

Heuking Kühn Lüer Wojtek · Georg-Glock-Straße 4 · D-40474 Düsseldorf

Gemeinde Schkopau  
Herrn Bürgermeister Albrecht  
Bauamt  
Herrn Amtsleiter Weiß  
Frau Lippert  
Schulstraße 18

06258 Schkopau

**Durch E-Mail:**  
**albrecht@gemeinde-schkopau.de**  
**weiss@gemeinde-schkopau.de**  
**lippert@gemeinde-schkopau.de**

Abfallwirtschaft GmbH Halle-Lochau  
Herrn Geschäftsführer  
Arndt  
OT Döllnitz  
Deponie  
Berliner Straße 100

06258 Schkopau

**Durch E-Mail:**  
**sekretariat@aw-halle.de**

Halle-Projekt  
Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel  
Frau Architektin Christine Gabriel  
Leipziger Straße 90-92 (Ritterhaus)

06108 Halle (Saale)

**Durch E-Mail:**  
**Christine.gabriel@halle-projekt.de**

**Bebauungsplan Nr. 2/2 „An der Deponie/Industriegebiet Ost“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Döllnitz  
Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes, der dem Gemeinderat der Gemeinde Schkopau zur Beratung und Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss vorgelegt werden soll  
hier: Ergänzender öffentlich-rechtlicher Vertrag**

**Dr. Peter Kamphausen**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

T +49 (0)211 600 55-315  
F +49 (0)211 600 55-310  
p.kamphausen@heuking.de

Sekretariat:  
Monika Brüggemann  
m.brueggemann@heuking.de

Georg-Glock-Straße 4  
D-40474 Düsseldorf  
[www.heuking.de](http://www.heuking.de)

**Bitte stets angeben:**  
AktNr: 411/S/D/06061101/gee

Düsseldorf, 14. Juni 2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

**A.**

in der vorgenannten Angelegenheit überreichte ich wie abgesprochen einen Entwurf für einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag gemäß der Absprache in der gemeinsamen Beratung am 4.5.2011. Den anliegenden Text habe ich entworfen in der Hoffnung und in dem Bemühen, eine konsensfähige Regelung zu unterbreiten, die inhaltlich auch von den Einwendern akzeptiert werden kann.

Ich gehe davon aus, dass Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Albrecht, insoweit – wie am 4.5. besprochen – die zugesagte Abstimmung mit den Einwendern von dort aus veranlassen. Falls ich dabei unterstützend helfen soll, lassen Sie mich das bitte wissen. Ich stehe zu Ihrer Verfügung, ggf. auch zu Gesprächen, etwa mit Herrn Teske, vor Ort.

**B.**

Lassen Sie mich bitte ergänzend dazu, was im Rahmen eines solchen ergänzenden öffentlich-rechtlichen Vertrages zu einem Bebauungsplan städtebaurechtlich einwandfrei geregelt werden kann und was nicht – wie zum Teil bereits in der Beratung am 4.5.2011 dargelegt – folgend ausführen, nach Ihrem Ermessen auch zur Weitergabe einer Kopie dieses Textes an die Einwender:

1. Ausgangspunkt jeder Bebauungsplan-Aufstellung ist, dass im Grundsatz jeder Eigentümer einer Grundfläche, hier also die AWH, den Eigentumsschutz des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) für sich reklamieren kann. Art. 14 Abs. 1 GG lautet:

*„Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“*

Zum im Grundgesetz garantierten Schutzbereich des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 GG wird im Prinzip die „an sich“ freie Bebaubarkeit eines Grundstücks

mit welchen baulichen Anlagen auch immer geschützt, soweit nicht Gesetze eine Einschränkung der an sich freien Bebaubarkeit vorsehen. Art. 14 Abs. 1 GG schützt das Recht, ein „Grundstück im Rahmen der Gesetze zu bebauen“ (Sammlung der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE) 35, S. 263, 276; 104, S. 1, 11; Sammlung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE) 106, S. 228, 234). Das Recht, prinzipiell ein Grundstück nach eigenem Gutdünken zu bebauen, muss also nicht verwaltungsrechtlich verliehen werden, sondern ist herkömmlich mit dem Grundeigentum jedenfalls in bestimmten Lagen bereits quasi „automatisch“ verbunden (Jarras/Pieroth, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland – Kommentar -, 10. Aufl. 2009, Art. 14, Rdnr. 24).

