Bürgervereinigung Oberelbe IPO-stoppen, Kontakt: c/o Alf Wild Am Markt 8 01796; Email: rica.duering@freenet.de

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
z.Hd. Herrn Landrat Geisler
Postfach 10 0253/54
01782 Pirna

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Pirna, den
			06.01.2026

IndustriePark Oberelbe; Bebauungsplans Nr. 1.1 (Technologiepark Feistenberg) in der Fassung vom 31.01.2025 inkl. Vorentwurf der IPO -Verkehrserschließung Teilprojekt I.1 Auf und Abfahrt B172A einschl. Anschluss K8771, Juli 2022, Fassung vom 31.08.2024.

Sehr geehrter Hr. Landrat Geisler,

zu Beginn möchten wir Ihnen und Ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren Respekt aussprechen, wie klar begründet und rechtlich sauber das Prüfverfahren zum Genehmigungsantrag für den B-Plan 1.1 des ZV IPO durchgeführt wurde. Dies sowohl im Hinblick auf das uns bekannte Anhörungsschreiben zur beabsichtigten Ablehnung der Genehmigung des B-Planes 1.1, als auch auf die nachfolgende klare öffentliche Kommunikation. In Anbetracht des hohen politischen Drucks, der seitens des Antragsstellers ZV IPO sowie, wie wir aus verschiedenen Quellen erfuhren, auch seitens des Freistaates ausgeübt wurde und wird, ist dies aus unserer Sicht besonders bemerkens- und anerkennenswert.

Sowohl viele Stadträte, als auch wir haben oft genug Aussagen der Verbandsführung zu hören bekommen, nach denen diese trotz offensichtlicher gravierender fachlicher und rechtlicher Mängel von einer Genehmigung ausgingen. Bis hin zur klar geäußerten Erwartung, dass ,,der Freistaat das schon richten wird“, weil er ja in besonderer Weise an dem Projekt interessiert ist. in Selbst noch in der Pressekonferenz am 8.9.2025 spricht BM Müller, dass die Signale auf einen positiven Bescheid vom LA zum IPO hindeuten. Es ist auch jetzt noch hinsichtlich des bereits mehrfach verschobenen Gesprächstermins, der unter Einbeziehung der Landesdirektion (LaDi) stattfinden soll, die wiederholt öffentlich geäußerte Erwartung der Reste der bisherigen Verbandsführung, dass der Freistaat das Landratsamt schon noch zur Raison bringen wird. Das sagt u.E. sehr viel über das Rechts- und Demokratieverständnis der aktuellen Verbandsführung sowie ihres Projektsteuerers SEP aus. Und das war von Anfang an auch hinsichtlich des Umgangs mit den Stadt- und Verbandsräten, der Bürgerschaft sowie den Einwendern im Beteiligungsverfahren zu spüren. Aber, es ist aus unserer Sicht auch ein wesentlicher Grund für das absehbare Scheitern des Projekts.

Zur ,,Rettung“ der Plangenehmigung wird von der Verbandsführung die Hoffnung auf den sogenannten „Bauturbo“ gerichtet und gegenüber der Öffentlichkeit und den Stadt- und Verbandsräten die Erwartung kommuniziert, dass damit die Ablehnungsgründe ausgeräumt werden können. Dabei wird hinsichtlich der angekündigten Ablehnung allein auf die Lärmproblematik, konk-

ret die Lärmkontingentierung, Bezug genommen. In fachlich und rechtlich unsauberer und unzutreffender Weise werden die anderen Ablehnungsgründe, insbesondere die Wasser-/Abwasserproblematik und die sehr eingeschränkten maximalen Gebäudehöhen als rechtlich unrelevante Ablehnungsgründe heruntergespielt. Bis hin zu Behauptungen, dass moderne Industrie keine großen Gebäudehöhen als die maximal und nur stellenweise zulässigen 20 Meter benötigen würde. Ist die Chipfabrik von Bosch mit einer Gebäudehöhe von 40 Metern keine moderne Industrie? (Wo doch immer auch mit der angestrebten Ansiedlung von Mikroelektronik etc. in ,,den blumigen Traumreden“ zum IPO geworben wurde.)

Wir konzentrieren uns nachfolgend auf den Bauturbo und seine Anwendbarkeit, besser Nichtanwendbarkeit, auf den B-Plan 1.1 des IPO. Es sei vorausgeschickt, dass wir uns aus beruflichen Gründen mit dieser Thematik beschäftigen und auseinandersetzen und somit über eigenes Rechts- und Fachwissen, auch auf aktuellen Schulungen basierend, verfügen.

