

## **Katalog möglicher Instrumente zur Mobilisierung innerstädtischer Baulandpotenziale, unter besonderer Berücksichtigung verwaarloster Immobilien**



## Inhalt

Inhalt.....	2
1 Einleitung .....	3
2 Definition innerstädtische Entwicklungspotentiale .....	4
3 Definition verwahrloste Immobilien .....	4
4 Neue Planungsinstrumente der Innenentwicklung zur Mobilisierung von Baulandpotentialen .	5
4.1 Leitbild der Innenentwicklung und informelle Planungen .....	5
4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....	6
4.3 Bebauungspläne zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 (2a) BauGB .....	9
4.4 Einfacher Bebauungsplan zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich.....	13
5 Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zur Mobilisierung von Baulandpotentialen und zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien .....	15
5.1 Vorkaufsrecht nach §§ 24 und 25 BauGB.....	15
5.2 Enteignung.....	20
6 Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Mobilisierung von Baulandpotentialen und zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien .....	23
6.1 Baugebot / Anpassungsgebot nach § 176 BauGB .....	24
6.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB .....	28
6.3 Pflanzgebot nach § 178 BauGB.....	32
6.5 Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB.....	34
6.6 Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB.....	38
7 Bauordnungsrechtliche Instrumente .....	41
7.1 Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung.....	42
7.2 Anordnung von Sicherungsmaßnahmen.....	44
7.3 Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen .....	45
7.4 Anordnung nachträglicher Ordnungsmaßnahmen .....	45
7.5 Anordnung von nachträglichen Anforderungen .....	45
8 Eingriffsbefugnisse nach allgemeinen Ordnungs- und Polizeirecht.....	46
9 Beseitigung von Wohnungsmisständen .....	46
Anlage.....	47

# 1 Einleitung

Im Rahmen des Forschungsfeldes „Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge“ wurde für das Modellvorhaben im Landkreis Hersfeld-Rotenburg in der Arbeitsgruppe „Innenentwicklung“ regelmäßig über die Möglichkeiten und Grenzen der Mobilisierung innerstädtischer Baulandpotentiale diskutiert. Ungenutzte oder brachgefallene innerstädtische Bauflächen und bauliche Anlagen stellen ein Entwicklungspotential dar, dessen Wiedernutzung für eine geordnete Stadtentwicklung von großer Bedeutung ist. Die Mobilisierung solcher Flächen und Gebäude ist abhängig vom geltenden Planungsrecht, den kommunalen Entwicklungszielen, der Flächenvorbelastung durch Lärm, Bodenbelastungen, dem Gebäudezustand und den Eigentumsverhältnissen. Seit 2004 wurden neue Instrumente der Innenentwicklung in das Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt, die der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, insbesondere §§ 13, 13a und § 34 BauGB. Zugleich sind die Instrumente der Steuerung des Einzelhandels, von Vergnügungstätten oder der Steuerung sonstiger Vorhaben in zentralen Versorgungsbereichen - § 9 (2a) und neu § 9 (2b) BauGB<sup>1</sup> - fortentwickelt worden, die ebenfalls dargelegt werden. Der Schwerpunkt dieses Kataloges bezieht sich deshalb auf neue Typen von Bauleitplänen zur Mobilisierung, Sicherung und Steuerung von innerstädtischen Baulandpotentialen.

Im Zusammenhang mit der Mobilisierung und Steuerung innerstädtischer Baulandpotentialen gewinnt der Umgang mit verwaehrlosten Immobilien an Bedeutung. In vielen Kommunen sind in den innerörtlichen Ortslagen verwaehrloste Immobilien vorhanden, die sich negativ auf das Umfeld auswirken und deren Eigentümer sich einer städtebaulich wünschenswerten Wieder- oder Nachnutzung aus unterschiedlichen Gründen verweigern. Der Umgang mit solchen verwaehrlosten Immobilien stellt eine große Herausforderung für die Gemeinden und sonstigen Akteure dar, insbesondere dann, wenn derartige Vorhaben sich nachteilig auf die Stadtentwicklung auswirken. Hier können Instrumente zur Mängelbeseitigung oder zum Abriss verwaehrloster Immobilien wie u.a. Gebote nach §§ 175 ff. BauGB hilfreich sein.

Der vorliegende Katalog stellt daher Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts vor, die zur Mobilisierung von Bauland ebenso einsetzbar sind und die einen Beitrag zum Umgang mit verwaehrlosten Immobilien leisten können. Hierbei handelt es sich um harte und weiche Steuerungsinstrumente im Zuständigkeitsbereich der kommunalen Gebietskörperschaften. Ziel ist eine Arbeitshilfe in Form einer Zusammenstellung von Instrumenten zur Mobilisierung von Bauland und zum Umgang mit verwaehrlosten Immobilien. Die Instrumente werden kurz beschrieben und die wichtigsten gesetzlichen Tatbestandsmerkmale ihrer Anwendung tabellarisch dargestellt. Nicht berücksichtigt werden die städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme und der Stadtbau, die den Rahmen dieses Kataloges sprengen würden. Auch die speziellen Instrumente des Denkmalschutzes, des Verwaltungsverfahrensgesetzes, des Umweltrechts sowie des Insolvenz – und Abgabenrechts und die Zwangsvollstreckung werden nicht behandelt.

---

<sup>1</sup> Den Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass) können Sie unter: [https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/HMWVL/bugbaendg\\_2013\\_-\\_mustererlass.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/HMWVL/bugbaendg_2013_-_mustererlass.pdf) herunterladen; das Inhaltsverzeichnis des Mustererlasses finden Sie in der Anlage.

Der Katalog ist somit eine umfassende Zusammenstellung möglicher Handlungs- und Gestaltungsinstrumente für die Kommunen im Landkreis Hersfeld-Rotenburg und kann bei Bedarf fortgeschrieben bzw. ergänzt werden. Aus diesem Grund wurde sich für eine lose Bindung entschieden, die eine problemlose Ergänzung mit weiteren Unterlagen ermöglicht.

## **2 Definition innerstädtische Entwicklungspotentiale**

Neben den großen Entwicklungspotentialen aufgegebener Konversionsflächen oder brachgefallener gewerblicher Bauflächen (z.B. Baulücken) geht es bei der Mobilisierung innerstädtischer Entwicklungspotentiale um kleinere Bauflächen und bauliche Anlagen im Bestand. Es geht um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs durch die Wiedernutzung und Optimierung vorhandener innerstädtischer Siedlungsflächen, die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und die Belegung vorhandener Quartiere, um das Wohnangebot in integrierten Lagen zu fördern, bei gleichzeitiger Aufwertung der Quartiere durch die Verbesserung bestehender Grün-, Spiel- und Freiflächen, die Ergänzung neuer Nahversorgungs- und Arbeitsplatzangebote oder die Schaffung neuer Stellplatzangebote. Oftmals handelt es sich um „versteckte“ Entwicklungspotenziale größerer Grundstücke mit und ohne direkter Erschließung, abgängige Gebäudebestände (teilweise mit Zwischennutzungen), große Grundstücke mit Nebengebäuden, in die Jahre gekommene Garagenhöfe oder Grundstücke mit geringer Freiraumqualität.

## **3 Definition verwahrloste Immobilien**

Der Begriff „verwahrloste Immobilien“ oder auch „Schrottimmobilien“ umfasst einzelne, nicht angemessen genutzte oder bereits verfallene Liegenschaften, die das Ortsbild, die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung beeinträchtigen. Hiervon abzugrenzen sind strukturelle Leerstände ganzer Baublöcke oder Quartiere sowie intakte, durch Spekulation, Insolvenzen oder Ausführungsmängel nicht genutzte Immobilien. Die Gründe der Entstehung „verwahrloster Immobilien“ sind vielfältig. Sie reichen von einer schlechten Lage oder mangelnden infrastrukturellen Ausstattung des Grundstücks, über fehlende Wirtschaftlichkeit bis zu subjektiven Eigentümerinteressen. Derartige Immobilien wirken sich auf die Nachbarschaft, auf das Image, auf das Investitionsverhalten und auf die Stadtentwicklung insgesamt nachteilig aus. In strukturschwachen Regionen mit Bevölkerungsabwanderungen ist die Gefahr der Verwahrlosung von Immobilien durch Wohnungsleerstände in städtebaulich belasteten Gebieten, oft an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen, besonders groß. Die oft durch Vandalismus zusätzlich markierten Leerstände betreffen auch innerstädtische Altbauquartiere mit einem hohen stadtbildlichen Identifikationswert. Oftmals haben Kommunen, Bau- und Wohnungsaufsichtsämter sowie die Denkmalschutzbehörden diesen negativen Entwicklungsprozess der Verwahrlosung über längere Zeit geduldet. Im Zusammenhang mit aktuellen Planungen gewinnen verwahrloste Immobilien dann an Aktualität, wenn es sich um innerstädtische Schlüsselimmobilien handelt, die wichtigen städtebaulichen Entwicklungszielen entgegen stehen. Vor dem Hintergrund fehlender öffentlicher Förderung außerhalb von Programmgebieten der Städtebauförderung und fehlenden kommunalen Finanzmitteln zum freihändigen Erwerb, blockieren verwahrloste Immobilien die Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Nachfolgend werden Instrumente des öffentlichen Baurechts eruiert, die eine Instandsetzung, Modernisierung, einen Abriss oder eine Nachnutzung verwahrloster Immobilien ermöglichen. Die Instrumente des öffentlichen Baurechts können dabei aus der Verpflichtung hoheit-

lichen Handels zur Gefahrenabwehr ebenso motiviert sein, wie aus einer Ermessensentscheidung im Kontext der Erreichung städtebaulicher Ziele beim Einsatz formeller (z.B. Bebauungsplan, Sanierungsatzung) wie informeller (z.B. Konzepte, Rahmenplanung) Planungen.

## **4 Neue Planungsinstrumente der Innenentwicklung zur Mobilisierung von Baulandpotentialen**

### **4.1 Leitbild der Innenentwicklung und informelle Planungen**

Innenentwicklung im Städtebau ist eine Strategie, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlicher, bereits erschlossene Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitgehend zu verzichten. Die Strategie „Innen- vor Außenentwicklung“ hat vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen gesellschaftlichen Herausforderungen, aber auch hinsichtlich ökonomischer Faktoren an Bedeutung gewonnen. Der Gesetzgeber hat durch die Novellen des BauGB im Jahr 2004, 2007 und 2013 neue Instrumente der Innenentwicklung geschaffen, um eine Wiedernutzung brach gefallener Flächen und Gebäude im Innenbereich zu fördern.

Im Rahmen der Innenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und/oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Landschaft für Siedlungszwecke vermieden, die Suburbanisierung gebremst, Innenstädte und Ortskerne revitalisiert und die Effizienz der kommunalen Infrastruktur kostenoptimiert werden.

Die negativen Auswirkungen der stetigen Flächeninanspruchnahme und der Strukturwandel des Einzelhandels mit den negativen Folgen auf die zentralen Versorgungsbereiche führten in den letzten Jahren zu einem politischen und planerischen Umdenken zugunsten der Notwendigkeit von Innenentwicklung. Zur planungsrechtlichen Verwirklichung dieses Leitbildes hält das BauGB vor allem durch die am 01. Januar 2007 in Kraft getretene Novellierung durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 diverse planungsrechtliche Instrumente zur vereinfachten Umsetzung und Steuerung der Innenentwicklung sowie zur allgemeinen Verfahrensbeschleunigung bereit.

