

Veränderungssperre

Satzung der Gemeinde, wodurch die Erteilung von Baugenehmigungen im Interesse einer angestrebten neuen Bauplanung verhindert werden soll.

Sie ist in den Paragraphen 14 bis 18 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehen.

Die Veränderungssperre soll die Gemeinden während der Erstellung von Bebauungsplänen vor tatsächlichen Veränderungen schützen.

Sie hat die Wirkung einer generellen Bausperre: Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig.

Die Veränderungssperre ist - wie die Zurückstellung eines Baugesuches (§ 15 BauGB) - nur zulässig, wenn die Gemeinde:

- bereits ausdrücklich die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans beschlossen hat
- den Beschluss auch öffentlich bekannt gemacht hat

Es braucht aber noch keine Klarheit über die endgültige Konzeption des Bebauungsplans gegeben sein; es können sogar Mängel in der Konzeption des Bebauungsplanes vorliegen, soweit diese im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes noch zu beheben sind.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes kann auch erst zusammen mit dem Erlass der Veränderungssperre vom Gemeinderat gefasst werden. Allerdings darf die Veränderungssperre erst nach dem Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben werden.

Nach dem Baugesetzbuch tritt die Veränderungssperre nach zwei Jahren außer Kraft; eine Verlängerung ist aber möglich.

Dauert sie länger als vier Jahre, besteht ein Anspruch auf Entschädigung (§ 18 BauGB).