

INGRIFFE UND FOLGEN (3). Öffentliche Bauvorhaben können schwerwiegende Folgen für Betriebe haben. Im Folgenden nennt der Autor die Möglichkeiten der Entschädigung.

Entschädigung, aber bitte angemessen!

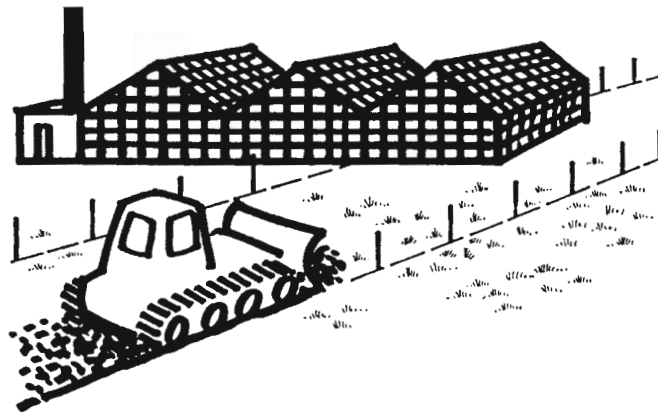
Viele Entschädigungsregelungen verlaufen für die Betroffenen unbefriedigend, zum Teil, weil die Betriebsinhaber nur unvollkommen über ihre Rechte und Pflichten informiert sind, zum Teil, weil sich Fehler und Unterlassungen in früheren Stadien des Verfahrens nicht mehr korrigieren lassen (siehe dazu Teil 1, „Planfeststellung“ und Teil 2, „Veränderungssperre“).

Leider kommt es auch vor, dass frühzeitig hinzugezogene Rechtsberater oder Sachverständige in der sehr speziellen Materie nicht ausreichend bewandert waren und wichtige Punkte übersehen haben.

Die Juristen unterscheiden zwischen der „Entschädigung“ bei öffentlich-rechtlichen Vorhaben und dem „Schadensersatz“, der Fremdverschulden voraussetzt, sei es im Vertrags- oder im Deliktsrecht.

Obwohl sich die Methoden der Schadensermittlung weitgehend gleichen, unterscheiden sich die rechtlichen Anspruchsgrundlagen erheblich. Während mit dem Schadensersatz der Zustand (wieder) herbeigeführt werden soll, der ohne das Schadereignis bestehen würde oder eingetreten wäre, soll mit der öffentlich-rechtlichen Entschädigung (lediglich) ein Wertausgleich für den Eingriff in das geschützte Eigentum (Art. 14 Grundgesetz) geschaffen werden.

Der **Schadensersatz** geht tendenziell weiter als die Entschädigung. Er umfasst



Wenn ein Teil der Betriebsfläche für eine Verkehrsstraße benötigt wird, ist neben dem Land-/Gebäudeentzug der Erwerbsverlust zu entschädigen

alle Schadenspositionen (Totalreparation) und hat zum Teil nicht nur Ausgleichs-, sondern auch Genugtuungsfunktion (zum Beispiel Schmerzensgeld).

Die **Entschädigung** ist auf die Schäden begrenzt, die durch Eingriffe in gesicherte Rechtspositionen entstehen (andererseits aber für jeden Eingriff, unabhängig von Rechtswidrigkeit oder Verschulden). Die Beschränkung auf die Rechtsposition hat weit reichende Bedeutung, zum Beispiel bei Umwegen und anderen Wirtschaftsbeeinträchtigungen.

Aus dieser Vorgabe wird nicht selten fälschlich abgeleitet, die Betroffenen müssten grundsätzlich mit einer (zu) knapp bemessenen Entschädigung zufrieden sein. Gesetz und Rechtsprechung verbieten es nicht, wirklich alle entschädigungsrelevanten Positionen aufzudecken und fachlich zutreffend zu bewerten.

Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Betroffenen festzusetzen. Die Allgemeinheit bekommt mit dem Vorhaben eine Straße, einen Flughafen oder eine Bahnstrecke, die nach dem neuesten Stand der Technik gebaut werden und dazu dienen, die Wirtschaft zu fördern und die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Das Sonderopfer, das dem Einzelnen durch Hergabe von Rechtspositionen dafür abverlangt wird, ist dagegen abzuwägen.

Entschädigungsrecht

Das Entschädigungsrecht ist in erster Linie Richterrecht. Die wenigen Paragraphen in den Enteignungsgesetzen wurden in mehreren Jahrzehnten durch eine umfangreiche und differenzierte Rechtsprechung ausgefüllt und konkretisiert.

