



## Baugebot § 176 BauGB

Gemeinderat 23. Januar 2018

Baugebot § 176 BauGB



Antrag: 19.09.2017

Der Gemeinderat beschließt:

1. Im Gemeinderat wird noch im Jahr 2017 eine Anhörung durchgeführt, inwiefern §176 BauGB („Baugebot“) eine geeignete Maßnahme sein kann, **Baulücken im Innenbereich für Wohnen und Gewerbe zu aktivieren und einer Bebauung zuzuführen.**

2. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung für die Anhörung mit mindestens zwei Baurechtsexperten ein Konzept zu erarbeiten und einen Termin festzulegen

Baugebot § 176 BauGB



### § 175 Allgemeines

(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Baugebot (§ 176), ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177), ein Pflanzgebot (§ 178) oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179) zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist; bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.

(3) Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 zu dulden.

(4) Die §§ 176 bis 179 sind nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke. Liegen für diese Grundstücke die Voraussetzungen für die Anordnung eines Gebots nach den §§ 176 bis 179 vor, soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden, soweit dadurch nicht die Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird.

(5) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

### Baugebot § 176 BauGB



### § 176 Baugebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

(2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

(3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.

(4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 179 Absatz 2 und 3 Satz 1, § 43 Absatz 2 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

### Baugebot § 176 BauGB



(6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, sind die Absätze 1 und 3 bis 5 entsprechend anzuwenden.

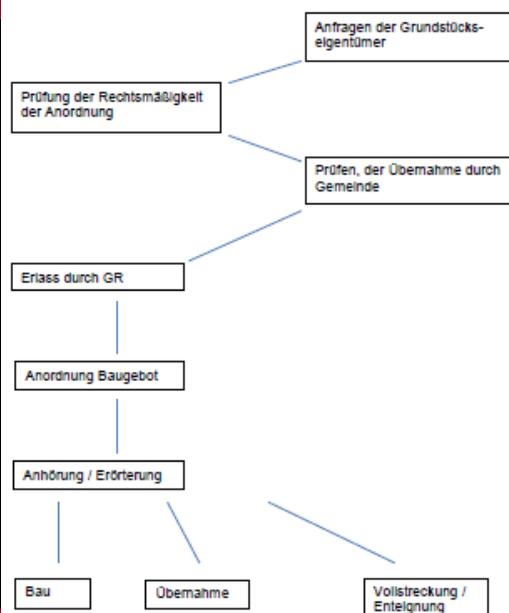
(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

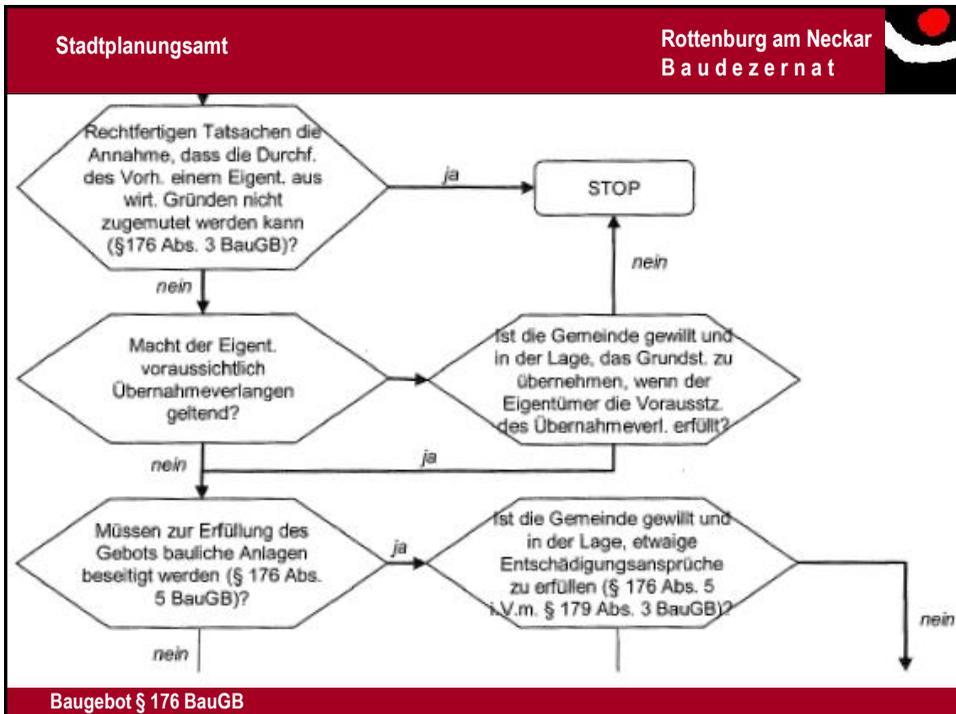
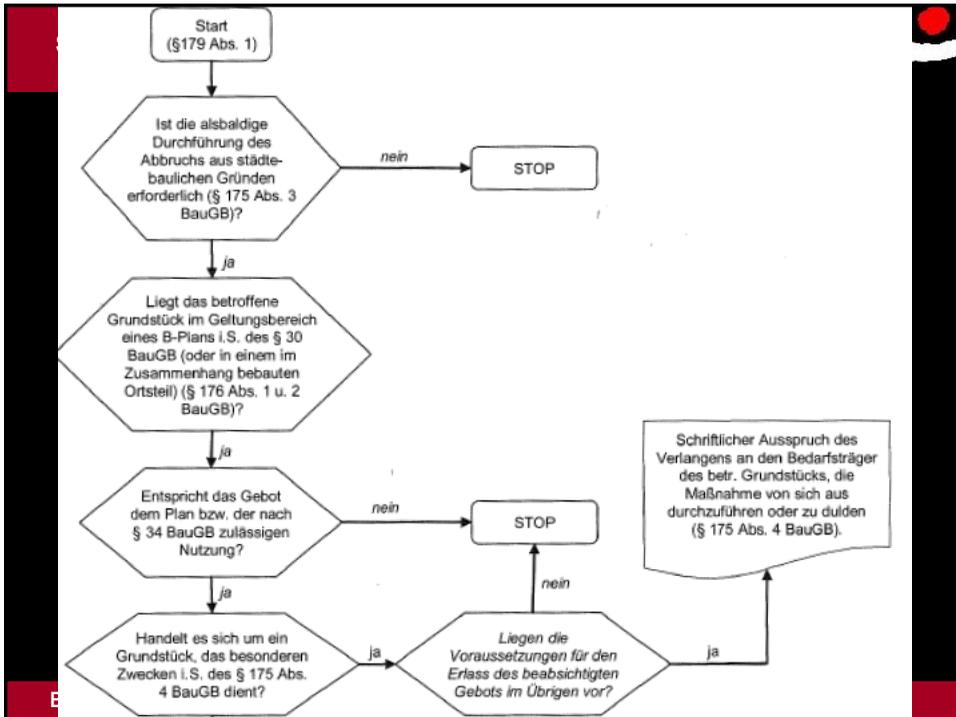
(8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Absatz 1 Nummer 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.

