baurecht

Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht

AUS DEM INHALT:

Aufsätze

Plücker/Keese/Regen/Nober/Kretschmer Die Rechtsprechung des VII. Zivilsenats zum Bauvertrags- und Architektenrecht im Jahr 2016 • S. 1089

Leineweber Die EU Rechtsprechung zu Bauprodukten und deren Konsequenzen für deutsche Bauverträge • S. 1099

Kalte Zur Wirksamkeit von Honorarvereinbarungen nach HOAI • S. 1109

Roquette/Eirich The Need for Speed • S. 1119

Meppen Öffentliches Baurecht in Polen • S. 1123

Arndt Anwendungsprobleme bei Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB sowie § 9 Abs. 2c BauGB-E • S. 1129

Rechtsprechung

Planerhaltung bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen, Vorabentscheidungsersuchen (BVerwG 14.03.2017 – 4 CN 3.16) • S. 1140

Privilegierung einer landwirtschaftlichen Halle, Pensionspferdehaltung (OVG NRW 15.03.2017 – 7 A 937/15) • S. 1151

Drittanfechtung eines Zielabweichungsbescheids, Klagebefugnis (OVG Rh-Pf 15.02.2017 – 8 A 10717/16.OVG) • S. 1193

Nachträgliche Schwarzgeldabrede: Vertrag nichtig! (BGH 16.03.2017 – VII ZR 197/16) • S. 1199

Unwirksame Sicherungsklausel für Gewährleistungsansprüche (BGH 30.03.2017 – VII ZR 170/16) • S. 1202

Keine bauablaufbezogene Darstellung bei § 642 BGB erforderlich, wenn Unternehmer einen durch den Annahmeverzug entstandenen Vermögensnachteil nachweist (KG 10.01.2017 – 21 U 14/16) • S. 1204

Online Ausgabe

auf jurion.de erhältlich

Werner Verlag

	ICC-SchO (2017)	DIS-SchO (2008)
Opt-In oder Opt-Out?	Opt-Out.	Opt-In.
Schwellenwerte?	Weniger als 2.000.000,00 USD (oder von den Parteien vereinbarte Grenze).	Keine.
Entscheidung durch Einzelschiedsrichter trotz entgegenstehender Vereinbarung der Parteien?	Ja.	Nein.
Mündliche Verhandlung oder Entscheidung nach Aktenlage?	Beides möglich.	Mündliche Verhandlung vorgesehen.
Zeitpunkt der schiedsrichterlichen Entscheidung?	Sechs Monate nach der Case Management Conference.	Sechs (bei Einzelschiedsrichter) bzw. neun (bei Schiedsgericht mit drei Schiedsrichtern) Monate nach Eingang der Klage.

muss dann entweder ein Opt-In oder ein Opt-Out vertraglich vereinbart werden. Bei Vereinbarung der ICC-Rules besteht daher Handlungszwang, wenn das beschleunigte Verfahren nicht gelten soll.

In aller Regel dürften die Streitwerte bei baurechtlichen Streitigkeiten allerdings über dem Schwellenwert von 2.000.000,00 USD liegen, so dass die Regeln über das beschleunigte Verfahren nach der ICC-SchO keine Anwendung finden. Sofern eine Partei zunächst eine Teilklage erhebt, deren Streitwert unter dem Schwellenwert liegt, um so eine zügige Klärung des Streits bei geringerem Kostenrisiko zu erreichen, kann die beklagte Partei diesen Versuch torpedieren, indem sie eine negative Feststellungsklage auf Nicht-Bestehen der Gesamtforderung erhebt.[13]

Bei baurechtlichen Streitigkeiten mit geringerem Streitwert als 2.000.000,00 USD sind Schiedsgerichte trotzdem häufig mit einem komplexen Sachverhalt und schwierigen technischen Fragen konfrontiert. Es geht nämlich regelmäßig nicht um die Klärung einer einzelnen Rechtsfrage, sondern um viele verschiedene Punkte: Sind die Nachträge (*variations*) berechtigt oder vom ursprünglichen Leistungssoll umfasst, wer hat die Bauzeitverzögerung (*delay*) zu vertreten, bestehen Mängel (*defects*)? In der Regel ist daher eine Beweisaufnahme erforderlich. Dazu werden entweder gerichtliche Sachverständigengutachten eingeholt und Zeugen gehört oder – wie im internationalen Bereich üblich – Parteigutachter (*experts*) beauftragt und schriftliche Zeugenaussagen (*witness statements*) vorgelegt, zu denen die Zeugen in der mündlichen Verhandlung von der gegnerischen Partei befragt werden (*cross examination*). Dies dürfte in einem beschleunigten Verfahren, das einem straffen Zeitplan unterworfen ist, kaum möglich sein, selbst wenn der Schwellenwert unter 2.000.000,00 USD liegt.

