

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Baubehörde - Amt für Bauordnung und Hochbau

B a u p r ü f d i e n s t (BPD) : 10/1990

Sicherung der Erschließung

Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Hamburgische Bauordnung (HBauO) ist ein Grundstück unter anderem erst dann bebaubar, wenn es in ausreichender Breite (mindestens 2,5 m) von einem öffentlichen Weg aus zugänglich ist, der

- den wegerechtlichen Anforderungen des § 15 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) oder
- den Anforderungen des § 4 Abs. 1 Satz 3 HBauO (nichtbefahrbar öffentliche Wege) unter den dort genannten Voraussetzungen

genügen muß.

Dieser Bauprüfdienst gibt Hinweise und Erläuterungen zum wegerechtlichen Verfahren (1. Spiegelstrich); die Neufassung beinhaltet eine Angleichung an die geänderten Rechtsgrundlagen und eine redaktionelle Überarbeitung.

Prüfungsbereich: Grundprüfung / Genehmigungsprüfung

1 Voraussetzungen des Hamburgischen Wegegesetzes für die Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes

Nach § 15 Abs. 1 HWG dürfen Grundstücke nur bebaut oder gewerblich genutzt werden, wenn

- sie unmittelbar an einen nicht anbaufrei zu haltenden öffentlichen Weg grenzen, oder
- der Wegeausbau nach § 14 HWG gesichert ist und
- ggf. die besonderen baulichen Maßnahmen am öffentlichen Weg nach § 13 Abs. 5 HWG gesichert sind.

Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist im Vorbescheids bzw. Baugenehmigungsverfahren von der zu beteiligenden Tiefbauabteilung des Bezirksamtes zu erklären.

Muß der Wegeausbau nach § 14 HWG gesichert werden, d.h. ist für die beabsichtigte Bebauung oder Nutzung eine Erschließung des Grundstückes erforderlich, ist wie folgt zu verfahren:

1.1 Vorbescheidsanträge

In einem positiven Vorbescheid ist folgender Hinweis aufzunehmen:

"HINWEISE AUF ANDERE VORSCHRIFTEN

Das Vorhaben bedarf neben der bauordnungsrechtlichen Genehmigung (§ 69 Abs. 1 HBauO) auch:

- eines Erschließungsbescheides nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22. Januar 1974 in der geltenden Fassung. Zuständige Dienststelle ist die Tiefbauabteilung ..."

1.2 Bauanträge

1.2.1 Liegt ein Bauantrag vor, so ist dem Antragsteller unter Hinweis auf das erforderliche Erschließungsbescheidsverfahren zu empfehlen, den Antrag zunächst zurückzuziehen. Auf die Möglichkeiten des Vorbescheidsverfahrens zur Klärung der bauordnungs- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erschließungsbescheid ist hinzuweisen.

1.2.2 Der Bauantrag ist jedoch abzulehnen, wenn der Antragsteller auf einem Bescheid besteht und das beantragte Vorhaben grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist.

Die Ablehnung des Antrages ist - neben anderen möglichen Ablehnungsgründen - auf § 4 Abs. 1 HBauO zu stützen.

1.2.3 Ist das beantragte Vorhaben jedoch grundsätzlich genehmigungsfähig, so bestehen gegen die Erteilung einer Baugenehmigung dann keine Bedenken, wenn eine der folgenden Bedingungen in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen wird:

"BEGINN DER RECHTSWIRKSAMKEIT (Aufschiebende Bedingung)

Die Genehmigung wird erst wirksam, wenn:

- der Erschließungsbescheid unanfechtbar geworden ist und die Bedingungen des Erschließungsbescheides erfüllt sind (§ 4 Abs. 1 HBauO). Dieser Vorbehalt verlängert nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 71 Abs. 2 HBauO.

oder

- im Rahmen eines Antrages auf vorzeitigen Baubeginn die Bedingungen zur Sicherung der Erschließung erfüllt sind und dem Antrag seitens der Baubehörde - Tiefbauamt - zugestimmt wurde."

Die Einhaltung dieser Bedingung ist zu überwachen. Teilbaugenehmigungen nach § 69 Abs. 4 HBauO für die Ausführung einzelner Arbeiten dürfen in diesen Fällen nicht erteilt werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erteilung eines Erschließungsbescheides

Grundlage der Planung von Erschließungen sind die festgestellten Bebauungspläne; das sind Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch, Durchführungspläne und Baustufenpläne in Verbindung mit Teilbebauungsplänen oder Fluchtlinienplänen. Zur Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden von den Tiefbauabteilungen die jeweils zuständige Stadtplanungsabteilung und Bauprüfdienststelle gehört.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen - einschließlich Art und Maß sowie Lage der Nutzung - sind erfüllt, wenn die geplante Erschließung

- 2.1 den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, sofern kein Aufstellungsbeschuß zur Änderung des Bebauungsplans vorliegt, bzw. den künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht und die Voraussetzungen des § 33 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Vorweggenehmigung vorliegen, oder
- 2.2 dem für das Vorhaben bereits erteilten gültigen Vorbescheid entspricht.

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, teilt die Tiefbauabteilung des Bezirksamtes dem Antragsteller mit, daß ein Erschließungsbescheidsverfahren erst eingeleitet werden kann, wenn der Erschließungsantrag diesen Voraussetzungen entspricht.

3 Erschließungsbescheid

- 3.1 Erschließungsbescheide sind bei den Tiefbauabteilungen des Bezirksamtes (siehe hierzu FW des Tiefbauamtes "Erschließung von Bauland") zu beantragen; sie werden von der Baubehörde/Tiefbauamt erteilt. Die Bauprüfdienststellen erhalten eine Durchschrift des Erschließungsbescheides.
- 3.2 Dem Antragsteller wird von der Baubehörde/Tiefbauamt mitgeteilt, wenn die Bedingungen des Erschließungsbescheides für den Beginn der Rechtswirksamkeit (Nummer 1.2.3) erfüllt sind. Die Bauprüfdienststellen erhalten eine Durchschrift dieser Mitteilung.

4 Öffentlich-rechtliche Verträge

§ 4 HBauO regelt die Voraussetzungen für die Bebauung von Grundstücken. Sofern eine Erschließungsanlage vorhanden ist, jedoch ein besonderer Bedarf des Bauträgers hinsichtlich der Anfahrbarkeit oder Zugänglichkeit seines Grundstücks besteht, muß zur Regelung dieser besonderen baulichen Maßnahmen an öffentlichen Wegen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach §13 Abs. 5 HWG zwischen der Baubehörde - Tiefbauamt - und dem Investor abgeschlossen werden.

Das Vorverfahren ist identisch mit dem zur Erteilung eines Erschließungsbescheides, insofern sind nur für die "Hinweise auf andere Vorschriften" (Nr. 1.1) und den "Beginn der Rechtswirksamkeit" (Nr. 1.2.3) die analogen Aussagen zu treffen.

Prüfungsbereich : Baudurchführung

5 Endgültige Fertigstellung der baulichen Anlage

Im Rahmen der stichprobenartigen Überprüfung des Baugeschehens nach § 77 Abs. 1 und 2 HBauO sollte insbesondere überwacht werden, ob zur endgültigen Fertigstellung der baulichen Anlage

- der öffentliche Weg benutzbar ist,
- die bauliche Anlage vom öffentlichen Weg aus zugänglich ist,
- die Wasserversorgungsanlage (§ 39 HBauO) benutzbar ist,
- die Abwasserbeseitigung (§ 40 HBauO) gesichert ist und
- die Beseitigung der Abfälle (§ 43 HBauO) gesichert ist.

Abnahmebescheinigungen über die Besichtigung der endgültigen Fertigstellung einer baulichen Anlage sind in der Regel erst herauszugeben, wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Bauprüfdienst 2/75 Nr. 4 ist überholt.