2. Das grundgesetzlich garantierte Recht, ein Grundstück im Prinzip nach freiem Gutdünken bebauen zu können – auch z.B. mit Abwasserentsorgungs- und/oder Recyclinganlagen –, kann allerdings im Rahmen der geltenden und verfassungsmäßigen Gesetze, z.B. angesichts der Regelungen im Baugesetzbuch, beschränkt werden. Eine Einschränkung ist aber auch nur aufgrund von Gesetzen möglich. Begrenzungen des Baurechts nach freiem Gutdünken, von wem auch immer, sind nicht zulässig.
3. Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält Einschränkungsmöglichkeiten. Diese sind allerdings, soweit z.B. die Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan in § 9 Abs. 1 BauGB fixiert sind, in einem abschließenden Katalog im Gesetz gefasst. Über diesen darf nicht hinausgegangen werden.

Z.B. der Festsetzungskatalog nach § 9 des Baugesetzbuches dahingehend, welche Festsetzungen in einem Bebauungsplan (nur) möglich sind, darf nicht – sozusagen nach freiem Belieben – ausgeweitet werden. Insoweit hat das Bundesverwaltungsgericht bspw. in seinem Urteil vom 17. September 2003 – 4 C 14.01 – wörtlich ausgeführt:

*„§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB stellt die Planungsbefugnis der Gemeinden allerdings unter den Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit und wirkt damit in zweierlei Weise auf das gemeindliche Planungsermessen ein. Nach seinem eindeutigen Wortlaut verpflichtet § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit dieser*

*aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Der Gesetzgeber bringt damit zum Ausdruck, dass sich das planerische Ermessen der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen objektiv-rechtlich zu einer strikten Planungspflicht verdichten kann; ... Zugleich setzt der Maßstab der städtebaulichen Erforderlichkeit der Ausübung der Planungsbefugnis inhaltliche Schranken. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verbindet somit das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen.*

*Das Planungsermessen einer Gemeinde verdichtet sich im ... zu strikten Planungspflichten, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht, wenn die Genehmigungspraxis ... städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Die Gemeinde muss planerisch einschreiten, wenn ihre Einschätzung, die planerisetzende Vorschrift des § 34 BauGB reiche zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aus, eindeutig nicht mehr vertretbar ist. ... Die Planungspflicht ... setzt gewichtige Gründe voraus.“*

Zur Planungspflicht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist in der Begründung des Bebauungsplanes bereits ausführlich ausgeführt. Der Gemeinderat von Schkopau als Ortsgesetzgeber hat das Gegebensein einer Beplanungsverpflichtung auch definitiv bejaht.

4. Einschränkungen durch Festsetzungen sind nicht „frei“ nach dem Willen örtlicher Gremien beliebig zulässig. Hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können sie nur dann vorgenommen werden, wenn – vereinfacht gesagt – entweder Gesetzes- oder sonstige zwingende Rechtsvorschriften bestehen, woraus ein Verbot der Zulassung bestimmter Nutzungen an bestimmten Eigentumsflächen abzuleiten ist (gesetzliche Verbote, Abstandserlass, Störfallverordnung usw.). Hier sind in dem vorliegenden Bebauungsplan umfassende Einschränkungen der möglichen Nutzungen vorgenommen worden. Darüber hinausgehende Einschränkungen wären nur dann möglich und zulässig, wenn entweder Sachverständigengutachten vorlägen, in denen aus im Einzelnen definitiv

begründeten Aspekten bestimmte Nutzungen auszuschließen wären, oder wenn gesetzliche Kataloge z.B. für Stoffgruppen bestehen würden und darüber hinausreichende Zulassungen nicht erfolgen dürften.

