

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

### Baurecht Änderungen 2003

Wirtschaftsinformationen Polen – Juli 2003



Im Frühjahr dieses Jahres hat der Sejm zahlreiche Änderungen im öffentlichen Baurecht vorgenommen. Von den Änderungen wurden die zwei wichtigsten Gesetzte im öffentlichen Baurecht ergriffen, nämlich das Gesetz über die Flächenbewirtschaftung und das Baurechtsgesetz. Das Gesetz über die Flächenbewirtschaftung wurde vollständig aufgehoben und statt dessen wurde ein neues Gesetz über die Flächenbewirtschaftung und -planung (FbPiG, *ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) verabschiedet. Das Baurechtsgesetz (BauRG) dagegen wurde zwar nicht aufgehoben, jedoch na mehreren Stellen neugefasst. Die Änderungen treten zum 11.07.2003 in Kraft.

Der vom Gesetzgeber verfolgte Hauptzweck der Änderungen besteht in der Vereinfachung des Verfahrens zur Einholung von Baugenehmigungen. Die wichtigste Änderung besteht darin, dass das bisher geltende zweistufige Baugenehmigungsverfahren – zunächst das Verfahren zur Erlangung des Bescheides über die Grundstückbebauungs- und Erschließungsbedingungen (poln. Abk. WZiZT) und anschließend das Verfahren zur Erlangung der Baugenehmigung – vom Grundsatz her nicht mehr gelten soll. Denn nach dem neuen Recht braucht der Bauherr grundsätzlich nur die Baugenehmigung einzuholen. Hingegen das Erfordernis zur Erlangung des WZiZT entfällt grundsätzlich. Dieses wird nach der Konzeption des Gesetzgebers nur in Ausnahmefällen erforderlich (In der Praxis wird freilich gerade umgekehrt – siehe dazu unten).

Die Vereinfachung des Verfahren wird dadurch möglich, dass die bisher sehr allgemein gehaltenen Bauleitpläne viel detaillierter sein sollen (sie sollen in etwa den deutschen Bebauungsplänen entsprechen), so auf deren alleiniger Grundlange – ohne gesonderte Festlegung der Grundstückbebauungs- und Erschließungsbedingungen – Baugenehmigungen erteilt werden können.

tel.: + 48 22 622 95 96  
fax: +48 22 622 12 85  
mobile: +48 508 191 289  
e-mail: [jacek-franek@jacek-franek.com](mailto:jacek-franek@jacek-franek.com)

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Gesetzestechisch wirken sich die Änderungen folgendermaßen aus: In dem neuen FbPIG ist jetzt grundsätzlich nur die Problematik der Raumordnung und der Bauleitplanung geregelt; das WZiZT-Erfordernis ist nur noch für Ausnahmefälle, hauptsächlich für den Fall, dass in der Gemeinde noch kein den Anforderungen des neuen Rechts entsprechender detaillierter Bauleitplan erlassen wurde, geregelt. In dem BauRG ist – wie bisher – das Baugenehmigungsverfahren verankert, allerdings jetzt ohne Kopplung an das WZiZT.

Von besonderer Bedeutung sind anlässlich der Änderung der einschlägigen Gesetze die intertemporalen Vorschriften:

Die intertemporalen Vorschriften, also diejenigen, die die Anwendbarkeit des alten und des neuen Rechts während der Übergangszeit regeln sollten, sind dem Gesetzgeber misslungen. Die Regelung ist lückenhaft und unpräzise. Oft ist unklar, welches Recht – das alte oder das neue – in der Übergangsphase gelten soll. Die Folge ist mangelnde Rechtssicherheit für die Bauherren.

Die intertemporalen Vorschriften betreffen drei Bereiche. Zum einen regeln sie, bis wann die alten Flächennutzungspläne gelten und ab wann die neuen Bauleitpläne in Kraft treten. Zum anderen legen sie fest, wie lange noch die WZiZT nach dem alten Recht erforderlich sind. Zum dritten schließlich regeln die intertemporalen Vorschriften, wie lange Baugenehmigungen noch nach dem alten Recht und ab wann diese nach dem neuen Recht erlassen werden. Im Einzelnen:

### **1. Bauleitpläne**

Zentrale Bedeutung hat nach den intertemporalen Vorschriften der Zeitpunkt des Erlasses eines Flächennutzungsplanes. Die Vorschriften unterscheiden nämlich zwischen Plänen, die vor 1995 erlassen wurden, Plänen, die zwischen 1995 und 2002 erlassen wurde, sowie Plänen, die ab 2003 erlassen werden.

a. Diejenigen Pläne, die zwischen 1995 und 2002 erlassen wurden, bleiben in Kraft. Unklar ist allerdings, wie auf deren alleiniger Grundlage Baugenehmigungen erteilt werden sollen. Denn die Pläne sind nicht so detailliert, wie die neu zu erlassenden Pläne nach dem neuen Recht – nach welchem Baugenehmigungen auf der alleinigen Grundlage von Flächennutzungsplänen ohne vorherige Konkretisierung des Planes in dem WZiZT – sein sollten. Die zwischen 1995 und 2002 erlassenen Pläne sind zwar detaillierter als die vor 1995 erlassenen Pläne. Sie enthalten aber noch regelmäßig keine Angaben, die die Flächennutzungspläne nach dem neuen Recht aufzuführen haben.

Letztlich wird die mangelnde Detailliertheit der Flächennutzungspläne nicht zu Lasten der Bauherren gehen. Denn Baugenehmigungen sind nach dem BauRG zu erteilen, wenn der Bauentwurf den Bestimmungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Solange aber mangels Detailliertheit des Planes kein Widerspruch zwischen dem Bauentwurf und dem Plan festgestellt werden kann, muss die Baugenehmigung erteilt werden.

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

b. Gemäß Art. 87 Abs. 3 FbPIG treten diejenigen Flächennutzungspläne, die vor dem 01.01.1995 erlassen wurden und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des FbPIG (d.h. zum 11.07.2003) noch gelten, zum 31.12.2003 außer Kraft. Es handelt sich hierbei um ganz wenige Flächennutzungspläne. Denn die meisten Flächennutzungspläne, die vor dem 01.01.1995 erlassen wurden, verloren gemäß Art. 67 Abs. 1 altes FNG deren Kraft bereits zum 01.01.2002, so dass sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des FbPIG nicht mehr galten. Nur diejenigen von den vor dem 01.01.1995 erlassenen Flächennutzungsplänen, bei denen bis Ende 2002 das sog. Studium erarbeitet und ein diesbezügliches Planfeststellungsverfahren nach dem damals neuen FNG (das Gesetz stammt vom 1994) eingeleitet wurde, bleiben gem. Art. 67 Abs. 2 FNG a.F. bis Ende 2003 in Kraft.

Insoweit wiederholt das neue FbPIG lediglich die Aussage des alten FNG: Diejenigen alten, vor 1995 erlassenen, Pläne, für die bereits das Studium erarbeitet und ein diesbezügliches Planfeststellungsverfahren eingeleitet wurde, bleiben bis Ende 2003 in Kraft. Dagegen die übrigen vor 1995 erlassenen Pläne gelten bereits ab Ende 2002 nicht mehr.

c. An die Stelle der außer Kraft tretenden Flächennutzungspläne müssen neue Pläne erlassen werden. Diese Pläne sind grundsätzlich nach den Verfahrensvorschriften des neuen FbPIG zu erlassen.

Eine Ausnahme gilt jedoch für den Fall, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des FbPIG, also zum 12.07.2003, ein Planfeststellungs- oder änderungsverfahren bereits anhängig war. Wenn nämlich zu diesem Zeitpunkt der Termin über die öffentliche Auslegung des Planes bekanntgegeben war, also schon fast die Hälfte des Verfahrens nach dem alten Recht erfolgte, ist das Verfahren weiterhin nach dem alten Recht durchzuführen (Art. 85 Abs. 2 FbPIG).

Wenn dagegen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des FbPIG die Bekanntmachung über den Termin der öffentlichen Auslegung des Planes noch nicht erfolgte, gelten für die Planfeststellung - bzw. änderung – wie bereits oben ausgeführt – grundsätzlich die neuen Verfahrensvorschriften.

Trotz der grundsätzlichen Anwendbarkeit der neuen Verfahrensvorschriften ist bei großflächigen Handelsobjekten in Gebieten, in denen die alten, vor 1995 erlassenen, Flächennutzungspläne noch gelten, bis Ende des Jahres 2003 Art. 31 a altes FNG über das Prognoseverfahren anzuwenden (Art. 88 Abs. 2 i.V.m. Art. 78 Abs. 3 FbPIG). Die Bedeutung der Vorschrift des Art. 88 Abs. 2 FbPIG ist völlig unklar. Denn sie ist nach dem genauen Gesetzeswortlaut nur in den Gemeinden anwendbar, in denen einerseits noch ein alter (von vor 1995) Flächennutzungsplan gilt und andererseits der Gemeindebeschluss über die Aufnahme des Feststellungsverfahrens für einen Plan nach dem FNG nach dem 11.07.2003 gefasst wurde. Da jedoch die alten Flächennutzungspläne nur dann gelten, wenn der Gemeindebeschluss bis Ende 2002 gefasst wurde, bleibt für die Vorschrift des Art. 88 Abs. 2 FbPIG kein Anwendungsraum.

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPAE

Zusammenfassend werden bei der Erstellung der neuen Flächennutzungspläne in den meisten Fällen die Verfahrensvorschriften des neuen FbPIG anzuwenden sein.

### 2. WZiZT

Nach dem 11.07.2003 werden WZiZT grundsätzlich nicht mehr erforderlich. Dieser Grundsatz betrifft jedoch nur Gemeinden, in denen geltende Flächennutzungspläne existieren. Diese sind allerdings in ca. nur 20% der Gemeinden in Polen vorhanden. In den übrigen 80% der Gemeinden verloren die alten Flächennutzungspläne ihre Kraft. Die Folge ist, dass in diesen 80% der Gemeinden WZiZT nach dem neuen Recht, genannt WZ, erlangt werden müssen. Falls jedoch ein Bauherr den WZiZT-Antrag noch vor dem 11.07.2003 gestellt hat, soll er nach dem alten Recht beschieden werden. Das bedeutet, dass in diesen Fällen noch WZiZT nach dem alten FNG erteilt werden. Das ist für die Bauherren insoweit von Vorteil, dass das WZiZT nach dem alten Recht einfacher zu erlangen ist als das WZ nach dem neuen Recht.

Ein wenig unklar im Hinblick auf die bei Rechtsänderung laufende Verfahren ist allerdings die Situation in den 20% der Gemeinden, in denen Flächennutzungspläne in Kraft bleiben. Denn in diesen Gemeinden werden WZiZT nach dem 11.07.2003 nicht mehr erforderlich sein. Daher werden die Anträge auf WZiZT, die vor dem 11.07.2003 gestellt worden sind, in der Praxis gegenstandslos sein. Trotzdem ordnen die intertemporalen Vorschriften an, dass die Anträge nach dem alten Recht zu bearbeiten sind und folglich WZiZT nach dem alten Recht zu erteilen sind. Wozu in den Fällen noch WZiZT zu erteilen sind, wenn sie doch nicht mehr Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen und damit völlig entbehrlich sind, ist unklar. Möglicherweise war das Ziel des Gesetzgebers, das für die am 11.07.2003 noch nicht beschiedenen WZiZT-Anträge weiterhin die Vorschriften des alten FNG und des alten BauRG gelten sollten, mit der Folge, dass in diesen Fällen für Baugenehmigungsanträge weiterhin WZiZT erforderlich sein sollen. Mit der vom Gesetzgeber gewählten Formulierung der intertemporalen Vorschriften kann dieses Ziel aber nicht erreicht werden. Folglich sind auch in den Fällen, in denen vor dem 11.07.2003 WZiZT-Anträge gestellt worden sind, Baugenehmigungen auf der alleinigen Grundlage des Flächennutzungsplanes erteilt werden, so dass die – nach den intertemporalen Vorschriften – noch zu erlassenden WZiZT wertlos sind.

### 3. Baugenehmigungen

Baugenehmigungsanträge, die nach dem 11.07.2003 gestellt werden, werden nach den neuen Vorschriften des BauRGG bearbeitet werden. Dagegen diejenigen Anträge, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht beschieden sind, werden nach den alten Vorschriften des BauRGaf bearbeitet. Die intertemporalen Vorschriften in bezug auf die Baugenehmigung stellen damit eine recht klare gesetzliche Regelung dar.

Zusammenfassend sind die intertemporalen Vorschriften des neuen Rechts misslungen. Es bleibt abzuwarten, wie sie in der Praxis von den Beteiligten am Bauprozess, allen voran von den Behörden, angewandt werden.

tel.: + 48 22 622 95 96  
fax: +48 22 622 12 85  
mobile: +48 508 191 289  
e-mail: [jacek-franek@jacek-franek.com](mailto:jacek-franek@jacek-franek.com)

# KANCELARIA ADWOKACKA

## RECHTSANWALTSKANZLEI

---

**DR JACEK FRANEK**  
MAGISTER LEGUM EUROPÆ

tel.: + 48 22 622 95 96  
fax: +48 22 622 12 85  
mobile: +48 508 191 289  
e-mail: [jacek-franek@jacek-franek.com](mailto:jacek-franek@jacek-franek.com)