Wichtiger Hinweis

(Dr. M. B.) – Hinweise am Schluss: Diese Ausführungen können keine Rechtsberatung ersetzen, sie stellen lediglich eine Zusammenfassung von Erfahrungen aus Sachverständigen-sicht dar und sollen die Aufmerksamkeit auf häufig übersehene Konsequenzen lenken und zu rechzeitigem und gezieltem Handeln anregen.

Für die Entschädigung ist im Wesentlichen die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) entscheidend. In dieser Rechtsprechung wurde mehrfach festgestellt, dass bei einem Eingriff in einen Betrieb in der Regel **zwei** durch das Grundgesetz geschützte Rechtsgüter betroffen werden. Zum einen handelt es sich um das **Grundstück** mit seinen Baulichkeiten und sonstigen Bestandteilen. Zum anderen ist es der eingerichtete und wirtschaftende **Betrieb**. „Er stellt neben dem Grundstück, auf welchem er ausgeübt wird, ein eigenständiges Schutzobjekt dar. Wenn in diese Sach- und Rechtsgesamtheit, in diesen wirtschaftlichen Organismus eingegriffen wird, ergibt sich auch hieraus eine entschädigungsrelevante Rechtsposition.“

Bei der Entschädigung geht es im ersten Schritt um den so genannten „Rechtsverlust“. Das ist der Verlust an Substanz, zum Beispiel Boden, Gebäude, Anlagen, Nutzungs- und andere Rechte. Dieser ist zuerst zu bemessen.

Neben- und Folgeschäden

Bei einem Eingriff in einen Betrieb reicht die **Substanzentschädigung** oft nicht aus, um den Vermögensverlust auszugleichen. Deswegen ist auch die zweite Kategorie,

die „anderen Vermögensnachteile“, zu prüfen. Dabei geht es um die Neben- und Folgeschäden, die sich grob in vier Gruppen gliedern:

- Folgen von An- und Durchschneidungen von Grundstücken, einerseits die Wertminderung der Restgrundstücke durch Formverschlechterungen, andererseits die Um- und Mehrwege
- Erwerbsverlust in Folge von Flächenverkleinerungen und anderen Nutzungsbeeinträchtigungen,
- Kosten für eine eventuell erforderliche Betriebsverlagerung oder -umstrukturierung,
- Kosten der Rechtsverfolgung.

Konkrete Erläuterungen

Zu den Eingriffs- und Entschädigungspositionen einige stichwortartige Erläuterungen:

■ **Grund- und Boden:** Die Entschädigung wird in Geld geleistet. Nur in Ausnahmefällen wie zum Beispiel der Existenzgefährdung kann

ein Anspruch auf Entschädigung in Land bestehen.

Der Wert von gärtnerisch genutzten Flächen liegt im Außenbereich meistens deutlich höher als der von benachbarten Acker- oder Grünlandflächen, oft auf dem Niveau von so genanntem begünstigten Agrarland. Die Ackerzahlen (Bodenpunkte) der allgemeinen Landwirtschaft sind oft von untergeordneter Bedeutung, weil viele gärtnerische Kulturen andersartige Bodenansprüche haben (Extrembeispiel: Spargelland). Wichtig sind wertbeeinflussende Kriterien wie Lage, Erreichbarkeit, Zuschnitt, ebene Oberfläche, Steinfreiheit, hohe Wasserhaltekapazität bei gleichzeitig guter Durchlässigkeit, Bewässerbarkeit, Drainage. Ganz wichtig ist die Nähe zur Betriebszentrale.

Der Grundstückswert von Hofstellen, Betriebszentralen und anderen bebauten Flächen im Außenbereich liegt in der Regel zwischen dem Wert des nächst gelegenen Baulands und dem Gärtnereiland.

■ **Gebäude und andere bauliche Anlagen:** Zu entschädigen ist der Sachwert. Dieser kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über den „Wert für Jedermann“ hinaus gehen. Wenn auch keine Liebhaberwerte zu entschädigen sind, geht es dennoch um den konkreten Wert für den betroffenen Eigentümer. Anders ausgedrückt ist der Preis zu entschädigen, den ein anderer in derselben Branche tätiger Kaufinteressent, der diese Baulichkeit benötigt, dafür zahlen würde.