Die Umsetzung des Leitbildes der Innenentwicklung setzt die Erarbeitung entsprechender Entwicklungskonzepte voraus. Für den Bereich der Steuerung des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten werden informelle Pläne nach § 1 Nr. 11 BauGB von den Kommunen erstellt, die als fachliche Grundlage die planerischen Ziele für diese Nutzungen enthalten und Legitimationsgrundlage für den steuernden Eingriff in das Eigentum bilden. Darstellungen in Flächennutzungsplänen, Landschafts- oder Grünordnungspläne, Rahmenpläne, Blockkonzepte, städtebauliche Wettbewerbe, Klimaschutzkonzepte oder Planungen im Rahmen von Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbaumaßnahmen bilden weitere beachtliche planerische Grundlagen der Innenentwicklung.

## 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung können für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn bestimmte Schwellenwerte eingehalten werden. Die Wiedernutzung von Flächen erfasst brachgefallene oder untergenutzte innerstädtische Flächen unterschiedlicher Vornutzungen, die im Sinne einer Mobilisierung von Baulandpotentialen einer Neu- oder Nachnutzung zugeführt werden. Mit Nachverdichtung ist die Erhöhung der Bebauungsdichte in Bestandsgebieten gemeint, regelmäßig gleicher Nutzungsart, durch die innerstädtische Baulandpotentiale besser genutzt werden. Der Begriff „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ ist ein gesetzlicher unbestimmter Auffangtatbestand. Hierunter lassen sich die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen verstehen, die im weitesten Sinne der Innenentwicklung dienen und nicht Außenentwicklung sind. Der § 13a BauGB begründet einen eigenen, selbstständigen Verfahrenstyp. Dabei muss es sich um Flächen im bebauten Siedlungsraum handeln, die den Zielen der Innenentwicklung - Bodenschutz, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Förderung von Investitionen, – dienen. Bei B-Plänen nach § 13a BauGB wird anhand von Schwellenwerten zwischen dem kleinen B-Plan mit weniger als 20.000 qm Grundfläche (i.S.v. § 19 (2) BauNVO) und dem großen B-Plan von 20.000 – kleiner 70.000 qm Grundfläche unterschieden. B-Pläne der Innenentwicklung über 70.000 qm Grundfläche sind unzulässig. Für große B-Pläne der Innenentwicklung ist nach dem UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchzuführen. Für kleine B-Pläne der Innenentwicklung ist zu überprüfen, inwieweit evtl. eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des UVPG erforderlich ist.

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB greifen zahlreiche Vergünstigungen, wie das beschleunigte Verfahren, die Berichtigung des FNP, der Verzicht auf die Eingriffsregelung und Umweltprüfung sowie erweiterte Heilungsvorschriften. Die Anforderungen an die Abwägung bleiben jedoch unberührt, so dass alle abwägungsrelevanten Belange einzustellen sind, jedoch formal auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung verzichtet werden kann. Andere Belange wie der Arten- und Naturschutz gelten unverändert. B-Pläne der Innenentwicklung sind ausgeschlossen, wenn hierdurch FFH- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden oder Vorhaben vorbereitet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

B-Pläne der Innenentwicklung sind als Instrumente der Mobilisierung innerstädtische Baulandpotentiale aufgrund ihrer Zielsetzung speziell hierauf abgestellt. In der Planungspraxis haben sie sich durchgesetzt und sind der heute am häufigsten eingesetzte B-Plan-Typ. Für zentrale Innenstadtgebiete mit dem Gebietscharakter eines festzusetzenden Kerngebietes kommt der B-Plan der Innenentwicklung dann an seine Grenzen, wenn er vorhabenorientiert UVP-pflichtige Vorhaben wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässt, weil diese Vorhaben nur über eine B-Plan mit Umweltprüfung zugelassen werden können. Dies schließt einen Angebots-B-Plan mit der Festsetzung eines Kerngebietes nicht aus, bei dem die Umweltprüfung im Rahmen der Abschichtung im Zulassungsverfahren nach LBO oder BImSchG durchgeführt wird. Im Übrigen unterscheiden sich B-Pläne der Innenentwicklung weder hinsichtlich der Anforderungen an die Abwägung, der Festsetzungsinhalte noch des Planbildes von typischen B-Plänen im Standardverfahren.



### **§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung**

*„§ 13 a (1) BauGB: Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

- 1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
- 2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
- 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
- 3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*
- 4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

*(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

- 1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*
- 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.*

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans“.

### Abbildung 1: Steckbrief Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Beurteilungskriterien	
Ziel und Zweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung</li> </ul> <p>Bebauungspläne der Innenentwicklung haben sich etabliert. Zwischen 60 und 80 Prozent aller heute eingeleiteten B-Pläne sind Verfahren nach § 13a BauGB. Dabei ist das Spektrum der Anwendung breit gefächert und von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich.</p>
Rechtsgrundlage	§ 13(a) BauGB - Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplans oder Vorhaben- und Erschließungsplans zur Innenentwicklung
Aufstellungsverfahren	beschleunigtes Verfahren nach § 13a (2) i.V.m § 13 BauGB
Umweltprüfung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB bei zulässiger Grundfläche größer 20.000 und kleiner 70.000 qm</li> <li>• Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum UVPG bei zulässiger Grundfläche von kleiner 20.000 qm wenn und soweit die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach Anlage 1 zum UVPG eine solche Vorprüfungspflicht besteht</li> </ul>
Bebauungsplantyp	<p>B-Plan der Innenentwicklung aufstellbar als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einfacher B-Plan</li> <li>- qualifizierter B-Plan</li> <li>- vorhabenbezogener B-Plan</li> </ul>
Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB und Anpassungsgebot § 1 (4) BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verfahrensfreie Berichtigung des FNP, wenn Bebauungsplan mit geordnete städtebauliche Entwicklung trotz Abweichung vom FNP vereinbar</li> <li>• Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB gilt</li> </ul>
Anwendungsvoraussetzungen Größe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleiner Bebauungsplan der Innenentwicklung bis &lt; 20.000 Grundfläche</li> <li>• großer Bebauungsplan der Innenentwicklung von 20.000 bis weniger als 70.000 qm Grundfläche</li> </ul>



<b>Beurteilungskriterien</b>	
Anwendungsvoraussetzung Regelungsspektrum Maßnahme der Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen</li> <li>• Nachverdichtung innerstädtischer Bauflächen</li> <li>• sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung – Auffangtatbestand mit breitem Regelungsspektrum</li> </ul>
Anwendungsvoraussetzung Kriterien der Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im bebauten Siedlungsbereich</li> <li>• von Bebauung umgeben</li> <li>• Baurechte nach §§ 30, 34, 34 (4) Nr. 3 BauGB</li> </ul>
Sicherungsinstrumente	§§ 14, 15, 24 BauGB anwendbar
Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstellung des Bebauungsplans durch Gemeinde</li> <li>• Vollzug im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens</li> </ul>
Rechtsfolgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verbindliches Planungsrecht</li> <li>• Bebauungsplan der Normenkontrolle zugänglich</li> <li>• Planungsschäden i.S.v. §§ 39 ff. BauGB möglich</li> </ul>
Einsatzfeld Baulandmobilisierung	geeignetes Instrument zur Mobilisierung innerstädtischer Baulandpotentiale
Einsatzfeld verwahrloste Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelbare Wirkung durch Schaffung von Investitionsanreize infolge verbindlichen Baurechts, insbesondere für marktgängige Nutzungsarten</li> <li>• Verbesserung der Beleihungsgrundlage von Grundstücken</li> </ul>

#### **4.3 Bebauungspläne zur Steuerung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 (2a) BauGB**

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel, vor allem die Ansiedlung solcher Nutzungen an nicht integrierten Standorten, gefährdet die zentralen Versorgungsbereiche im Stadt- oder Ortskern, Stadtteil- oder Ortsteilzentren. Die Auswirkungen solcher Fehlentwicklungen führen in den zentralen Versorgungsbereichen zur Schwächung der Zentren, zu städtebaulich nachteiligen Kaufkraftumverteilungen, zum Bedeutungsverlust der Innenstädte sowie zu einer Verschlechterung der verbraucher-nahen Versorgung. Mit § 9 Abs. 2a BauGB wird den Gemeinden ein spezieller Typ eines einfachen Bebauungsplans (B-Plan) gegeben, um die Steuerungsmöglichkeiten für zentrale Versorgungsbereiche gerade im unbeplanten Innenbereich zu verbessern und um der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB ist eine Reaktion des Gesetzgebers auf die mangelnde Wirksamkeit des § 34 (3) BauGB zur Verhinderung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, die sich nachteilig auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden auswirken.

Ziel des einfachen B-Plans ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>2</sup> in Städten und Dörfern, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Der Hauptanwendungsfall dieser B-Pläne ist die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Weitere Einsatzfelder können die Steuerung sonstiger Einrichtungen wie Gaststätten, Vergnügungstätten oder Parkhäuser sein, die sich nachteilig auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken können.

B-Pläne nach § 9 Abs. 2a BauGB können der „Innen- und Außensicherung“ zentraler Versorgungsbereiche dienen, d.h. die zentralen Versorgungsbereiche selbst können überplant werden, um beispielsweise zentrenschädliche Nutzungen auszuschließen (Innensicherung) oder für die angrenzenden Gebiete wird ein einfacher B-Plan aufgestellt (Außensicherung), der beispielsweise Regelungen für zentrenrelevante Vorhaben außerhalb der Versorgungsbereiche trifft. Die Außensicherung ist der Hauptanwendungsfall der einfachen B-Pläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Sowohl bei der Erhaltung als auch bei der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen geht es um Festsetzungen zum Schutz dieser Bereiche durch „Fehlentwicklungen“ im zentralen Versorgungsbereich oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Die von „Fehlentwicklungen“ betroffenen oder gefährdeten unbeplanten Innenbereiche sollen überplant werden, damit sich die zentralen Versorgungsbereiche funktionsgerecht entwickeln können. Dabei werden die B-Pläne zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche solche Festsetzungen enthalten, die zentrengefährdende Nutzungen ausschließen oder ihre Zulässigkeit nach Art, Lage und Größe beschränken, meist durch Negativfestsetzungen, beispielsweise dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oder durch eine Feinsteuerung mit konkret definierten zentrenrelevanten Sortimenten. B-Pläne zur Sicherung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werden sowohl Positiv- als auch Negativfestsetzungen aufweisen, mit Festsetzungen zum Ausschluss zentrengefährdender und Festsetzungen zur Zulassung zentrenergänzender Nutzungen.<sup>3</sup>

Werden B-Pläne nach Abs. 2a BauGB aufgestellt, ist es planerisch grundsätzlich erforderlich, dass die Gemeinde im Rahmen einer informellen Planung eine Konzeption für die Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche (meist Einzelhandels- oder/und Gewerbesicherungskonzepte) beschlossen hat, in denen die zentralen Versorgungsbereiche nach ihrer Lage, ihrem Bestand, ihrer Funktion und ihren Entwicklungszielen und möglichst auch ihrer Tragfähigkeit beurteilt wurden. Liegt eine solche Konzeption nicht vor, ist sie vor der Aufstellung des B-Plans grundsätzlich zu entwickeln, die das Planungserfordernis und den Eingriff in geschützte Baurechte legitimieren. Mit solchen einfachen B-Plänen wird der Entwicklungsdruck bestimmter Nutzungsarten zentrale, meist innerstädtische Standorte gelenkt und hierdurch Fehlentwicklungen an anderen Standorten, oftmals gewerbliche Standorte verhindert. Für innerstädtische Baulandpotentiale werden so die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer standortgerechten Nutzung vorbereitet. Der einfache Bebauungsplan nach § 9 (2a) BauGB ist zugleich ein Instrument der Problemabschichtung, d.h. dass sich die Gemeinde in einem ersten Schritt auf die Verhinderung einer Ansiedlung städtebauliche unverträglicher Nutzungen beschränkt, um akute Fehlentwicklungen zu verhindern, ohne zugleich alle anderen Probleme im Plangebiet abschließend zu bewältigen.