V. Fazit

Bei typischen Streitigkeiten bei Bau- oder Anlagenbauprojekten müssen die Parteien bei Vereinbarung einer ICC-Schiedsklausel in Zukunft immer die Frage klären, ob ein Opt-Out aus dem beschleunigten Verfahren angezeigt ist.

13 Vgl. Schütt, SchiedsVZ 2017, 81 (84).

Öffentliches Baurecht in Polen

Ein Überblick über die wichtigsten gesetzlichen Regelungen

von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Daniel Meppen, LL.M., Hamburg

A. Vorbemerkung

Polen entwickelt sich seit Jahren stabil und die Wirtschaft weist ein kontinuierliches Wachstum auf.[1] Dieses Marktumfeld wird auch verstärkt von deut-

1 Quelle: Marktanalyse Bauwirtschaft, Architektur, Denkmalschutz in Polen (Juli 2013), S. 6; vgl. http://www.ixpos.de/IXPOS/Content/DE/Ihr-geschaeft-im-ausland/_SharedDocs/Downloads/bmwi-markterschliessungsprogramm-2013/bmwi-mep-marktstudie-bauwirtschaft-polen.pdf.

schen Investoren genutzt. Sofern die Investition in der Errichtung einer baulichen Anlage besteht, sind auch in Polen insoweit die Bestimmungen des öffentlichen Baurechts zu beachten. Bei der Beratung deutscher Investoren, die auf dem polnischen EU-Binnenmarkt tätig sind, sollte daher insbesondere die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft werden. Hierbei gilt es vor allem, den Mandanten auf die mit dem polnischen Baurecht verbundenen Grundsätze und Besonderheiten hinzuweisen. Um insoweit einen Überblick über das öffentliche Baurecht in Polen zu gewinnen, werden in dem vorliegenden Beitrag nach einer kurzen Einführung insbesondere die gesetzlichen Grundlagen des polnischen Baurechts behandelt.

B. Einführung in das polnische Baurecht

Das öffentliche Baurecht in Polen ist mit den deutschen Regelungen im Wesentlichen vergleichbar. Es unterscheidet wie im deutschen Recht zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.[2] Die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen sind dabei im polnischen Gesetz über die Raumplanung und Raumbewirtschaftung vom 27.03.2003 (= pROG) geregelt. Schwerpunkt des polnischen Planungsrechts ist wie in Deutschland die gemeindliche Bauleitplanung. Sie regelt sämtliche Ebenen der Raumplanung, d.h. von der Gemeinde über die Kreise und Wojewodschaften bis zur Regierungsebene, umfasst also alles, was in Deutschland unter Raumordnung und Landesplanung nach dem Raumordungsgesetz und den Landesplanungsgesetzen fällt.

Demgegenüber finden sich die polnischen bauaufsichtsrechtlichen Normen im polnischen Baugesetz vom 07.07.1994 (= pBauG).[3] In seiner Struktur ähnelt es dem traditionellen deutschen Bauordnungsrecht. Das polnische Baugesetz regelt insoweit die Anforderungen, die aus bau(sicherheits-)rechtlichen Gründen an die einzelnen baulichen Vorhaben gerichtet werden. Es normiert dabei das Baugenehmigungsverfahren sowie die bauaufsichtsbehördlichen Eingriffsbefugnisse.[4] Das Gesetz enthält allerdings selbst keinerlei materielle Anforderungen, etwa an Bauteile oder hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen.[5]

C. Die gesetzlichen Grundlagen des öffentlichen Baurechts in Polen

I. Das polnische Bauplanungsrecht

Ebenso wie in Deutschland geht es im polnischen Bauplanungsrecht darum, die Nutzbarkeit des gemeindlichen Bodens rechtlich vorzubereiten und zu leiten. Die Gestaltung der Raumpolitik und die Bestimmung von Flächen für bestimmte Zwecke haben sich dabei am Grundsatz der *„Raumordnung"*[6] sowie dem Grundsatz der *„nachhaltigen Entwicklung"*[7] zu orientieren. Die Kreise können hier zunächst in den Grenzen ihrer sachlichen Zuständigkeit Pläne vorbereiten, die sich auf das Kreisgebiet und dessen Entwicklung beziehen, während die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen.[8]

