



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Bauordnung und Hochbau

B a u p r ü f d i e n s t (BPD) 2017- 4
Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand des Bauprüfdienstes	2
2.	Rechtsgrundlagen.....	2
3.	Anwendung	2
4.	Allgemeine Begriffsdefinitionen	2
5.	Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
5.1.	§ 33 Abs. 1 BauGB - Regelverfahren.....	3
5.2.	Teilplanreife.....	3
5.3.	Vorgezogene Vorweggenehmigung - § 33 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	4
5.4.	Ausnahmen und Befreiungen	4
6.	Vorwegenehmigungsreife bei Bezirksplänen	4
6.1.	Bezirkspläne ohne Flächennutzungsplan-Änderung	4
6.2.	Bezirkspläne mit Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP).....	5
6.3.	Zuständigkeiten für Vorwegenehmigungen nach § 33 BauGB	5
7.	Vorwegenehmigungsreife bei Senatsplänen	6
7.1.	Senatspläne ohne FNP-Änderung	6
7.2.	Senatspläne mit Änderung oder Berichtigung des FNP	6
7.3.	Zuständigkeiten für Vorwegenehmigungen nach § 33 BauGB	6
8.	Tabellarische Übersicht der erforderlichen Beteiligungen der Gremien	6

1. Gegenstand des Bauprüfdienstes

Dieser Bauprüfdienst (BPD) 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.

Dieser Bauprüfdienst ersetzt die Fachanweisung FA 1/2007 „Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB“.

Das allgemeine Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen wird in der „Fachanweisung Bauleitplanung – Verfahren über die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie Maßnahmen zur Sicherung der Planung und Erlass von Innen- und Außenbereichsverordnungen und städtebaulichen Erhaltungsverordnungen in der Verantwortung der Bezirke“ in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

2. Rechtsgrundlagen

- § 33 Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung (Bauleitplanfeststellungsgesetz)
- Verordnung zur Weiterübertragung von Verordnungsermächtigungen im Bereich der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung (Weiterübertragungsverordnung-Bau)

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

Vorweggenehmigungsreife

Die Vorweggenehmigungsreife 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 oder 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 Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Berichtigung des Flächennutzungsplans (FNP) ist auch eine vorgezogene Vorweggenehmigungsreife möglich. Diese ist gegeben, wenn die vorgezogene formelle Planreife (die betroffene Öffentlichkeit hatte Gelegenheit zur Stellungnahme und der Arbeitskreis I hat stattgefunden) und die materielle Planreife sowie die Voraussetzungen nach § 33 Abs. 1 Nr. 2 – 4 BauGB einschließlich der Billigung durch die Bezirksversammlung oder des von ihr ermächtigten Ausschusses vorliegen.

Wird im Rahmen von Verfahren nach § 13a BauGB die Berichtigung des FNPs notwendig ist die vorgezogene Vorweggenehmigung erreicht, wenn der B-Plan o. g. Verfahrenstand erreicht hat und die Billigung der Bürgerschaft, gemäß Punkt 6.2.2, zur Berichtigung des FNPs vorliegt.

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. Vorweggenehmigungsreife bei Bezirksplänen

Bei Bezirksplänen gemäß Weiterübertragungsverordnung-Bau haben die Bezirksamter - 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 Vorweggenehmigungsreife 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 vorliegt. 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 Flächennutzungsplans (FNP)

6.2.1. Bezirkspläne mit FNP-Änderung (außer beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB)

Wird durch einen B-Plan-Entwurf die Änderung des FNP 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 FNP-Änderung den gleichen Verfahrensstand erreicht hat und
- die Billigung der Bürgerschaft (2/3 Mehrheit der Bürgerschaftsabgeordneten), repräsentiert durch die Fraktionssprecher des zuständigen Ausschusses der Bürgerschaft, zum FNP-Entwurf vorliegt. Diese Billigung holt die BSW/LP auf Anforderung des Bezirks ein und bestätigt dem Bezirksamt dann im Anschluss die materielle Planreife der FNP-Änderung.

6.2.2. Bezirkspläne mit FNP-Berichtigung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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

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

Die BSW prüft die Inhalte unter Einbeziehung gesamtstädtischer Interessen und holt unmittelbar nach der Grobabstimmung und vor der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung die Billigung der Bürgerschaft, repräsentiert durch die Fraktionssprecher des zuständigen Ausschusses der Bürgerschaft, ein (im Rahmen von Verfahren nach §13a BauGB reicht die einfache Mehrheit der Bürgerschaft).

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 Vorwegenehmigungsreife des B-Plans obliegt jedoch der für die Bebauungsplanverfahren zuständigen Stelle der Bezirksämter.

7. Vorweggenehmigungsreife bei Senatsplänen

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

7.1. Senatspläne ohne FNP-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).

7.2. Senatspläne mit Änderung oder Berichtigung des FNP

(Senatspläne im Bereich des Stadtteils HafenCity, in Vorbehaltsgebieten oder evolierte Pläne)

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

7.3. Zuständigkeiten für Vorweggenehmigungen 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 Vorweggenehmigungen nach § 33 BauGB. Voraussetzung für die Genehmigung ist jeweils die Einhaltung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorweggenehmigungen (siehe 5.).

Die Feststellung der Vorweggenehmigungsreife des B-Plans obliegt jedoch der BSW/LP.

8. Tabellarische Übersicht der erforderlichen Beteiligungen der Gremien

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