---

<sup>2</sup> zum Begriff zentrale Versorgungsbereiche siehe OVG Münster, Urteil v. 11.12.2006 – Az 7 A 965/05 –BauR 2007, 847 ff.

<sup>3</sup> Klinge in: Bleicher, Bunzel u.a., Baurecht, § 9 (2a). Ziff. 5.22

### § 9 (2a) BauGB:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach den §§ 30 oder 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein“.

### Abbildung 2 : Steckbrief des Bebauungsplans nach § 9 (2a) BauGB zur Steuerung innerstädtischer Entwicklungspotentiale

Beurteilungskriterien	
Ziel und Zweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Steuerung einzelner zentrenrelevanter Nutzungen, meist Einzelhandelseinrichtungen</li> <li>• regelmäßig Ausschluss zentrenrelevanter Nutzungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche</li> </ul> <p>Der einfache Bebauungsplan dient der Verhinderung von Fehlentwicklungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Indirekt stärkt er hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche. Diese sollten in ihrer Versorgungsfunktion bereits durch Bebauungspläne oder andere baurechtliche Vorschriften gesichert sein.</p>
Rechtsgrundlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• § 9 (2a) BauGB - Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans in unbeplanten Innenbereichen, der meist nur eine Nutzungsart steuert</li> <li>• für die übrigen Nutzungsarten gilt § 34 BauGB weiterhin als Rechtsgrundlage für die Vorhabenzulassung</li> </ul>
Aufstellungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB oder beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB</li> <li>• regelmäßig kürzere Verfahrensdauer als im Vollverfahren</li> </ul>
Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB und Anpassungsgebot § 1 (4) BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsgebot bzgl. FNP beachtlich</li> <li>• Anpassungsgebot zwingend</li> </ul>

Beurteilungskriterien	
Anwendungsvoraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein mindestens eines zentralen Versorgungsbereichs oder Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs</li> <li>• unbeplanter Innenbereich</li> <li>• Grundlage der Steuerung sollte ein Entwicklungskonzept für die zu steuernde Nutzung, z.B. Einzelhandelskonzept, Parkhauskonzept sein</li> </ul>
Regelungsspektrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• grundsätzlich anwendbar für alle für zentrale Versorgungsbereiche relevante Nutzungsarten</li> <li>• einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung von Baugebieten nach BauNVO</li> <li>• Regelungen zur allgemeinen, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Nutzungsarten</li> <li>• Fremdkörperfestsetzung des § 1 (10) BauNVO ist in analoger Weise einsetzbar, um einen möglichen Planungsschaden zu verhindern</li> </ul>
Sicherungsinstrumente	§§ 14, 15, 24 BauGB anwendbar
Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstellung des Bebauungsplans durch Gemeinde</li> <li>• Vollzug im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens</li> </ul>
Rechtsfolgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verbindliche Festsetzung zulässiger, ausnahmsweise zulässiger oder unzulässiger einzelner Nutzungsarten im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans</li> <li>• Bebauungsplan der Normenkontrolle zugänglich</li> <li>• Planungsschäden i.S.v. §§ 39 ff. BauGB möglich</li> </ul>
Einsatzfeld Baulandmobilisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indirekter Beitrag durch Verhinderung von Fehlentwicklungen innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche</li> <li>• Stärkung zentraler Versorgungsbereiche</li> <li>• Rechts- und Investitionssicherheit für Gemeinde und Vorhabenträger</li> </ul>
Einsatzfeld verwahrloste Immobilien	keine unmittelbare Wirkung

#### 4.4 Einfacher Bebauungsplan zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich

Bis vor wenigen Jahren galten Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten als stadtplanerisch abgeschlossene Themenfelder. Unerwartet rücken sie aber wieder als Entertainmentcenter oder Casinos mit enormem Druck in die Innenstädte. Ursachen hierfür sind die Novellierung der Spielhallenverordnung, Leerstände in den Innenstädten, ggf. auch soziokulturelle Aspekte und möglicherweise auch Formen der Geldwäsche. Bestimmte Formen von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen wirken sich nachteilig auf die Stadtentwicklung aus und verstärken "Trading-Down-Prozesse". Insbesondere Innenstadtrandlagen, nutzungsstrukturell gefährdete innerstädtische Mischgebiete und neue Ausweichquartiere wie Gewerbegebiet sind typische Standorte für derartige Nutzungen. Mit dem Instrument des § 9 (2b) BauGB könnte eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten grundsätzlich und direkt vergleichbar der Steuerung des Einzelhandels erzielt werden, sofern ein Vergnügungsstättenkonzept Grundlage der Steuerung und zur Legitimation des Eingriffs in das Eigentum bildet. Planungspolitisch sind Vergnügungsstättenkonzepte jedoch äußerst brisant, verlangen sie doch eine konkrete Verortung „unerwünschter“ Nutzungen. Oftmals ist nur eine einzelfallbezogene Entscheidung zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit konkreter Vorhaben erzielbar. Die Erforderlichkeit eines einfachen Bebauungsplans zur Steuerung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich ist ein weiter anhaltender Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, mit den einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung einerseits und den fehlenden planungspolitischen Willen einer gezielten rechtlichen Steuerung solcher Nutzungen andererseits. Der fehlende politische Wille, Spielhallenkonzepte mit positiven Standortzuweisungen für Vergnügungsstätten zu erstellen, verhindert die Anwendung des § 9 (2b) BauGB. Die geplante Neuregelung macht die Erforderlichkeit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Steuerung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich deshalb von einzelnen, im Gesetz aufgeführten Tatbestandsmerkmale abhängig, ohne dieses aus dem gesamtstädtischen Kontext heraus zu rechtfertigen.

**Nach § 9 Absatz 2a BauGB wurde im BauGB 2013 folgender Absatz 2b eingefügt:**

*„(2b) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um*

- 1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder*
- 2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,*

*zu verhindern.“*

**Abbildung 3: Steckbrief geplanter einfacher Bebauungsplans nach § 9 (2b) BauGB 2013 zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich**

Beurteilungskriterien	
Ziel und Zweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhinderung oder Einschränkung von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzung oder sozialer Einrichtungen sowie zur Verhinderung von städtebaulichen Funktionsstörungen.</li> </ul> <p>Der einfache Bebauungsplan dient der Verhinderung von Fehlentwicklungen ohne städtebauliches Gesamtkonzept in Form einer Aufangplanung.</p>
Rechtsgrundlage	§ 9 (2b) BauGB - Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans in unbeplanten Innenbereichen, zur Verhinderung nutzungsstruktureller Fehlentwicklungen durch Vergnügungsstätten
Aufstellungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB</li> <li>• regelmäßig kürzere Verfahrensdauer als im Vollverfahren</li> </ul>
Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB und Anpassungsgebot § 1 (4) BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklungsgebot FNP beachtlich</li> <li>• Anpassungsgebot zwingend</li> </ul>
Anwendungsvoraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeplanter Innenbereich</li> <li>• prognostizierte Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten</li> </ul>
Regelungsspektrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung von Baugebieten nach BauNVO</li> <li>• Regelungen zur allgemeinen, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten oder Unterarten von Vergnügungsstätten</li> <li>• Fremdkörperfestsetzung des § 1 (10) BauNVO ist in analoger Weise einsetzbar, um einen möglichen Planungsschaden zu verhindern</li> </ul>
Sicherungsinstrumente	§§ 14, 15, 24 BauGB anwendbar
Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufstellung des Bebauungsplans durch Gemeinde</li> <li>• Vollzug im Rahmen des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens</li> </ul>



Beurteilungskriterien	
Rechtsfolgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verbindliche Festsetzung zulässiger, ausnahmsweise zulässiger oder unzulässiger Vergnügungsstätten oder Unterarten von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans</li> <li>• Bebauungsplan der Normenkontrolle zugänglich</li> <li>• Planungsschäden i.S.v. §§ 39 ff. BauGB möglich</li> </ul>
Einsatzfeld Baulandmobilisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indirekter Beitrag durch Verhinderung von nutzungsstrukturellen Fehlentwicklungen</li> <li>• Gefahr der Verdrängung von Vergnügungsstätten auf Ausweichstandorte, z.B. in Gewerbegebiet</li> <li>• Rechts- und Investitionssicherheit für Gemeinde und Vorhabenträger</li> </ul>
Einsatzfeld verwahrloste Immobilien	keine unmittelbare Wirkung

## 5 Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zur Mobilisierung von Baulandpotentialen und zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien

### 5.1 Vorkaufsrecht nach §§ 24 und 25 BauGB

Vorkaufsrechte nach §§ 24 und 25 BauGB sind Instrumente der Sicherung von Planungszielen, der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen und zur Steuerung der gemeindlichen Bodenpolitik. Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken ausüben, wenn die im Gesetz genannten Tatbestandsmerkmale erfüllt sind. Im Rahmen des Prüfverfahrens nach § 28 BauGB (Negativzeugnis) erfährt die Gemeinde von Grundstücksverkäufen im Gemeindegebiet. Will die Gemeinde in den Kaufvertrag als Käuferin eintreten, muss sie ihr Vorkaufsrecht fristgerecht ankündigen und das betreffende Grundstück i.d.R. zum Verkehrswert erwerben. Dies setzt die erforderlichen Finanzmittel voraus, die oftmals nicht in den Haushalt eingestellt sind, da weder der Erwerbszeitpunkt eines Objektes, noch der Kaufpreis zum Zeitpunkt des Haushaltsbeschlusses, noch das Planungsziel für das zu erwerbende Objekt bekannt sind. Folglich ist die faktische Bedeutung des Vorkaufsrechts weder für die Mobilisierung von Baulandpotentialen noch für den Erwerb von verwahrlosten Immobilien in der Planungspraxis von größerer Bedeutung.

## **§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht**

*(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken*

- 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 festgesetzt ist,*
- 2. in einem Umlegungsgebiet,*
- 3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,*
- 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,*
- 5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,*
- 6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie*
- 7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.*

*Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.*

*(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.*

*(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.*

### **Abbildung 4: Steckbrief Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB**

<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>Allgemeines Vorkaufsrecht</b>
Ziel und Zweck	Sicherung und Vollzug der Planungsziele
Rechtsgrundlage	§ 24 BauGB - Ermächtigungsgrundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts.
Vollzug	Das Vorkaufsrecht wird von der Gemeinde ausgeübt, bewirkt eine Grundbuchsperre und wird als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt ausgeübt.

