

Fachdienst: Stadtplanung
Aktenzeichen: 61-10-01-1-4

Neustadt a. Rbge., 08. Januar 2020

1. Vermerk Baugebot

Das im § 176 BauGB verankertes Baugebot bietet eine Möglichkeit den Eigentümern eine Bauverpflichtung aufzuerlegen. Dieses Instrument kann sowohl im Geltungsbereich eines Bebauungsplans als auch im ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB angewendet werden. Innerhalb eines Bebauungsplans kann durch das Baugebot eine fristgebundene Bebauungs-, Anpassungs- sowie Beseitigungspflicht herbeigeführt werden. Hierbei kann die Gemeinde eine Zeitschiene festlegen, in der die Eigentümer ihre Grundstücke gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebauen, an die geänderten Festsetzungen, im Rahmen einer Bebauungsplanänderung anpassen oder eine bauliche Anlage beseitigen müssen.

Das Instrument, welches der Planverwirklichung dient, darf nur dann angewendet werden, wenn es städtebaulich zwingend erforderlich ist. Dieses Erfordernis ergibt sich aus dem öffentlichen Interesse wie beispielsweise aus dem dringenden Wohnbedarf im Gemeindegebiet (§ 175 Abs. 2 BauGB). Dabei reichen für das Erfordernis die vorhandenen Baurechte, welche durch einen Bebauungsplan bzw. un bebauten Innenbereich gegeben sind, nicht aus.

Für den Fall, dass die betroffenen Eigentümer trotz ihrer wirtschaftlichen Möglichkeiten, ihre Grundstücke gemäß des Baugebotes nicht bebauen, kann ein Verwaltungsvollstreckungsverfahren in Form von Zwangsgeldern eingeleitet werden. Wenn nach der Vollstreckungsmaßnahme den Verpflichtungen des Baugebotes weiterhin nicht nachgekommen wird, kann die Gemeinde ein Enteignungsverfahren gemäß § 85 BauGB eröffnen. Die Enteignung ist nur dann zulässig, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert und keine andere Möglichkeit besteht, das Baurecht an der betroffenen Stelle umzusetzen. Weiterhin müssen die enteigneten Eigentümer in Folge des Verfahrens entschädigt werden.

Der Nachweis einer tatsächlich vorhandenen Notwendigkeit für die Enteignung erweist sich häufig als sehr schwierig. Des Weiteren ist das Enteignungsverfahren ein langwieriger und komplexer Prozess, sodass der Aufwand und das zu erzielende Ergebnis oftmals nicht im Verhältnis stehen.

Im Auftrag
Pawel Lizon

2. Verwendung als Anlage zur Beschlussvorlage

3. Schlussverfügung: z.d.A.