Daraus und auf Basis einer aktuellen fachanwaltlichen Zuarbeit ergibt sich folgende komprimierte Bewertung der Relevanz des Bauturbo für die Genehmigungsfähigkeit des IPO-B-Planes 1.1:

> *Der neue § 246e BauGB („Bauturbo“) ist ausschließlich auf Wohnungsbau zugeschnitten. Ziel ist die Beschleunigung von Wohnbauprojekten durch vereinfachte Verfahren, befristet bis 2030. Industrie- und Gewerbegebiete sind nicht vom Anwendungsbereich erfasst. Für ein neues Industrie- und Gewerbegebiet greift der Bauturbo nicht. Die TA Lärm erlaubt Überschreitungen nur in bestimmten Konstellationen. Wenn neue Wohnbebauung an bestehende Gewerbegebiete heranrückt, wird die zulässige Emission des Gewerbegebiets als Maßstab genommen. Der Bebauungsplan kann dann Schutzmaßnahmen für die neue Wohnbebauung festsetzen. Im Fall des IPO ist es umgekehrt. Ein neues Industrie- und Gewerbegebiet soll an bestehende Wohnbebauung heranrücken. Hier gilt das Verursacherprinzip: Das neue Gewerbegebiet muss sicherstellen, dass die Immissionsgrenzwerte in den angrenzenden Wohngebieten eingehalten werden. Der Bauturbo kann diese Konstellation nicht „entschärfen“. Nach der Rechtsprechung hat die Lärmkontingentierung Grenzen, insbesondere wenn die Belastung für bestehende Wohngebiete nicht mehr zumutbar ist. Der Bauturbo ist kein „Allheilmittel“ für fehlgeschlagene Industrie- oder Gewerbeplanungen. Er kann nicht dazu genutzt werden, bestehende Schutzpflichten gegenüber Wohngebieten auszuhebeln.*

In Anbetracht dieser klaren Rechtslage drängt sich die dringende Frage nach der fachlichen und rechtlichen Qualifikation der Verbandsführung, sowie der von ihnen beauftragten Planer und Projektsteuerer, aber auch der Vertreter der Stadtverwaltung Pirna auf, welche in aller Öffentlichkeit aus unserer Sicht fachlich unhaltbare Informationen verbreiten.

Hier stellt sich für uns folgende Frage:

Wie ist die fachliche und rechtliche Einschätzung des LRA in Bezug auf den ,,Bauturbo“ im Zusammenhang mit dem B-Plan 1.1?

Es drängt sich uns eher der Verdacht auf, dass wider besseres Wissen vom IPO-ZV weiter die Unwahrheit gesagt wird, um noch etwas länger der anstehenden Diskussion und Abrechnung zum Scheitern des Projekts, dessen exorbitanten Kosten und der Verantwortung dafür, aus dem Weg zu gehen. Bis jetzt wurden ca. 10 Mio. Euro Planungs- und Grunderwerbskosten ausgegeben, die schon lange absehbar (darauf haben nicht nur im Planungsverlauf wichtige TÖB's sondern auch wir als BI hingewiesen) nicht zu einer Genehmigungsfähigkeit führten.

Für diese werden aber nicht die Verantwortungsträger des ZV IPO und/oder die von ihnen beauftragten Planer und Projektsteuerer aufkommen, sondern wir Bürgerinnen und Bürger. Deshalb ist es für uns äußerst wichtig, das Geschehene aufzuarbeiten, die Verantwortlichen für dieses Desaster zu benennen und diese daran zu hindern, weiteren Schaden anzurichten. Und dabei geht es nicht nur um die gescheiterte Bauleitplanung. Die Verbandsführung handelt auch an anderer Stelle weitgehend konfus und rechtswidrig. Beispiele sind:

1. Die Haushaltplanung mit einer unzutreffenden Darstellung der Kosten- und Risikosituation. Da hat das Landratsamt in der aktuellen HH-Genehmigung einige Restriktionen gesetzt.
2. Wie von uns seit Jahren vorausgesagt, sind die Projektkosten völlig aus dem Ruder gelaufen. In einer nichtöffentlichen Informationsveranstaltung, also außerhalb der zuständigen Gremien Verbandsversammlung und Stadträte, wurde im September 2024 die Nichtfinanzierbarkeit des Projekts durch den ZV IPO in eigener Verantwortung eingeräumt. Nun sollen es andere, insbesondere der Freistaat richten. Bis heute fehlt die Behandlung in den zuständigen Gremien, ein Grundsatzbeschluss und ein Vorschlag zur Satzungsänderung. Trotzdem wird einfach mit dem „neuen" Stand weitergearbeitet und argumentiert. Das ist rechtswidrig und eine Verhöhnung der demokratisch gewählten Vertreter der Bürgerschaft und ihrer Gremien.
3. In den Stadträten werden Informationen zum Projektstand fast ausschließlich in nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten und Sitzungen behandelt. Dabei wird in aller Regel ohne ausreichende Begründung/Rechtsgrundlage gegen das in der SächsGemO verankerte Öffentlichkeitsprinzip verstoßen. Informationen zur Projektentwicklung des IPO erfüllen, da es sich um eine Körperschaft Öffentlichen Rechts handelt, ausdrücklich nicht die in der SächsGemO angeführten Gründe, die eine Geheimhaltung und Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung rechtfertigen, ggf. erforderlich machen. Jedoch wird so versucht, die Bürgerschaft, insbesondere Kritiker des Projekts, von Informationen abzuschneiden und den anwesenden Stadträten über die Geheimhaltungsverpflichtung einen Maulkorb zu verpassen. Wir bitten Sie um das Einschreiten der Kommunalaufsicht, um dieser Aussperrung der Bürgerschaft und der Beschneidung der Rechte der Stadträte einen Riegel vorzuschieben.
4. Nach dem Ausscheiden des bisherigen Verbandsvorsitzenden Opitz gibt es immer noch keine Neubesetzung der Verbandsführung. Und es sind auch kaum noch Aktivitäten sichtbar, das zu lösen. Somit wird ein satzungswidriger Zustand einfach weiter verschleppt. Das hat auch zur Folge, dass das Verbandsmitglied Heidenau auf unbestimmte Zeit nicht in einer satzungsgemäßen Form in der Verbandsführung vertreten ist.

5. Die amtierende Verbandsführung hat es schuldhaft unterlassen, nach dem Eingang der Anhörung zur beabsichtigten Ablehnung der Genehmigung des B-Planes 1.1, ohne jeglichen Verzug die Verbands- und nachfolgend die Stadträte über diese gravierende Situation zu informieren und sich mit diesen zum weiteren Vorgehen abzustimmen.
   Dies, obwohl die SächsGemO eine Informationspflicht festlegt und die Verbandssatzung in dringenden Angelegenheiten eine sehr kurzfristige Einberufung einer Verbandsversammlung ausdrücklich vorsieht. Eine solche gravierende Entscheidung zur Rücknahme des Genehmigungsantrags, die sehr umfassende Auswirkungen auf den Fortgang des Projekts hat, geht regelmäßig über die Befugnisse der Verbandsführung hinaus, weil sie Grenzen eines Geschäfts der laufenden Verwaltung weit überschreitet. Nicht genug, das die Verbandsführung versuchte zumindest in Pirna und in Dohna den Stadträten das Anhörungsschreiben zur beabsichtigten Ablehnung und die dort enthaltenen Begründungen vorzuenthalten. Offenbar ging es der Verbandsführung darum, die Gründe der Ablehnung zu verschleiern und die Stadträte unwissend zu halten. Als das nicht klappte, hat man sich noch darüber ,,mokiert“, dass sich die Stadträte der Verbandsmitglieder offenbar ersatzweise gegenseitig informierten. In der danach erfolgten Argumentation gegenüber den Stadträten und den Medien wurde deutlich, dass die Verbandsführung an einer ehrlichen und wahrheitsgetreuen Aufarbeitung der Gründe nicht gelegen ist. Da passen die fachlich unqualifizierten Aussagen zum ,,Bauturbo“ unmittelbar dazu.
6. Die Verbandsführung versucht, der Öffentlichkeit weiszumachen, dass das Landratsamt die geltende Rechtslage und -sprechung falsch anwendet. So z.B. in der Neujahrsansprache von OB Lochner in Pirna TV. Das sind Anmaßungen der Führung des ZV gegenüber dem LRA. Dass es aber seitens der Fachbehörden des Landratsamtes, vieler weiterer TÖBs und natürlich auch aus der Bürgerschaft seit 2020 konkrete Hinweise zu rechtlichen Problemen einer Umsetzungs- und Genehmigungsfähigkeit gibt, die nun zur Nichtgenehmigung führen, wird geflissentlich unterschlagen oder kleingeredet. Wie oben bereits erwähnt, soll nun der Freistaat dem LRA ,,Beine machen“ und es auf den gewünschten Rechtsweg zurückführen. Wir wünschen Ihnen und Ihren Mitarbeitern viel Kraft und Erfolg, diesem Ansinnen, dieser Anmaßung und diesem rechtlichen Unsinn die rote Karte zu zeigen.
7. Als in der letzten Verbandsversammlung die Nachricht der drohenden Nichtgenehmigung verkündet wurde, hatte die Verbandsführung sofort die Schuldigen parat: Die Stadträte. Schließlich hatten sie alles per Weisungsbeschluss vorgegeben. Der Verbandsführung könne man daher keine Vorwürfe machen. Was sie aber unterschlugen war die Tatsache, dass die Beschlussvorlagen, die zu dieser Entwicklung führten, alle von der Verbandsführung stammen. Und dass es die Verbandsführung selbst war, die alle Bedenken und Kritiken zu den Projektrisiken und zur Projektentwicklung, die sich nun alle bewahrheiten, mit teils fadenscheinigen Argumenten vom Tisch wischte.

