

Satzung über eine Veränderungssperre gem. §§ 14

Die Veränderungssperre ist ein weiteres Instrument der Bauleitplanung. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre kann die Gemeinde während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindern.

Welche formellen Voraussetzungen müssen für den Erlass einer Veränderungssperre vorliegen?

- Die Gemeinde muss bereits ausdrücklich die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans beschlossen haben.
- Der Aufstellungsbeschluss muss entsprechend § 2 Abs 1 Satz 2 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden sein. Der Beschluss über die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes kann auch zusammen mit dem Erlass der Veränderungssperre gefasst werden. Dann darf jedoch die Veränderungssperre erst nach dem Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss muss noch kein endgültiges Bebauungsplankonzept vorliegen. Allerdings muss aus den Planungen der Gemeinde deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden (s. a. Beschluss des BVerwG v. 18.12.1989, 4 NB 26.89).

Wie wirkt sich die Veränderungssperre aus?

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Durch die Veränderungssperre wird jedoch der Verkauf eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (z.B. übliche Unterhaltungsmaßnahmen, Reparaturmaßnahmen. s. a. § 14 Abs 3 BauGB). So dürfen z. B. Funktionsmängel wie eine ungenügende sanitäre Ausstattung, eine nicht ausreichende Beheizung oder Belüftung durch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Erweiterung der Wohnfläche zur Verbesserung des Wohnkomforts hingegen wird durch die Veränderungssperre ausgeschlossen.

Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht erfasst:

- Bauvorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind. Die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid versehen das Vorhaben mit einer Art "Bestandsschutz".
- Bauvorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen,
- Genehmigungsfreie Bauvorhaben, von denen die Gemeinde Kenntnis erlangt hat und mit denen vor dem Erlass der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen,
- Unterhaltungsarbeiten,
- die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.