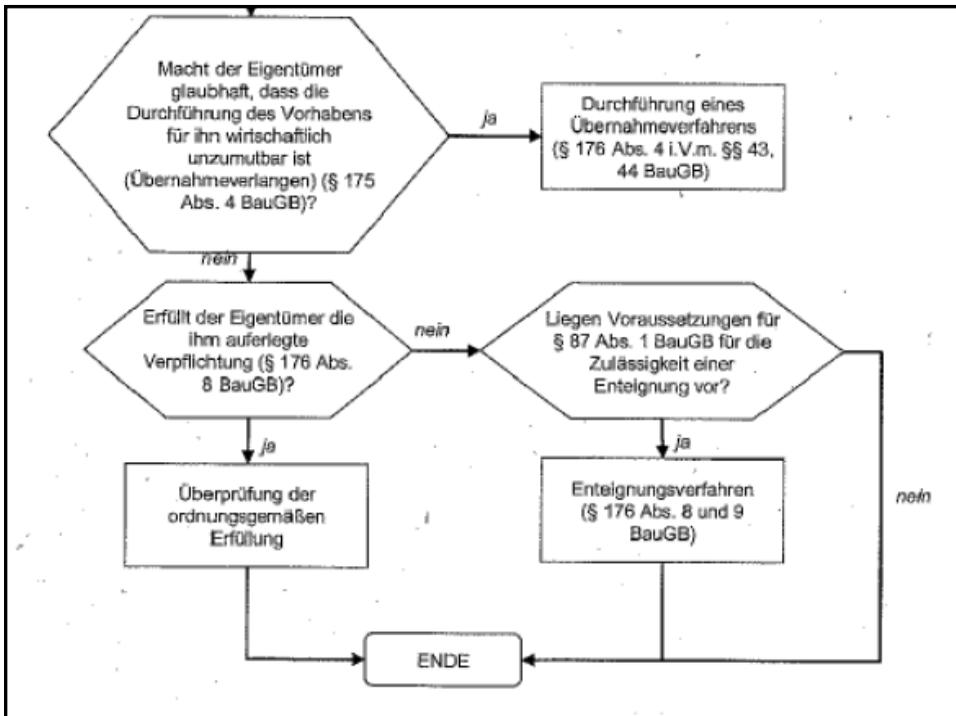
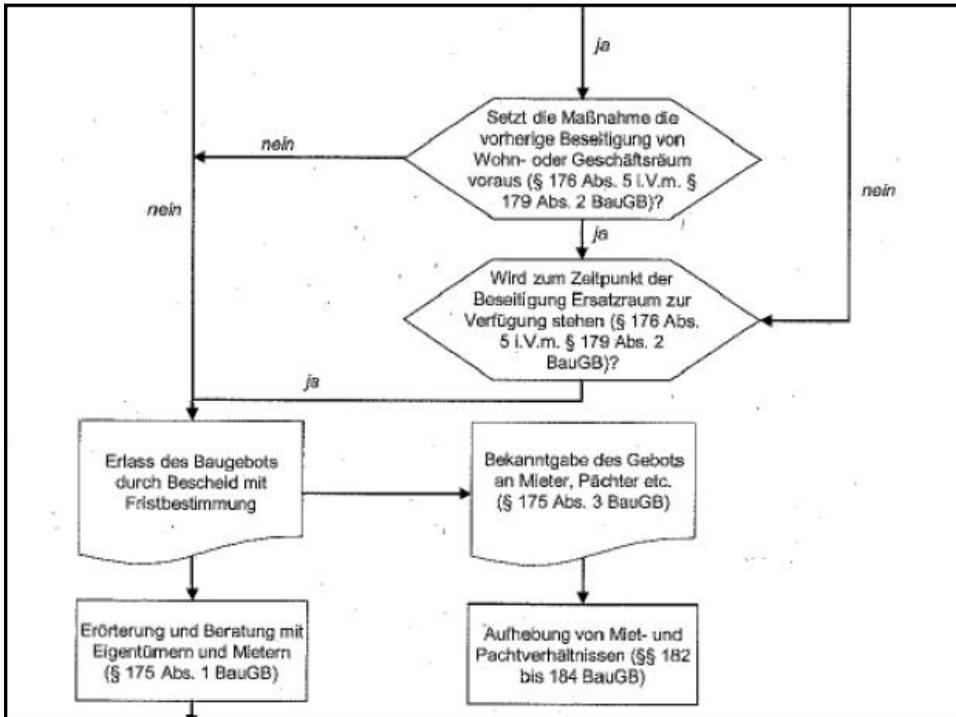
(9) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen des Baugebots vorliegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach Unanfechtbarkeit des Baugebots eingetreten sind, es sei denn, dass der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.

## Ablauf eines Baugebotes

„Kurzfassung“









## Fazit:

Aus fachlicher Sicht eignet sich das Baugebot lediglich für besondere Einzelfälle wie in gestalterisch wichtigen Lagen (Einkaufslagen) um z. B. Baulücken wieder einer Bebauung zuzuführen.

Eine flächendeckende Anwendung von Baugeboten zur Deckung von Wohnungs- oder Gewerbeflächenbedarfen scheitert wahrscheinlich insoweit schon an der städtebaulichen Notwendigkeit, solange die Gemeinde weiteres Bauland ausweist.

## Baugebot § 176 BauGB



## Checkliste: Erlass eines Baugebots

- a) Ermittlung der städtebaulichen Notwendigkeit für den Erlass des Baugebots durch die Feststellung des Ist-Zustandes und der Gegenüberstellung des gewollten Zustandes in einem Gebiet/auf einem Grundstück.
- b) Prüfung der rechtlichen und tatsächlichen Realisierbarkeit des Baugebots, insbesondere hinsichtlich des Umfangs der Bebauung in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde.
- c) Klärung, welche Kosten (Entschädigung, Übernahmeanspruch) ggf. auf die Gemeinde zukommen können.
- d) Vorklärung, ob grundsätzlich die erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt werden können (Einschaltung der Kämmerei).
- e) Vorklärung, ob grundsätzlich der politische Wille zum Erlass von Baugeboten vorhanden ist. Bei einer größeren Zahl von Fällen kommt die Herbeiführung eines Grundsatzbeschlusses zur Gewährleistung einer optimalen Gleichbehandlung der betroffenen Eigentümer/innen in Betracht.
- f) Erstellung eines Zeitplans für das beabsichtigte Vorgehen. Dies auch deshalb, weil von der Gemeinde ggf. Gutachten, Stellungnahmen, Auskünfte zu Fördermitteln etc. eingeholt werden müssen, deren Dauer häufig unterschätzt wird. Auch zur Begründung der Erforderlichkeit der „alsbaldigen Durchführung“ beim Baugebot empfiehlt es sich, die erwartete Zeit bis zur Zielerreichung aufzuzeigen.
- g) Entwurf einer Begründung des Gebots mit Feststellung der städtebaulichen Gründe für den Gebotserlass und der Notwendigkeit, das Gebot alsbald zu erlassen.
- h) Welche Fördermittel stehen zur Verfügung? Erstellung einer Liste mit allen notwendigen Angaben.
- i) Ermittlung der Eigentümer/innen und deren aktueller Adressen, Grundbuchauszug zur Feststellung bestehender Grundpfandrechte etc. Gegebenenfalls Einleitung eines Verfahrens nach § 207 BauGB.
- j) Erarbeitung eines Vertragsentwurfs für eine mögliche Einigung bzw. zur Übergabe bei der Erörterungsveranstaltung.
- k) Schriftliches Angebot zu einer einvernehmlichen Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen an die Eigentümer/innen.
- l) Einladung, Durchführung eines Erörterungstermins und Dokumentation der Ergebnisse zur Verfahrensakte.

## Baugebot § 176 BauGB