



WINTERHOFF BUSS

WINTERHOFF BUSS Postfach 1150 26590 Aurich



Stadt Aurich
Fachdienst Planung
Herrn Peter Völker
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

vorab per E-Mail: voelker@stadt.aurich.de

Unser Zeichen
490/18DW sr

Daniel Wedewardt
Sekretariat: Sanela Rexhepi

Durchwahl:
04941/9101-37

Aurich, 14.09.2018

Bauplanungsrechtliche Beurteilung der VOST-Fläche am Wallster Weg, Aurich Hier: Überprüfung eventueller Planungsschadensansprüche

Sehr geehrter Herr Völker,

in obiger Sache fassen wir unsere bisherigen Beratungsergebnisse noch einmal wie folgt zusammen:

1.)

Grundlage für unsere Beurteilung der vorstehenden Problemstellung für die VOST-Fläche am Wallster Weg ist, dass

- bisher kein Bebauungsplan für die Fläche bestand,
- aus den bisherigen Aufstellungsbeschlüssen keinerlei Zurückstellungsanträge oder eine Veränderungssperre abgeleitet worden ist und letztlich
- noch kein Bauantrag der Firma Bunting oder eines anderen Investors gestellt worden war.

Unter diesen Umständen halten wir es für nahezu ausgeschlossen, dass es zu einer Entschädigungspflichtigkeit der Stadt Aurich gegenüber dem derzeitigen Eigentümer der vormaligen VOST-Fläche am Wallster Weg kommen könnte. Uns ist nicht ersichtlich, worauf sich ein solcher Entschädigungsanspruch gründen sollte. Die bloße damalige politische Diskussion über die Möglichkeit der Errichtung eines Warenhauses auf der streitigen Fläche verschafft keine hinreichende Vertrauensgrundlage, aus der ein Entschädigungsanspruch abgeleitet werden könnte. Wir halten die Befürchtungen insoweit für grundlos.

2.)

Eine Entschädigungspflicht im Sinne der §§ 39 ff. BauGB besteht schon deshalb nicht, weil ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der Grundlage für das sogenannte „Planungsschadensrecht“ im Sinne der §§ 39 ff. BauGB sein könnte, ja gerade nicht bestand.

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

RAINER WINTERHOFF
Rechtsanwalt und Notar a.D.

HELGA ALBERS
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für Familienrecht

BERND HINRICHS
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Dipl. Finanzwirt (FH)

DANIEL WEDEWARDT
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl. Verwaltungswirt (FH)

COOB J. A. H. BUSS, LL.M. (NYU)
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Agrarrecht

GEROLD DETMERS
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht
ADAC-Vertragsanwalt

MARTINA KÄHLER
Rechtsanwältin

ALEXANDER BAY
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht

IHNO LENGERT
Rechtsanwalt

JÖRAN BERTMANN
Rechtsanwalt

ALISSA KRAMER
Rechtsanwältin

† **DR. HARM J. A. BUSS**
Rechtsanwalt und Notar a.D. (bis März 2013)

WINFRIED G. PAULAT
Rechtsanwalt und Notar a.D. (bis Juli 2014)

WINTERHOFF BUSS

Julianenburger Straße 6, 26603 Aurich
TELEFON 04941 9 10 10
TELEFAX 04941 91 01 91

E-MAIL kanzlei@winterhoffbuss.de
WEB www.winterhoffbuss.de

MO. – FR. 08:00 – 13:00 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr

BANKVERBINDUNGEN

OLDENBURGISCHE LANDESBANK AG
IBAN: DE57 2802 0050 8313 7596 00
BIC: OLBODEH2XXX

SPARKASSE AURICH-NORDEN
IBAN: DE74 2835 0000 0000 0015 45
BIC: BRLADE21ANO

RAIFFEISEN-VOLKSBANK EG
IBAN: DE04 2856 2297 0405 5250 00
BIC: GENODEF1UPL

UST-IDNR.: DE 116 99 6007

Hinweis gem. § 33 BDSG:
Beteiligtendaten werden gespeichert

Es gibt damit keine Grundlage für einen Vertrauensschaden. Aufwendungen auf das Grundstück, die etwa potenzielle Investoren in spekulativer Weise getätigt haben sollten, ohne dass eine hinreichende planungsrechtliche Grundlage (etwa der Bestand eines Bebauungsplanes) bestanden hätte, verschaffen diesen Investoren keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt Aurich.

Allein die Tatsache, dass die fragliche Fläche bauplanungsrechtlich gem. § 34 BauGB im Rahmen des „Einfüge-Gebotes“ tatsächlich in gewisser Weise nutzbar ist/gewesen wäre, führt ebenfalls nicht zu einem Vertrauensschadensanspruch, etwa nach den §§ 39 ff. BauGB. Denn in Gebieten ohne Bebauungsplan, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, fehlt es an der spezifisch planerischen Gewährleistungsgrundlage. Das Vertrauen auf den Fortbestand dieser Nutzungsmöglichkeiten, die sich nur aus der Vorschrift des § 34 ergeben, ist weder einfachgesetzlich noch verfassungsrechtlich geschützt (siehe hierzu: Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, § 39, Rn. 17).

3.)

Voraussetzung für die Sicherung der positiven Planungsfähigkeit der Stadt Aurich für die streitgegenständliche Fläche ist ein Aufstellungsbeschluss, verbunden mit einer Veränderungssperre oder einem Zurückstellungsgesuch gegenüber etwaigen Bauvorhaben. Ob diese Voraussetzungen dann im Einzelfall jeweils vorliegen, müsste dann gesondert überprüft werden, sofern eine konkrete Bauanfrage an die Stadt heran getragen wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hin, dass die Anwendung der Vorschriften der §§ 14, 15 BauGB (Veränderungssperre bzw. Zurückstellungsgesuch) eine aus dem maßgeblichen Planaufstellungsbeschluss abzuleitende hinreichend konkretisierte, sicherungsfähige Planungsabsicht ist. Sofern Sie in einer etwaigen derartigen Situation unsere Beurteilung benötigen, stehen wir für Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

4.)

Sollte zukünftig in Erwägung gezogen werden, die vorgenannte Fläche öffentlich für einen wie auch immer gearteten Gemeingebrauch zu widmen (etwa als Standort für Bahn, ZOB oder Parkplätze etc.), so wären selbstverständlich die Voraussetzungen einer solchen Widmung (etwa im Sinne des § 6 NStrG) zu beachten, in dessen Folge der Eigentümer des zu widmenden Grundstückes einen Übernahme- und Entschädigungsanspruch haben kann. Der Entschädigungsanspruch bemisst sich dann entsprechend der auch für Enteignungsverfahren geltenden Regelungen nach dem Verkehrswert, der objektiv (etwa durch ein Gutachten des Grundstücksverkehrsausschusses des Katasteramtes) festzustellen ist. Dieses Verfahren ist aber erst im Zuge einer etwa auszusprechenden Widmung anzuwenden.

Nicht maßgeblich sind in diesem Zusammenhang aber etwa spekulativ getätigte Aufwendungen des jeweiligen Investors im Hinblick auf eine möglicherweise erwartete, allerdings nicht vertrauensgeschützte (siehe oben) Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Wedewardt
Rechtsanwalt