Das polnische Recht sieht dabei ebenso wie in Deutschland eine zweistufige Gestaltung der Bauleitplanung vor.[9] Dabei sind zum einen die *„Studie über die Bedingungen und Richtungen der Raumbewirtschaftung der Gemeinde"* und zum anderen der *„örtliche Raumbewirtschaftungsplan"*, kurz auch *„Ortsplan"* genannt, als rechtliche Raumplanungsinstrumente vorgesehen.[10]

1. Die Studie

a) Die Rechtsnatur der Studie

Die Studie des polnischen Bauplanungsrechts ist mit dem deutschen Flächennutzungsplan vergleichbar. Mit ihr werden die Bedingungen und

2 Beide Rechtsgebiete wurden durch die Gesetze von 1994 erstmals unter Berücksichtigung der neuen gesellschaftlichen Verhältnisse nach dem Fall des Kommunismus umfassend neu geregelt.

3 Feldmann/Groth, LKV 2004, 216.

4 Dombert/Hader, LKV 2002, 159.

5 Diese sind in den sehr umfangreichen Verordnungen über die technischen Anforderungen an Gebäude und ihre Lage in Verbindung mit den polnischen Baunormen geregelt. Vgl. Feldmann/Groth, LKV 2004, 216.

6 Unter Raumordnung ist nach Art. 2 Abs. 2 pROG eine Ausgestaltung des Raumes zu verstehen, die eine harmonische Einheit bildet und in angemessenem Verhältnis jedwede funktionalen, gesellschaftlich-wirtschaftlichen, umweltbezogenen, kulturellen sowie ästhetisch-gestalterischen Voraussetzungen berücksichtigt.

7 Nach Art. 2 Abs. 2 pBauG i.V.m. Art. 3 Nr. 50 des polnischen Umweltschutzgesetzes stellen die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung und des Umweltschutzes eine Grundlage für die Aufstellung und Aktualisierung der Konzeption der gesamtstaatlichen Raumbewirtschaftung, der Strategie der Entwicklung der Woiwodschaften, der Raumordnungspläne der Woiwodschaften, der Studien zu den Bedingungen und Zielrichtungen der Raumordnung in den Gemeinden sowie der örtlichen Raumordnungspläne dar.

8 De Vries, WiRO 2002, 295.

9 Dombert/Hader, LKV 2002, 159.

10 Mayer, Raumplanung in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Polen, 2012, S. 98.

die Richtungsvorgaben der Raumbewirtschaftung für das ganze Gemeindegebiet durch Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Als öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft ist die Gemeinde der mittelbaren Landesverwaltung zuzuordnen, sodass es sich bei der Studie um ein exekutives Instrument der Raumplanung handelt.[11]

Die rechtliche Grundlage der Studie findet sich in Art. 2 Abs. 6, Art. 5 Satz 1 und Art. 9 pROG. Die Studie besteht aus einem Textteil und einem gezeichneten Teil.[12] Sie ist nach Art. 9 Abs. 5 pROG nur für Behörden bindend und hat lediglich als Vorbereitung für den allein außenverbindlichen Ortsplan Bedeutung. Insofern entfaltet die Studie keine Außenwirkung gegenüber Dritten und stellt lediglich einen Rechtsakt der inneren Verwaltung ohne Normqualität dar.[13]

b) Das Verfahren zur Aufstellung der Studie

Das Verfahren zur Aufstellung der Studie beginnt nach Art. 9 Abs. 1 pROG mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung von – im deutschen Sprachgebrauch – Trägern öffentlicher Belange durch Abstimmung mit diesen oder Einholung von Stellungnahmen ist dabei weitgehend mit dem deutschen Recht vergleichbar.[14] Dabei sind im Wege der Bürgerbeteiligung die Möglichkeit einer öffentlichen Diskussion (Art. 11 Abs. 10 pROG) sowie der Äußerung von Bedenken zu der öffentlich ausgelegten Studie vorgesehen (Art. 11 Abs. 11 pROG).

Die Studie verlangt die Einhaltung der in Art. 10 Abs. 1 pROG genannten Planungsvorgaben.[15] Ferner sind bei der Aufstellung der Studie die Grundsätze nach Art. 9 Abs. 2 pROG, wie sie in der Konzeption der Raumbewirtschaftung des Landes, in den Festsetzungen der Entwicklungsstrategie und im Raumbewirtschaftungsplan der Wojewodschaft sowie in der Entwicklungsstrategie der Gemeinde enthalten sind, zu beachten.

Genügt die Studie den rechtlichen Anforderungen, wird sie durch den Wojewoden genehmigt. Mit der anschließenden Verkündung des Aufstellungsbeschlusses tritt die Studie in Kraft.[16] Eine Verletzung formeller oder materieller Planungsgrundsätze führt nach Art. 28 Abs. 1 pROG zur Nichtigkeit des Beschlusses des Gemeinderats und damit zur Nichtigkeit der Studie selbst.

2. Der Ortsplan

a) Die Rechtnatur des Ortsplans

Die Raumbewirtschaftungspläne – Ortspläne – sind das nach außen verbindliche Gemeinderecht. Sie werden für das Gebiet der Gemeinde erstellt.[17] Der Ortsplan hat die Funktion, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu bestimmen und so die Grundlage für weitere, zum Vollzug des pROG erforderliche Maßnahmen zu bilden.[18] Als städtebaulich zwingende Festsetzungen sind insofern u.a. nach Art. 15 Abs. 2 pROG vorgesehen: die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Gestaltung der räumlichen Ordnung, die Grundsätze des Schutzes der Umwelt und Natur sowie die Grundsätze des Schutzes des kulturellen Erbes. Die Rechtsnatur des Ortsplans ähnelt insofern derjenigen des deutschen Bebauungsplans. Ebenso wie die Studie beinhaltet der Ortsplan einen Text sowie einen gezeichneten Teil.

b) Das Verfahren zur Aufstellung des Ortsplans

aa) Planungshoheit der Gemeinde

Das Verfahren zur Aufstellung und Feststellung des Ortsplans ist im pROG dezidiert geregelt. Die Zuständigkeit der Gemeindeorgane zur Aufstellung sowie zum Erlass örtlicher Pläne liegt in der *„Planungshoheit der Gemeinde"*.[19] Vor dem Erlass des Beschlusses über die Aufstellung führt der Gemeindevorsteher, Bürgermeister oder Stadtpräsident nach Art. 14 Abs. 5 pROG zunächst die er-

11 Vgl. Mayer, Raumplanung in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Polen, 2012, S. 77 f.
12 Feldmann/Groth, LKV 2004, 216.
13 Tabaka-Dietrich, Grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei räumlichen Gesamt- und Fachplanungen zwischen Deutschland und Polen, S. 155; Niewiadomski, Planowanie i zagospodarowanie przezstrzene – komentarz (= Planung und Raumplanung – Kommentar), 6. Aufl., Warschau 2011, Art. 47, Rdnr. 3.
14 Feldmann/Groth, LKV 2004, 216.
15 Hierzu gehören z.B. Bedingungen, wie etwa die bisherige Nutzungsbestimmung, die Bewirtschaftung, die Umweltfaktoren, das kulturelle Erbe und die Denkmäler sowie die Verkehrssysteme und die Infrastruktur.
16 Mayer, Raumplanung in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Polen, 2012, S. 98.
17 Dombert/Hader, LKV 2002, 161.
18 Mayer, Raumplanung in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Polen, 2012, S. 83.
19 Vgl. Wojewodschaftsverwaltungsgericht, Urt. v. 15.02.1999 – OPK 13/98, ONSA 1999, Nr. 3, Rdnr. 79; Bak/Sajewski/Balawejder, WiRO 2006, 97 (98).

forderlichen Untersuchungen durch. Hierzu gehören die Prüfung der Erforderlichkeit der Planaufstellung und das Maß der Übereinstimmung mit den Festsetzungen der Studie. Ferner bereitet er die Kartenunterlagen für die Ausarbeitung des Plans vor und bestimmt den erforderlichen Umfang der Planarbeiten. Anschließend wird gem. Art. 14 Abs. 1 pROG mit Beschluss des Gemeinderats die Nutzung der Flächen festgelegt, insbesondere für Investitionen, für öffentliche Zwecke, sowie die Art ihrer Bewirtschaftung und Bebauung.[20]

bb) Entwicklungsgebot

Eine generelle Pflicht zum Erlass eines Ortplans besteht nicht. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Ortsplans kann sich jedoch entweder fakultativ im Einzelfall ergeben (vgl. Art. 14 Abs. 5 pROG) oder – falls besondere Vorschriften dies erfordern (vgl. Art. 14 Abs. 7 pROG) – obligatorisch sein. Bei der Aufstellung des Ortsplans ist dabei das sog. *„Entwicklungsgebot"* nach Art. 9 Abs. 4, 14 Abs. 5, 15 Abs. 1 pROG einzuhalten. Dementsprechend muss der Ortsplan mit den Festsetzungen der Studie übereinstimmen.[21] Dies bedeutet, dass kein Ortsplan ohne vorherigen Beschluss über die Studie beschlossen werden kann. Ferner wird eine unbedingte Bindung an die Studie verlangt.[22]

Wie schon im Zusammenhang mit der Studie erörtert, ist auch das Verfahren zur Aufstellung von Ortsplänen im Hinblick auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung weitgehend mit dem deutschen Recht vergleichbar. Bedenken gegen den ausgelegten Ortsplanentwurf kann jeder erheben. Der Gemeinderat beschließt mit dem Ortsplan gleichzeitig über die gegen den Plan vorgebrachten Bedenken. Nachdem die Bürger- und Trägerbeteiligung durchgeführt ist, wird der endgültige Planentwurf dem Gemeinderat zur Beschlussfassung übermittelt (vgl. Art. 17 pROG). Anschließend wird der Ortsplan nach Art. 20 Abs. 2 pROG an den Wojewoden als Repräsentanten der Gemeinde zwecks Rechtskontrolle versendet und von diesem genehmigt.

