

## Beschlussvorlage Nr. 043/2026/1



Dez/Amt: II / 60.  
Bearbeiter: Berthel, Holger  
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., 20., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Stadtrat	öffentlich	28.05.2026	Beschlussfassung
Bauausschuss	nicht öffentlich	11.06.2026	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	25.06.2026	Beschlussfassung

### **Betreff:**

**ZV IPO - B-Plan 1.2 „Gewerbepark Dohna/Heidenau,,: Gliederung der Teilfläche B und Einbeziehung der Teilfläche E - Fortführung des Planverfahrens**

### **Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau nimmt die vorgelegte städtebauliche Gliederung der Bauflächen B 1 bis B 7 und die Einbeziehung der Teilfläche E des Bebauungsplanes Nr. 1.2 "Gewerbepark Dohna/Heidenau" (gemäß Anlage 043/2026/1-2) zustimmend zur Kenntnis und befürwortet die Weiterarbeit an dieser Variante des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1.2 "Gewerbepark Dohna/Heidenau" für das Gebiet Heidenau – Großsedlitz.

## Finanzielle Auswirkungen:

keine

<b>Auswirkungen auf den Haushalt</b>	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

### Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Kenntnisnahme/Billigung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Heidenau. Die Finanzierung der Fortführung der Planungen erfolgt gemäß dem bisherigen Vorgehen und wie geplant über den Zweckverband IndustriePark Oberelbe (ZV IPO) unter Nutzung von bewilligten und bereitstehenden Fördermitteln.

### Erläuterung:

Nach intensiver fachlicher Diskussion in der Sitzung des Bauausschuss am 07.05.2026 wurde der Beschlusstext angepasst. In der Stadtratssitzung am 28.06.2026 wurde die Vorlage von der Tagesordnung zurückgezogen. Zur erneuten Vorberatung und Beschlussfassung wird sie auf Tagesordnungen des Bauausschusses am 11. Juni 2026 sowie des Stadtrates am 25. Juni 2026 gesetzt.

Der ZV IPO arbeitet derzeit prioritär an der Erlangung der Rechtswirksamkeit für den Bebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“. Nach Rücknahme des Genehmigungsantrags wird das Verfahren an die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die jüngste Novellierung des Baugesetzbuches („Bauturbo“) eröffnet die realistische Aussicht, dass der Bebauungsplan Nr. 1.1 nach einer nochmals erforderlichen, jedoch verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (zu geänderten Unterlagen) Anfang 2027 fertiggestellt werden kann.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1.1 ist auch die Erschließung der in Großsedlitz vorgesehenen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Gewerbepark Dohna/Heidenau“ über die neue Abfahrt der B 172 a im bauplanungsrechtlichen Sinne gesichert. Die damit verbundene verkehrliche Entlastung bestehender Infrastruktur ermöglicht es dem ZV IPO die Entwicklung der Teilfläche B und die Einbeziehung der Teilfläche E im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1.2 und ohne Mehrbelastungen der Heidenauer Siedlungsgebiete und Verkehrsachsen erfolgreich voranzutreiben.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist üblicherweise ein Zeitraum von mindestens drei Jahren anzusetzen. Da für den Bebauungsplan Nr. 1.2 bereits ein Vorentwurf im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 1 „IndustriePark Oberelbe“ vorliegt und in diesem Bebauungsplanverfahren die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bereits durchgeführt wurden, kann das weitere Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.2 voraussichtlich innerhalb von ca. zwei Jahren abgeschlossen werden. Träger der Planungshoheit hierfür ist der ZV IPO.

Ein Abwarten zur Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.2 bis zum Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.1 würde zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen und zusätzliche Kosten verursachen, unter anderem durch:

- den Verfall bereits bewilligter und abgerufener Fördermittel aus der Förderrichtlinie FR RegioPlan sowie
- die Rückzahlung bereits in Anspruch genommener Fördermittel,
- die Wiederholung oder Ergänzung von Planungsständen und Fachgutachten,
- erhöhten Verwaltungsaufwand aufgrund einer verlängerten Verfahrensdauer,
- eine verzögerte Vermarktung der Gewerbeflächen und damit spätere Einnahmen,
- die mögliche Abwanderung potenzieller Investoren in andere Kommunen und
- steigende Bau- und Erschließungskosten.

Um die Stadträte der Stadt Heidenau über den derzeitigen Stand zu unterrichten, stellten Vertreter des ZV IPO den Planstand zum Bebauungsplan Nr. 1.2 vor und informierten zu möglichen Optionen im Rahmen der weiteren Planung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses im Monat September 2025. Im Nachgang wurden die zugehörigen Unterlagen allen Stadträten digital bereitgestellt.

Um die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 1.2 zügig und rechtssicher fortzuführen, ist ein politisches Bekenntnis erforderlich. Analog zum Beschluss des Stadtrates der Stadt Dohna vom 25.06.2025 zur Teilfläche A (Bauflächen A 1 bis A 7) und deren verkehrlicher Erschließung wird der Stadtrat der Stadt Heidenau gebeten über die im Anhang dargestellte städtebauliche Gliederung der Teilfläche B (Bauflächen B 1 bis B 7) und die Einbeziehung der Teilfläche E abzustimmen. Das Bekenntnis soll durch den vorliegenden Beschluss erfolgen. Er bildet die Grundlage für die weitere planerische Ausarbeitung und stärkt die Position der Stadt Heidenau in den laufenden Abstimmungen innerhalb des ZV IPO.

Aufgrund der vorab dargelegten Ausführungen wird empfohlen, nicht auf den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.1 zu warten. Stattdessen soll das beauftragte Planungsbüro den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.2 fertigstellen, der Verbandsversammlung zum Beschluss vorlegen und anschließend die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchführen.

Anlage 043/2026/1-1: ZV IPO Bebauungsplan Nr. 1.2 „Gewerbepark Dohna/Heidenau,,  
Bereichsgrenzenplan (Arbeitsstand von 22.08.2023)

Anlage 043/2026/1-2: ZV IPO Bebauungsplan Nr. 1.2 „Gewerbepark Dohna/Heidenau“,  
Fortführung der Planung (Arbeitsstand von 01.04.2025)

Bürgermeisterin

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

<b>Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 043/2026/1</b>			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			