Beurteilungskriterien	Allgemeines Vorkaufsrecht
Anwendungsfälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Planbereich für öffentlich genutzte Grundstücke und Ausgleichsflächen</li> <li>• in Umlegungsgebiet</li> <li>• Sanierungsgebiet und Entwicklungsbereich</li> <li>• Stadtumbaugebiet und Erhaltungsgebiet</li> <li>• Außenbereichsflächen, die gem. FNP für Wohnzwecke entwickelt werden sollen</li> <li>• unbebaute Wohngrundstücke gem. §§ 30, 33 und 34 (2) BauGB</li> <li>• Überschwemmungsgebiete</li> </ul>
Anwendungsvoraussetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtfertigung der Anwendung nur zum Wohl der Allgemeinheit</li> <li>• Verwendung ist anzugeben</li> <li>• Gemeinde kauft i.d.R. zum Verkehrswert</li> </ul>
Anwendung zu Gunsten Dritter nach § 27a BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• für Zwecke des Sozialwohnungsbaus oder für Gruppen mit besonderem Wohnbedarf, wenn Dritter hier in der Lage ist und sich verpflichtet fristgerecht zu bauen</li> <li>• Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB für öffentliche Bedarfs- und Erschließungsträger, Sanierungsträger</li> </ul>
Voraussetzung der Anwendung zu Gunsten Dritter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• begünstigter Dritter muss bereit und in der Lage zur fristgerechten Nutzung des Grundstücks sein</li> </ul>
Abwendung des Vorkaufsrechts <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Käufer verpflichtet sich, das Grundstück entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen</li> <li>• Käufer verpflichtet sich, zur Beseitigung der Missstände oder Mängel binnen einer angemessenen Frist</li> <li>• eine Abwendungsmöglichkeit besteht nicht, wenn das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geltend gemacht wird</li> </ul>

<sup>4</sup> § 27 BauGB **Abwendung des Vorkaufsrechts**

(1) Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 hierzu verpflichtet. Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 zur Beseitigung verpflichtet. Die Gemeinde hat die Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 auf Antrag des Käufers um zwei Monate zu verlängern, wenn der Käufer vor Ablauf dieser Frist glaubhaft macht, dass er in der Lage ist, die in Satz 1 oder 2 genannten Voraussetzungen zu erfüllen.

(2) Ein Abwendungsrecht besteht nicht

1. in den Fällen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und
2. in einem Umlegungsgebiet, wenn das Grundstück für Zwecke der Umlegung (§ 45) benötigt wird.

Beurteilungskriterien	Allgemeines Vorkaufsrecht
Ausschluss des Vorkaufsrecht <sup>5</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf des Grundstücks an Ehegatten oder direkte Verwandte</li> <li>• öffentlicher Bedarfsträger Landesverteidigung, Zoll, Polizei, Zivilschutz § 38 BauGB Fachplanungsträger Kirchen und Religionsgesellschaften</li> <li>• bei plangemäßer Nutzung und wenn keine Missstände i.S.v § 177 BauGB bestehen</li> </ul>
Rechtsfolgen	Kaufvertrag zwischen Gemeinde und Verpflichteten
Einsatzfeld Baulandmobilisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geeignetes Instrument zur Mobilisierung bestimmter innerstädtischer Baulandpotentiale unter der Voraussetzung des Erwerbs durch die Gemeinde oder zu Gunsten eines Dritten</li> </ul>
Einsatzfeld verwahrloste Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Bereich der verwahrlosten Immobilien liegen in der Regel nur wenige Kaufvorgänge vor</li> <li>• die Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen schränken die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts ein</li> <li>• die Vorschriften zum Vorkaufsrecht finden im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung</li> </ul>

Das besondere Vorkaufsrecht erfasst zwei Vorkaufstatbestände, die den Erlass einer Vorkaufssatzung voraussetzen. Die Satzungsvorkaufsrechte können im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für unbebaute Grundstücke und in für städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogene Grundstücke zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingesetzt werden.

Das Verhältnis der Vorkaufsrechte des § 24 (1) untereinander und zu denen des § 25 (1) BauGB ist gesetzlich nicht geregelt.

<sup>5</sup> § 26 BauGB **Ausschluss des Vorkaufsrechts**

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn

1. der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,
2. das Grundstück
  - a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder
  - b) von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge gekauft wird,
3. auf dem Grundstück Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist, oder
4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.

## § 25 BauGB **Besonderes Vorkaufsrecht**

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Abs. 2 und 3 Satz 1 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

### Abbildung 5: Steckbrief Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Beurteilungskriterien	Besonderes Vorkaufsrecht
Ziel und Zweck	Sicherung und Vollzug der Planungsziele
Rechtsgrundlage	§ 25 BauGB - Ermächtigungsgrundlage für das durch Satzung ausgeübte Vorkaufsrecht
Vollzug	Das Vorkaufsrecht wird von der Gemeinde ausgeübt, bewirkt eine Grundbuchsperre und wird als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt ausgeübt.
Anwendungsfälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Planbereich durch Vorkaufssatzung an unbebauten Grundstücken das Vorkaufsrecht begründen</li> <li>• in Gebieten mit städtebaulichen Misständen Flächen bezeichnen und Vorkaufsrecht an diesen Flächen begründen</li> </ul>
Anwendungsvoraussetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechtfertigung der Anwendung nur zum Wohl der Allgemeinheit</li> <li>• Verwendung ist anzugeben</li> <li>• Gemeinde kauft i.d.R. zum Verkehrswert</li> </ul>
Anwendung zu Gunsten Dritter nach § 27a BauGB	<ul style="list-style-type: none"> <li>• für Zwecke des Sozialwohnungsbaus oder für Gruppen mit besonderem Wohnbedarf, wenn Dritter hier in der Lage ist und sich verpflichtet fristgerecht zu bauen</li> <li>• Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB für öffentliche Bedarfs- und Erschließungsträger, Sanierungsträger</li> </ul>
Voraussetzung der Anwendung zu Gunsten Dritter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• begünstigter Dritter muss bereit und in der Lage zur fristgerechten Nutzung des Grundstücks sein</li> </ul>

Beurteilungskriterien	Besonderes Vorkaufsrecht
Abwendung des Vorkaufsrechts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Käufer verpflichtet sich, das Grundstück entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen</li> <li>• Käufer verpflichtet sich, zur Beseitigung der Missstände oder Mängel binnen einer angemessenen Frist</li> <li>• eine Abwendungsmöglichkeit besteht nicht, wenn das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geltend gemacht wird</li> </ul>
Ausschluss des Vorkaufsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkauf des Grundstücks an Ehegatten oder direkte Verwandte</li> <li>• öffentlicher Bedarfsträger Landesverteidigung, Zoll, Polizei, Zivilschutz § 38 BauGB Fachplanungsträger Kirchen und Religionsgesellschaften</li> <li>• bei plangemäßer Nutzung und wenn keine Missstände i.S.v § 177 BauGB bestehen</li> </ul>
Rechtsfolgen	Kaufvertrag zwischen Gemeinde und Verpflichteten
Einsatzfeld Baulandmobilisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geeignetes Instrument zur Mobilisierung bestimmter innerstädtischer Baulandpotentiale unter der Voraussetzung des Satzungserlasses, des Erwerbs durch die Gemeinde oder zu Gunsten eines Dritten</li> </ul>
Einsatzfeld verwahrloste Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• im Bereich der verwahrlosten Immobilien liegen in der Regel nur wenige Kaufvorgänge vor</li> <li>• die Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen schränken die Anwendbarkeit des Vorkaufsrechts ein</li> <li>• die Vorschriften zum Vorkaufsrecht finden im Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung</li> </ul>

## 5.2 Enteignung

Die Enteignung ist auf eine vollständige oder teilweise Entziehung des Eigentums gerichteter Rechtsakt. Die Enteignung ist ein Instrument der Planverwirklichung. Angesichts der Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen für Enteignungsmaßnahmen und angesichts der Zurückhaltung der Kommunen beim Einsatz dieses Instrumentariums handelt es sich in der Regel um besonders gelagerte Einzelfälle<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Hoppe, Bönker, Grotefels, Öffentliches Baurecht, § 11 Förmliche Enteignung, S. 398 ff., Beck Verlag 2004



## **§ 85 BauGB    Enteignungszweck**

*(1) Nach diesem Gesetzbuch kann nur enteignet werden, um*

- 1. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten,*
- 2. unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, insbesondere zur Schließung von Baulücken, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen,*
- 3. Grundstücke für die Entschädigung in Land zu beschaffen,*
- 4. durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen,*
- 5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 oder 2 nicht erfüllt,*
- 6. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage aus den in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Gründen zu erhalten oder*
- 7. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus eine bauliche Anlage aus den in § 171d Abs. 3 bezeichneten Gründen zu erhalten oder zu beseitigen.*

*(2) Unberührt bleiben*

- 1. die Vorschriften über die Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten Zwecken,*
- 2. landesrechtliche Vorschriften über die Enteignung zu den in Absatz 1 Nr. 6 genannten Zwecken.*

## **§ 86 BauGB    Gegenstand der Enteignung**

*(1) Durch Enteignung können*

- 1. das Eigentum an Grundstücken entzogen oder belastet werden;*
- 2. andere Rechte an Grundstücken entzogen oder belastet werden;*
- 3. Rechte entzogen werden, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder die den Verpflichteten in der Benutzung von Grundstücken beschränken; hierzu zählen auch Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz;*
- 4. soweit es in den Vorschriften dieses Teils vorgesehen ist, Rechtsverhältnisse begründet werden, die Rechte der in Nummer 3 bezeichneten Art gewähren.*

*(2) Auf das Zubehör eines Grundstücks sowie auf Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden oder in ein Gebäude eingefügt sind, darf die Enteignung nur nach Maßgabe des § 92 Abs. 4 ausgedehnt werden.*

*(3) Die für die Entziehung oder Belastung des Eigentums an Grundstücken geltenden Vorschriften sind auf die Entziehung, Belastung oder Begründung der in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Rechte entsprechend anzuwenden.*

**Abbildung 6: Steckbrief Enteignung § 85 BauGB**

Beurteilungskriterien	Enteignung
Ziel und Zweck	Vollzugsinstrument zur Planungsverwirklichung nur zum Wohl der Allgemeinheit
Rechtsgrundlage	§ 84 BauGB - Ermächtigungsgrundlage für die Enteignung von Eigentumspositionen; Art. 14 (3) Satz 1 GG ist zu beachten (Enteignung nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig)
Vollzug	Das Vorkaufsrecht wird von der Gemeinde ausgeübt, bewirkt eine Grundbuchssperre und wird als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt ausgeübt.
Gegenstand der Enteignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentum,</li> <li>• Rechte am Grundstück,</li> <li>• Grundstücksübertragung,</li> <li>• Begründung neuer Rechtsverhältnisse</li> </ul>
Anwendungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen</li> <li>• B-Planfestsetzungen realisieren</li> <li>• Nutzung von Baulücken</li> <li>• Entschädigung in Land</li> <li>• entzogene Rechte</li> <li>• Vollzug des Baugebots</li> <li>• Erhaltungssatzung</li> <li>• Stadtumbaugebiet</li> </ul>
Anwendungsvoraussetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohl der Allgemeinheit</li> <li>• letztes Mittel</li> <li>• freihändiger Erwerb versucht</li> <li>• plangemäße Nutzung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist</li> </ul>
Begünstigter der Enteignung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enteignung nur zugunsten der Gemeinde oder Bedarfs- und Erschließungsträger</li> <li>• Sanierungsträger</li> <li>• begünstigte Dritte</li> </ul>
Rechtsfolgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entschädigung des Enteigneten</li> <li>• Veräußerungspflicht der Grundstücke, die zur Vorbereitung einer baulichen Nutzung enteignet wurden</li> </ul>

Beurteilungskriterien	Enteignung
Einsatzfeld Baulandmobilisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsätzlich sind Enteignungen zur Realisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans, zum Vollzug eines Baugebotes, im Bereich von Erhaltungssatzungen oder in Stadtumbaugebieten anwendbar, um ungenutzte oder untergenutzte innerstädtische Baulandpotentiale zu mobilisieren.</li> <li>• Angesichts der Strenge der tatbestandlichen Voraussetzungen für Enteignungsmaßnahmen zurückhaltender Einsatz dieses Instrumentes von Kommunen, so dass es sich in der Regel um besonders gelagerte Einzelfälle handelt.(Formulierung nicht stimmig)</li> </ul>
Einsatzfeld verwahrloste Immobilien <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enteignungsrecht ist nur unter eng begrenzten Tatbestandsmerkmalen eine Rechtsgrundlage für Enteignungsmaßnahmen im Bereich der verwahrlosten Immobilien</li> <li>• Enteignung ist grundsätzlich möglich im Rahmen des Erlasses eines Bau- oder Anpassungsgebots nach § 176 BauGB sowie im Geltungsbereich von Stadtumbaugebieten</li> <li>• Anwendungsfälle beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien sind nicht bekannt.</li> </ul>

