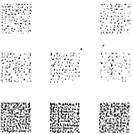


BAUMANN  RECHTSANWÄLTE  
KANZLEI FÜR VERWALTUNGSRECHT

BAUMANN RECHTSANWÄLTE Annastr. 28 · 97072 Würzburg

Stadtverwaltung Riesa  
Frau Oberbürgermeisterin Gerti Töpfer  
- persönlich -  
Rathausplatz 1  
01589 Riesa

Wolfgang Baumann  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Lehrbeauftragter für Baurecht  
Prof. Dr. Alexander Brigola  
Rechtsanwalt  
Simone Lesch  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Daniela Schuster  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
B(FK)/yl-B/yl

8. November 2007

Fr. Leffler, Telefon 0931-46046-48

PC 29-C:\Dokumente Und Einstellungen\User\Eigene Dateien\2007\Kunze\Anderel\0611niederleigschreiben.Doc

**Beratung und Beschlussfassung über die Vorlagen S 163/2007,  
S 144/2007, S 179/2007 und S 178/2007**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Gerti Töpfer,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen des Herrn Jan Niederleig, Paul-Greifzu-Straße 13, 01591 Riesa vertreten (Vollmacht, **Anlage**).

Nach den Mitteilungen unserer Mandantschaft plant die Stadt Riesa, in der Sitzung des Stadtrates vom 14.11.2007 die Beratung und Beschlussfassung über die Vorlagen S 163/2007, S 144/2007, S 179/2007 und S 178/2007, deren jeweiliger Wortlaut uns vorliegt.

Wir möchten Sie bereits an dieser Stelle höflich darauf aufmerksam machen, dass die von Ihnen ins Auge gefasste Gesamtmaßnahme der Festsetzung eines Entwicklungsgebietes nach §§ 165 ff. BauGB, verbunden mit dem Abschluss einer Rahmenvereinbarung mit der Firma Elbe – Stahlwerke Feralpi GmbH (ESF) sowie der Aufstellung der Bebauungspläne 2007/1 und 2007/2 im Parallelverfahren mit einer Anpassung des Flächennutzungsplanes sich bereits als offensichtlich rechtswidrig erweist.

1. Für das von Ihnen in Beschlussvorlage S 144/2007 vorgesehene Gebiet liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB ganz eindeutig nicht vor.

BAUMANN RECHTSANWÄLTE  
Annastraße 28 · 97072 Würzburg  
Telefon 0931-46046-0  
Telefax 0931-46046-70  
info@baumann-rechtsanwaelte.de  
www.baumann-rechtsanwaelte.de

Bankverbindung:  
Sparkasse Mainfranken  
Konto 43 71 43 10 · BLZ 790 500 00

Bürozeiten:  
Mo bis Do 8.00 - 17.00 Uhr  
Fr 8.00 - 15.30 Uhr

Mitglied im  
AnwaltsCooperation.Netzwerk



Berlin, Hamburg, Duisburg,  
Würzburg, Nürnberg, München

Mitglied bei  
**MAINADVO**

- a) Der Stadtrat muss sich bei der geplanten Beschlussfassung insbesondere vor Augen führen, dass die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht nur den Zielen des § 165 Abs. 2 BauGB entsprechen muss (vgl. § 165 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), sondern nach § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch das Wohl der Allgemeinheit konkret erfordert werden muss. Dabei ist der Begriff des Wohls der Allgemeinheit nicht gleichzusetzen mit Wohl der Fa. ESF.

Aufgrund der enteignungsrechtlichen Vorwirkung eines Beschlusses nach § 165 Abs. 6 BauGB muss der Begriff des Wohls der Allgemeinheit im Lichte des Art. 14 Abs. 3 GG bestimmt werden. Aufgrund der freiheitssichernden Funktion des Eigentums reicht nicht jedes beliebige Interesse für eine Enteignung aus, erforderlich ist vielmehr ein besonders schwerwiegendes dringendes öffentliches Interesse (vgl. nur BVerfG, Urteil vom 18.12.1968, NJW 1969, 309; BVerfG, Beschluss vom 24.03.1987, BVerfGE 74, 264).