In inhaltlicher Hinsicht sind im Ortsplan die im Katalog des Art. 15 Abs. 2 pROG genannten Planfestsetzungen festzulegen.[23] Sofern der Ortsplan unter einem formellen oder materiellen Planfehler leidet, ist dieser – entsprechend den Regelungen zur Studie – nach Art. 28 Abs. 1 pROG nichtig.

II. Das polnische Bauordnungsrecht

Wie auch im deutschen Recht normiert das polnische Bauordnungsrecht die allgemeinen Anforderungen in den verschiedenen Bausicherheitsbereichen.[24] Das insoweit maßgebliche Baugesetz beinhaltet insoweit auch Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren sowie die Befugnisse der Baubehörden, um gegen baurechtswidrige Zustände einzuschreiten.[25]

1. Baugenehmigungsverfahren

Ebenso wie nach der deutschen Rechtslage gilt auch im polnischen Baugesetz nach Art. 4 der Grundsatz der Baufreiheit.[26] Allerdings dürfen in Polen – wie auch im deutschen Recht – bauliche Anlagen nach Art. 28 pBauG grundsätzlich erst nach Erlangung einer rechtskräftigen Baugenehmigung errichtet werden. Baugenehmigungspflichtig ist insofern die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage.[27]

Nach Art. 29 pBauG bedarf es in bestimmten Fällen allerdings keiner Baugenehmigung. Dies gilt vor allem beim Bau von kleineren Wirtschaftsgebäuden, die mit landwirtschaftlicher Produktion verbunden sind, wie z.B. Platten für die Lagerung von Jauche, Jauchebehältern, Bodensilos für Pulvermaterialien oder Trockenanlagen. Darunter fallen außerdem auch der Bau von freistehenden einstöckigen Nebengebäuden, Ställen oder Schuppen mit einer Gesamtfläche von bis zu 35 m² sowie Objekte der kleinen Architektur (Statuen, Figuren) und Renovierungsarbeiten an bestehenden Bauobjekten, mit Ausnahme von Objekten, die in das Denkmalschutzregister eingetragen sind.

20 Mayer, Raumplanung in der Bundesrepublik Deutschland und in der Republik Polen, 2012, S. 108.
21 Tabaka-Dietrich, Grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei räumlichen Gesamt- und Fachplanungen zwischen Deutschland und Polen, S. 191
22 Feldmann/Groth, LKV 2004, 216.
23 Hierzu gehören u.a. die Nutzung von Flächen sowie die Linien zur Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, Grundsätze des Schutzes und der Gestaltung der räumlichen Ordnung, der Umwelt sowie der Natur.
24 Feldmann/Groth, LKV 2004, 216.
25 Dombert/Hader, LKV 2002, 159.
26 Art. 21 Nr. 1 der polnischen Verfassung (pVerf): „Die Republik Polen schützt das Eigentum und das Erbrecht."
Art. 64 (pVerf): „Jedermann hat Recht auf Eigentum und andere Vermögensrechte sowie das Erbrecht."
27 Dombert/Hader, LKV 2002, 159 (162).

a) Baugenehmigungsantrag

Nach Art. 33 pROG ist für die Erteilung einer Baugenehmigung ein Antrag des Bauherrn erforderlich. Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung sind vier Exemplare des Bauentwurfs einschließlich aller erforderlicher und im Gesetz genannter Stellungnahmen, Genehmigungen, Lizenzen sowie eine Erklärung über die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück vorzulegen. Für den Bau von Objekten, deren Ausführung bzw. Nutzung eine ernsthafte Gefahr für Menschen bilden kann (z.B. Atomkraftwerke, Chemieanlagen, Raffinerien) ist der Bauherr zusätzlich verpflichtet, ein Fachgutachten vorzulegen, das von einer vom zuständigen Minister dafür bestimmten Person oder Organisationseinheit erstellt wurde.