Besonders deutlich wird das an notwendigen Spezialeinrichtungen, die speziell für diesen Betrieb entwickelt wurden und nicht handelbar sind. Es ist jedenfalls das zu entschädigen, was der Betroffene von seinem Standpunkt aus verliert und nicht das, was der Vorhabensträger bekommt.

Das bedeutet zum einen, dass der sonst übliche Verkehrswertabschlag im Sachwertverfahren nicht anzuwenden ist. Zum anderen bedeutet es, dass die übli-



Wenn ein Gewächshaus angeschnitten wird, fällt es meist ganz aus der Produktion heraus. Ist kein Ersatz zu schaffen, muss der Erwerbsverlust entschädigt werden

cherweise pauschal berechnete Alterswertminderung kritisch zu hinterfragen ist.

Der Wert eines Guts für den Betroffenen und für einen Fremden können sehr weit auseinander liegen.

Der Entschädigungsbetrag muss ausreichen, um ein gleichermaßen geeignetes Ersatzobjekt zu erwerben oder zu errichten. Da Betriebsgebäude meistens nicht an geeigneter Stelle „gebraucht“ gekauft werden können, müssen sie neu gebaut werden. Der Entschädigungsbetrag für das ältere Gebäude reicht dafür nicht aus. Dennoch muss sich der Betroffene den Vorteil „neu für alt“ meistens anrechnen lassen, aber nur diesen.

Der Vorteil kann sich im Extremfall darauf beschränken, dass die nächste Ersatzinvestition weiter hinausgeschoben wird. Oft sind aber auch technische, wirtschaftliche oder organisatorische Vorteile mit dem Neubau verbunden. Mit dem beim Sachwertverfahren üblichen pauschalen Abschlag für Alterswertminderung kann man diesen Bedingungen nicht gerecht werden. Nicht selten fällt er zu hoch aus.

Die anzusetzende Nutzungsdauer ist an der Realität zu messen. Zum Beispiel

werden die Nutzungsdauern in den KTBL-Heften aus Gründen der Planungsvorsicht sehr eng gesetzt. Diese sind für die Wertermittlung viel zu kurz.

■ **Dauerkulturen:** Dauerkulturen wie Obst- und Spargelanlagen, Schmuckgrün- und Blütenzweigkulturen können nicht nach den Herstellungskosten bewertet werden. Ihr Wert besteht im Wesentlichen darin, dass sie bereits da sind und Erträge bringen, während bei einer neuen Ersatzanlage vorerst keine Erträge erzielt werden, sondern nur Kosten entstehen. Im Sortiment entsteht eine mehrjährige Lücke.

Angewendet werden zwei anerkannte Methoden, jede hat ihre Stärken und Schwächen. Bei Kulturen mit überschaubaren Nutzungsdauern und guter Kenntnis der Daten (zum Beispiel bei eingeführten Sorten von Apfel oder Spargel) ist das **Substitutionswertverfahren**, das von Löhden, Storck und Köhne beschrieben haben, vorzuziehen.

Die **Nachpflanzfallmethode** von Werner Koch weist eine methodische Schwäche bei der Berechnung des Vorteils „neu für alt“ auf, stellt aber geringere Anforderungen an die Daten, weil sie

nur so weit in die Zukunft rechnet, bis die Ersatzanlage den gleichen Ertrag liefert, wie die entzogene Anlage. Diese Methode ist somit für sehr langlebige Kulturen geeignet, für die nur geringe Kenntnisse über Erträge, Preise und Kosten verfügbar sind. Das gilt zum Beispiel für viele Schmuckgrün- und Blütenzweigkulturen sowie für neue und unbekannte Sorten und Arten in allen Sparten.

Bei der Bewertung von Dauerkulturen wird manchmal übersehen, dass auch der Zeitraum der Ersatzlandbeschaffung und Bodenvorbereitung, unter Umständen sogar eine Teilbetriebsverlagerung, in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

■ **ein- und mehrjährige Kulturen:** Der Aufwuchs an ein- und mehrjährigen Kulturen wird in der Regel so berechnet, dass man von der Größe, Qualität und Preis zum Erntezeitpunkt ausgeht. Von dem Erlösentgang sind die einsparbaren Kosten abzuziehen, aber nur so weit, wie sich tatsächlich (noch) die restlichen Ausgaben vermindern.