In der Beschlussvorlage S 144/2007 werden ebenso wie in der Beschlussvorlage S 163/2007 breit und ausführlich die Interessen der Fa. ESF an einer Ausweitung der Stahlproduktion mit gleichzeitigem Wunsch nach Anbindung des Stahlwerkes an den Hafen geschildert. Welches Entwicklungskonzept die Stadt Riesa für den Ortsteil Gröba erstellt hat, um dessen Entwicklung es ja eigentlich gehen soll, erhellt sich aus einer Lektüre der Unterlagen nicht. Insoweit sei darauf verwiesen, dass es nach § 165 Abs. 2 BauGB bei der Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen um die **Entwicklung eines Ortsteiles oder eines anderen Teils des Gemeindegebietes** geht, nicht um Wirtschaftsförderung.

- b) Es fällt bereits schwer, den Wunsch der Fa. ESF nach Ausweitung ihrer Werksflächen als Bedarf an Arbeitsstätten zu begreifen. Aber selbst wenn man dies vorliegend unterstellen wollte, kann nicht in jedem Fall der Wunsch nach Schaffung von Arbeitsplätzen eine Enteignung rechtfertigen. Wegen Art. 14 Abs. 3 GG kann § 165 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht als unwiderlegliche gesetzliche Vermutung zu verstehen sein, auf deren Grundlage die Schaffung von Arbeitsplätzen stets ein die Enteignung rechtfertigendes Allgemeinwohlinteresse wäre. Das Gesetz entbindet nämlich in keiner Weise von der gebotenen Prüfung des Einzelfalls. Es bietet insbesondere keine Handhabe dafür, lediglich private Wirtschaftsinteressen zu fördern (vgl. BVerfG, BayVBl. 1999, 51 [52]).

Die Förderung lediglich privater Wirtschaftsinteressen der Fa. ESF liegt hier mehr als nahe, wenn man die Beschlussvorlagen wie von der Rechtsprechung gefordert als **Gesamtmaßnahme** betrachtet. Sehr aufschlussreich sind insoweit die vertraglichen Vereinbarungen, die Sie, Frau Oberbürgermeisterin Töpfer, offenbar mit der Fa. ESF bereits ausgehandelt haben und die jetzt nur noch auf die Bestätigung durch den Stadtrat warten. Bereits in der Präambel der Rahmenvereinbarung wird ausgeführt, dass die Stadt der Überzeugung

ist, dass es zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme keine Planungsalternative gäbe. Dies zeigt, dass eine unbefangene Abwägung möglicher Planungsalternativen nicht einmal geplant ist. Hieran ändert auch die Regelung in § 4 Abs. 3 der Rahmenvereinbarung nichts.

- c) Überdies entspricht die Entwicklungsmaßnahme dem Wohl der Allgemeinheit nur dann, wenn sie der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten dient. Die Anforderungen hierbei sind im Vergleich zu dem ebenfalls im BauGB verwendeten Begriff des dringenden Bedarfs erheblich strenger und setzen mehr voraus. Von einem erhöhten Bedarf kann erst dann gesprochen werden, wenn die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig übersteigt. Hinzukommen muss, dass nur eine städtebauliche Gesamtmaßnahme, die durch eine einheitliche Vorbereitung und eine zügige Durchführung im Sinne des § 165 Abs. 1 BauGB gekennzeichnet ist, die Erwartung rechtfertigt, den zutage getretenen Bedarf wenigstens mittelfristig decken zu können (vgl. BVerwG, BayVBl. 1999, 51 [54]).

Überdies muss bedacht werden, dass ein Bedarf gerade solcher Arbeitsstätten vorhanden sein muss, die auf der Grundlage der Entwicklungsmaßnahme errichtet werden sollen. Unter dem Blickwinkel der Arbeitsplatzbeschaffung nachfragegerecht ist eine Planung nur dann, wenn sie darauf abzielt, Betriebe anzusiedeln, die die Erwartung rechtfertigen, dass sie bei der Rekrutierung der erforderlichen Arbeitskräfte aus dem Reservoir der vorhandenen Arbeitssuchenden schöpfen (vgl. BVerwG, BayVBl. 1999, 51 [55]).

