

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG  
Behörde für Bau und Verkehr - Amt für Bauordnung und Hochbau

**B a u p r ü f d i e n s t (BPD): 6/2002**

**Berücksichtigung von Belangen der Bodenordnung,  
städtebaulichen Sanierung, Entwicklung, Erhaltung  
oder Enteignung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
(BPD Bodenordnung)**

**Inhalt:**

- 1 Gegenstand des Bauprüfdienstes
- 2 Rechtsgrundlagen/Zuständigkeitsanordnungen
- 3 Bodenordnung (§§ 45 - 84 BauGB)
  - 3.1 Allgemein
  - 3.2 Vorgesehene Bodenordnungsgebiete
  - 3.3 Bodenordnung durch Umlegung (§§ 45 - 79 BauGB)
    - 3.3.1 Umlegungsgebiete
    - 3.3.2 Umlegungsbeschluss
    - 3.3.3 Umlegungsplan
    - 3.3.4 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 51 BauGB)
  - 3.4 Bodenordnung durch Grenzregelung (§§ 80 - 84 BauGB)
- 4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 - 164 BauGB)
  - 4.1 Allgemein
  - 4.2 Gebiete vorbereitender Untersuchungen
  - 4.3 Beschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
  - 4.4 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 144 BauGB)
- 5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 - 171 BauGB)
  - 5.1 Allgemein
  - 5.2 Gebiete vorbereitender Untersuchungen
  - 5.3 Beschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
  - 5.4 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 169 BauGB)

- 6 Erhaltungsverordnungen (§§ 172 - 174 BauGB)
  - 6.1 Allgemein
  - 6.2 Beschluss der Erhaltungsmaßnahme
  - 6.3 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 172 BauGB)
- 7 Enteignung (§§ 85 - 122 BauGB)
  - 7.1 Allgemein
  - 7.2 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 109 BauGB)
- 8 Zuständigkeiten
  - 8.1 Behörde für Bau und Verkehr (BBV)
  - 8.2 Bezirksämter
  - 8.3 Finanzbehörde (FB)
- 9 Information der Bezirksämter durch die zuständigen Stellen
  - 9.1 Umlegungsbeschluss
  - 9.2 Bekanntmachung des Umlegungsplans
  - 9.3 Bekanntmachung des Grenzregelungsbeschlusses
  - 9.4 Enteignungen
- 10 Information der Bezirksämter über das FIS
- 11 Rechtliche Besonderheiten
- 12 Beteiligung anderer Dienststellen am Baugenehmigungs-,  
Zustimmungs- oder Bauanzeigeverfahren
  - 12.1 Prüfung eines Beteiligungserfordernisses
  - 12.2 Beteiligung der BBV/SB und/oder der Finanzbehörde
  - 12.3 Information der BBV
- 13 Bescheidserteilung
  - 13.1 Vorhaben nach HBauO bzw. HmbWoBauErlG
  - 13.2 Freigestellte Vorhaben/Vorhaben nach der Bauanzeigeverordnung

## **1 Gegenstand des Bauprüfdienstes**

Entsprechend der bundesgesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB), hiernach erlassener Rechtsverordnungen bzw. Festsetzungen in Bebauungsplänen bedürfen bestimmte genehmigungs-, anzeige- oder zustimmungsbedürftige Vorhaben (§§ 60 und 62 HBauO) sowie andere Maßnahmen oder Rechtsvorgänge (z. B. Teilungen, Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum) einer gesonderten Genehmigung durch Dienststellen der Behörde für Bau und Verkehr (BBV), der Finanzbehörde oder der Bezirksämter (z. B. Stadtplanungsabteilung). Für die Erteilung derartiger Genehmigungen bedarf es einer gesonderten Antragstellung z. B. durch die Bauherrin/den Bauherrn bzw. Berechtigten (z. B. Käufer bei Rechtsgeschäften). Die Stellung eines Bauantrags bleibt hiervon unberührt; der Bauantrag darf ohne das Vorliegen vorstehender Genehmigungen nicht uneingeschränkt positiv beschieden werden (vgl. Nrn. 11 und 13.1 des BPD).

Die Genehmigungsbedürftigkeit besteht für solche Bereiche, die mittels Festsetzungen im Bebauungsplan, durch Rechtsverordnung oder durch Verwaltungsakt als Gebiet mit dem Erfordernis der

- Umlegung (§§ 45 - 79 BauGB),
- städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff. BauGB),
- städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB),
- städtebaulichen oder sozialen Erhaltung oder städtebaulichen Umstrukturierung (§§ 172 ff. BauGB) oder
- Enteignung (§§ 85 - 122 BauGB)

bezeichnet oder festgelegt werden.

Dieser Bauprüfdienst stellt in Auszügen die gesetzlichen Bestimmungen dar und erläutert die hiernach erforderlichen Beteiligungen anderer Dienststellen; er ersetzt inhaltlich die außer Kraft getretene Fachliche Weisung BOA 2/1990.

## **2 Rechtsgrundlagen/Zuständigkeitsanordnungen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung,
- Anordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 05. Mai 1988 in der geltenden Fassung (s. Sammlung der Gesetze und Verordnungen der FHH unter Nr. 0-213-1),
- Verordnung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Sozialen Erhaltungsgebieten (Umwandlungsverordnung - UmwandVO) vom 06. Januar 1998 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 3),
- Verordnung zur Weiterübertragung von Verordnungsermächtigungen im Bereich der Bauleitplanung und Landschaftsplanung (Weiterübertragungsverordnung-Bau) vom 28. Juni 2000 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 134),
- Verordnungen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (s. Sammlung der Gesetze und Verordnungen der FHH unter Nr. 2130-1-3),

- Vorschriften über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (s. Sammlung der Gesetze und Verordnungen der FHH unter Nr. 2130-13),
- Verordnung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Cranz, Neuenfelde und Francop (s. Sammlung der Gesetze und Verordnungen der FHH unter Nr. 2130-1-10).

### 3 Bodenordnung (§§ 45 - 84 BauGB)

#### 3.1 Allgemein

Der Bebauungsplan setzt die zulässige Nutzung unabhängig von den vorgegebenen Grundstücksgrenzen fest. Sein Inkrafttreten ändert die Grundstücksgrenzen nicht, so dass eine Planverwirklichung nicht möglich ist, wenn nicht die Grundstücke mehr oder weniger zufällig den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Häufig ist es daher erforderlich, den Zuschnitt der Grundstücke so zu ändern, dass eine planentsprechende Bebauung und Erschließung möglich wird.

Das vom BauGB für die Bodenordnung hauptsächlich vorgesehene Verfahren ist die **Umlegung** (§§ 45 ff. BauGB). Bei ihr werden unter der Verfahrensherrschaft der BBV die Grundstücke in einem Bebauungsplangebiet oder in einem Gebiet, das nach § 34 BauGB bebaubar ist, so gestaltet und unter den Eigentümern getauscht, dass Grundstücke entstehen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden können.

Daneben bietet die Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) die Möglichkeit, im engen Nachbarschaftsverbund Grundstücke durch ein weniger aufwendiges Verfahren zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände in ihren Grenzen zu verändern. Die Grenzregelung ist daher in ihrem Einsatzbereich (Grenzausgleich, Grenzverschwenkung, Grenzbegradigung) in der Regel gegenüber der verfahrensaufwendigen Umlegung und erst recht gegenüber der Enteignung (s. Nr. 7) das vorrangig einzusetzende mildere Mittel.

#### 3.2 Vorgesehene Bodenordnungsgebiete

Zur Realisierung der Festsetzungen von Bebauungsplänen können für bestimmte Gebiete Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich werden. Bereits bei Abstimmung der Bebauungsplan-Entwürfe wird geprüft, für welche Gebiete die grundstücksmäßigen Voraussetzungen voraussichtlich durch eine Bodenordnung zu schaffen sind. Diese Gebiete werden im Bebauungsplan als vorgesehene Bodenordnungsgebiete gekennzeichnet. Die Bodenordnung kann privatrechtlich durch eine freiwillige Bodenordnung oder, falls eine privatrechtliche Lösung nicht möglich ist, im Rahmen eines hoheitlichen Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 ff. Baugesetzbuch (BauGB) herbeigeführt werden.

### 3.3 Bodenordnung durch Umlegung (§§ 45 - 79 BauGB)

#### 3.3.1 Umlegungsgebiete

§ 45 Absatz 1 BauGB bestimmt, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden können, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen: Umlegungsgebiete. Mit der Kennzeichnung eines vorgesehenen Bodenordnungsgebietes im Bebauungsplan entsteht für die Verwaltung aber noch keine Verpflichtung, ein hoheitliches Umlegungsverfahren auch tatsächlich durchzuführen. Umlegungsverfahren können auch ohne die Kennzeichnung als vorgesehenes Bodenordnungsgebiet durchgeführt werden, wenn ein qualifizierter oder einfacher Bebauungsplan besteht oder eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB möglich ist.

#### 3.3.2 Umlegungsbeschluss

Die Umlegung wird durch einen Beschluss der Umlegungsstelle (Behörde für Bau und Verkehr, Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung - BBV/SB -) eingeleitet (Umlegungsbeschluss § 47 BauGB). Der Umlegungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 50 BauGB). Im Umlegungsbeschluss ist das Umlegungsgebiet (§ 52 BauGB) zu bezeichnen.

Die der Bodenordnung unterliegenden Grundstücke erhalten vom Grundbuchamt eine Eintragung (Umlegungsvermerk) im Grundbuch und von der Behörde für Bau und Verkehr/Amt für Geoinformation und Vermessung (BBV/GV) eine Eintragung im beschreibenden Teil des flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (§ 54 Absatz 1 BauGB).

Mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses wird eine Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB ausgelöst.

#### 3.3.3 Umlegungsplan

Die Verfügungs- und Veränderungssperre (s. Nr. 3.3.2) soll bewirken, dass das Umlegungsgebiet störungsfrei neu geordnet wird, neue Hindernisse nicht geschaffen werden und die Umlegung von Grundstücken mittels Umlegungsplan vollzogen werden kann. Die Umlegungsstelle fertigt Bestandskarten und Bestandsverzeichnisse, erwirkt die Eintragung eines Umlegungsvermerks durch das Grundbuchamt und ordnet die notwendigen Flächen- und Grundstückszuschnitte (§§ 53 - 55 BauGB). Dabei werden an die Alteigentümer neue Anteile nach Werten (dies ist in Hamburg der Regelfall), Flächen oder als Geldausgleich verteilt (§§ 57 - 59 BauGB). Die rechtliche Neuordnung im Umlegungsgebiet wird im Umlegungsplan (bestehend aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis) dargestellt (§§ 66 - 68 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ist ortsüblich (im Amtlichen Anzeiger) bekannt zu machen und den Betroffenen zuzustellen (§§ 69, 70 BauGB).

Auch das Inkrafttreten des Umlegungsplans (§ 71 BauGB) ist ortsüblich (im Amtlichen Anzeiger) bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung des Umlegungsplans wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt (§ 72 BauGB) und die Verfügungs- und Veränderungssperre (nach § 51 BauGB) aufgehoben, soweit nicht eine Vorwegregelung nach § 76 BauGB erfolgen konnte.

#### 3.3.4 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 51 BauGB)

Entsprechend § 51 Absatz 1 BauGB sind die dort unter Nrn. 1 - 4 aufgeführten Rechtsvorgänge und Vorhaben einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen, sofern diese nach der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (s. Nr. 3.3.2) und bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplans (s. Nr. 3.3.3) begründet, beantragt oder angezeigt werden.

§ 51 Absatz 1 Nr. 1 - 4 BauGB lautet:

„(1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung nach § 71 dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle

1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;
2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
3. nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
4. genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.“

#### 3.4 Bodenordnung durch Grenzregelung (§§ 80 - 84 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Vorgänge sind in diesem Verfahren nicht gesondert genehmigungsbedürftig.

### **4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 - 164 BauGB)**

#### 4.1 Allgemein

Ein Gebiet, das städtebauliche Missstände aufweist, deren Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfordern, kann nach §§ 140 ff. BauGB i. V. m. § 246 Absatz 2 BauGB durch Rechtsverordnung des Senats förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

#### 4.2 Gebiete vorbereitender Untersuchungen

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes sind in der Regel nach § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen, über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können. Die betreffenden Gebiete werden bis zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet zunächst als Gebiete vorbereitender Untersuchungen bezeichnet. Von den vorbereitenden Untersuchungen kann nach § 141 Absatz 2 BauGB abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

Die in Gebieten vorbereitender Untersuchungen liegenden Flurstücke erhalten von BBV/GV eine Eintragung im beschreibenden Teil des FIS.

#### 4.3 Beschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, kann durch Rechtsverordnung des Senats förmlich als Sanierungsgebiet (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet) festgelegt werden (§ 142 Absatz 1 BauGB). In der Sanierungsverordnung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen (§ 142 Absatz 3 BauGB). Im vereinfachten Sanierungsverfahren (§ 142 Absatz 4 BauGB) kann die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 144 BauGB teilweise oder insgesamt ausgeschlossen werden. Die Sanierungsverordnung ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 143 Absatz 1 BauGB). Die in der Verordnung benannten Grundstücke erhalten vom Grundbuchamt eine Eintragung (Sanierungsvermerk) im Grundbuch (§ 143 Absatz 2 BauGB) und von BBV/GV eine Eintragung im beschreibenden Teil des FIS.

#### 4.4 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 144 BauGB)

Entsprechend § 144 Absätze 1 und 2 BauGB bedürfen insbesondere die nachstehend aufgeführten Vorhaben, Maßnahmen und Rechtsvorgänge einer Genehmigung, sofern diese innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen:

- die in § 14 Absatz 1 Nr. 1 BauGB genannten Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten),
- die in § 14 Absatz 1 Nr. 2 BauGB genannten Maßnahmen (erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen),
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,

- die Teilung eines Grundstücks und anderes (z. B. Veräußerungsgeschäfte etc.) sowie
- der Abbruch baulicher Anlagen.

Entsprechend § 163 BauGB kann aber die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklärt werden. Damit entfällt für diese Grundstücke die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 144 BauGB.

## **5 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 - 171 BauGB)**

### 5.1 Allgemein

Das städtebauliche Entwicklungsrecht entspricht weitgehend dem Sanierungsrecht (s. Nr. 4), es beinhaltet aber auch das Recht zur Enteignung (§ 169 Absatz 3 BauGB), die Verpflichtung der Stadt, Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erwerben (§ 166 Absatz 3 BauGB) und diese nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen wieder zu veräußern (§ 169 Absätze 5 - 8 BauGB).

### 5.2 Gebiete vorbereitender Untersuchungen

Vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen bzw. zu veranlassen (§ 165 Absatz 4 BauGB). Die §§ 137 - 141 sind entsprechend anzuwenden.

Die in Gebieten vorbereitender Untersuchungen liegenden Flurstücke erhalten von BBV/GV eine Eintragung im beschreibenden Teil des FIS.

Nummer 4.2 gilt deshalb sinngemäß.

### 5.3 Beschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Der Senat beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Verordnung (Entwicklungsverordnung). In der Entwicklungsverordnung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen (§ 165 Absatz 6 BauGB). Die Entwicklungsverordnung ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 165 Absatz 8 BauGB). Das Grundbuchamt trägt einen Entwicklungsvermerk in die Grundbücher ein (§ 165 Absatz 9 BauGB).

BBV/GV nimmt eine Eintragung im beschreibenden Teil des FIS vor.

### 5.4 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 169 BauGB)

Entsprechend der Verweisung in § 169 Absatz 1 Nr. 3 BauGB gelten für die genehmigungsbedürftigen Vorhaben, Maßnahmen und Rechtsvorgänge die §§ 144 und 145 BauGB.

Nr. 4.4 gilt deshalb entsprechend.



## **6 Erhaltungsverordnungen (§§ 172 - 174 BauGB)**

### 6.1 Allgemein

Die Festlegung eines Gebietes als Erhaltungsgebiet dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets (Schutz des Ortsbilds, der Stadtgestalt, des Landschaftsbilds, der Erhaltung städtebaulich bedeutsamer Anlagen), der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder der Sicherung eines sozialgerechten Ablaufs städtebaulicher Umstrukturierungen. Im Gegensatz zur Sanierungsverordnung können mit der Erhaltungsverordnung die der Stadt- und Orts-erhaltung dienenden Sanierungsziele langfristig gesichert werden.

### 6.2 Beschluss der Erhaltungsmaßnahme

Die Bezirksämter (s. § 2 Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28.06.2000) können, im Rahmen der ihnen durch Bezirksverwaltungsgesetz geregelten Befugnisse z. B. bei der Erstellung der so genannten Bezirkspläne, Erhaltungsgebiete bezeichnen (§ 172 Abs. 1 BauGB).

Bei der Erstellung so genannter Senatspläne, d. h. Pläne mit überwiegend gesamtstädtischer Bedeutung (s. Anlage zur Weiterübertragungsverordnung-Bau) liegt die Befugnis zum Erlass der Aufstellungsbeschlüsse und der Rechtsverordnungen beim Senat. Die Befugnis zum Erlass der Aufstellungsbeschlüsse bei sog. sozialen Erhaltungsverordnungen liegt immer beim Senat.

Der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung (erfolgt im Übrigen entweder durch die Bezirksamtsleitung oder den Senat) ist ortsüblich bekannt zu geben (§ 172 Absatz 2 BauGB). § 15 Absatz 1 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) und § 16 Absatz 2 BauGB (Veränderungssperre) sind entsprechend anzuwenden.

Die in sozialen oder städtebaulichen Erhaltungsgebieten liegenden Flurstücke erhalten von BBV/GV eine Eintragung im beschreibenden Teil des FIS. Zusätzlich erhalten auch die Flurstücke, für die ein Beschluss zur Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung gefasst wurde, von BBV/GV eine Eintragung im FIS.

### 6.3 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 172 BauGB)

Nach § 172 BauGB bedürfen die dort in Absatz 1 bezeichneten Vorhaben, Maßnahmen und Rechtsvorgänge einer Genehmigung. Dieses betrifft im Wesentlichen:

- den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- die Errichtung baulicher Anlagen in Bereichen einer Erhaltungsverordnung, die Bestimmungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Städtebauliche Erhaltungsverordnung) enthält,
- die Begründung von Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) in Bereichen einer Erhaltungsverordnung, die Bestimmungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (soziale Erhaltungsverordnung) enthält (siehe auch Umwandlungsverordnung - UmwandVO vom 06. Januar 1998),
- städtebauliche Umstrukturierungen.

## **7 Enteignung (§§ 85 - 122 BauGB)**

### 7.1 Allgemein

Im Rahmen der Durchsetzung städtebaulicher Ziele (s. Nr. 3) besteht die rechtliche Möglichkeit der Enteignung, sofern eine gütliche Einigung nicht zustande kommen kann.

Die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) darf nur im öffentlichen Interesse erfolgen, muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen und ist zweckgebunden.

Die Einleitung des Enteignungsverfahrens ist unter Bezeichnung des betroffenen Grundstücks und des im Grundbuch als Eigentümer Eingetragenen etc. ortsüblich bekannt zu geben (§ 108 Absatz 5 BauGB). Das Grundbuchamt trägt einen Enteignungsvermerk in das Grundbuch des betroffenen Grundstücks ein (§ 108 Absatz 6 BauGB).

### 7.2 Genehmigungsbedürftigkeit (§ 109 BauGB)

Entsprechend § 109 Absatz 1 BauGB bedürfen die in § 51 BauGB (siehe Nr. 3.3.3) bezeichneten Rechtsvorgänge, Vorhaben und Teilungen der schriftlichen Genehmigung der Enteignungsbehörde vom Zeitpunkt der Bekanntmachung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens an.

## **8 Zuständigkeiten**

Entsprechend der Anordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches und der Weiterübertragungsverordnung-Bau ergeben sich insbesondere die nachstehend benannten Zuständigkeiten.

### 8.1 Behörde für Bau und Verkehr (BBV)

Die Behörde für Bau und Verkehr, Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung (BBV/SB) ist zuständig für

- Genehmigungen nach § 51 Absatz 1 BauGB (s. Nr. 3.3.4),
- Genehmigungen nach § 144 Absätze 1 - 3 BauGB, sofern ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB eingeleitet worden ist (s. Nr. 4.4),

### 8.2 Bezirksämter

Die Bezirksämter sind zuständige Genehmigungsbehörden für

- Genehmigungen nach § 144 Absätze 1 - 3 BauGB, sofern nicht ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB eingeleitet worden ist (s. Nr. 4.4),
- Genehmigungen nach § 169 Absatz 1 Nr. 3 BauGB,
- Genehmigungen nach § 172 BauGB (s. Nr. 6.3).

### 8.3 Finanzbehörde (FB)

Die Finanzbehörde ist zuständige Genehmigungsbehörde für

- Genehmigungen nach § 109 BauGB (s. Nr. 7.2).

## **9 Information der Bezirksämter durch die zuständigen Stellen**

### 9.1 Umlegungsbeschluss

Die Bezirksämter werden von der Umlegungsstelle (BBV/SB) über die Einleitung eines Umlegungsverfahrens und vom Umlegungsbeschluss (s. Nr. 3.3.2) informiert, so auch z. B. durch Übersendung der Bestandskarte an folgende Dienststellen:

- Bauamt/Verwaltungsabteilung
- Stadtplanungsabteilung
- Bauprüfdienststelle
- Tiefbauabteilung, soweit Straßenflächen oder Gewässer 2. Ordnung betroffen sind
- Liegenschaftsdienststelle
- Abgabenabteilung, soweit im Umlegungsverfahren neue öffentliche Wegeflächen zu beschaffen sind
- Sanierungsbeauftragter, soweit das Umlegungsgebiet zugleich förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist.

Dieses betrifft auch Umlegungsverfahren, die im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (s. Nr. 4.3) erforderlich sind.

### 9.2 Bekanntmachung des Umlegungsplans

Die Dienststellen der Bezirksämter (s. Nr. 9.1) werden von der Umlegungsstelle (BBV/SB) über die Bekanntmachung und das Inkrafttreten des Umlegungsplans (s. Nr. 3.3.3) informiert. Mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans endet die besondere Genehmigungsbedürftigkeit von Vorhaben nach Nr. 3.3.4.

### 9.3 Bekanntmachung des Grenzregelungsbeschlusses

Einzelne Dienststellen der Bezirksämter, z. B.

- Bauprüfdienststelle (bei Baulasten),
- Tiefbauabteilung (bei Straßenverkehrsflächen),
- Liegenschaftsabteilung (bei Straßenverkehrsflächen)

werden von der Umlegungsstelle (BBV/SB) über die Bekanntmachung und das Inkrafttreten des Grenzregelungsbeschlusses informiert.

#### 9.4 Enteignungen

Die Finanzbehörde als Enteignungsbehörde setzt die Bezirksämter von Enteignungsanträgen rechtzeitig in Kenntnis; Gleiches gilt für die Beendigung des Enteignungsverfahrens.

### 10 Information der Bezirksämter über das FIS

Die Bezirksämter können sich ergänzend zu der Information durch die zuständige Stelle auch durch Einsichtnahme in den bzw. durch Einholung von Auszügen aus dem bei BBV/GV geführten beschreibenden Teil des FIS, dem Hamburgischen Automatisierten Liegenschaftsbuch (HALB), informieren. Im FIS sind die Flurstücke, die

- die einer Bodenordnung unterliegen,
- die einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unterliegen,
- für die ein Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gefasst wurde,
- die im Gebiet einer sozialen Erhaltungsverordnung liegen,
- für die ein Beschluss zur Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung gefasst wurde,
- die im Gebiet einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung liegen,
- die im Gebiet einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegen und
- für die ein Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gefasst wurde,

durch einen Hinweis gekennzeichnet. Zusätzlich ist bei den Sanierungsgebieten und den Gebieten einer Erhaltungsverordnung die Gebietsbezeichnung abgelegt.

#### Begründung

Die genannten Informationen werden auf der Grundlage von Mitteilungen der BBV/SB erfasst und gepflegt. Die Informationen können durch die Bauprüfdienststellen online abgerufen werden. Das FIS stellt somit eine Informationsquelle für die Bauprüfdienststellen dar.

### 11 Rechtliche Besonderheiten

Die nach §§ 51, 109, 144, 169 und 172 BauGB erforderlichen Genehmigungen sind gesondert zu beantragen. Ein Antrag auf Baugenehmigung z. B. umfasst nicht den Antrag auf Erteilung vorstehender Genehmigungen. Demnach sind zwar getrennte Anträge zu stellen, anschließend wird aber in nur einem Verfahren auch nur eine Genehmigung erteilt.

Zuständig für die Genehmigung nach § 51 Absatz 1 Halbsatz 1 BauGB und in den Fällen nach § 144 BauGB, in denen zugleich ein Umlegungsverfahren eingeleitet wurde, ist die Umlegungsstelle BBV/SB (s. auch Nr. 8). Dasselbe gilt, wenn ein Widerspruchsverfahren durchzuführen ist.

Baugenehmigungen sollen erst dann erteilt werden, wenn die vorstehenden Genehmigungen nach §§ 51, 109, 144 oder 169 BauGB vorliegen bzw. erteilt werden sollen, da die Baugenehmigung die Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 69 Absatz 1 HBauO) bekundet (s. Nr. 13.1). Anderenfalls wird die Genehmigung mit einem entsprechenden Hinweis oder einer Bedingung versehen.

Eine Zurückstellung eines Bauantrags kommt in Fällen nach §§ 141 Abs. 4, 165 Abs. 4 (vorbereitende Untersuchungen für Sanierungs- oder städtebauliche Entwicklungsverfahren) und 172 BauGB (Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung, s. § 172 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Absatz 1 BauGB) in Betracht.

Baurechtliche Genehmigungen oder baurechtliche Zustimmungen für Vorgänge und Vorhaben nach § 172 BauGB werden entsprechend § 173 BauGB von der Baugenehmigungsbehörde (Bezirksamt/Behörde für Bau und Verkehr - ABH 2 -) erteilt.

## **12 Beteiligung anderer Dienststellen am Baugenehmigungs-, Zustimmungs- oder Bauanzeigeverfahren**

### 12.1 Prüfung eines Beteiligungserfordernisses

Die Bauprüfdienststellen und die für die Zustimmung nach § 62 HBauO zuständige Dienststelle (BBV - ABH 2) werden im Rahmen der Genehmigungsprüfung feststellen, ob auf Grund von Festsetzungen im B-Plan (Planfestsetzung und Textausgabe), Rechtsverordnungen oder Kenntnissen (z. B. der Stadtplanungsabteilung) über die

- Bekanntmachung eines Umlegungsbeschlusses nach § 47 BauGB (s. Nr. 3.3.2),
- Förmliche Festlegung einer Sanierungsverordnung nach § 143 Absatz 1 BauGB, sofern diese eine Genehmigungsbedürftigkeit nicht ausschließt (s. Nr. 4.3) und sofern ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB eingeleitet worden ist,
- Förmliche Festlegung einer Entwicklungsverordnung nach § 165 Absatz 8 BauGB (s. Nr. 5.3),
- Bekanntmachung eines Enteignungsverfahrens nach § 108 Absatz 5 BauGB

eine besondere Genehmigungsbedürftigkeit nach §§ 51, 109, 144 oder 169 BauGB besteht.

### 12.2 Beteiligung der BBV/SB und/oder der Finanzbehörde

Sofern eine Genehmigungsbedürftigkeit nach vorstehenden Vorschriften festgestellt wird, wird eine Beteiligung der zuständigen Dienststelle (s. Nr. 8.1 und/oder 8.3) am Baugenehmigungsverfahren vorgenommen.

Die BBV/SB und die Finanzbehörde werden um Stellungnahme gebeten, ob das beantragte Vorhaben (Errichtung, Abbruch, Umbau, Änderung) oder die sonstige beantragte Maßnahme mit den städtebaulichen Belangen vereinbar ist und somit baurechtlich genehmigt werden darf und ob ggf. Anforderungen zu stellen sind.

### 12.3 Information der BBV

Entsprechend Anlage 4 zum BPD 4/1993 „Verfahren nach der Bauanzeigeverordnung“ werden sowohl die Stadtplanungsabteilung der Bezirksämter als auch die BBV über den Eingang einer Bauanzeige durch Mitteilung und Flurkartenauszug informiert.

## 13 Bescheidserteilung

### 13.1 Vorhaben nach HBauO bzw. HmbWoBauErlG

Bei Vorhaben, die einem Verfahren nach §§ 60, 62 oder 65 HBauO oder nach dem HmbWoBauErlG unterliegen, wird wie nachfolgend dargestellt verfahren.

#### Genehmigungs-/Zustimmungsbescheid

Die Genehmigung/Zustimmung wird erteilt, wenn das Vorhaben nach allen anderen Baurechtsbereichen zulässig ist und eine positive Stellungnahme der Dienststelle nach Nr. 12.2 vorliegt. Ggf. wird die Genehmigung mit einem Baubeginnvorbehalt oder einer aufschiebenden Bedingung dergestalt versehen, dass mit dem Vorhaben erst dann begonnen werden darf, wenn die nach z. B. § 51 (Umlenungsverfahren), § 109 (Enteignungsverfahren), § 144 (Sanierungsverfahren) oder § 169 BauGB (städtebauliches Entwicklungsverfahren) erforderliche Genehmigung erteilt worden und rechtswirksam ist. Denkbar ist aber auch ein bloßer Hinweis auf weitere etwa erforderliche Genehmigungen.

#### Ablehnungsbescheid/Versagung der Zustimmung

Eine Ablehnung des Bauantrags/Versagung der Zustimmung erfolgt, wenn auf Grund der Stellungnahme der BBV/SB oder der Finanzbehörde die nach §§ 51, 109, 144 oder 169 BauGB erforderliche Genehmigung versagt werden muss. Soweit möglich, sollte in den Bescheid der Hinweis aufgenommen werden, ob und unter welchen Voraussetzungen zu einem späteren Zeitpunkt eine erneute Antragstellung erfolgversprechend sein kann.

### 13.2 Freigestellte Vorhaben/Vorhaben nach der Bauanzeigeverordnung

In den Fällen bauordnungsrechtlich freigestellter Vorhaben und Vorhaben nach der Bauanzeigeverordnung findet eine baurechtliche Zulässigkeitsprüfung in der Regel nicht statt. Entsprechend § 1 Absatz 2 Baufreistellungsverordnung (BauFreiVO) wären die nach §§ 51, 109, 144 oder 169 BauGB erforderlichen Genehmigungen vor Beginn der Baumaßnahmen etc. einzuholen. Entsprechend § 3 Absatz 2 Nr. 8 Bauanzeigeverordnung erklärt der Bauvorlageberechtigte, dass die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Liegen der Bauaufsicht Erkenntnisse vor (z. B. Rückmeldung der Stadtplanungsabteilung über Bekanntmachungen nach Nr. 12.1 oder Eintragungen in den Auszügen aus dem darstellenden und dem beschreibenden Teil des Flächenbezoge-

nen Informationssystems - FIS -, z. B. Flurkartenauszug), so untersagt sie entweder den Baubeginn nach § 5 Absatz 2 Nr. 3 Bauanzeigeverordnung oder ordnet entsprechend § 75 Absatz 1 HBauO die Baueinstellung an, weil das Vorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften (hier das Fehlen einer Genehmigung nach §§ 51, 109, 144 oder 169 BauGB) verstößt.