

## **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.

## Wie lange gilt die Veränderungssperre?

Grundlage für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB. Danach tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft; eine zweimalige Verlängerung um jeweils 1 Jahr ist möglich. Dabei ist die zweite Verlängerung der Veränderungssperre nur zulässig, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern. Besondere Umstände können nach geltender Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur darin begründet sein, dass das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans durch eine ungewöhnliche Sachlage verzögert wird wie z. B.

- wesentliche Gesetzes- oder Rechtsprechungsänderungen
- personelle Auswirkungen einer kommunalen Gebietsreform
- Besonderheiten des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufs

Durch die Gemeinde selbst zu vertretende Verzögerungen, wie mangelnder Personaleinsatz, hingegen begründen keine zweite Verlängerung der Veränderungssperre. Die einzelnen Verlängerungen der Veränderungssperre müssen als Satzung beschlossen und bekannt gemacht werden.

Nach Ablauf von vier Jahren tritt die Veränderungssperre endgültig außer Kraft. Sofern das Erfordernis besteht, kann die Gemeinde die außer Kraft getretene Veränderungssperre erneut ganz oder teilweise beschließen.

## Gibt es Ausnahmetatbestände?

Die Gemeinde kann in Bauantragsverfahren Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB), sofern überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es besteht sogar ein Anspruch auf eine Ausnahme von der Veränderungssperre, wenn das Bauvorhaben die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die zuständige Baugenehmigungsbehörde (hier: [FT Bauordnung](#)) in Einvernehmen mit der Gemeinde (hier: [FT Planen](#)).