b) Ablauf des Verfahrens

Die baulichen Vorhaben haben das komplette Baugenehmigungsverfahren, wie es vom Baugesetz sowie auch von den einschlägigen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes vorgesehen ist, zu durchlaufen. Die Behörde muss dabei nach Art. 35 pBauG prüfen, ob der Bauentwurf mit dem Ortsplan der Gemeinde und mit den Erfordernissen des Umweltschutzes vereinbar ist und ob der Bauherr über alle erforderlichen Stellungnahmen und Genehmigungen sowie Prüfungen zum Zwecke der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes verfügt. Außerdem muss die Behörde überprüfen, ob die Person, die für die Bauausführung verantwortlich ist, die erforderlichen baufachlichen Berechtigungen besitzt und einen Nachweis hierfür erbringt. Bei Feststellung eines Verstoßes ordnet die zuständige Behörde die Verpflichtung zur Beseitigung entsprechender Fehler auf und bestimmt eine Frist, nach deren ergebnislosem Verstreichen sie einen Bescheid über die Versagung der Bestätigung des Entwurfs und der Erteilung der Baugenehmigung erlässt.[28]

Entspricht dagegen der Antrag für das bauliche Vorhaben den entsprechenden Anforderungen, wird die Baugenehmigung erteilt. Der Begriff der Baugenehmigung ist insoweit in Art. 3 Abs. 12 pBauG definiert als ein Verwaltungsbeschluss, der den Beginn bzw. die Ausführung von Bauarbeiten zulässt. Die Baugenehmigung hat dabei dieselben Funktionen wie in Deutschland. Sie bestätigt zum einen die Übereinstimmung des Bauentwurfs mit den gesetzlichen Bestimmungen und gibt zum anderen den Bau zur Errichtung frei.[29]

c) Beteiligte des Verfahrens

Die Beteiligten im Baugenehmigungsverfahren sind nach Art. 17 pBauG der Bauherr (Investor)[30], der Inspektor der Bauherrenaufsicht, der Entwurfsverfasser sowie der Bauleiter.

aa) Der Bauherr

Dem Bauherrn obliegen nach Art. 18 pBauG diverse Pflichten, wie etwa die Organisation des Bauablaufs, die Erstellung des Bauentwurfs, die Sicherstellung der Bauleitung durch einen Bauleiter, die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans, die Ausführung und Abnahme der Bauarbeiten sowie die Beaufsichtigung der Bauarbeiten durch Personen mit entsprechender beruflicher Qualifikation in besonders begründeten Fällen.

bb) Der Inspektor der Bauherrenaufsicht

Nach Art. 19 Abs. 1 pBauG kann die zuständige Behörde in dem Bescheid über die Baugenehmigung darüber hinaus dem Bauherrn in Fällen mit hohem Schwierigkeitsgrad oder hoher Umweltbelastung die Verpflichtung zur Einsetzung eines sog. Inspektors der Bauherrenaufsicht auferlegen. Eine Rechtsverordnung bestimmt nach Art. 19 Abs. 2 pBauG die baulichen Anlagen und technischen Kriterien, bei denen die Behörde dem Bauvorhaben die Überwachung durch einen Inspektor zwecks Bauherrenaufsicht auferlegt.

cc) Der Entwurfsverfasser

Der Entwurfsverfasser erarbeitet nach Art. 20 pBauG die Entwürfe der baulichen Anlage gemäß den Festlegungen des Ortsplans. Er stellt die erforderlichen Dokumentationen zusammen und überprüft die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Entwurf. Seine Befugnisse beinhalten ein Zutrittsrecht zur Baustelle sowie das Recht, Einträge in das Bautagebuch vorzunehmen (Art. 21 pBauG).

28 Eine nach dem deutschen Rechtsverständnis fremde Regelung soll der Verfahrensbeschleunigung dienen. Sofern die Behörde insoweit nicht innerhalb einer Frist von 65 Tagen seit der Antragstellung einen Bescheid erlässt, kann ihr nach Art. 51 Abs. 2 pBauG die höhere Instanz eine Strafe von 500 Zloty für jeden Tag der Verzögerung auferlegen.

29 Vgl. Feldmann/Groth, LKV 2004, 216 (218).

30 Der Begriff des „Investors" ist im weiten Sinne zu verstehen. Dazu gehören sämtliche Auftraggeber, sodass hierunter sowohl Generalunternehmer als auch Auftragnehmer, die Subunternehmer beauftragen, zu subsumieren sind. Vgl. Meppen, BauR 2014, 1872 (1873).

dd) Der Bauleiter

Zu den grundlegenden Pflichten des Bauleiters gehören nach Art. 22 pBauG die Absicherung der Baustelle, die Führung der Baudokumentation, die Vermessung der baulichen Anlage sowie die Organisation und Leitung der Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem Entwurf. Der Bauleiter hat gem. Art. 23 pBauG das Recht, vom Bauherrn Änderungen von Entwurfslösungen zu verlangen, wenn diese zur Erhöhung der Sicherheit bei der Ausführung der Bauarbeiten oder zur Verbesserung des Bauablaufs erforderlich sind.

b) Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse

Das Instrument der Bauaufsicht ist im polnischen Recht in Art. 80 Abs. 2 pBauG verankert. Die bauaufsichtliche Kontrolle wird dabei vor allem im Baugenehmigungsverfahren ausgeübt. Ebenso wie im deutschen Recht gewährt das polnische Baugesetz der Baubehörde insoweit die Möglichkeit, gegen baurechtswidrige Zustände vorzugehen. In beiden Rechtssystemen bestehen dabei Regelungen, die ähnliche Bauaufsichtsmaßnahmen vorsehen.[31]

Zu unterscheiden ist zwischen Eingriffsbefugnissen, sofern eine bauliche Anlage ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet wurde und Aufsichtsmaßnahmen, sofern die rechtmäßig begonnenen Bauarbeiten nicht im Einklang mit der erteilten Baugenehmigung stehen. Sollte eine bauliche Anlage ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet worden sein, kann die zuständige Behörde nach Art. 48 Abs. 1 pBauG durch Bescheid den Abbruch anordnen. Die Kosten für den Abriss hat nach Art. 52 pBauG der Bauherr zu übernehmen. Eine Legalisierung von Schwarzbauten kommt nach Art. 49 pBauG nur dann in Betracht, wenn das Bauwerk mit den planungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Festsetzungen des Ortsplans, übereinstimmt. In diesem Fall ist eine Legalisierungsgebühr zu entrichten.[32]

In allen anderen Fällen kann die Behörde nach Art. 50 Abs. 1 pBauG durch Beschluss die Einstellung der Bauarbeiten veranlassen, sofern durch die Bauarbeiten die Sicherheit von Menschen, Sachwerten oder die Umwelt gefährdet werden, oder auch wenn die Ausführung des Baus wesentlich von den Festlegungen und Bedingungen der Genehmigung oder anderer einzuhaltender Vorschriften abweicht. Darüber hinaus können eine Geldstrafe sowie die Aufschiebung der Bauarbeiten angeordnet werden.[33]

D. Rechtsschutz

Der polnische Gesetzgeber gewährt – ebenso wie das deutsche Recht – Rechtsmittel gegen Entscheidungen der Baubehörden. Dem Rechtsschutzsuchenden stehen dabei das Widerspruchsverfahren sowie der gerichtliche Rechtsweg offen.

I. Widerspruchsverfahren

Das Widerspruchsverfahren ist im polnischen Verwaltungsverfahrensgesetz vom 14.06.1960 geregelt. Wird eine Baugenehmigung vom Landrat als Bauprüfbehörde abgelehnt oder erteilt, ist hiergegen innerhalb von 14 Tagen die Erhebung eines Widerspruches statthaft. Über den Widerspruch entscheidet der Woiwode.[34] Das Widerspruchsverfahren endet mit einem neuen Verwaltungsakt. Dieser hebt die Entscheidung der Behörde entweder auf und entscheidet über die Angelegenheit inhaltlich anders, oder die Entscheidung der ersten Instanz wird im Widerspruchsverfahren als korrekt bewertet und bleibt damit in Kraft.[35]

II. Gerichtlicher Rechtsschutz

Nach Abschluss des Verwaltungsverfahrens besteht die Möglichkeit, Klage beim Verwaltungsgericht (sog. Wojewodschaftsverwaltungsgericht) zu erheben. Grundsätzlich beträgt die Klagefrist 30 Tage nach Erhalt der Entscheidung. Gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts ist nur die Revision beim Obersten Verwaltungsgericht (Naczelny Sad administracyjny) zulässig.

Auch vorläufiger Rechtsschutz ist im polnischen Verwaltungsrecht vorgesehen, etwa wenn eine Verwaltungsentscheidung unter bestimmten Bedingungen für sofort vollziehbar zu erklären oder auszusetzen ist.[36]

31 Vgl. Ostojski/Piatek, LKV 2014, 145 (147).
32 Vgl. Feldmann/Groth, LKV 2004, 216 (218).
33 Vgl. Ostojski/Piatek, LKV 2014, 145 (147).
34 In Polen bezeichnet der Begriff „Woiwode" den obersten Beamten der Verwaltung einer Woiwodschaft, das heißt des obersten Verwaltungsbezirks. Der Woiwode ist der Repräsentant der Zentralregierung in der Woiwodschaft und wird vom polnischen Premierminister ernannt.
35 Ziemski, WiRO 2005, 326 (328).
36 Leibrandt/Bulicz, Schneider, Verwaltungsrecht in Europa, Bd. 2 (Polen), S. 353.