## 6 Instrumente des besonderen Städtebaurechts zur Mobilisierung von Baulandpotentialen und zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien<sup>8</sup>

Städtebauliche Planungen lösen keine unmittelbaren Verpflichtungen zu ihrer Verwirklichung aus. Die städtebaulichen Gebote der §§ 175 ff BauGB sind Instrumente der Planverwirklichung. Sie sind Eingriffsinstrumente zur Erzielung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und basieren auf einer Zusammenarbeit von Kommune und Eigentümer. Die Gebote können für Maßnahmen der Instandsetzung, der Standardverbesserung und Modernisierung, der Anpassung und des Abbruchs verwahrloster Immobilien eingesetzt werden. Ihre Eignung und ihre Wirkung für den Umgang mit verwahrlosten Immobilien sind unterschiedlich. Die Gebote sind vor allem dazu geeignet, von der aktiven, auf Verwirklichung der geplanten städtebaulichen Ordnung hinwirkenden Gemeinde als Verfahrensanleitung genutzt zu werden, weniger dagegen als eigenständige Eingriffsinstrumente<sup>9</sup>. Die äußerst zurückhaltende Anwendung der Gebote in der Planungspraxis sind Folgen der gesetzlich hohen Anforderungen an deren Einsatzvoraussetzungen, der Beratungspflicht gegenüber den Eigentümern und der finanziellen Folgen für Kommunen. Zuständig für den Erlass von Geboten sind die Gemeinden. Adressaten der Gebote sind Eigentümer. Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte müssen auf Gebote basierende Maßnahmen dulden. Die Gebote dürfen nicht bei Vorhaben

<sup>7</sup> Vgl. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien, Schriftenreihe Werkstatt Heft 65, Bonn 2009, S. 19 ff.

<sup>8</sup> Vgl. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien, Schriftenreihe Werkstatt Heft 65, Bonn 2009, S. 9-19

<sup>9</sup> Stürer, Bernhard, Gutachten „Schrottimmobilien“ im Auftrages des Landes Bremen aus dem Jahr 2012

öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei, dem Zivilschutz und gegenüber Fachplanungen nach § 38 BauGB eingesetzt werden<sup>10</sup>.

## 6.1 Baugebot / Anpassungsgebot nach § 176 BauGB

Das Baugebot dient der Verwirklichung der Inhalte eines Bebauungsplans. Es richtet sich an Grundstückseigentümer, ihr Grundstück entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen (Baugebot) oder ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen (Anpassungsgebot).

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kann ein Bau- oder Anpassungsgebot angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke einer baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Nutzung zuzuführen, insbesondere die Schließung von Baulücken.

Die Anordnung von Bau- und Anpassungsgeboten setzt die Erfüllung der gesetzlichen Tatbestandsmerkmale des § 176 BauGB zwingend voraus, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und abschließend in ihrer Bedeutung zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien eingeschätzt werden.

### **§ 176 BauGB 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.*

<sup>10</sup> § 175 BauGB **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 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 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.

(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 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 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 Abs. 2 und 3 Satz 1, § 43 Abs. 2 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(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 Abs. 1 Nr. 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.

#### Abbildung 7: Steckbrief Baugebot nach § 176 BauGB

Beurteilungskriterien		Einschätzung
Ziel und Zweck	Verwirklichung oder Anpassung an Festsetzungen eines B-Plans oder Schließung von Baulücken im unbeplanten Innenbereich durch den Eigentümer	Instrument (Vollzugsinstrument), dessen Einsatz starken politischen Willen und ausreichend Finanzmittel der Kommune voraussetzt
Rechtsgrundlage	§ 176 BauGB: hoheitliche Maßnahme zum Erlass von Geboten	im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und unbeplanten Innenbereich
Anwendungsvoraussetzungen: <i>Erörterung</i>	vor Erlass von Geboten Erörterung mit Betroffenen über den Vollzug und die Finanzierung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgestaltung des Baugebots konkretisieren</li> <li>• Interessen des Eigentümers, Mieter, Pächter beachten</li> </ul>	beratungsintensiv und schwierig, wenn keine öffentliche Unterstützung, insbesondere Finanzierung durch Gemeinde, angeboten werden kann.

Beurteilungskriterien		Einschätzung
<i>Erforderlichkeit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich</li> <li>• städtebauliche Gründe sind u.a.:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ formelle und informelle Planungen</li> <li>○ städtebauliche oder immissionsschutzrechtliche Konflikte</li> <li>○ Baugebot begründbar auch bei dringendem Wohnbedarf</li> <li>○ Angebots-B-Plan reicht nicht aus</li> </ul> </li> <li>• alsbaldige Erforderlichkeit der Anordnung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einzelfallbetrachtung, tatsächliche Situation in Plangebiet</li> <li>○ Kein Aufschub der Planverwirklichung</li> <li>○ Überwindung der privaten Belange des Eigentümers</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die Errichtung oder Anpassung von Bauvorhaben muss alsbald erforderlich sein. Dieser hohe Maßstab der alsbaldigen städtebaulichen Erforderlichkeit zum Erlass eines Verwaltungsaktes zur Errichtung oder Anpassung eines unbebauten oder untergenutzten Grundstücks an die Festsetzungen eines B-Plans oder an den Rahmen der näheren Umgebung im unbeplanten Innenbereich ist sehr schwer zu erfüllen. Die Tatsache, dass die Planverwirklichung keinen Aufschub zulässt, ist extrem selten in der Planungspraxis gegeben. Regelmäßig gibt es auch alternative kommunale Handlungsmöglichkeiten.</p>
<i>Zumutbarkeit der Anordnung</i>	<p>wirtschaftliche Zumutbarkeit (Rentabilität des Vorhabens) wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostendeckung des Vorhabens durch Erträge gegeben</li> <li>• dabei Berücksichtigung Finanzierung, Förderung, Abschreibung und Sicherheitsspielraum</li> </ul>	<p>wirtschaftliche Zumutbarkeit gerade in Kommunen mit schwachen oder fehlenden Investitionsdruck schwer zu begründen</p>
Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungsakt der Gemeinde gegenüber Eigentümer</li> <li>• Vollstreckungsmaßnahmen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwangsgeld</li> <li>- notfalls Enteignung gemäß § 85 (1) 5 BauGB</li> </ul> </li> </ul>	<p>Bestimmung einer Durchführungsfrist und Verpflichtung zur Stellung eines Bauantrags</p>



Beurteilungskriterien		Einschätzung
Rechtsfolgen	<p>grundstücksbezogene Haftungs- pflichten zum „ob“ des Bauens und Bauantragstellung sowie Be- seitigung untergeordneter Neben- anlagen und Duldungsanordnung an sonstige Nutzungsberechtigte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung schuldrechtli- cher Nutzungsverhältnisse (z.B. Miet- und Pachtver- hältnisse)</li> <li>- Übernahmeanspruch des Eigentümers bei subjektiv wirtschaftlicher Unzumut- barkeit (kein angemesse- ner Ertrag nach persönli- chen Verhältnissen des Ei- gentümers)</li> </ul>	
Einsatzfeld Baulandmobilisie- rung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• grundsätzlich geeignetes Instrument zur Mobilisie- rung von Bauland durch Schließung von Baulücken oder Anpassung bestehen- der Bauten an Festsetzun- gen des B-Plans</li> <li>• dürfte meist an der subjek- tiven wirtschaftlichen Un- zumutbarkeit und der Be- gründung der Erforderlich- keit (dringender Wohnbe- darf) scheitern</li> </ul>

Beurteilungskriterien		Einschätzung
Einsatzfeld verwaahlste Immobilien		Baugebot zur Errichtung von Neubau nach den Festsetzungen eines B-Plans oder zur Baulückenschließung im unbeplanten Innenbereich ist aufgrund des Einsatzfeldes für verwaahlste Immobilien nahezu bedeutungslos. Die Anpassungspflicht von Bestandsgebäuden an die Festsetzungen eines B-Plans könnten theoretisch für verwaahlste Immobilien Anwendung finden, dürften aber meist an der subjektiven wirtschaftlichen Unzumutbarkeit scheitern.

## 6.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB

Das Modernisierungsgebot zielt auf eine Standardverbesserung. Für die Mobilisierung von Baulandpotentialen hat es keine Bedeutung. Es kommt für verwaahlste Grundstücke dann in Betracht, wenn noch eine Nutzung vorliegt und städtebauliche Gründe die alsbaldige Beseitigung der Missstände geboten erscheinen lassen. Eine weitere Restriktion für die Anwendung des Modernisierungsgebots ergibt sich im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Erstattung der unrentierlichen Kosten. In der Regel wird dies nur dann möglich sein, wenn der Gemeinde entsprechende Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen.

### **§ 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot**

*(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.*

*(2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.*

*(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter*

*1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,*

2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmälern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren. (5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instand gesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

**Abbildung 7: Steckbrief Modernisierung und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB**

Beurteilungskriterien		Einschätzung
Ziel und Zweck	Beseitigung von inneren und äußeren Mängeln und Missständen an baulichen Anlagen durch Anpassung an neuzeitliche Standards durch Modernisierung und Instandsetzung durch den Eigentümer.	Instrumente, dessen Einsatz starken politischen Willen und ausreichend Finanzmittel der Kommune voraussetzt
Rechtsgrundlage	§ 177 BauGB: hoheitliche Maßnahme zum Erlass von Geboten	im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und unbeplanten Innenbereich
Maßstab: Mängel	<p><i>Mängel:</i> Verschlechterung der Bausubstanz durch Alterung, Abnutzung, Witterung führt zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erhebliche Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung</li> </ul>	

Beurteilungskriterien		Einschätzung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erhebliche Beeinträchtigung Straßen- und Ortsbild (Nr.2)</li> <li>• Erneuerungsbedürftigkeit bei Erhaltungsinteresse z.B. Baudenkmal, Ensemble (Nr.3)</li> </ul>	
Anwendungsvoraussetzungen: <i>Erörterung</i>	<p>vor Erlass von Geboten Erörterung mit Betroffenen über den Vollzug und die Finanzierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgestaltung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes konkretisieren,</li> <li>• Interessen des Eigentümers, Mieter, Pächter beachten</li> </ul>	<p>beratungsintensiv und schwierig, wenn keine öffentliche Unterstützung, insbesondere Finanzierung durch Gemeinde, angeboten werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• konkrete Bestimmung der Missstands- und Mängelbeseitigung</li> <li>• Bestimmung Durchführungsfrist und Stellung des Bauantrags</li> </ul>
<i>Erforderlichkeit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich</li> <li>• städtebauliche Gründe sind u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ formelle und informelle Planungen</li> <li>○ städtebauliche oder immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen</li> <li>○ Angebots-B-Plan reicht nicht aus</li> </ul> </li> <li>• alsbaldige Erforderlichkeit der Anordnung: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einzelfallbetrachtung, tatsächliche Situation in Plangebiet</li> <li>○ kein Aufschub der Planverwirklichung</li> <li>○ Überwindung der privaten Belange des Eigentümers</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen muss alsbald erforderlich sein. Dieser hohe Maßstab der alsbaldigen städtebaulichen Erforderlichkeit zum Erlass eines Verwaltungsaktes zur Modernisierung und Instandsetzung eines unbebauten oder untergenutzten Grundstücks an die Festsetzungen eines B-Plans oder an den Rahmen der näheren Umgebung im unbepflanzten Innenbereich ist sehr schwer zu erfüllen. Die Tatsache, dass die Planverwirklichung keinen Aufschub zulässt, ist extrem selten in der Planungspraxis gegeben. Regelmäßig gibt es auch alternative kommunale Handlungsmöglichkeiten.</p>
<i>Zumutbarkeit</i> der Anordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• technisch machbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich zumutbar (Maßstab vergleichbar Rück- und</li> </ul>	<p>Zumutbarkeit gerade in Gemeinden mit schwachen oder fehlenden Investiti-</p>

Beurteilungskriterien		Einschätzung
	<p>Neubaukosten, Rentabilität Kapitaleinsatz)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeachtlich objektive wirtschaftliche Zumutbarkeit</li> </ul>	<p>onsdruck immer vor dem Hintergrund der Finanzierung der unrentierlichen Kosten durch die Kommune politisch schwer durchzusetzen.</p>
Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungsakt der Kommune gegenüber Eigentümer</li> <li>• Vollstreckungsmaßnahme: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zwangsgeld</li> </ul> </li> </ul>	
Rechtsfolgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufhebung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse (z.B. Miet- und Pachtverhältnisse)</li> <li>• Kostenerstattung durch Gemeinde für Kosten, die durch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen nicht gedeckt, mit Ausnahme von Zuschüssen oder Kostentragung durch Rechtsvorschrift (LBO, DSchG) für unterlassene, aber zumutbare Instandhaltung sowie steuerliche Abschreibungen</li> </ul>	
Einsatzfeld Baulandmobilisierung		bedeutungslos

Beurteilungskriterien		Einschätzung
Einsatzfeld verwaarloste Immobilien		<p>Instandsetzungs- und Modernisierungsgebot kommt bei verwaarlosten Immobilien nur dann zum Einsatz, wenn noch eine Nutzung vorliegt und die Maßnahme keinen Aufschub duldet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Zustand der baulichen Anlage kann derart ruinös sein, dass der Erlass des Instandsetzungsgebots nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Hier wäre der Erlass eines Rückbaugesbts zu erwägen.</li> <li>• Die mit dem Instandsetzungsgebot verbundenen nichtrentierlichen Kosten überschreiten die Möglichkeiten bzw. die Bereitschaft der erstattungspflichtigen Gemeinden.</li> <li>• Die betroffene bauliche Anlage liegt in einem Quartier, das nach der kommunalen Planung nicht zu Stabilisierungs- oder Aufwertungsgebieten gehört, sodass die städtebauliche Erforderlichkeit für den Gebotserlass nicht hinreichend belegt werden kann.</li> </ul>

### 6.3 Pflanzgebot nach § 178 BauGB

Im Gegensatz zum Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot sowie dem Rückbaugesbot ist das Pflanzgebot weder für die Mobilisierung von Bauland noch für verwaarloste bauliche Anlagen einsetzbar. Einsatzmöglichkeiten bestehen in diesem Zusammenhang nur für Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die „vermüllt“ oder „verwildert“ und entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplan zu bepflanzen sind.

**§ 178 BauGB Pflanzgebot**

„Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen“.

**Abbildung 8: Steckbrief Pflanzgebot nach § 178 BauGB**

Beurteilungskriterien		Einschätzung
Ziel und Zweck	Erhöhung der städtebaulichen Qualität eines Gebietes durch Begrünung / Bepflanzung durch den Eigentümer	Instrumente, dessen Einsatz vergleichsweise unproblematisch ist, jedoch ist ein Bebauungsplan Voraussetzung
Rechtsgrundlage	§ 178 BauGB: hoheitliche Maßnahme zum Erlass von Geboten	im Geltungsbereich von Bebauungsplänen
Anwendungsvoraussetzungen: im <i>Geltungsbereich B-Plan</i>	Festsetzung nach § 9 (1) 25 BauGB im B-Plan – Anpflanzung oder Pflanzbindung für Bäume und Sträucher	
<i>Erörterung</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vor Erlass von Geboten Erörterung mit Betroffenen über den Vollzug und die Finanzierung</li> <li>• Interessen des Eigentümers, Mieter, Pächter beachten</li> </ul>	
<i>Erforderlichkeit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich</li> <li>• Anordnung i.d.R. ein Jahr nach Abschluss der Bebauung</li> </ul>	
Begründung von Handlungspflichten im Rahmen der Anordnung	<p>Pflanzgebot begründet grundstücksbezogene Handlungspflichten des Eigentümers:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestimmung der Pflanzmaßnahmen</li> <li>• Bestimmung Durchführungsfristen</li> <li>• Duldungsanordnungen gegenüber sonstigen Nutzungsberechtigten</li> </ul>	



Beurteilungskriterien		Einschätzung
Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltungsakt der Kommune gegenüber Eigentümer</li> <li>• Vollstreckungsmaßnahmen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zwangsgeld</li> <li>○ Ersatzvornahme</li> </ul> </li> </ul>	
Rechtsfolgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Übernahmeverlangen</li> <li>• ggf. angemessene Geldentschädigung bei besonderen Aufwendungen</li> </ul>	
Einsatzfeld Baulandmobilisierung		bedeutungslos
Einsatzfeld verwahrloste Immobilien		<ul style="list-style-type: none"> <li>• nahezu bedeutungslos, weil lediglich die Aufwertung der Freiflächen die Probleme einer verwahrlosten Immobilien nicht lösen</li> <li>• wirksam nur im Zusammenhang mit einem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot</li> </ul>

## 6.5 Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB

Das Ziel des Rückbau- und Entsiegelungsgebotes ist die völlige oder teilweise Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Der Rückbau- und die Entsiegelung sind von der Kommune zu ihren Lasten durchzuführen. Der Eigentümer hat diese Maßnahmen nur zu dulden. Der Eigentümer kann allerdings die Beseitigung der baulichen Anlage selbst vornehmen (§ 179 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot kann nur angeordnet werden, wenn die Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB so stark sind, dass diese durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

**Abbildung 9: Steckbrief Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB**

Beurteilungskriterien		Einschätzung
Ziel und Zweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung von rechtmäßigen baulichen Anlagen zur B-Planverwirklichung durch Kommune</li> <li>• Beseitigung rechtswidriger baulicher Anlagen zur Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände</li> <li>• Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen</li> </ul>	Instrumente, dessen Einsatz starken politischen Willen und ausreichend Finanzmittel der Kommune voraussetzt
Rechtsgrundlage	§ 179 BauGB: hoheitliche Maßnahme zum Erlass von Geboten im Geltungsbereich von B-Plänen	
Anwendungsvoraussetzungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bauliche Anlage planwidrig und kann nicht an B-Plan (durch Baugebot) angepasst werden</li> <li>• bauliche Anlage hat nicht behebbare Mängel/Missstände</li> <li>• Entsiegelungsgebot setzt dauerhaft nicht mehr genutzter Flächen voraus</li> </ul>	
<i>Erörterung</i>	<p>vor Erlass von Geboten Erörterung mit Betroffenen über den Vollzug und die Finanzierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgestaltung des Rückbaus oder der Entsiegelungsmaßnahmen konkretisieren</li> <li>• Interessen des Eigentümers, Mieter, Pächter beachten</li> </ul>	beratungsintensiv und schwierig, weil starker Eingriff in das Eigentum
<i>Vollzug nur, wenn</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• angemessener Ersatzwohnraum zum Zeitpunkt der Beseitigung für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht (§ 179 (2) Satz 1 BauGB) oder</li> <li>• bei überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienenden Räumen, anderer geeigneter Geschäftsraum zur</li> </ul>	

Beurteilungskriterien		Einschätzung
	Verfügung steht (§ 179 (2) Satz 2 BauGB).	
Vollzug	Verwaltungsakt der Gemeinde gegenüber Eigentümer	
Rechtsfolgen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duldungspflicht des Eigentümers</li> <li>• wirtschaftliche Zumutbarkeit unbeachtlich</li> <li>• milderes Mittel: vertragliche Regelungen zum Selbstrückbau durch Eigentümer</li> <li>• Duldungsanordnung gegenüber sonstigen Nutzungsberechtigten</li> <li>• Aufhebung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse (z.B. Mieter, Pächter)</li> <li>• Ersatzraumbeschaffung für Wohn- und Geschäftsraum</li> <li>• bei Vermögensnachteilen Entschädigung in Geld bzw. Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde</li> </ul>	Achtung: BauGB-Novelle 2013 (s.u.)
Einsatzfeld Baulandmobilisierung		mittelbare Wirkung auf eine Baulandmobilisierung und Attraktivierung des Umfeldes als Anreiz für private Investitionen

Beurteilungskriterien		Einschätzung
Einsatzfeld verwaahloste Immobilien		Das Instrument erscheint durchgängig geeignet und ist seit der BauGB-Novelle 2013 auch nicht mehr nur auf Gebiete mit Bebauungsplan beschränkt. Eine Beschränkung ergibt sich aus der Kostentragungspflicht der Kommune. Erstattung kann erst nach Abbruch in dem Umfang verlangt werden, wie die Kommune nachweisen kann, dass der Eigentümer durch die getroffene Maßnahme wirtschaftliche Vorteile hat. Was ist jedoch, wenn die Abbruchkosten höher sind als der Wert des Grundstückes?

Das Rückbaugebot hat entweder die Verwirklichung des Bebauungsplans (§ 179 Abs. 1 Nr.1 BauGB) oder die Beseitigung der Bausubstanz, die nicht mehr modernisierungs- oder instandsetzungsfähig ist (§ 179 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zum Ziel. Das Rückbaugebot ermöglicht in der 1. Alternative eine Hinwegsetzung über den Bestandschutz einer baulichen Anlage zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen.

Das Rückbaugebot bei nicht behebbaren Missständen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen, kann von einer gewissen Intensität an das grundsätzlich entschädigungspflichtige Rückbaugebot rechtfertigen. Werden durch Missstände konkrete Gefahren hervorgerufen, ist das Vorliegen der Voraussetzungen eines bauordnungsrechtlichen Anpassungsverlangens<sup>11</sup> zu prüfen.

Das Rückbaugebot wegen nicht behebbarer Mängel dürfte nur bei kurz vor dem Verfall stehenden baulichen Anlagen zulässig sein, deren Bestandsschutz ausläuft. Insofern verlagert das Rückbaugebot das behördliche Eingreifen gegenüber der bauaufsichtlichen Beseitigungsanordnung, die den Wegfall des Bestandsschutzes voraussetzt, zeitlich etwas vor<sup>12</sup>. Da die Anwendung des Abbruchgebots verschiedenen Restriktionen unterliegt, sollte im Einzelfall geprüft werden, ob anstelle dessen der Erlass einer bauordnungsrechtlichen Abbruch- oder Beseitigungsanordnung in Betracht kommen kann.