2. Das Wohl der Allgemeinheit erfordert weiterhin die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht, wenn die Maßnahme auf anderen, ebenso geeigneten Flächen verwirklicht werden kann und dort die Eigentümer weniger beeinträchtigt.

Dabei hat die Gemeinde alle Alternativen zu berücksichtigen, die im Einzelfall ernsthaft in Betracht kommen.

Aus § 165 Abs. 1 BauGB darf nicht geschlossen werden, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu einem Regelinstrument gemeindlicher Boden- und Entwicklungspolitik werden soll. Vielmehr hat die Gemeinde intensiv zu prüfen, ob nicht andere Möglichkeiten, die die Betroffenen geringer belasten, zur Verfügung stehen (vgl. Dirnberger, in JDW, BauGB, § 165 Rn. 3).

3. Das Entwicklungsvorhaben der Stadt Riesa wird aber spätestens dann als reine Gefälligkeit gegenüber der Fa. ESF entlarvt, wenn man sich den tatsächlich später festzusetzenden Entwicklungsbereich näher anschaut, vgl. insoweit Anlage 1 zur Beschlussvorlage S 144/2007. Es handelt sich um ein Gebiet von einer **Größe von ca. 250 Metern Länge und 30 Metern Breite**, das ganz offenkundig die Anforderungen an ein Entwicklungsgebiet nach § 165 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt.

Nach § 165 Abs. 2 BauGB hat die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme die Aufgabe, Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes **entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde** erstmalig zu entwickeln oder (hier relevant) im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zuzuführen. Eine Regelung über die Mindestgröße für einen Ortsteil nennt oder einen anderen Teil nennt das Gesetz nicht. Über das Merkmal der besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde wird man jedoch davon ausgehen können, dass der Gemeindeteil ein gewisses städtebauliches Gewicht aufweisen muss (Jäde, aaO., Rn. 6).

Es genügt, dass der Ortsteil wichtige städtebauliche Teilfunktionen wahrnimmt, wie das bei größeren Industriegebieten, Geschäftsvierteln oder Wohngebieten mit Komplementärfunktionen der Fall ist (vgl. OVG Bremen, NVwZ 1983, 749). **Voraussetzung ist ein beträchtliches Eigengewicht der Ansiedlung, das auch im Gesamtgefüge des Ortes deutlich wahrnehmbar bleibt.** Ortsteile oder Gemeindegebiete müssen einen räumlichen Umfang haben, der sie als äußerlich bereits kraft ihrer Größe wahrnehmbare Teile der Stadt erscheinen lässt. Vor allem gibt der Gesetzgeber durch die Regelung in § 166 Abs. 1 S. 2 BauGB, der zufolge die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich **Bebauungspläne** aufzustellen hat, zu erkennen, dass er regelmäßig mehrere Bebauungspläne für erforderlich hält, um den Bereich planerisch zu entwickeln. Dies folgt regelmäßig aus der Größe des Gebietes und daraus abgeleitet aus dem Erfordernis einer abschnittweisen Entwicklung. Es besteht daher weitgehend Einigkeit darüber, dass auch ein solches „anderes Gebiet“ ein beträchtliches Eigengewicht haben muss, das im Gesamtgefüge der Gemeinde deutlich wahrnehmbar ist (vgl. Runkel in EZB, BauGB, Vorb. §§ 165 – 171, Rn. 21; Bunzel/Lunebach, DÖV 1993, S. 649 [655]).

Das von der Stadt Riesa anvisierte, geradezu miniaturhafte „Entwicklungsgebiet“ kann diese gesetzlichen Anforderungen offensichtlich nicht erfüllen.

4. Weiterhin zeigt die Tatsache der Festsetzung eines Industriegebietes, dass der Stadt Riesa nicht an der Entwicklung des fraglichen Gemeindeteiles gelegen ist, sondern dass es offenbar ausschließlich um die billige Beschaffung von Werksflächen für die Fa. ESF auf Kosten derjenigen Anwohner geht, die sich bereits seit Jahren gegen gesetzwidrige Immissionen durch das Stahlwerk zur Wehr setzen. Diese im Wege der Aufstellung eines Bebauungsplans geplante Festsetzung verletzt offensichtlich § 166 Abs. 2 BauGB, wonach durch die Entwicklungsmaßnahme funktionsfähige Bereiche entstehen sollen, in aller Regel also keine reinen Wohn- oder Gewerbegebiete, vielmehr Ortsteile oder Ortsbereiche, die in sich bereits wesentliche Teilfunktionen eines Ortes erfüllen (vgl. Runkel, ZfBR 1991, S. 91 [92]).
5. Überdies ist zu beachten, dass der Gesetzgeber mit § 169 Abs. 5 S. 1 und Abs. 6 bis 8 BauGB für die Gemeinde bindende Anweisungen für die Veräußerung privatnütziger Grundstücke vorgesehen hat. Danach hat die Ge-