Das veranlasst uns zu folgender Forderung: Um auch die Verbandsräte aktuell und direkt mit konkreten Informationen zu den Hintergründen der verweigerten Genehmigung zu versorgen fordern wir, ihnen (bzw. mindestens einem Vertreter je Verbandsmitglied) die Teilnahme am anstehenden Gespräch mit LRA und LaDi zu ermöglichen. Wir wissen, dass es schon solche Anfragen gibt. Sie fielen jedoch bisher bei der Verbandsführung auf stark gedämpfte Euphorie. Da aber die Verbandsführung (und ihr Herr Flörke) die Verbands- und Stadträte und somit die Bürgerschaft immer wieder mit unvollständigen oder z.T. auch nicht richtigen

Informationen ,,versorgte“, sollte mit der vorgeschlagenen Einladung von Ihrer Seite ein Zeichen für Transparenz gesetzt werden.

Zudem weisen wir zum wiederholten Male auf folgendes hin: Wir sind gemeinsam mit etlichen Stadträten, die uns immer wieder kontaktieren und um unseren fachlichen Rat bitten, der Meinung, dass es mit dieser umfassend gescheiterten Verbandsführung nicht weitergehen kann und darf. Wir wissen aber auch, dass insbesondere die Bürgermeister Müller und Lochner (sowie Herr Flörke) alles dafür tun, eine Aufarbeitung zu be- und zu verhindern. Sie haben dazu bisher die Macht und nutzen sie auch aktiv, weil sie maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftsgänge der Stadtratssitzungen haben. Fakt ist auch, dass fast allen Stadträten als ehrenamtlich Tätigen das nötige Fach- und Rechtswissen fehlt, diesen Machenschaften wirksam Paroli bieten zu können. Das wird von den Bürgermeistern Müller und Lochner in sehr fragwürdiger Weise gezielt ausgenutzt. **Wir fordern Sie deshalb auf, auch hier entsprechend einzuwirken.**

Wir denken dabei auch an die Frage, wie mit den offenen Krediten des ZV IPO und deren weiteren Finanzierung umgegangen werden soll (völlig klamme Kassen und nicht ausgeglichene Haushalte der Verbandsmitglieder). Mangels eigener Einnahmemöglichkeiten des ZV IPO werden diese Schulden auf die Verbandsmitglieder abgewälzt. Und diesen bleibt nichts anderes übrig, als diese Kosten selbst über Kredite zu finanzieren und niemand weiß, ob und wann diese zurückgezahlt werden können. Wir Bürgerinnen und Bürger werden diese Zeche zahlen müssen. Auch hier bewahrheiten sich (leider) auf fatale Weise unsere jahrelangen Prognosen.

Zudem würde uns Ihre Meinung dazu interessieren, dass der IPO-ZV in aller Öffentlichkeit die fachliche und rechtliche Kompetenz des LRA in Zweifel zieht, indem es z.B. bei der Lärmkontigentierung nur auf eine ,,andere Rechtsmeinung“ abstellt oder dass die Begründungen des LRA bzgl. der Abwasser/Wasser-Problematik falsch und nur medial überzeichnet sind. Dies stellt aus unserer Sicht eine provokative Infragestellung der Kompetenz des LRA als Genehmigungsbehörde dar.

Es ist weiterhin bezeichnend, dass laut aktuellem Sitzungsplan die nächste Verbandsversammlung erst für April 2026 geplant ist, obwohl bereits jetzt dringender Handlungs- und Informationsbedarf besteht. Das heißt im Umkehrschluss, dass aus vielerlei Erwägungen heraus ein Eingreifen der Rechtsaufsicht, also des Landratsamtes, in geeignetem und angemessenem Umfang faktisch alternativlos ist.

Es ist nicht nur ein rechtliches Problem. Wir sehen auch das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in staatliches Handeln, aber auch in demokratische Prozesse, am Beispiel des IPO und des Umgangs der Verantwortlichen mit den demokratisch gewählten Gremien und der Bürgerschaft in rasantem Tempo schwinden. Das macht uns enorme Sorgen.

Mit freundlichen Grüßen

Dohna, 05.01.2026; I. Düring i.A. der Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen