
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1797

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs- und Verkehrsausschuss	09.10.2019	Entscheidung	Ö
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	19.11.2019	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bürgerantrag nach § 24 Gemeindeordnung (GO) bezüglich
Bebauungsverpflichtung von Baugrundstücken

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den vorliegenden Bürgerantrag nach § 24 GO zur „Bebauungsverpflichtung von Baugrundstücken“ zur Kenntnis. Der Antrag wird abgelehnt. Für den vorliegenden Fall besteht keine rechtliche Handhabe zur Bebauungsverpflichtung. Es sind keine städtebaulichen Missstände nach den §§ 175 Abs. 2 und 136 Baugesetzbuch (BauGB) vorhanden.

Sachverhalt:

Vorliegender Bürgerantrag nach § 24 GO regt eine Bebauungsverpflichtung für Baugrundstücke an.

Das im Antrag beschriebene Grundstück liegt im Bebauungsplan Heimerzheim Hz 30 „Im Kammerfeld“ und befindet sich in privatem Besitz, nicht im Besitz der Gemeinde. Der Bebauungsplan stellt eine reine Angebotsplanung dar. Aus dem Bebauungsplan lässt sich daher keine Verpflichtung zur Bebauung ableiten, wie es bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall wäre.

Das Eigentum ist nach Art. 14 Grundgesetz (GG) innerhalb der gesetzlichen Schranken geschützt. Wenngleich Eigentum dazu verpflichtet, dass der Gebrauch zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dient, lässt sich hieraus keine allgemeine Bebauungsverpflichtung ableiten. Denn von Artikel 14 GG geschützt ist insbesondere auch die Freiheit über sein Eigentum innerhalb dieser Schranken frei bestimmen zu können. Aus diesem Grundsatz erwächst die sogenannte negative Baufreiheit, d.h. das Recht des Eigentümers sein Grundstück auch nicht zu bebauen.

Im Einzelfall kann auf der gesetzlichen Grundlage des § 176 BauGB ein Baugebot als Verwaltungsakt erlassen werden. Voraussetzung hierfür ist nach § 175 Abs. 2 BauGB die Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung dieser Maßnahme aus städtebaulichen Gründen, zum Beispiel bedingt durch städtebauliche Missstände. Akuter Wohnbedarf der Bevölkerung begründet ebenfalls gemäß § 175 Abs. 2 2 HS einen städtebaulichen Missstand.

Die erhöhte Wohnraumnachfrage, wie sie sich derzeit auch in Swisttal darstellt, führt zwar zu Wohnungsknappheit, stellt jedoch keinen dringenden, akuten Wohnraumbedarf im Sinne des § 175 Abs 2 BauGB dar. Eine einzelne Baulücke entspricht daher, bei einer räumlichen Dichte, wie sie in Heimerzheim vorherrscht, keinem städtebaulichen Missstand.

Weiterführend stellt auch die Verwilderung eines Grundstücks keinen städtebaulichen Missstand im Sinne des § 136 BauGB dar. Städtebauliche Missstände liegen erst vor, wenn ein Gebiet – nicht ein einzelnes Grundstück – den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht (§ 136 Abs. 1 BauGB). Weiterführend liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Aufgrund der Inhalts- und Schrankenbestimmungen des § 176 BauGB liegen für den vorliegenden Fall nach eingehender Prüfung, auf Grund fehlender städtebaulicher Erfordernisse, keinerlei rechtliche Handhabe von Seiten der Gemeinde vor ein Baugebot zur Bebauungsverpflichtung durchzusetzen. Der Planungs- und Verkehrsausschuss sollte die Ausführungen der Verwaltung zum vorliegenden Antrag zur Kenntnis nehmen und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.