meinde bei der Veräußerung durch entsprechende Vertragsgestaltung nicht nur sicherzustellen, dass die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme fristgerecht bebaut und dauerhaft genutzt werden, sondern dass auch sonst die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme sichergestellt werden (vgl. BVerwG, BayVBl. 1999, 51 [53]). Weiterhin sieht das Gesetz in § 169 Abs. 6 BauGB vor, dass die Veräußerung der im Entwicklungsgebiet durch die Gemeinde erworbenen Grundstücke an weite Kreise der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der früheren Eigentümer zu erfolgen hat. Hierum schert sich die Stadt Riesa offenbar nicht, wenn sie bereits jetzt vertraglich mit der Fa. ESF die Veräußerung aller im zukünftigen Entwicklungsgebiet erworbenen Grundstücke an eben diese Firma vereinbart, vgl. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 der Rahmenvereinbarung (Beschlussvorlage S 163/2007).

Offenbar ist der Stadt Riesa nicht bewusst, dass das städtebauliche Mittel der Festsetzung eines Entwicklungsbereiches nicht dafür gedacht ist, die wirtschaftlichen Interessen eines kräftigen Gewerbesteuerzahlers durch Beschaffung von möglichst billigen Industrieflächen zu fördern.

Wir fordern nach alledem Sie, sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Töpfer, namens und im Auftrag unseres Mandanten auf, die Beschlussvorlagen S 163/2007, S 144/2007, S 179/2007 und S 178/2007 zurückzuziehen.

Unsere Mandantschaft wird die geplanten Entscheidungen in der gegebenen Form keinesfalls akzeptieren und kündigt bereits jetzt an, alle zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel gegen die anvisierte und eindeutig als nur zugunsten der Fa. ESF geplante Entwicklungsmaßnahme auszuschöpfen. Dies wird nicht schwer fallen, da anhand der obigen Ausführungen für jedes Gericht unschwer erkennbar ist, dass die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Enteignung ganz offenkundig fehlen. Wenn zugunsten eines privaten Unternehmens die schärfsten Mittel des Städtebaurechts aktiviert werden, die zum Entzug hochrangiger Grundrechtspositionen insbesondere aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG, führen, hat die Stadt ganz offensichtlich Sinn und Zweck der ihr an die Hand gegebenen städtebaulichen Gestaltungsmittel verkannt.

Nur am Rande sei hier noch erwähnt, dass auch die Aufstellung der anderen Bebauungspläne (Beschlussvorlagen S 180/2007 bis S 184/2007) in einem gewissen Zusammenhang mit dem Stahlwerk zu stehen scheinen. Es liegt die Vermutung nahe, dass durch die Änderung der Gebietsausweisung bei vorhandenen Belastungen mit Schadstoffen eine bodenschutzrechtliche Akzeptanz herbeigeführt werden soll.

Wir weisen abschließend darauf hin, dass Sie sich als Oberbürgermeisterin und stimmberechtigte Person im Stadtrat ggf. schadenersatzpflichtig machen, wenn Sie sehenden Auges eine rechtswidrige Maßnahme durch Beschluss billigen und hierdurch schuldhaft Rechtspositionen von Dritten verletzen. Indem Ihnen hiermit die Rechtswidrigkeit der geplanten Beschlüsse vor Augen geführt wurde, ist für

eventuelle zukünftige Verfahren eine Berufung darauf, man habe eine Rechtswidrigkeit nicht erkennen können, ausgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen



RA W. Baumann

Fachanwalt f. Verwaltungsrecht

**Anlage**

Vollmacht