E. Fazit

Aus Sicht des Rechtsanwenders erweist sich das öffentliche Baurecht in Polen sowohl in struktureller als auch in inhaltlicher Hinsicht mit der deutschen Regelung durchaus als vergleichbar. Beide Rechtsordnungen zeichnen sich durch zahlreiche Gemeinsamkeiten aus. So ist das öffentliche Baurecht in Polen – ebenso wie in Deutschland – zweiteilig ausgeprägt, und zwar in das Bauplanungs- sowie das Bauordnungsrecht. Der rechtliche Rahmen ergibt sich dabei aus dem Gesetz über die Raumplanung und Raumbewirtschaftung vom 27.03.2003 (= pROG) sowie dem Baugesetz vom 07.07.1994 (= pBauG). Das inhaltliche Pendant zu diesen Regelungen findet sich in Deutschland im Raumordnungsgesetz sowie den landesrechtlichen Bauordnungen.

Zwischen dem öffentlichen Baurecht in Polen und Deutschland bestehen jedoch auch grundlegende Unterschiede. Während das polnische Planungsrecht seinen Fokus auf die Erschließung von neuen Bebauungsflächen setzt, wird Raumplanung in Deutschland als kooperativer Prozess verstanden, in dem Zwecke und Ziele definiert und mit anderen öffentlichen und privaten Interessen abgewogen werden.

Das Bauordnungsrecht beider Länder ist demgegenüber wiederum ähnlich strukturiert. Beide Rechtsordnungen gehen davon aus, dass bauliche Vorhaben grundsätzlich auf der Grundlage einer Baugenehmigung zugelassen werden. Bei Bauten, die unter Missachtung der baurechtlichen Vorschriften oder ohne Baugenehmigung errichtet werden, stehen den Behörden sowohl in Polen als auch in Deutschland umfangreiche Eingriffsbefugnisse zur Verfügung.

In dem Verfahren des Rechtsschutzes beider Länder bestehen ebenfalls Gemeinsamkeiten. So kann der Rechtsschutzsuchende sowohl in Polen als auch in Deutschland Widerspruch einlegen, sofern er von einer Entscheidung der Baubehörde beschwert ist. Berater von Widerspruchsstellern sollten dabei unbedingt beachten, dass die Frist zur Einlegung des Widerspruches in Polen lediglich zwei Wochen beträgt und damit deutlich kürzer als die im deutschen Recht geltende Monatsfrist ist. Nachdem die Entscheidung der zuständigen Baubehörde ergangen ist, steht in Polen – ähnlich wie im deutschen Recht – binnen 30 Tagen die Möglichkeit der Klage beim Verwaltungsgericht zur Verfügung.

Anwendungsprobleme bei Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB sowie § 9 Abs. 2c BauGB-E

von M.Sc. Malte Arndt, Berlin

Innerhalb der letzten zehn Jahre wurde den Gemeinden über die Einführung zweckbezogener Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB ein zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument an die Hand gegeben. Der Anwendungsbereich ist jedoch auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB begrenzt. Durch die jüngste Novellierung wird ein neuer § 9 Abs. 2c BauGB-E eingeführt, der sich dem Störfallschutz widmet. Dabei wird der Anwendungsbereich gegenüber den bereits bestehenden zweckbezogene Bebauungsplänen erweitert. Es bleiben trotzdem einige für die Praxis bedeutsame Fragen ungeklärt, denen sich dieser Beitrag widmet. Der Aufsatz kommt zu dem Ergebnis, dass parallel zu § 9 Abs. 2a und 2b BauGB auch der Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne von einem zweckbezogenen Bebauungsplan erfasst werden kann; der Bebauungsplan wird in der Folge geändert. Im Rahmen dieser Änderung können die Gliederungsinstrumente nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO auch auf Baugebiete nach älteren Fassungen der BauNVO angewandt werden. Eine Umstellungspflicht auf die neueste Fassung der BauNVO ergibt sich dabei nicht.

Des Gesetzgebers neueste Idee sind Bebauungspläne, die sich in ihrer Anwendungsmöglichkeit auf die Steuerung der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einzelner Nutzungsarten beschränken. Was mit dem über die Innenentwicklungs-Novelle 2007 eingeführten Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen nach § 9 Abs. 2a BauGB[1] begann, wurde 2013 über

1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).