#### **BauGB-Novelle 2013 zur Änderung des Rückbau- und Entsieglungsgebots**

**§ 179 (4) BauGB:**

*„Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 sind die Beseitigungskosten vom Eigentümer bis zur Höhe der ihm durch die Beseitigung entstehenden Vermögensvorteile zu tragen. Der Kostenerstattungsbeitrag kann durch Bescheid geltend gemacht werden, sobald die bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt ist. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.“*

<sup>11</sup> Vgl. Kapitel 7 Bauordnungsrechtliche Instrumente

<sup>12</sup> Vgl. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaahlosten Immobilien, Schriftenreihe Werkstatt Heft 65, Bonn 2009, S. 26

## 6.6 Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB

Nach § 172 BauGB kann eine Gemeinde eigenständige Erhaltungssatzungen oder über einen Bebauungsplan mitgezogene Erhaltungssatzungen (Huckepackregelung) mit drei unterschiedlichen Inhalten erlassen. Gegenstand der auch zu kombinierenden Satzungen können die städtebauliche Erhaltungssatzung, die Milieuschutzsatzung oder die Umstrukturierungssatzung sein. Alle Satzungen bewirken aus unterschiedlichen Gründen nur einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Ob der Genehmigungsvorbehalt greift und bestimmte Handlungen unzulässig sind, ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen. Erhaltungssatzungen sind deshalb kein Instrument für die Mobilisierung von Bauland oder zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien. Erhaltungssatzungen nach § 175 (1) Nr. 1 BauGB können jedoch als Argumentationshilfe verwendet werden, wenn die Bedeutung einer verwahrlosten Immobilie im städtischen Kontext zu beurteilen ist.

### **§ 175 BauGB Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)**

*„(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen*

*1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),*

*2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder*

*3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.*

*(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.*

*(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.*

*(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn*

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden“.

**Abbildung 10: Steckbrief Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB**

Beurteilungskriterien	Städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB
Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung nach Nr. 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dient der Erhaltung baulicher Anlagen und der Erhaltung der Eigenart bestimmter Gebiete</li> <li>• ermöglicht bauplanungsrechtliche Versagung von Gebäudeabbrüchen</li> </ul>
Rechtsgrundlage	§ 172 BauGB: Erlass einer eigenständigen Satzung oder Huckepackregelung im Geltungsbereich von B-Plansatzung

Beurteilungskriterien	Städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB
Schutzobjekte	<p>städtebaulicher Denkmalschutz: bauliche Anlagen haben ortsbildprägende und stadtgestaltende Wirkung, wenn sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beitrag zum äußerlich erkennbaren Erscheinungsbild der Stadt</li> <li>• Mitgestaltung der räumlichen Stadtstruktur möglich durch Baudenkmale nach L-Recht /+ städtebauliche Dominanten + Ensembles</li> <li>• nicht von allen Gebäuden im Satzungsgebiet muss eine prägende Wirkung ausgehen (Zweistufigkeit)</li> </ul>
Schutzstufe 1	<p>Schutzregime besteht aus zweistufigem Verfahren:</p> <p>1. Stufe – Satzungsebene = Festlegung eines Erhaltungsgebiets durch Satzung</p> <p>Folge 1: alle Veränderungen sind genehmigungspflichtig [Ausnahme für bestimmte Grundstücke öffentliche Bedarfsträger + Religionsgesellschaften + Planfeststellungsvorhaben - § 174]</p>
Folgen Schutzstufe 1	Allg. Vorkaufsrecht - § 24 I Nr. 4 BauGB
Schutzstufe 2	<p>2. Stufe – Genehmigungsebene = Konkrete + individuelle Entscheidung über die Zulässigkeit einer Veränderung</p> <p>wegen der Zweistufigkeit ist Einzel-Abwägung im Satzungsverfahren für jedes einbezogene Grundstück nicht notwendig</p>
Satzungsverfahren in Schutzstufe 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satzungsgebiet textlich / zeichnerisch bestimmen</li> <li>• Satzungstypus für die Genehmigungsebene bezeichnen, nicht aber Aufnahme der gesetzlichen Versagungsgründe</li> <li>• Satzungsverfahren entspricht Bauleitplanverfahren</li> <li>• isolierte Satzung nur Satzungsbeschluss und dessen ortsübliche Bekanntmachung - §§ 172 (1) Nr. 3, 16 (2) BauGB Aufstellungsbeschluss nur bei Zurückstellung von Vorhaben nach § 172 (2) BauGB</li> </ul>



Beurteilungskriterien	Städtebauliche Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB
Rechtsfolgen	<p>Genehmigungspflicht für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau = Abbruch, Abriss</li> <li>• Änderung = Eingriff in bauliche Substanz, der die Erhaltungsziele berührt (Änderungsbegriff ist weiter als beim Vorhabenbegriff nach § 29 BauGB)</li> <li>• Nutzungsänderung = Umnutzung / Umwidmung von Gebäuden</li> <li>• Errichtung baulicher Anlagen nur bei Satzungstyp „Städtebaulicher Denkmalschutz“ - § 172 I 2</li> <li>• Begründung von Sondereigentum (Wohnungs- / Teileigentum nach WEG) nur bei Satzungstyp „Städtebaul. Milieuschutz“ - § 172 I 3 BauGB unter der Voraussetzung einer Rahmenverordnung nach Landesrecht</li> </ul>
Genehmigungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• liegt kein Versagungsgrund vor, besteht Genehmigungsanspruch</li> <li>• liegt ein Versagungsgrund vor ist streitig, ob Genehmigung versagt werden muss oder ob Genehmigung nach Ermessen erteilt werden kann<sup>13</sup></li> <li>• Erteilung durch Kommune / durch gemeindliches Einvernehmen innerhalb Genehmigungsfrist von 1 Monat</li> <li>• Verlängerungsmöglichkeit vor Fristablauf durch Zwischenbescheid(e) um höchstens 3 Monate</li> <li>• Genehmigungsfiktion bei Nicht-Versagung innerhalb der Frist</li> </ul>
Anwendungsvoraussetzung: <i>Erörterung</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erörterung mit dem Grundeigentümer/Unterhaltspflichtigen</li> <li>• Anhörung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter)</li> </ul>
Einsatzfeld Baulandmobilisierung	keine Bedeutung
Einsatzfeld verwahrloste Immobilien	mittelbare Bedeutung

## 7 Bauordnungsrechtliche Instrumente

Das Bauordnungsrecht - § 54 Hessische Bauordnung (HBO) - sieht für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder den Abbruch von baulichen und sonstigen Anlagen einen Genehmigungsvorbehalt vor, soweit in den §§ 55, 56, 68 und 69 oder aufgrund des § 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 HBO nichts anderes bestimmt ist. Nach § 53 (2) HBO haben die Bauaufsichtsbehörden bei baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 (1) S. 2 HBO für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen zu sorgen.

<sup>13</sup> BVerwG: im Regelfall Versagung der Genehmigung; in atypischen Fällen kann Genehmigung nach Ermessen erteilt werden

Darüber hinaus können die Bauaufsichtsbehörden laufende Bauarbeiten nach § 73 HBO überwachen. Sofern Verstöße festgestellt werden, können die zuständigen Behörden Verfügungen zur Wiederherstellung baurechtskonformer Zustände erlassen (Generalermächtigung nach § 3 HBO).

Nach § 72 können die Bauaufsichtsbehörden die teilweise oder vollständige Beseitigung baulicher Anlagen anordnen, sofern diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert wurden und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Bei verwahten Gebäuden muss nicht zwangsläufig ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestehen. Sollte von dem Gebäude jedoch eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgehen, muss die Bauaufsichtsbehörde nach § 3 HBO bzw. 53 HBO tätig werden. Dies kann dann auch zu der Anordnung eines Abbruches (Beseitigungsanordnung) führen, wenn kein milderes Mittel (z.B. Sicherungsmaßnahmen) möglich ist.

Sofern das Gebäude herrenlos ist, die Eigentümer nicht willens oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage sind, diese Immobilien in einen akzeptablen Zustand zu versetzen, besteht das Risiko, dass die öffentliche Hand die Kosten einer eventuell durchgeführten Ersatzvornahme tragen muss und diese nicht erstattet bekommt.

Aufgrund dieses Risikos und der wirtschaftlichen Lage der öffentlichen Haushalte wird die Bauaufsicht in der Regel aktiv, in denen eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht. Es wird hierbei geprüft, mit welchen Maßnahmen eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Hierbei ist das mildeste Mittel zu wählen, um das erstrebte Ziel zu erreichen (Ermessensentscheidung der Behörde). Dies kann durch Stellung eines Bauzaunes erfolgen, die Beseitigung von losen Dachziegeln, aber eventuell auch durch eine Beseitigungsanordnung als letzte Möglichkeit. Hierdurch wird nicht zwangsläufig eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht.

Im Folgenden werden ausgewählte Möglichkeiten des Einschreitens der Bauaufsichtsbehörden nach der HBO zum Umgang mit verwahten Immobilien dargestellt.

## 7.1 Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung

**Abbildung 11: Streckbrief Abbruch- und Beseitigungsanordnung**

Rechtsgrundlage	Ziel
<p>§ 3 (1) HBO</p> <p>Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.</p>	<p>allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen zur Errichtung, Änderung und Unterhaltung</p>

Rechtsgrundlage	Ziel
<p>§ 3 (4) HBO</p> <p>Für den Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen oder anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 oder von ihren Teilen, für ihre Nutzungsänderung und für die Baustelle gelten Abs. 1 und 3 entsprechend.</p>	<p>Die allgemeinen Anforderungen gelten auch für den Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen, einschließlich der Beachtung eingeführter technischer Regeln nach Absatz 3. Bauordnungsrechtliche <b>Generalermächtigung</b>. Die Tatbestandsvoraussetzungen liegen grundsätzlich nur vor, wenn die bauliche Anlage formell und materiell illegal ist.</p>
<p>§ 72 HBO Nutzungsverbot, Beseitigungsanordnung</p> <p>(1) Werden bauliche Anlagen oder andere Anlagen oder Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.</p> <p>Werden Anlagen oder Einrichtungen nach Satz 1 im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt, kann diese Benutzung untersagt werden.</p> <p>(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein erforderliches Verfahren durchgeführt wird oder nach § 56 Abs. 3 Satz 1 erforderliche Bauvorlagen eingereicht werden.</p>	<p><b>Spezialermächtigung</b> – Beseitigung wegen Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften):</p> <p>Bauliche Anlage wird im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert.</p> <p>Rechtmäßige Zustände können nicht auf andere Weise hergestellt werden.</p> <p>Die Tatbestandsvoraussetzungen sind grundsätzlich nur erfüllt, wenn die bauliche Anlage formell und materiell illegal ist.</p> <p>Nutzungsuntersagung bei rechtswidriger Nutzung</p> <p>Genehmigungsverfahren für Vorhaben oder nachträgliches Einreichen der Bauvorlagen</p>
<p>Vollzug und Folgekosten</p>	<p>Die Bauaufsichtsbehörde ordnet das Nutzungsverbot oder die Beseitigung gegenüber dem Störer an.</p> <p>Der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten zu tragen, die ihm bei der Erfüllung der Anordnung entstehen. Soweit der Störer der Anordnung nicht freiwillig nachkommt, kann die zuständige Behörde die erforderlichen Zwangsmittel (ggf. Zwangsgeld und Ersatzvornahme) im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung einsetzen.</p>
<p>Anhörung</p>	<p>Anhörung des Adressaten der Anordnung</p>

Erforderlichkeit der Anordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermessensentscheidung der zuständigen Behörde zum „ob“, „wie“ und „gegen wen“ sie einschreitet (Maßstab: Grundsatz der Verhältnismäßigkeit)</li> <li>• geeignetes Mittel, die baurechtswidrigen Zustände zu beseitigen und zur Erreichung des Gesetzeszweckes</li> </ul>
--------------------------------	---

Die Beseitigungsanordnung und das Nutzungsverbot werden als ein geeignetes Instrument zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände eingeschätzt, insbesondere dann, wenn Adressat den ihm auferlegten Pflichten freiwillig nachkommt. Die Eignung dieses Instruments ist auch für den Fall gegeben, dass der Adressat der erlassenen Anordnung nicht freiwillig nachkommt und die zuständige Bauaufsichtsbehörde Vollstreckungsmaßnahmen zu veranlassen hat. In diesem Fall erhöht sich allerdings der ohnehin erforderliche Einsatz personeller und finanzieller Ressourcen beträchtlich. Darüber hinaus besteht - für den Fall, dass die säumigen Adressaten nicht zahlungsfähig sind - ein gewisses Risiko dahingehend, die Kosten der ggf. notwendigen Ersatzvornahme nicht beitreiben zu können<sup>14</sup>.

