

## Vortrag UVCW vom 18.4.2017

### Inhalt der Entscheidung – Begründung, Bedingungen und städtebauliche Auflagen

von Guido ZIANS, Rechtsanwalt

#### I. Begründungspflicht

Zum eingereichten Genehmigungsantrag muss die Behörde eine Entscheidung treffen.

Diese ist formell und inhaltlich zu begründen. Zu den allgemeinen Prinzipien der Begründungspflicht wird auf die Darlegungen vom zweiten Fortbildungstag verwiesen.

Aus dem neuen Gesetzbuch ergibt sich ein spezifischer rechtlicher Rahmen, der ebenso zu beachten ist. Diese Sonderregelungen sind Gegenstand des vorliegenden Beitrags.

##### 1. Allgemeinen Regeln des neuen Gesetzbuches

Unter Zugrundelegung einer angemessenen Begründung kann die Genehmigung verweigert werden, mit oder ohne Bedingungen, mit oder ohne städtebaulichen Auflagen ausgestellt werden, oder in dem vorliegenden Gesetzbuch vorgesehene Ausnahmen oder Abweichungen zulassen.

Neben der inhaltlichen Vereinbarkeit mit dem Sektorenplan, einschließlich der Flächennutzungskarte, Schemen, Verstärkungsgenehmigungen und Leitfäden, beruht die Genehmigung oder die Verweigerung der Genehmigung auf den lokalen städtebaulichen Umständen, und kann insbesondere auf den im vorliegenden Abschnitt angeführten Gründen und Bedingungen

beruhen. Daraus ergibt sich, dass die Entscheidungsgründe urbanistischer Art sein müssen.

## **2. Verweigerungsgründe oder Bedingungen**

Das neue Gesetzbuch gibt eine Liste von Gründen, die zur Verweigerung oder zur Auferlegung von Bedingungen führen können oder müssen.

Neben den angegebenen Gründen kann die Behörde noch andere Umstände für negative oder bedingte Entscheidungen erteilen.

Die im neuen Gesetzbuch angeführten Gründe sind in drei Kategorien aufzugliedern :

### **2.1. Gründe im Zusammenhang mit der Erschließung des Grundstücks** **(D.IV.55)**

Die Genehmigung wird in den folgenden Fällen verweigert oder mit Bedingungen versehen, wenn es darum geht, Handlungen und Arbeiten auf einem Grundstück durchzuführen oder dieses zu verstädtern:

1° wenn das Grundstück keinen Zugang hat zu einem Weg mit ausreichender Strom- und Wasserversorgung, der in Anbetracht der Ortslage einen festen Belag hat und eine ausreichende Breite aufweist;

2° wenn das Grundstück die Bedingungen in Sachen Abwasserklärung des Wassergesetzbuches nicht erfüllt;

3° wenn es darum geht, Bau- oder Wiederaufbauarbeiten auf dem durch eine Baulinie angeschnittenen Grundstückteil zu unternehmen, oder Arbeiten an einem auf einer Baulinie stehenden Gebäude vorzunehmen, die keine Erhaltungs- oder Unterhaltsarbeiten sind; die Genehmigung kann jedoch erteilt werden:

a) wenn aus den Stellungnahmen der zuständigen Behörden

hervorgeht, dass die Baufluchtlinie an dem betreffenden Gebäude erst nach mindestens fünf Jahren ab Erteilung der Genehmigung durchgeführt werden kann; bei Enteignung nach dem Verstreichen dieser Frist wird der eventuelle Mehrwert, der aus den zugelassenen Arbeiten hervorgehen kann, nicht für die Berechnung der Entschädigung berücksichtigt;

b) wenn die Arbeiten die Außendämmung eines Gebäudes betreffen;  
*(diese Hypothese war nicht im WGRSE vorgesehen)*

4° wenn seine Verstädterung den Zugang zu dem Innenteil einer Insel, deren Verstädterung in Betracht gezogen werden könnte, gefährden würde (diese Hypothese war nicht im WGRSE vorgesehen). In diesem Fall kann die Genehmigung verweigert oder mit Auflagen versehen werden, wenn dies dazu führt, dass die anvisierte Situation damit vermieden werden kann.

