

Veränderungssperre benötigt kein fertiges Bebauungskonzept

Öffentliches Recht. Die Frage, ob eine Veränderungssperre für ein Grundstück rechtmäßig ist, hängt nicht davon ab, ob es schon einen fehlerfreien Bebauungsplanentwurf gibt.

*OVG Berlin-Brandenburg,
Urteil vom 13. Dezember 2018,
OVG 10 A 33.15*

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Malmendier
Partners*



Quelle: Malmendier

DER FALL

In dem Rechtsstreit geht es um ein Grundstück, das für Sport und Erholungseinrichtungen genutzt wurde. Diese Nutzung soll mit einem Bebauungsplan gesichert werden. Der Eigentümer plant aber einen bis zu 20-geschossigen Neubau mit Mischung u.a. aus Wohnen, Gewerbe und Gastronomie und stellt entsprechende Vorbescheidsanträge. Der Bebauungsplanentwurf wird daraufhin verändert: Es sollen nun Wohnungen mit einem Anteil an Sozialwohnungen, Gewerbe, Einzel-

handel und eine Schule entstehen. Zur Sicherung dieser Planung erlässt das Land Berlin eine Veränderungssperre und lehnt die Vorbescheidsanträge des Eigentümers ab. Die Veränderungssperre gilt zwei Jahre. Nach Ablauf wird sie zwei Mal um jeweils ein Jahr verlängert. Während dieser Zeit hat der Eigentümer Gutachtern den Zugang zum Grundstück verwehrt und dessen Vermessung verhindert. Nun wendet er sich gegen die Veränderungssperre und ihre Verlängerungen.

DIE FOLGEN

Das Gericht weist den Normenkontrollantrag zurück. Die Veränderungssperre wurde rechtmäßig erlassen und verlängert. Bei ihrer Festsetzung war die Planung bereits hinreichend konkret und nicht offensichtlich rechtswidrig. Auf die Frage, ob die Planungsziele umsetzbar sind und es eventuelle Abwägungsfehler gibt, kommt es nicht an, da die Verände-

rungssperre kein fehlerfreies Bebauungskonzept voraussetzt. Das wird im Laufe des Verfahrens erst entwickelt. Da der Eigentümer wiederholt Bauanträge eingereicht hat, war die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung auch erforderlich. Auch die Verlängerungen waren rechtmäßig, da der Eigentümer das Verfahren durch sein Verhalten verzögert hat.

WAS IST ZU TUN?

Eine Normenkontrolle gegen eine Veränderungssperre hat meist wenig Aussicht auf Erfolg. Der Prüfmaßstab ist niedrig: Solange die formellen Verfahrensvoraussetzungen erfüllt sind, eine ungefähre und nicht offensichtlich rechtswidrige Planung vorliegt und diese wegen abweichender Nutzungsabsichten gesichert werden muss, wird die Sperre im Regelfall wirksam sein. Das Gericht prüft die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht „vorbeugend“. Dennoch kann gerichtlicher Rechtsschutz sinnvoll sein,

um die Festsetzung des Bebauungsplans zu beschleunigen und der Gemeinde klarzumachen, dass die Uhr läuft. Eine ähnliche Wirkung können auch Bau- und Vorbescheidsanträge entfalten, da sie den Plangeber zur Sicherung seiner Planung zwingen. Je größer der Zeitdruck ist, desto eher unterlaufen ihm Fehler und die Planung wird angreifbar. Noch besser ist es allerdings, sich von vornherein kooperativ mit der planenden Gemeinde abzustimmen. Führt dies nicht zum Ziel, ist aber der Klageweg geboten. **ahl**