

Vier Jahre Planungssperre muss ein Bauherr nicht hinnehmen

Öffentliches Recht. Erlässt die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Veränderungssperre, muss der Grundstückseigentümer dies nicht länger als drei Jahre entschädigungslos hinnehmen.

OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 14. November 2022, Az. 1 KN 10/22

*Rechtsanwalt
Dr. Michael Oerder
von Lenz und Johlen*



Quelle: Lenz und Johlen

DER FALL

Eine Gemeinde hat zur Sicherung ihrer Bauleitplanung eine Veränderungssperre beschlossen. Da die Bauleitplanung nicht innerhalb der zweijährigen Geltungsdauer der Sperre abgeschlossen werden konnte, hat sie die Veränderungssperre zweimal um jeweils ein Jahr verlängert. Das OVG Schleswig-Holstein hat die zweite Verlängerung auf den Normenkontrollantrag eines Grundstückseigentümers hin für unzulässig erklärt. Zwar lagen die Voraussetzungen einer Veränderungssperre ursprünglich vor. Und nach § 17 Abs. 2 BauGB kann die Veränderungssperre nach einer ersten Verlängerung auch grundsätzlich um ein weiteres Jahr verlängert werden. Voraussetzung

hierfür ist allerdings, dass besondere Umstände dies erfordern. Die Vorschrift ist aus verfassungsrechtlichen Gründen eng auszulegen. Besondere Umstände liegen nur vor, wenn die Verzögerung des Planverfahrens durch eine ungewöhnliche Sachlage verursacht worden ist und der Gemeinde im Zusammenhang damit nicht der Vorwurf eines Fehlverhaltens gemacht werden kann. Ungewöhnlich ist die Sachlage nur dann, wenn das Planverfahren Besonderheiten im Hinblick seines Umfangs, seines Schwierigkeitsgrads oder des Verfahrensablaufs aufweist. Die Gemeinde trägt die Beweislast dafür, dass sie die Verzögerung nicht zu vertreten hat.

DIE FOLGEN

Erfahrungsgemäß dauern Bebauungsplanaufstellungsverfahren in Deutschland länger als drei Jahre. In den meisten Fällen kann die Gemeinde die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Verlängerung der Veränderungssperre in das vierte Jahr nicht darlegen. Die sich aus der gemeindlichen Planung ergebende Bau-sperre ist für den Bauherrn misslich, wenn er dadurch an einer Bebauung gehindert

wird, und erst recht, wenn das gemeindliche Planungsziel seinen Bauvorstellungen entgegensteht. Gelingt es der Gemeinde nicht, ihr Planungsziel innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten einer Veränderungssperre positiv abzuschließen, lebt das bisherige Planungsrecht wieder auf und versetzt den Bauherrn in die Lage, die Planung auch gegen den Willen der Gemeinde durchzusetzen.

WAS IST ZU TUN?

Die Möglichkeiten, eine Veränderungssperre rechtlich infrage zu stellen, sind überschaubar. Dies ändert sich, wenn die Stadt die Veränderungssperre ins vierte Jahr verlängern will. Denn einen solchen Schritt kann eine Gemeinde nur in Ausnahmefällen rechtfertigen. Hieraus

ergeben sich Ansatzpunkte für die Durchsetzung eines Baurechts sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch dann, wenn die Planungsabsichten der Gemeinde der geplanten Bebauung entgegenstehen. (redigiert von Anja Hall)