Unbeschadet der Anwendung des Dekrets vom 6. Februar 2014 über das kommunale Verkehrswegenetz kann die zuständige Behörde auf Initiative des Antragstellers oder von Amts wegen und wenn die Einrichtungsarbeiten bezüglich der Verkehrswege unerlässlich sind, die Umsetzung der Genehmigungen von der Gewährung einer Genehmigung bezüglich der Eröffnung, der Abschaffung oder der Änderung von kommunalen oder regionalen Wegen abhängig machen.

## 2.2. Gründe im Zusammenhang mit dem Schutz der Personen, der Güter oder der Umwelt

Die Genehmigung kann entweder verweigert oder an Sonderbedingungen zum Schutz von Personen, Gütern oder der Umwelt gebunden werden, falls die Handlungen oder Arbeiten sich auf Folgendes beziehen:

1° einen neuen Betrieb oder die Änderung eines bereits bestehenden Betriebs, der mit einem Risiko eines schweren Unfalls im Sinne des

Dekrets vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung verbunden ist, unter Berücksichtigung der Notwendigkeit, eine angemessene Entfernung insbesondere von den zur Verstärkung bestimmten Gebieten im Sektorenplan, den Örtlichkeiten mit Publikumsverkehr oder von einem domanialen Naturschutzgebiet, einem zugelassenen Naturschutzgebiet, einem unterirdischen Hohlraum von wissenschaftlichem Interesse, einem biologisch wertvollen Feuchtgebiet oder einem Schutzgebiet oder einem Natura 2000-Gebiet im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur zu erhalten;

2° unter Berücksichtigung der Notwendigkeit, eine angemessene Entfernung von einem bereits bestehenden Betrieb, der mit dem Risiko eines schweren Unfalls im Sinne des Dekrets vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung verbunden ist, zu erhalten, jedes Projekt, dessen Lage das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern könnte;

3° Immobiliengüter, die einem natürlichen Risiko oder einer größeren geotechnischen Belastung wie Hochwasser in den Gebieten mit Überschwemmungsgefahr im Sinne von Artikel D.53 des Wassergesetzbuches, Absturz einer Felswand, Erdbeben, Karsterscheinung, Bodensenkung, auf Bergwerksarbeiten oder -bauwerke, Eisenerzbergbau oder unterirdische Hohlräume zurückzuführende Bodensenkungen oder seismische Gefahr ausgesetzt sind;

4° Immobiliengüter, die in einem der folgenden Gebiete gelegen sind:  
a) in oder in der Nähe eines domanialen Naturschutzgebiets oder eines zugelassenen Naturschutzgebiets, eines unterirdischen Hohlraums von wissenschaftlichem Interesse, eines Feuchtgebiets von biologischem Interesse oder eines Forstschutzgebiets im Sinne des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur;

b) innerhalb oder in der Nähe eines in Anwendung des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur vorgeschlagenen bzw. festgelegten Natura-2000-Gebiets;

5° eine Wohnung, die die in Artikel 3 Ziffer 5 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse erwähnten Kriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit nicht einhält, und zwar unbeschadet des Artikels 4 Absatz 2 desselben Gesetzbuches oder anderer auf der Bewohnbarkeit beruhender Bewertungselemente. In einer Verwaltungsentscheidung können jedoch auch andere Bestimmungen dieses Gesetzbuches angeführt werden, um einen Genehmigungsantrag abzulehnen oder entsprechende Bedingungen vorsehen (z.B. bezüglich Fragen der Beleuchtung, eine Lokals für die Aufbewahrung von Müll, Raumhöhe, ...)

### 2.3. Gründe im Zusammenhang mit dem planerischen Vorstadium

Eine Verweigerung der Genehmigung kann auf der laufenden Revision des Sektorenplans, einschließlich der Flächennutzungskarte, oder auf der Erstellung oder Revision eines plurikommunalen Entwicklungsschemas oder eines kommunalen Schemas beruhen.

Die Verweigerung der Genehmigung, die auf diesem Grund beruht, wird hinfällig, wenn der neue Plan oder das Schema innerhalb von drei Jahren nach dem Beschluss zur Erstellung oder Revision des Plans noch nicht in Kraft getreten ist.

Der ursprüngliche Antrag bildet, auf Anfrage des Antragstellers, den Gegenstand eines neuen Beschlusses, der bei Verweigerung nicht mehr auf dem besagten Grund beruhen darf.

