IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 39-40 vom 29.9.2011

Öffentliches Recht

Eine Veränderungssperre ist unwirksam, wenn die Gemeinde in dem zugrunde liegenden Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans nicht klarstellt, wie das Plangebiet genutzt werden soll. Der schlichte Hinweis darauf, dass die vorhandenen Strukturen des großflächigen Einzelhandels gesteuert und gesichert werden sollen, genügt nicht.

OVG Schleswig, Urteil vom 17. Februar 2011, Az. 1 KN 12/10

Rechtsanwalt Dr. Rainer Voß von Lenz und Johlen, Köln

Der Fall

Die Gemeinde überplant ein bislang unkontrolliert gewachsenes Einzelhandelsgebiet mit einer aktuell genutzten Verkaufsfläche von ca. 90.000 m². Mit der Bauleitplanung sollen die vorhandenen Strukturen des großflächigen Einzelhandels gesteuert und gesichert werden. Zur Sicherung dieser mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Planung hat die Gemeinde für das künftige Plangebiet nach § 14 Abs. 1 BauGB den Beschluss über eine Veränderungssperre gefasst. Die Veränderungssperre wurde im Wege der Normenkontrolle angegriffen.

Die Folgen

Das OVG Schleswig hat die Satzung über die Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan im Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt. Zur Begründung führt das Gericht aus, die gesicherte Planung ließe nicht wenigstens ein Mindestmaß dessen erkennen, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans sein solle. Dies sei allerdings – auch vor dem Hintergrund des in Art. 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich gewährleisteten Eigentums – geboten. Erlässt die Gemeinde eine Veränderungssperre, um erst Zeit für die Entwicklung eines bestimmten Planungskonzepts zu gewinnen, wird diesen Anforderungen nicht ausreichend Rechnung getragen. Dies gilt auch in den Fällen, in denen sich die Gemeinde die mitunter schwierige Überplanung eines bislang unbeplanten Bereichs mit einer Vielzahl von Einzelhandelsgroßbetrieben zum Ziel gesetzt hat. Die in der Praxis häufig anzutreffende, aber inhaltsleere Aussage, die Bauleitplanung diene der „Steuerung und Sicherung des Einzelhandelsstandorts“, kann den Erlass einer Veränderungssperre nicht rechtfertigen.

Was ist zu tun?

Gerade im Einzelhandelsbereich werden Grundstückseigentümer und Investoren oft mit dem Erlass einer Veränderungssperre konfrontiert, die einer Verwirklichung ihres Vorhabens für mehrere Jahre entgegensteht. Das OVG Schleswig macht in seiner Entscheidung deutlich, welche Anforderungen an die Konkretisierung der gemeindlichen Bauleitplanung zu stellen sind. Die bloße Absicht zu planen genügt nicht. Ist die Gemeinde nicht vollends in der Lage, die in Betracht kommenden Grundlinien der Planung aus eigener Kraft zu entwickeln, muss sie sich gegebenenfalls bereits in einem sehr frühen Stadium externer Hilfe bedienen. Das Urteil stärkt damit die Position der Grundstückseigentümer, zeigt es doch erneut die Fehleranfälligkeit dieses gemeindlichen Sicherungsinstruments. Es empfiehlt sich, die Rechtmäßigkeit einer Veränderungssperre gerichtlicher Prüfung zu unterziehen.(*law)*