■ **An- und Durchschneidungsschäden:** Für die Bemessung von Schäden infolge einer Grundstücksver-

mierung oder Um- und Mehrwegen gibt es für die allgemeine Landwirtschaft Tabellen und EDV-Programme. Diese sind für gärtnerisch genutzte Flächen nicht anwendbar, da sie von gänzlich anderen Arbeitsverfahren, Maschineneinsatz- und Fahrtenhäufigkeiten ausgehen. Es bleibt nur die fachlich begründete, individuelle Berechnung.

■ **Erwerbsverlust:** Durch Flächenverkleinerungen und Nutzungsbeeinträchtigungen entsteht dem Betrieb ein Erwerbsverlust. Dieser ist bei Eigenland nur insoweit zu entschädigen, wie er den kalkulatorischen Zinsanspruch der Entschädigung für die Fläche übersteigt, da die Entschädigungssumme ertragbringend angelegt werden kann.

Der jährliche Erwerbsverlust wird anhand des entgehenden **Deckungsbeitrags** bemessen. Dieser ist fallbezogen zu ermitteln. In Ermangelung betriebseigener Daten dürfen andere geeignete Quellen zu Hilfe genommen werden. Diese sind an die betrieblichen Gegebenheiten anzupassen. Bei dem entschädigungsrechtlich relevanten, fallbezogenen Deckungsbeitrag handelt es sich um die Differenz zwischen den entgehenden Erlösen und den einsparbaren Kosten.

Erlöse und Kosten sind daraufhin zu prüfen, inwieweit sie sich durch den Eingriff tatsächlich ändern werden. Die unmittelbaren Eingriffsfolgen und eventuellen Schadensminderungsmaßnahmen sind zwecks Nachvollziehbarkeit gesondert nebeneinander darzustellen. Nicht alle Kosten, die gemeinhin als variabel bezeichnet werden, können im konkreten Fall tatsächlich und im vollem Umfang eingespart werden. Beispiele sind die Kosten für selbst produzierte Jungpflanzen, Pflanzenschutz- und Düngemittel bei großflächigen

Ausbringungsverfahren, Heizkosten bei nicht abtrennbaren Gewächshausflächen, Vermarktungs- und Transportkosten bei Großmarkt- oder Direktabsatz sowie Lohnkosten (auch ständige Aushilfskräfte können nicht vorübergehend entlassen werden). Umgekehrt sind auch manchmal Kosten, die gemeinhin zu den Festkosten gerechnet werden, im konkreten Fall einsparbar.

Bei längeren Zeiträumen ist zu prüfen, ob und in welchem Ausmaß sich der Erlösentgang und die einsparbaren Kosten zukünftig weiter verändern werden.

Die Rechtsprechung beschränkt die Erwerbsverlustberechnung auf Eingriffe in gesicherte Rechtspositionen und aktuell vorzufindende Betriebsstrukturen. Noch nicht realisierte Hoffnungen, Chancen und Erwartungen haben außer Betracht zu bleiben, das gilt sowohl für den Erlösentgang als auch für die einsparbaren Kosten und deren zukünftige Veränderungen.

Der **Erwerbsverlust** ist für die Jahre, in denen er entstehen wird, zu entschädigen. Der Zeitraum ergibt sich zunächst aus dem Nutzungsrecht an der betroffenen Fläche, das heißt, bei Eigentumsland in der Regel unbegrenzt und bei Pachtland bis zum Ende der nachweisbaren Pachtvereinbarung zuzüglich eventueller Verlängerungsansprüche.

Der jährliche Erwerbsverlust darf nicht einfach mit der Zahl der entschädigungspflichtigen Jahre multipliziert werden. Er ist unter Einsatz finanzmathematischer Methoden zu kapitalisieren (beziehungsweise Jahr für Jahr abzuzinsen). Dabei ist die Anwendung des Zinssatzes von 4% üblich. Daraus ergibt sich zum Beispiel bei einem Schadenszeitraum von zehn Jahren der Kapitalisierungsfaktor (Multiplikator) 8,11 und bei einem Dauerschaden (die so genannte

SACHVERSTÄNDIGE

Wichtige Hinweise

(Dr. M. B.) – Der Gartenbau und seine Sparten sind Spezialgebiete des Sachverständigenwesens. Nur die dafür öffentlich bestellten und vereidigten (ö.b.v.) Sachverständigen sollten hinzugezogen werden. Weder die Sachverständigen der allgemeinen Landwirtschaft noch die allgemeinen Grundstücks- und Gebäudesachverständigen sowie Unternehmensbewerter sind dafür ausgebildet, die speziellen Belange und konkreten Betroffenheiten in Gartenbaubetrieben zu erkennen und zu bewerten.

