



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Verwaltung Bezirk Mitte Team 23 V
Stadtbezirke 6,7,8,25
PLAN-HAIV-23V

I. An die/den Vorsitzende/n des
Bezirksausschusses 06 - Sendling
Herrn Markus Lutz
Meindlstr. 14
81373 München

Blumenstraße 28b
80331 München
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
Dienstgebäude:
[REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Sachbearbeitung:
[REDACTED]
plan.ha4-23@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

27.08.2024

§ 176 Baugebot – eine mögliche Anwendung für das „Sendlinger Loch“?
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 06735 des Bezirksausschusses 06 - Sendling
vom 03.06.2024

Sehr geehrter Herr Lutz,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 06 - Sendling wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Der Antrag fragt die Zulässigkeit der Anordnung eines Baugebotes gemäß § 176 Baugesetzbuch (BauGB) für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Alramstr. 14 ab.

Wir teilen hierzu Folgendes mit:

Die Vorschrift des § 176 Abs.2 BauGB ermöglicht die Anordnung eines Baugebotes u.a. im Innenbereich nach § 34 BauGB, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Das vorliegende Grundstück Alramstr. 14, Fl.Nr. 10514/0 liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Materielle Voraussetzung für die Anordnung eines Baugebotes ist unter anderem, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 Abs.2 BauGB). Die städtebaulichen Gründe sind gleichermaßen wie die privaten Belange der Betroffenen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dies folgt daraus, dass die städtebaulichen Gebote nach § 175 ff. BauGB nur eingesetzt werden sollen, wenn andere Mittel zur Erreichung des Zwecks nicht mehr Erfolg versprechend sind. Mit Blick auf das durch Art. 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsrecht, müssen hierbei die Gründe, die für eine sofortige Verwirklichung der durchzuführenden Maßnahme sprechen, die privaten

Belange des Eigentümers deutlich überwiegen. Zu beachten sind dabei die Baufreiheit sowie die große Belastung des Eigentümers im Fall des Baugebots. Damit ist vor dem Erlass eines Baugebots eine freiwillige Durchführung der Bebauung zu bewirken.

Zu einem weiteren Vorgehen hat sich die Betroffene wie folgt geäußert:

Im Fall des „Sendlinger Lochs“ möchte die Bauherrin weiterhin mit dem Bauvorhaben beginnen und es durchführen. Es wurde bereits der Neubau eines Wohngebäudes mit Einzelhandelsflächen, Tiefgarage und KiTa baurechtlich genehmigt. Hierfür wurde bereits mit den Bauarbeiten begonnen. Diese wurden zwar unterbrochen, eine Verletzung geschützter Rechtsgüter ist allein durch das Ruhen der Bauarbeiten jedoch nicht gegeben. Die Bayerische Bauordnung sieht für diesen Sachverhalt den Ablauf der Geltungsdauer einer Baugenehmigung erst dann vor, wenn die Bauarbeiten 4 Jahre ununterbrochen geruht haben.

Die konkrete Umsetzung des Bauvorhabens und die zeitliche Organisation liegt hierbei in der Verantwortung der Bauherrin und nicht bei der Landeshauptstadt München.

Die Ausübung eines Baugebots gemäß § 176 Abs.2 BauGB ist aufgrund der fehlenden Voraussetzungen rechtlich nicht möglich. Somit kann letztendlich dahinstehen, ob wirtschaftliche Gründe gemäß § 176 Abs.3 S.1 BauGB gegen den Erlass eines Baugebots sprechen.

Für die Bauherrin besteht die Verpflichtung dafür Sorge zu tragen, dass das teilverwirklichte Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. statische Belange) einhält. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann und wird im Falle der Nichterfüllung diesbezügliche Anordnungen treffen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 06735 kann nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

