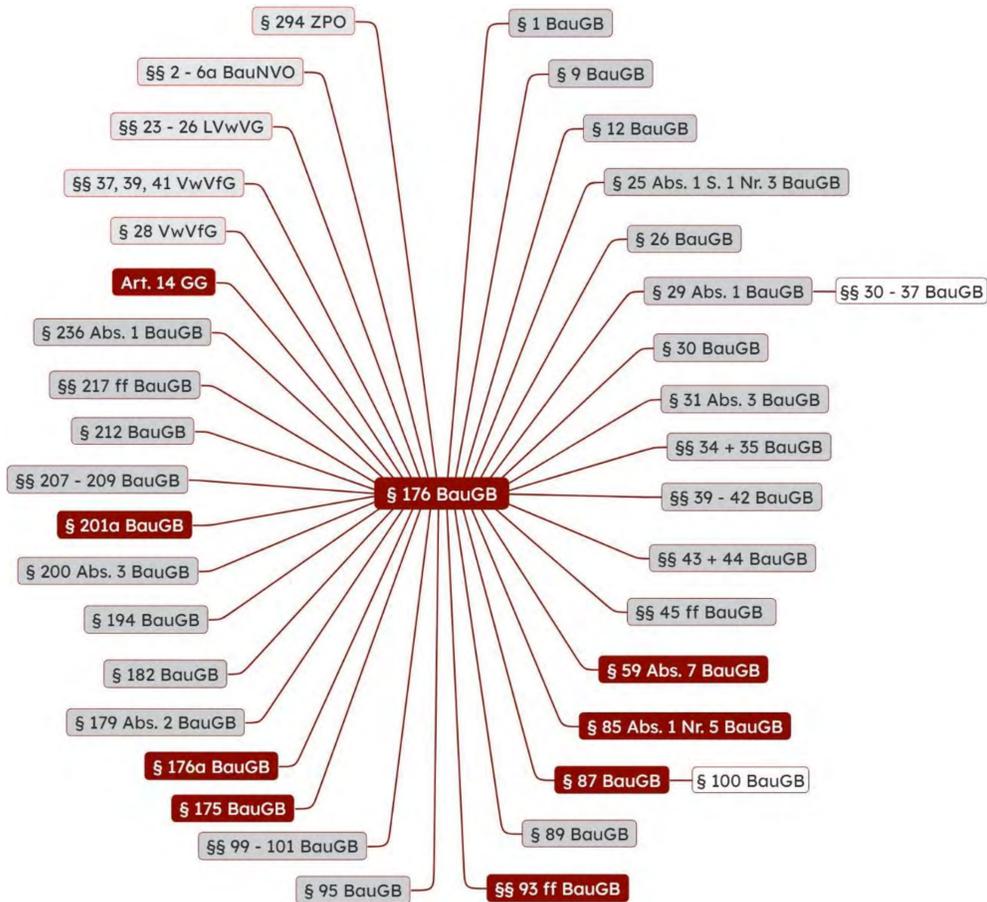


Die Wirksamkeit des Baugebots nach § 176 BauGB zur Aktivierung von Baulücken



Paragrafen, die im Zusammenhang mit dem Baugebot berücksichtigt werden müssen

Die Bevölkerung in Deutschland wächst stetig. Deshalb ist es notwendig, fortlaufend neuen Wohnraum zu schaffen. Zur annähernden Deckung des Bedarfs sollen daher jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden. Neben dem Bedarf an Fläche für Wohnbebauung, ist auf die Schonung der Umwelt und die Sicherung der Lebensbedingungen zu achten. Aufgrund dessen ist die Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2030 auf 30 Hektar pro Tag begrenzt worden. Bisher liegt dieser Wert mit 58 Hektar pro Tag bei fast dem Doppelten. Eine Möglichkeit die Neuanspruchnahme zu senken ist die Wiedernutzung von Brachen sowie die Nutzung von Baulücken. Alleine durch die Verwendung der bisher unbebauten, aber bebaubaren Flächen könnten zwischen ein und zwei Millionen Wohnungen entstehen. Aufgrund dessen wurde in der Bachelorarbeit untersucht, in wie weit die Aktivierung dieser Flächen mit Hilfe des §176 Baugesetzbuch erfolgen kann. Dabei würden die Eigentümer durch die Gemeinde verpflichtet werden, ihr Grundstück nach den rechtlichen Vorgaben zu bebauen.

Wie bereits aus dem Titel der Thesis zu erkennen ist, handelt es sich bei §176 BauGB um den bedeutendsten Paragraf im Bezug auf das Baugebot. Dieser beinhaltet die wichtigsten rechtlichen Regelungen zur Anordnung von Baugeboten. Dazu gehört die Zulässigkeit der Anwendung bei zugrundeliegendem Bebauungsplan oder innerhalb bebauter Ortsteile. Abschließend beinhaltet der Paragraf, mit dem Anwendungshinweis zur Enteignung, die Regelungen zur Vollstreckung des Baugebots. Zusätzlich zu §176 BauGB sind vor allem die Paragrafen 85 ff, 175, 176a, 201a BauGB und der Artikel 14 GG zu berücksichtigen.

Seit bestehen der rechtlichen Vorschriften im Jahr 1976 sind bisher erst acht Rechtsprechungen im Bezug auf die Baugebote erfolgt. Diese bestätigen die Anwendbarkeit des Gebots zur Schaffung von Wohnraum, wenn die Voraussetzungen unstrittig erfüllt werden. Bei komplexerem Sachstand kann sich die rechtliche Umsetzung als schwieriger erweisen.

Bis zur eigentlichen Anordnung eines Baugebots ist reichlich Vorarbeit zu leisten. Dazu gehört die Ermittlung des Flächenbedarfs und der geeigneten Grundstücke sowie die darauf aufbauende Prüfung der Eignung eines Grundstücks sowie die Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen. Die Gemeinde wird jedoch vor der Anordnung des Baugebots versuchen, eine Bebauung des Grundstücks ohne Gebot anzustreben.

Grundsätzlich ist die Schließung von Baulücken durch ein Baugebot möglich. Es ist jedoch genauestens abzuwägen, ob in der jeweiligen Situation, die Aufwendung der personellen und zeitlichen Ressourcen sinnvoll ist. Denn eine rechtliche Sicherheit zur Durchsetzung des Baugebots kann nicht gegeben werden.



Beispielhafte Darstellung einer zu schließenden Baulücke