Weiter sollten die Vorhabensträger mehr Verständnis dafür aufbringen, wenn ein Betroffener statt des örtlichen Sachverständigen einen aus einer entfernteren Gegend bevorzugt. Beispielsweise kann die häufige Tätigkeit für einen Auftraggeber die Besorgnis der Befangenheit auslösen, auch ohne dass es konkrete Anhaltspunkte dafür gibt oder gar persön-

lich gemeint ist. Die eventuell erhöhten Kosten für die Anreise sollten bei schwerwiegenden Eingriffen jedenfalls keine Rolle spielen.

Keinesfalls sollte der Betroffene gedrängt werden, betriebsinterne Unterlagen an Personen herauszugeben, von denen er nicht überzeugt ist, dass sie neutral und objektiv damit umgehen. Die richtige Adresse ist der im Einvernehmen beider Parteien beauftragte ö.b.v. Sachverständige, der mit seiner Vereidigung auch der Schweigepflicht unterliegt und nur die Daten verwertet und offenlegt, die der Betroffene freigegeben hat.

Eine Selbstverständlichkeit sollte es sein, dass der Betroffene nach Fertigstellung des Gutachtens ohne Wenn und Aber auch ein vollständiges Exemplar erhält, und zwar rechtzeitig, bevor die Verhandlungen beginnen.

„ewige Rente“) der Faktor 25.

■ **Schadensminderung:** Auf Grund rechtsstaatlicher Grundsätze ist der Betroffene zur Schadensminderung verpflichtet. Die Schadensminderung muss aber zumutbar, konkret fassbar und sicher sein. Der Verweis auf eventuelle vage Möglichkeiten reicht nicht. Die Pflicht zur Schadensminderung bedeutet auch nicht, dass nur ein Teil des Schadens zu entschädigen ist. Die für eine Schadensminderungsmaßnahme aufzuwärenden Kosten sind entschädigungs-pflichtig.

Eine konkret fassbare und sichere Ersatzlandverfügbarkeit kürzt den Schadenszeitraum ab. Wenn in Zukunft konkrete Änderungen des Einnahmentgangs oder der einsparbaren Kosten zu berücksichtigen sind, dann muss der Entschädigungszeitraum eventuell in mehrere Phasen gegliedert werden, die getrennt abzuzinsen sind.

Die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) enthalten für die Berechnung bei Pachtflächenentzug eine Tabelle mit erheblich gekürzten Multiplikatoren. Nach dem Willen der Autoren soll sie angewendet werden, um damit den zukünftigen Möglichkeiten der Anpassung und Schadensminderung pauschal Rechnung zu tragen. Die Anwendung dieser Tabelle ist aus Sachverständigen-sicht abzulehnen. Sie ist rechtlich und fachlich nicht zu begründen.

Zum einen sind nach der BGH-Rechtsprechung nur solche zukünftigen Veränderungen zu berücksichtigen, die konkret fassbar und sicher sind. Das gilt sowohl für die Erlösseite wie für die Kostenseite. Zum anderen kann die Nachvollziehbarkeit gegebenenfalls nur mit individuellen Berechnungen gewährleistet werden.

■ **Doppelentschädigungen:** Diese sind auszuschließen. Bei der Entschädigungsermittlung kommt es leicht vor, dass einzelne Schadenskomponenten in zwei oder mehr Entschädigungspositionen berücksichtigt werden. Das ist oft nicht leicht zu erkennen, aber sorgfältig zu prüfen und auszuschließen.

■ **Vorteilsausgleich:** Sofern dem Betroffenen durch das Eingriffsvorhaben oder Teile der Entschädigung Vorteile zuwachsen, muss er sich diese anrechnen lassen. Das gilt aber nur insoweit, wie Vorteile speziell dem Betroffenen zugute kommen. Wird beispielsweise infolge eines Straßenbaus eine Reihe von Grundstücken wertvoller, so auch das Grundstück des Entschädigungsberechtigten, ist dieser Vorteil nicht anzurechnen.

■ **steuerliche Folgen der Entschädigung:** So weit die Entschädigungszahlung zusätzliche Umsatzsteuer auslöst, ist auch diese zu entschädigen. Das heißt, dass die Entschädigungsbeträge immer einschließlich Umsatzsteuer zu ermitteln sind. Das gilt auch für Privatleute und pauschalierende Land- und Forstwirte.

Anders ist es mit den Ertragssteuern (Einkommenssteuer, Körperschaftssteuer, Gewerbesteuer). Hierzu gibt es die herrschende Rechtsmeinung, dass diese nicht zusätzlich zu entschädigen sind, auch wenn sie sehr hoch ausfallen. Das wird damit begründet, dass diese Steuern ohnehin anfallen und durch den Eingriff nur vorgezogen würden.

Ein Sonderfall besteht aus Sachverständigen-sicht beim so genannten **Progressionsnachteil**. Dieser entsteht, wenn bei normalem Lauf der Dinge Jahr für Jahr ein Grenzsteuersatz unterhalb des Spitzensatzes gezahlt wird. Werden infolge des Eingriffs plötzliche stille Reserven aufgelöst, die über

viele Jahre entstanden sind oder kommt es zu einer Zusammenballung von Einnahmen, die sich normalerweise über viele Jahre verteilt hätten, muss auf dasselbe Einkommen ein höherer Steuersatz gezahlt werden. Diese Steuermehrbelastung ist eine unmittelbare Folge des Eingriffs. Zur Entschädigungspflicht dieses Progressionsnachteils ist mir keine Rechtsprechung bekannt.

Das Ausmaß der steuerlichen Belastung nach Entschädigungszahlung hängt auch maßgeblich von den vertraglichen Formulierungen ab. Es ist unbedingt anzuraten, vor Vertragsabschluss auch einen in diesen Fragen bewanderten Steuerberater hinzuzuziehen.

■ **Kosten der Rechtsverfolgung:** Im Enteignungs- und Entschädigungsverfahren sind die Kosten der Rechtsverfolgung im Regelfall durch den Vorhabensträger zu erstatten. Das gilt für die Kosten des Verfahrens, des Rechtsanwalts und auch für die Kosten des eventuell privat hinzugezogenen Sachverständigen, wenn die Hinzuziehung notwendig war. Maßstab für die Erstattungspflicht ist die Beantwortung der Frage, „ob ein vernünftiger Eigentümer sich bei der gegebenen Lage rechtlich oder sonst sachverständig beraten lässt.“

Erstattungspflicht und Sachverständige

Der BGH hat die Erstattungspflicht unter dem Stichwort der erforderlichen „Waffengleichheit“ postuliert. Der Vorhabensträger werde durch spezialisierte Sachbearbeiter und Juristen vertreten. Der Betroffene, der auf diesem Gebiet Laie ist, müsse dem gleich gestellt werden. Diese Regelung gilt nicht im Planfeststellungsverfahren und bei Verfahren bezüglich der Vorwirkungen und der Veränderungssperre.

Genau genommen gilt sie auch nur, wenn es tatsächlich zur Enteignung gekommen ist. Bei freihändigem Verkauf zur Abwendung einer Enteignung besteht die Verpflichtung nicht. Dann ist es Verhandlungssache, diese Kosten dem Vorhabensträger aufzuerlegen.

Hinsichtlich der Auswahl und Kosten der Sachverständigen ist es in der Regel anzuraten, dass sich die Parteien auf einen Sachverständigen einigen. Wenn das Vertrauen sehr groß ist, kommt auch eine Schiedsgutachtenvereinbarung in Frage, die beide Parteien von vornherein an das Gutachtenergebnis bindet.

Die Erfahrung lehrt, dass in vielen Verfahren eine Menge an Ärger und Zeitverzögerung hätte vermieden werden können, wenn die Vorhabensträger häufiger frühzeitig einen Sachverständigen im Einvernehmen mit den Betroffenen eingeschaltet hätten. Viele Missverständnisse und Streitpunkte könnten durch eine sorgfältige Sachverhaltsaufklärung von vornherein vermieden werden. Der Schadensminderung dient eine frühzeitige und sachkundige Beratung allemal. □

Dr. Manfred Berndt,
Hannover, Sachverständigenbüro für den Gartenbau
(info@manfredberndt.de;
www.manfredberndt.de)

Ende der Reihe

(X) – Diesem Beitrag sind die zwei Artikel über Eingriffe der öffentlichen Hand in den Betrieb vorgegangen (Teil 1: Planfeststellung in „DeGa“ 44); Teil 2: Veränderungssperre in „DeGa“ 45). Weitere Informationen sind im Internet zu finden (siehe Angaben zum Autor), desgleichen ergänzende Literaturhinweise und Erläuterungen zu Fachbegriffen.