



## Informationsvorlage

<b>Vorlage Nr.</b>	<b>IV-077/2021</b>	öffentlich	<b>Datum</b>
Bearbeiter	Frau Lange		04.11.2021
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

### Betreff:

Rechtliche Prüfung der Möglichkeiten zur Erhaltung der Gewerbevermietung am Standort des Edeka-Einkaufsmarktes in Miersdorf

Beratungsfolge:			
<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ö	16.11.2021	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Information
Ö	02.12.2021	Hauptausschuss	Information
Ö	14.12.2021	Gemeindevertretung	Information

### Begründung:

In der Gemeindevertreterversammlung vom 24.08.2021 wurde mit Beschluss Nr. 039/2021 der Bürgermeister beauftragt, die baurechtlichen Möglichkeiten zur Erhaltung der Gewerbevermietung am Standort des Edeka-Einkaufsmarktes in Miersdorf und die Entstehung einer Investitionsruine zu verhindern.

Rechtsanwalt Dr. Konstantin Bajohr beantwortet die Fragestellung wie folgt:

Auch aus unserer Sicht gäbe es als Lösung derzeit lediglich die Möglichkeit, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu erlassen, der das Gebiet als Gewerbegebiet ausweist, und nach dem Fassen des Beschlusses eine Veränderungssperre zu erlassen.

In diesem Zusammenhang weise ich jedoch darauf hin, dass einiges dafür spricht, dass eine solche Lösung nach den besonderen Gegebenheiten rechtswidrig ist. So hat das Bundesverwaltungsgericht zum Erlass einer Veränderungssperre in seinem Beschluss vom 22.01.2013 – 4 BN 7.13 – unter Randnummer 3 entschieden:

„(...) In der Rechtsprechung des Senats ist geklärt, dass eine Veränderungssperre erst erlassen werden darf, wenn die Planung, die sie sichern soll, ein Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein soll (...) Wesentlich ist dabei, dass die Gemeinde bereits positive Vorstellungen über den Inhalt des Bebauungsplans entwickelt hat. Eine Negativplanung, die sich darin erschöpft, einzelne Vorhaben auszuschließen, reicht nicht aus (...) Sind positive Planungsvorstellungen nur vorgeschoben und ist in Wahrheit eine Verhinderungsplanung gewollt (...), so handelt es sich um eine Negativplanung, die den Erlass einer Veränderungssperre nicht rechtfertigt.“

Wenn der Bebauungsplan tatsächlich nur den Standort des jetzigen Edeka-Marktes umfassen, den Standort als Gewerbegebiet ausweisen und dann eine Veränderungssperre erlassen werden würde, um an dem Standort das Entstehen von Wohnraum zu verhindern, dürfte die Veränderungssperre nach den zitierten Vorgaben rechtswidrig sein. Ziel der Planung ist es, Wohnraum zu verhindern. Positive Planungsvorstellungen sind nicht zu erkennen.

Der Schadensersatz, der dem Grundstückseigentümer im Falle einer rechtswidrigen Veränderungssperre zu leisten ist, umfasst den Verzögerungsschaden. Hierunter können alle Schadenspositionen fallen, die dem Eigentümer innerhalb des Verzugszeitraums entstehen.

### Anlage/n

Ausschließlich in der Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses beraten.

