

## **Fachanweisung Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB**

<b>1. Gegenstand der Fachanweisung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Anwendung</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Allgemeine Begriffsdefinitionen</b> .....	<b>2</b>
<b>5. Zulässigkeitsvoraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
5.1 § 33 Abs. 1 BauGB - Regelverfahren .....	3
5.2 § 33 Abs. 2 BauGB - Teilplanreife .....	3
5.3 § 33 Abs. 3 BauGB - Vorgezogene Vorweggenehmigung in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) .....	4
5.4 Ausnahmen und Befreiungen .....	4
<b>6. Vorweggenehmigungsreife bei Bezirksplänen</b> .....	<b>4</b>
6.1 Bezirkspläne ohne F-Plan-Änderung .....	4
6.1.1 Regelverfahren nach § 33 Abs. 1 BauGB .....	4
6.1.2 Verfahren bei Teilplanreife .....	4
6.1.3 Verfahren nach § 33 Abs. 3 BauGB .....	5
6.2 Bezirkspläne mit Änderung oder Berichtigung des F-Plans .....	5
6.2.1 Bezirkspläne mit F-Plan-Änderung (außer beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) .....	5
6.2.2 Bezirkspläne mit F-Plan-Berichtigung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB .....	5
6.3 Zuständigkeiten für Vorweggenehmigungen nach § 33 BauGB .....	5
<b>7. Vorweggenehmigungsreife bei Senatsplänen</b> .....	<b>6</b>
7.1 Senatspläne ohne F-Plan-Änderung .....	6
7.2 Senatspläne mit Änderung oder Berichtigung des F-Plans .....	6
7.2.1 Senatspläne im Bereich des Stadtteils HafenCity, in Vorbehaltsgebieten und evozierte Pläne .....	6
7.2.2 Andere Senatspläne .....	6
7.3 Zuständigkeiten für Vorweggenehmigungen nach § 33 BauGB .....	6
<b>8. Tabellarische Übersicht der Billigungserfordernisse zur Feststellung der materiellen Planreife des Bebauungsplan-Entwurfs</b> .....	<b>7</b>
<b>9. Aufhebung der bestehenden Globalrichtlinie</b> .....	<b>7</b>
<b>10. Geltungsdauer</b> .....	<b>7</b>
<b>11. Berichtswesen</b> .....	<b>7</b>

Anlage: Formblatt „Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB“

## 1. Gegenstand der Fachanweisung

Diese Fachanweisung erläutert das Verfahren zur Feststellung der Vorweggenehmigungsreife, insbesondere der Planreife von Bebauungsplänen (B-Plänen) in der Feststellungsverantwortung sowohl der Bezirke als auch des Senats oder der Bürgerschaft.

## 2. Rechtsgrundlagen

- § 33 Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 21.12.2006
- Gesetz über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung (Bauleitplanfeststellungsgesetz) in der Fassung vom 30.11.1999, zuletzt geändert am 06.07.2006
- Verordnung zur Weiterübertragung von Verordnungsermächtigungen im Bereich der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung (Weiterübertragungsverordnung-Bau) vom 08.08.2006

## 3. Anwendung

Die Vorweggenehmigung ermöglicht es Vorhaben, die auf Grundlage des noch geltenden Planungsrechts nicht zulässig sind und im Geltungsbereich eines B-Plan-Entwurfs liegen, der noch nicht festgestellt wurde, zu genehmigen. Vorhaben, die dem noch geltenden Planungsrecht entsprechen und für die keine Zurückstellung bzw. Veränderungssperre besteht, sind nach dem geltenden Planungsrecht zu genehmigen.

## 4. Allgemeine Begriffsdefinitionen

### Vorwegenehmigungsreife

Die Vorwegenehmigungsreife besteht, wenn ein B-Plan-Entwurf

- alle erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Abs. 2 (formelle Planreife) oder § 33 Abs. 3 (vorgezogene formelle Planreife) absolviert hat und
- die sichere Erwartung besteht, dass der B-Plan-Entwurf in dieser Fassung in Kraft treten wird (materielle Planreife).

Die formelle Planreife für den gesamten Plan oder für Teilbereiche ist nach folgenden Verfahrensschritten erreicht:

- öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB,
- Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Arbeitskreis I und i. d. R. II) und
- Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 2 – 5 BauGB werden beachtet

Die vorgezogene formelle Planreife für Verfahren nach § 13 oder 13a BauGB ist nach folgenden Verfahrensschritten erreicht:

- Die betroffene Öffentlichkeit hatte Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 wurde durchgeführt und
- der Arbeitskreis I als Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat stattgefunden.

Die materielle Planreife (§ 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ist gegeben, wenn die sichere Erwartung besteht, dass der Planentwurf in dieser Fassung als rechtsverbindlicher Plan in Kraft treten wird, d.h. es liegen keine Stellungnahmen von Privaten und Trägern öffentlicher Belange mit relevanten Auswirkungen auf die künftigen Festsetzungen des B-Plans vor und das zuständige politische Gremium hat den B-Plan-Entwurf gebilligt. Auslöser für die Feststellung der materiellen Planreife ist in der Regel ein Bauvorhaben, das sich im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen B-Plans befindet. Die materielle Planreife gilt, sofern keine Änderungen den B-Plan-Entwurf betreffend eintreten, auch für spätere Vorhaben. Nach Feststellung der materiellen Planreife werden für das beantragte Vorhaben alle sonstigen Prüfvorgänge im Baugenehmigungsverfahren vollzogen. Die materielle Planreife schließt die Billigung durch das jeweils zuständige politische Gremium mit ein (s. Tabelle unter Ziff. 8).

Die Teilplanreife (§ 33 Abs. 2 BauGB) liegt vor, wenn für einen Teilbereich des B-Plan-Entwurfs die formelle und materielle Planreife vorliegt. Die Feststellung der Teilplanreife kann auch nach Teilbereichen getrennt erfolgen.

## 5. Zulässigkeitsvoraussetzungen

### 5.1 § 33 Abs. 1 BauGB - Regelverfahren

Nach § 33 Abs. 1 BauGB hat ein Antragsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Vorweggenehmigung, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die formelle Planreife liegt vor (Nr. 1),
- die materielle Planreife liegt vor und das Vorhaben stimmt mit den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs überein (Nr. 2),
- der Antragsteller erkennt die künftigen Festsetzungen für sich und seinen Rechtsnachfolger schriftlich an (Nr. 3) und
- die Erschließung ist gesichert (Nr. 4).

### 5.2 Teilplanreife

Betroffen sind B-Plan-Entwürfe, bei denen *nach* durchgeführter Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Änderungen oder Ergänzungen erfolgen sollen. In Fällen der Teilplanreife kann ein Vorhaben *vor der erneuten* Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden. Die Entscheidung steht im Ermessen der Verwaltung, doch ist, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die Baugenehmigung zu erteilen, es sei denn, dass außergewöhnliche Umstände vorliegen. Die Voraussetzungen sind:

- die formelle und materielle Planreife liegen für diesen Teilbereich des Plans vor und
- die anderen Anforderungen unter 5.1 werden eingehalten.

### 5.3 Vorgezogene Vorweggenehmigung - § 33 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Bei B-Plänen, die im vereinfachten und beschleunigten Verfahren bearbeitet werden, ist eine vorgezogene Vorweggenehmigung möglich. Die Entscheidung steht im Ermessen der Verwaltung, doch ist, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, die Baugenehmigung zu erteilen, es sei denn, dass außergewöhnliche Umstände vorliegen. Die Voraussetzungen sind:

Sofern ein B-Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB oder im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erarbeitet wird, kann ein Vorhaben vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme zum Planentwurf innerhalb einer angemessenen Frist gegeben worden ist und die Voraussetzungen nach § 33 Abs. 1 Nr. 2 - 4 erfüllt werden.

### 5.4 Ausnahmen und Befreiungen

Die Erteilung von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB ist bei der Anwendung des § 33 BauGB uneingeschränkt möglich.

Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind auf Randkorrekturen beschränkt. Bei der Prüfung einer Befreiung vom künftigen Planrecht ist darauf zu achten, dass diese mit den Zielen des künftigen B-Plans nicht in Konflikt gerät und die künftigen Festsetzungen nicht infrage stellt, weil sich die Befreiung auf mehrere vergleichbare Fälle übertragen ließe. In diesen Fällen ist eine Befreiung bei Anwendung des § 33 BauGB unzulässig.

Bei vorgezogenen Vorweggenehmigungen nach § 33 Abs. 3 BauGB (vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren) ist die Erteilung einer Befreiung nicht möglich.

## 6. Vorwegenehmigungsreife bei Bezirksplänen

Bei Bezirksplänen gemäß Weiterübertragungsverordnung-Bau haben die Bezirksämter - in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich - die uneingeschränkte Kompetenz zum Erlass von B-Plänen.

### 6.1 **Bezirkspläne ohne Flächennutzungsplan-Änderung**

#### 6.1.1 Regelverfahren nach § 33 Abs. 1 BauGB

Die Vorwegenehmigungsreife ist gegeben, wenn:

- die formelle Planreife und
- die materielle Planreife einschließlich der Billigung durch die Bezirksversammlung oder des von ihr ermächtigten Ausschusses für den B-Plan-Entwurf vorliegt.

#### 6.1.2 Verfahren bei Teilplanreife

Die Teilplanreife ist gegeben, wenn:

- die formelle Planreife und

- die materielle Planreife für diesen Teilbereich des Plans vorliegen. Die materielle Planreife schließt die Billigung durch die Bezirksversammlung oder des von ihr ermächtigten Ausschusses einer erneuten öffentlichen Auslegung eines Teilbereiches und insofern eine Billigung des übrigen B-Plan-Entwurfs ein.

#### 6.1.3 Verfahren nach § 33 Abs. 3

Die vorgezogene Vorweggenehmigungsreife im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 und 13a BauGB ist gegeben, wenn:

- die vorgezogene formelle Planreife und
- die materielle Planreife einschließlich der Billigung durch die Bezirksversammlung oder des von ihr ermächtigten Ausschusses vorliegt.

### 6.2 **Bezirkspläne mit Änderung oder Berichtigung des F-Plans**

#### 6.2.1 Bezirkspläne mit F-Plan-Änderung

(außer beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB)

Wird durch einen B-Plan-Entwurf die Änderung des F-Plans (Flächennutzungsplan) notwendig, ist die Vorwegenehmigungsreife gegeben, wenn:

- die B-Plan-Entwürfe je nach Verfahren (6.1.1 - 6.1.3) die oben genannten Verfahrensstände erreicht haben,
- die F-Plan-Änderung den gleichen Verfahrensstand erreicht hat und
- die Billigung der Fraktionssprecher des zuständigen Ausschusses der Bürgerschaft, die 2/3 der Mitglieder der Bürgerschaft vertreten müssen, zum F-Planentwurf vorliegt. Diese Billigung holt die BSU/LP auf Anforderung des Bezirks auf dem anliegenden Formblatt ein und bestätigt dem Bezirksamt dann im Anschluss die materielle Planreife der F-Plan-Änderung.

#### 6.2.2 Bezirkspläne mit F-Plan-Berichtigung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Wird durch einen B-Plan-Entwurf im beschleunigten Verfahren die Berichtigung des F-Plans notwendig, ist die Vorwegenehmigungsreife gegeben, wenn:

- die B-Plan-Entwürfe den oben genannten Verfahrensstand (siehe 6.1.3) erreicht haben.

Dieses setzt voraus, dass die Billigung der Fraktionssprecher des zuständigen Ausschusses der Bürgerschaft, die 2/3 der Mitglieder der Bürgerschaft vertreten müssen, zur Anpassung des F-Plans im Berichtigungsweg vorliegt. Diese Billigung holt die BSU/LP zu Beginn des B-Plan-Verfahrens ein.

### 6.3 **Zuständigkeiten für Vorwegenehmigungen nach § 33 BauGB**

Zuständig für die Erteilung von Vorwegenehmigungen (Baugenehmigungen im Vorwege) im Zuständigkeitsbereich der Bezirke ist die für die Genehmigungsverfahren zuständige Stelle in den Bezirksämtern. Voraussetzung für die Genehmigung ist jeweils die Einhaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorwegenehmigungen (siehe 5.).

Die Feststellung der Vorweggenehmigungsreife des B-Plans obliegt jedoch der für die Bebauungsplanverfahren zuständigen Stelle der Bezirksämter.

## **7. Vorwegenehmigungsreife bei Senatsplänen**

Die Verfahrensschritte für die Feststellung der Vorwegenehmigungsreife von Senatsplänen entsprechen denen für Bezirkspläne mit Ausnahme der Mitwirkung der politischen Gremien:

### **7.1 Senatspläne ohne F-Plan-Änderung**

Bei Senatsplänen setzt die materielle Planreife die Billigung der Kommission für Stadtentwicklung (KfS) des Planentwurfs als künftig zu beschließenden B-Plan voraus (im Fall der Teilplanreife die Billigung des Teilbereichs). Bei Ablehnung durch die KfS kommt 7.2.2 zum tragen.

### **7.2 Senatspläne mit Änderung oder Berichtigung des F-Plans**

#### **7.2.1 Senatspläne im Bereich des Stadtteils HafenCity, in Vorbehaltsgebieten oder evozierte Pläne**

Für die Billigung von B-Plan-Entwürfen ist die KfS zuständig. F-Plan-Änderungen können jedoch nur durch die Bürgerschaft beschlossen werden. Da sich die KfS aber maßgeblich aus Bürgerschaftsmitgliedern zusammensetzt (8 von 13 Mitgliedern), kann sie bei der Beurteilung von B-Plan-Entwürfen die entsprechende Notwendigkeit zur Änderung des F-Plans mit einbeziehen. D. h. Voraussetzung für die materielle Planreife ist die Billigung der KfS zum B-Plan-Entwurf.

#### **7.2.2 Andere Senatspläne**

(Nicht übergeleitete Senatspläne oder solche, denen die KfS nicht zugestimmt hat)

Für die Vorwegenehmigungsreife ist die Billigung der Bürgerschaft einzuholen. Diese erfolgt durch die Fraktionssprecher des zuständigen Ausschusses der Bürgerschaft, die 2/3 der Bürgerschaftsabgeordneten repräsentieren müssen.

### **7.3 Zuständigkeiten für Vorwegenehmigungen nach § 33 BauGB**

Bei Senatsplänen, die nicht im Bereich der HafenCity oder von Vorbehaltsgebieten liegen, sind für die Erteilung von Baugenehmigungen unverändert die für die Genehmigungsverfahren zuständigen Dienststellen der Bezirksämter zuständig. Das gilt auch für Vorwegenehmigungen nach § 33 BauGB. Voraussetzung für die Genehmigung ist jeweils die Einhaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorwegenehmigungen (siehe 5.).

Die Feststellung der Vorwegenehmigungsreife des B-Plans obliegt jedoch der BSU/LP.

## **8. Tabellarische Übersicht der erforderlichen Beteiligungen der Gremien**

<b>Billigung durch</b>	Bezirksplan ohne F-Plan-Änderung	Bezirksplan mit F-Plan-Änderung/ § 13a-Plan mit F-Plan-Berichtigung	Senatsplan ohne F-Plan-Änderung	Senatsplan mit F-Plan-Änderung/ § 13a-Plan mit F-Plan-Berichtigung
Bezirksversammlung/ StaPlaA	+	+	-	-
Kommission für Stadtentwicklung	-	-	+	+
Bürgerschaft durch Fraktionssprecher des zuständigen Ausschusses	-	+	- (+) nur bei Ablehnung durch die KfS	- (+) nur bei Ablehnung durch die KfS

## **9. Aufhebung der bestehenden Globalrichtlinie**

Diese Fachanweisung ersetzt die Globalrichtlinie „Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB“ vom 28.10.2003.

## **10. Geltungsdauer**

Diese Fachanweisung tritt am 30.06.2017 außer Kraft.

## **11. Berichtswesen**

Ein Berichtswesen wird nicht eingeführt.

## **Anlage**

Formblatt „Vorwegenehmigung nach § 33 BauGB“

An BSU / LP .....

## Vorwegenehmigung nach § 33 BauGB bei erforderlicher Flächennutzungsplan-Änderung

- Vorwegenehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB (Regelverfahren)
- Vorwegenehmigung bei Teilplanreife  
- die Teilplanreife besteht für den Bereich in dem sich das Vorhaben befindet.
- Vorwegenehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB (bei B-Plan-Verfahren nach § 13 BauGB)  
- der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben von ..... bis.....

**Vorhaben:**.....

Das Vorhaben betreffende Planausweisung: .....

Planungsrechtliche Befreiungen:  nein  
 ja, für.....

Planungsausschuss z.Kt. am: .....

**Bebauungsplanentwurf:**.....

Aufstellungsbeschluss vom:.....

Öffentliche Auslegung:.....

Stellungnahmen liegen  nicht vor  
 vor. Die Änderung und Ergänzung des B-Plan-Entwurfs hat keine Auswirkungen auf das Vorhaben.

Billigung der Bezirksversammlung bzw. des von ihr ermächtigten Ausschusses am: .....

mit folgendem Abstimmungsergebnis: .....Zustimmungen ..... Ablehnungen ..... Enthaltungen  
(entfällt bei Senatsplänen)

**FNP-Änderung:**.....

Aufstellungsbeschluss vom:.....

Änderung der Plandarstellung von..... in.....

FNP-Änderung betrifft das Vorhaben:  nein  
 ja

**Landschaftsschutz:**  nein  
 ja

Bezirksamt ..... / Bauaufsicht

.....  
Datum / Unterschrift

---

**Bezirkspläne: Die Fraktionssprecher des zuständigen Ausschusses der Bürgerschaft haben**

gebilligt am.....

gebilligt am.....

gebilligt am.....

gebilligt am.....

BSU / Amt für Landes- und Landschaftsplanung

.....  
Datum/ Unterschrift Amtsleitung

---

**Senatspläne: Die Kommission für Stadtentwicklung hat**

gebilligt am.....

BSU / Amt für Landes- und Landschaftsplanung

.....  
Datum/ Unterschrift