Die Kataloge von Nutzungen, die für nicht zulässig erklärt worden sind, sind in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgrund der diesbezüglich bestehenden Möglichkeiten, aber auch Notwendigkeiten, bereits sehr breit gefasst worden. Insofern ist das, was in dem Vorschlag zu dem öffentlich-rechtlichen Vertrag an weitergehenden Einschränkungen unterbreitet wird, das äußerste dessen, was als noch zulässig bejaht werden kann. Darüber hinausreichende Möglichkeiten zu Einschränkungen bestehen m.E. nicht, wenn man sich nicht die Rechtsfehlerfreiheit und die Rechtsbeständigkeit des aufzustellenden Bebauungsplanes bewirkenden durchgreifenden Zweifeln unterwerfen will:

Weitergehende Einschränkungen als die, die jetzt in dem Bebauungsplan enthalten sind sowie in dem anliegenden Vertragsentwurf vorgeschlagen werden, sind nach der jetzigen rechtlichen Ausgangslage, die ich bereits in dem Termin am 4.5.2011 erläutert hatte, rechtlich in hohem Maße bedenklich und so nicht fassbar. Insofern kann eine weitergehende Regelung – die in einem ergänzenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zwar prinzipiell gemäß § 11 BauGB und §§ 54 ff. VwVfG LSA vorgenommen werden können mag, nur so weit in Betracht kommen, wie es in § 11 Abs. 2 BauGB geregelt ist:

*„Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf Leistung (hier: die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen) hätte.“*

Angesichts dieses Gesetzeszustandes ist das, was jetzt in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag niedergelegt ist, noch zulässig und rechtlich akzeptabel. Darüber hinausgehende Festlegungen, die weiter reichen würden, sind unter dem Schutzanspruch des Art. 14 Abs. 1 GG sodann allerdings nicht mehr hinnehmbar. Sie würden die Rechtsbeständigkeit des aufzustellenden

Bebauungsplanes nachhaltig gefährden und müssen deshalb unbedingt vermieden werden.

Von daher kommen schon gar nicht von vornherein strikte Verbote bestimmter Anlagen oder Anlagentypen, wie sie von den Einwendern in deren Vertragsvorschlag angeregt worden sind, über gesetzlich oder sonst wie rechtlich fundiert vorgenommener Beschränkungen hinaus strikt und von vornherein bindend in Betracht, sofern nicht dazu bspw. entsprechende Vorgaben durch Sachverständigengutachten eingeführt werden können – was hier konkret nicht der Fall ist. Solche Einschränkungen würde vermutlich die AWH nicht akzeptieren und würde dazu nach Maßgabe des hier vorstehend Ausgeführten auch nicht verpflichtet sein. Von daher kann m.E. konsensfähig betreffend solche Anlagen, wie sie in § 1 des Vertragsentwurfes jetzt ausdrücklich benannt sind, allenfalls ein zusätzliches Vorstellungs- und Abstimmungserfordernis durch die AWH und den jeweiligen Investor bei der Gemeinde Schkopau aufgestellt werden, wobei die Abstimmung durch die Gemeinde ausschließlich, wie es in dem Vertragsvorschlag heißt, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und sonstigen relevanten rechtlichen Bestimmungen und den genehmigungsrechtlichen Anforderungen sowie allein aus wichtigem Grund! verweigert werden darf. Wenn also auf der gesetzlichen und sonstigen bundes-/landesrechtlichen Ebene ein Vorhaben zulässig ist, kann es keine Möglichkeit geben, dass die Gemeinde es darüber hinaus reichend unterbinden kann. Die Abstimmung über eine verträgliche Ansiedlung ist das weitestreichend Mögliche.

Bei Rückfragen stehe ich wie stets gern zu Ihrer Verfügung. Im Übrigen spreche ich Sie nach dem Erhalt dieses Schreibens telefonisch an.

Mit freundlichen Grüßen

pro abs.  
Dr. Kamphausen  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
(nach Diktat verweist)

f.d.R.   
Gierling  
Rechtsanwalt