Die Beseitigungsanordnung dient der Beseitigung baurechtswidriger Zustände. Dem Erlass einer Beseitigungsanordnung steht dagegen eine Baugenehmigung bzw. der Bestandschutz entgegen. In diesen Fällen ist der Einsatz des Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB zu prüfen.

Zur Beseitigung verwahrloster Gebäude, von denen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht, ist dieses Instrument nicht geeignet. Sofern davon auszugehen ist, dass die Standicherheit eines Gebäudes nicht mehr gegeben ist, wird durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft, mit welchen Maßnahmen eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Hierbei ist dann das mildeste Mittel zu wählen, um das erstrebte Ziel zu erreichen (Ermessensentscheidung der Behörde). Dies kann durch Stellung eines Bauzaunes erfolgen, die Beseitigung von losen Dachziegeln, aber eventuell auch durch eine Beseitigungsanordnung als letzte Möglichkeit.

## 7.2 Anordnung von Sicherungsmaßnahmen

Die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Generalermächtigung und beschränkt sich allein auf die Sicherung der bestehenden Bausubstanz (z.B. durch Zumauern von Türen und Fenstern). Hierdurch werden bestehenden Gefahren einer ungesicherten Zugänglichkeit abgewendet. Das negative optische Erscheinungsbild verwahrloster Immobilien wird dadurch nicht beseitigt. In manchen Fällen tritt der Verwahrlosungszustand durch die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen wie z.B. das Vermauern von Fenstern oder das Stellen von Bauzäunen besonders zutage.

Der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten für die Durchführung von Sicherungsmaßnahmen zu tragen. Soweit der seinen Verpflichtungen nicht freiwillig nachkommt, kann die zuständige Behör-

<sup>14</sup> Vgl. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien, Schriftenreihe Werkstatt Heft 65, Bonn 2009, S. 25

de als Zwangsmittel insbesondere Zwangsgeld oder Ersatzvornahme einsetzen und die dadurch entstehenden Kosten im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung betreiben<sup>15</sup>.

### **7.3 Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen**

Nach Erlass der zeitlich vorlaufenden Sicherungsmaßnahmen an baulichen Anlagen können Anordnungen von Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sein. Die Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Generalermächtigung. Instandsetzungsmaßnahmen sind für die Beseitigung von Verwahrlosungszuständen von erheblicher Bedeutung. Zu den Instandsetzungsmaßnahmen zählen u.a.:

- Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit, auch wenn (noch) keine akute Einsturzgefahr besteht,
- Gefahrabwehrmaßnahmen gegen herabstürzender Bauteile (Mauerteile, Dachziegel),
- soweit Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr ausreichend sind, um eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung auszuschließen, kann daher die Anordnung der Beseitigung der baulichen Anlagen erforderlich werden (s. 7.1).

### **7.4 Anordnung nachträglicher Ordnungsmaßnahmen**

Die Anordnung nachträglicher Ordnungsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Generalermächtigung und beschränkt sich im wesentlichen auf die Entfernung von Bau-schutt und Einebnung des Geländes, die Beräumung von Gegenständen, die nicht oder nur unter bestimmten Vorkehrungen aufgestellt oder gelagert werden dürfen.

Die im Einzelfall zu treffenden Maßnahmen müssen inhaltlich bestimmt sein und den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit genügen. Der in Anspruch genommene Störer hat die Kosten für die Durchführung weiterer Ordnungsmaßnahmen zu tragen. Soweit der seinen Verpflichtungen nicht freiwillig nachkommt, kann die zuständige Behörde als Zwangsmittel insbesondere Zwangsgeld oder Ersatzvornahme einsetzen und die dadurch entstehenden Kosten im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung betreiben.

### **7.5 Anordnung von nachträglichen Anforderungen**

Die Anordnung von nachträglichen Anforderungen erfolgt auf der Grundlage der bauordnungsrechtlichen Generalermächtigung und beschränkt sich auf die Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit oder von schweren Nachteilen für die Allgemeinheit.

---

<sup>15</sup> Vgl. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien, Schriftenreihe Werkstatt Heft 65, Bonn 2009, S. 28

## 8 Eingriffsbefugnisse nach allgemeinen Ordnungs- und Polizeirecht

Nach dem Hessischen Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG) haben die Gefahrenabwehrbehörden (Verwaltungsbehörden, Ordnungsbehörden) und die Polizeibehörden die gemeinsame Aufgabe, Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwehren, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt.

Viele Aufgaben der Gefahrenabwehr sind beim Ordnungsamt der Gemeinde oder des Landkreises als allgemeine Ordnungsbehörde zusammengefasst. Daneben nehmen zahlreiche Fachbehörden ordnungsbehördliche Aufgaben als sogenannte Sonderordnungsbehörden wahr (zum Beispiel Bauaufsicht).

Soweit die Abwehr einer Gefahr durch eine Behörde, die die Aufgabe der Gefahrenabwehr zu erfüllen hat (Sonderordnungsbehörde), nicht oder nicht rechtzeitig möglich erscheint, können die allgemeinen Ordnungs- oder Polizeibehörden hier ebenfalls tätig werden. Wird beispielsweise die allgemeine Ordnungsbehörde oder Polizei durch einen benachbarten Grundstückseigentümer darüber informiert, dass bei einer verwahten Immobilie Dachziegel herabfallen, so kann auch sie erforderliche Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren anordnen (z.B. Sperrung des Gehweges an dieser Stelle). Maßnahmen zur Abwehr allgemeiner Gefahren sind dann auf die Generalermächtigung des HSOG zu stützen.

## 9 Beseitigung von Wohnungsmisständen

Nach dem Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetz (HwoAufG) können Kommunen auf die Beseitigung von Wohnungsmisständen hinwirken, ebenfalls Instandhaltungsmaßnahmen anordnen. Dies sogar für Außenanlagen, so dass Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Einsatzmöglichkeiten dieses Instrumentariums bei verwahten Immobilien sind jedoch auf Anordnungen bei bewohnten Gebäuden beschränkt. Die Regelungen sehen keinen Zugriff auf leerstehende Wohngebäude vor.

Wenn die Mängel das Wohnen offensichtlich so erheblich beeinträchtigen, dass gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten sind und eine Beseitigung der Mängel nicht verlangt werden kann, soll die Gemeinde nach dem HwoAufG Wohnungen und Wohnräume für unbewohnbar erklären.

## Anlage

### **Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weite- ren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass)**

Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 20. September 2013  
Paragrafenangaben ohne Gesetzesbezeichnung sind solche des Baugesetzbuchs.

#### **Inhaltsübersicht**

#### **1 Allgemeines**

- 1.1 Einführung
- 1.2 Überblick über die Neuregelungen

#### **2 Bauleitplanung**

- 2.1 Vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung (§ 1 Absatz 5 Satz 3)
- 2.2 Versorgungssicherheit (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe e)
- 2.3 Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen (§ 1a Absatz 2 Satz 4)
- 2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Absatz 3 Satz 5)
- 2.5 Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO
- 2.6 Beteiligung der Öffentlichkeit
- 2.7 Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten
  - 2.7.1 Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan
  - 2.7.2 Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- 2.8 Unbeachtlichkeit von Fehlern im beschleunigten Verfahren
- 2.9 Erweiterung der Zurückstellungsmöglichkeit nach § 15 Absatz 3
- 2.10 Städtebauliche Verträge
  - 2.10.1 Neuregelung des Erschließungsvertrags
  - 2.10.2 Baukulturelle Belange als Gegenstand städtebaulicher Verträge
- 2.11 Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter (§ 27a)

#### **3 Zulässigkeit von Vorhaben**

- 3.1 Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens bei Wohnzwecken dienenden Anlagen (§ 34 Absatz 3a)
- 3.2 Ausnahmen und Befreiungen bei Innenbereichssatzungen (§ 34 Absatz 5)
- 3.3 Einschränkung der Privilegierung bei gewerblichen Tierhaltungsanlagen
  - 3.3.1 Allgemeines
  - 3.3.2 Neubau einer baulichen Anlage zur Tierhaltung (§ 3b Absatz 1 und § 3 c Sätze 1 bis 4 UVPG)
  - 3.3.3 Kumulierende Vorhaben
  - 3.3.4 Änderungen oder Erweiterungen bisher nicht UVP-pflichtiger Vorhaben und UVP-vorprüfungspflichtiger Vorhaben
- 3.4 Biomasseanlagen (§ 35 Absatz 1 Nummer 6 Buchstabe d)
- 3.5 Begünstigung der Neuerrichtung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden
- 3.6 Kinderbetreuungseinrichtungen in reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO)
  - 3.6.1 Allgemein zulässige Kinderbetreuungseinrichtungen
  - 3.6.2 Als Ausnahme zulässige Kinderbetreuungseinrichtungen
  - 3.6.3 Steuerungsmöglichkeiten



- 3.7 Zulässigkeit von Nebenanlagen
  - 3.7.1 Anlagen der Kleintierhaltungszucht als Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO
  - 3.7.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen .24
- 4 Besonderes Städtebaurecht**
  - 4.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136)
  - 4.2 Erhaltungssatzung (§ 172 Absatz 4)
  - 4.3 Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179)
    - 4.3.2 Geltungsbereich
    - 4.3.3 Abschöpfung von Vermögensvorteilen, die aufgrund gemeindefinanzierten Rückbaus bei Eigentümern eingetreten sind
    - 4.3.4 Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrages
    - 4.3.5 Öffentliche Last des Kostenerstattungsbetrages
- 5 Wertermittlung (§ 192 Absatz 3, § 195 Absatz 1, § 197 Absatz 2, § 198 Absatz 2, § 199 Absatz 2)**
- 6 Überleitungsregelungen (§ 245a BauGB, § 25d BauNVO)**
  - 6.1 Allgemeine Überleitungsvorschriften (§ 233)
  - 6.2 Anwendung der geänderten Regelungen der Baunutzungsverordnung auf bestehende Bebauungspläne (§ 245a Absatz 1 )
  - 6.3 Bauleitplanerische Möglichkeiten der Gemeinden im Hinblick auf die Änderungen der Baunutzungsverordnung (§ 245a Absatz 2)
  - 6.4 Bauleitplanerische Möglichkeiten der Gemeinden im Hinblick auf die geänderte Privilegierung von Anlagen der Intensivtierhaltung (§ 245a Absatz 3)
  - 6.5 Intensivtierhaltung bei bereits eingeleiteten Zulassungsverfahren (§ 245a Absatz 4)
  - 6.6 Eingeleitete Bebauungsplanverfahren (§ 25d BauNVO)

**Herunterzuladen unter:**

[https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/HMWVL/baugbaendg\\_2013\\_-\\_mustererlass.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/default/files/HMWVL/baugbaendg_2013_-_mustererlass.pdf)

# IMPRESSUM

## Herausgeber

Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg

## Stand

31.10.2013

## Bearbeitung

Dr. Werner Klinge, DISR (Deutsches Institut für Stadt und Raum), Berlin

Nadja Speich, Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg

Marianne Hühn, Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg

Martin Glöckner, Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg