

1. Einführung

Bis zum Abschluß des Bebauungsplanverfahrens beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im künftigen Planbereich unverändert nach den §§ 30, 34 oder 35 BauGB, je nachdem, ob das Grundstück im Geltungsbereich eines bereits vorhandenen, aber zu ändernden Bebauungsplans, im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich liegt. Erst mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans ändert sich dies. Fortan bestimmt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach seinen Festsetzungen. Sollen diese Festsetzungen bereits vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens angewandt werden, muß von § 33 BauGB Gebrauch gemacht werden. Er gestattet im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan die Durchführung eines Vorhabens, das nach der derzeitigen Rechtslage noch unzulässig wäre, wenn anzunehmen ist, daß es den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans nicht widerspricht. § 33 enthält einen zusätzlichen Zulassungstatbestand, der neben den §§ 30, 34, 35 BauGB gilt und nicht etwa, worauf die mißverständliche amtliche Überschrift des § 33 BauGB hindeuten könnte, mit Beginn des Planungsverfahrens an deren Stelle tritt.

Die Regelung des § 33 BauGB ist insbesondere deshalb von besonderer Bedeutung, weil die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB) bis zu deren Inkrafttreten oft **mehrere Jahre** vergehen und während dieser Zeit die Bautätigkeit nicht völlig eingestellt werden kann. Während der Aufstellungsphase beurteilt sich ein Vorhaben (vgl. § 29 BauGB) nach § 33 BauGB, sofern nicht eine Veränderungssperre beschlossen worden ist, bzw. die Gemeinde Baugesuche zurückstellen läßt (vgl. § 14 ff. BauGB).

§ 33 BauGB gestattet (nach den §§ 30, 34 oder 35 BauGB unzulässige) Vorhaben, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, und u.a. nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht. Die Vorschrift bietet die Möglichkeit, die (erlaubende) Wirkung eines Bebauungsplans von einem bestimmten Reifegrad an vorzuziehen; sie soll erreichen, daß ein Vorhaben bereits jetzt so beurteilt werden kann, als ob die zu erwartenden Festsetzungen schon jetzt zu erwarten wären. Wesentlich für § 33 BauGB ist folglich, daß der Planentwurf den künftigen Plan sozusagen vertritt (BVerwG, DÖV 1986, 878 (880)).

Ganz allgemein eröffnet § 33 BauGB die Möglichkeit der bauplanungsrechtlichen Genehmigung eines baulichen Vorhabens, das nicht dem geltenden Bauplanungsrecht (§§ 30, 34, 35 BauGB), wohl aber den künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht. Dabei ist zu beachten: § 33 BauGB gibt die rechtliche Möglichkeit, ein mit dem künftigen Plan übereinstimmendes Vorhaben bereits während des Verfahrens der Planaufstellung zu genehmigen. Einen gesetzlichen Ablehnungsgrund eröffnet § 33 BauGB für die Genehmigungsbehörde nicht.

2. § 33 BauGB enthält zwei Möglichkeiten:

2.1 Die Vorabzulassung nach § 33 Abs. 1 BauGB

Nach § 33 Abs. 1 BauGB besteht ein Rechtsanspruch auf die planungsrechtliche Zulassung eines Vorhabens im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Planaufstellungsbeschluß,
- öffentliche Auslegung,
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Vereinbarkeit mit künftigen Bebauungsplan,
- Anerkennung des künftigen Bebauungsplans,
- gesicherte Erschließung.

Die ersten drei Voraussetzungen sind gegeben, sobald der Gemeinderat den förmlichen Planaufstellungsbeschluß gefaßt hat, dieser veröffentlicht ist (§ 2 Abs. 1 BauGB) und die sogenannte **Planreife** vorliegt, d.h., wenn die Offenlage durchgeführt, die Gemeinde über Anregungen und Bedenken förmlich beschlossen hat (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB), die Träger öffentlicher Belange beteiligt sind (§ 4 Abs. 1 BauGB) und ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht bestehen. Viertens ist erforderlich, daß die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die **Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplans** ist wie für einen bereits bestehenden Bebauungs-

plan zu ermitteln. Die **schriftliche Anerkennung der künftigen Festsetzungen** des Bebauungsplans für sich (den Bauherrn) selbst und die Rechtsnachfolger soll sicherstellen, daß das geplante Vorhaben auch dem künftigen Bebauungsplan entspricht. Schließlich muß – wie auch bei Vorhaben nach den §§ 30 und 34 BauGB – die **Erschließung gesichert sein**.

2.2 Die Vorabzulassung nach § 33 Abs. 2 BauGB

Nach § 33 Abs. 2 BauGB kann ein Vorhaben auch schon zugelassen werden, wenn die Bürger- und Trägerbeteiligung noch nicht erfolgt ist, wenn also die formelle Planreife noch nicht besteht. Allerdings müssen hierbei die übrigen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB erfüllt sein: Es muß anzunehmen sein, daß es den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans nicht entgegensteht (Nr. 2), der Antragsteller muß diese künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt haben (Nr. 3) und die Erschließung muß gesichert sein (Nr. 4). Zum Ausgleich für die noch nicht durchgeführte Bürger- und Trägerbeteiligung verlangt § 33 Abs. 2 Satz 2 BauGB, daß den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben ist.

3. Einvernehmen der Gemeinde

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 33 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren von den Baugenehmigungsbehörden im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden, bestimmt § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

4. Rechtsschutz

Rechtsschutz zur Erlangung einer auf § 33 BauGB gestützten Baugenehmigung gewährt die Verpflichtungsklage (§§ 40, 42 VwGO). Der Nachbar, der sich gegen die nach § 33 BauGB erteilte Baugenehmigung wenden will, muß entweder geltend machen, die Voraussetzungen des § 33 BauGB seien nicht erfüllt und die Baugenehmigung verletze unter Zugrundelegung der deshalb maßgebenden §§ 30, 34 oder 35 BauGB nachbarliche Rechte. Liegen die Voraussetzungen des § 33 BauGB vor, besteht Nachbarschutz, soweit die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans drittschützend sind. Ein Normenkontrollverfahren gegen den künftigen Bebauungsplan ist für den Nachbarn nicht möglich, da dieses eine förmlich in Kraft getretene Satzung voraussetzt.