### 3. Verwaltungsentscheidung, die Ausnahmen oder Abweichungen vorsieht (s. D.IV.5 und D.IV.13)

Diesbezüglich wird auf den Beitrag zum zweiten Fortbildungstag verwiesen.

### 4. Bedingungen und städtebauliche Auflagen

#### 4.1. Terminologie

Das neue Gesetzbuch definiert die Begriffe „Bedingungen“ und „städtebauliche Auflagen wie folgt :

##### - Bedingungen :

Die Bedingungen sind entweder für die Eingliederung des Projekts in die bebaute und unbebaute Umgebung, oder für die Durchführbarkeit des Projekts, das heißt seine Umsetzung und seinen Betrieb, erforderlich.

Inhaltlich bestimmt das neue Gesetzbuch nicht, woraus die Bedingungen bestehen. Der Gesetzgeber hat lediglich die Fälle angeführt, in denen Bedingungen gemacht werden müssen oder können. Die vorgegebene Liste ist jedoch nicht erschöpfend, sodass im Einzelfall auch in anderen Fällen bedingte Genehmigungen möglich sind.

##### - Städtebauliche Auflagen

Die städtebaulichen Auflagen bestehen in **Handlungen und Arbeiten**, die dem Antragsteller auferlegt werden, mit **Ausnahme jeglichen Beitrags in bar**, um die Auswirkungen des Projekts auszugleichen, durch die die Allgemeinheit auf kommunaler Ebene belastet ist.

## 4.2. Städtebauliche Auflagen

### 4.2.1. Verhältnismäßigkeit

Allgemein gilt, dass die Auflagen im Verhältnis stehen müssen zu den Auswirkungen des Projekts.

### 4.2.2. Berücksichtigung der positiven und negativen Auswirkungen des Projekts

Die positiven Auswirkungen des Projekts auf die Allgemeinheit, das heißt sein Beitrag zur Erfüllung eines Allgemeininteresses, werden berücksichtigt, um gegebenenfalls negative Auswirkungen aufzuwiegen.

Es ist anzunehmen, dass es bei der Interessenabwägung schwierige Diskussionen geben wird, da die Vor- und Nachteile oft nicht „mathematisch“ aufgerechnet werden können, da diese Umstände oftmals nicht objektiv zu bestimmen sind oder auf Grund ihrer Art verschiedene Interessenskategorien betreffen können.

### 4.2.3. Erschöpfende Liste von Auflagen

Die Auflagen gehen zu Lasten des Antragstellers und decken

- die Einrichtung oder Renovierung von Wegen und öffentlichen Grünanlagen,
- die Ausführung oder Renovierung öffentlicher oder gemeinschaftlicher Bauten oder Anlagen, einschließlich der Rohrleitungs- und Kanalsysteme und sonstiger unterirdisch verlegter Kabel,
- sowie jede umweltfreundliche Maßnahme.

#### 4.2.4. Abtretungen

Außerdem kann die zuständige Behörde unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit die Erteilung der Genehmigung von einer Erklärung des Antragstellers abhängig machen, mit welcher dieser sich verpflichtet, ab der Aufnahme der Arbeiten den Besitz von Wegen, öffentlichen Räumen, öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Bauten oder Einrichtungen, oder von Gütern, die derartige Bauten oder Ausrüstungen aufnehmen können, an die Gemeinde oder die Region kostenlos und frei von jeglichen Verpflichtungen und Lasten für Letztere abzutreten.

#### 4.2.5. Ausführungsbestimmungen (R.IV.54-1)

Die Regierung kann die Art der städtebaulichen Auflagen und die Modalitäten für die Anwendung dieser Auflagen festlegen und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bestimmen.

Aus den Ausführungsbestimmungen ergibt sich, dass die Auflagen nicht in unmittelbarer Verbindung zum Projekt stehen müssen, sich jedoch in seiner Nähe befinden und müssen sich rechtfertigen aufgrund der anwendbaren Schemen.

Die Ausführungsbestimmungen legen die möglichen Auflagen fest. So sieht Art. R.IV.-1 § 2 die verschiedenen Auflagen vor, die prinzipiell in Artikel D.IV.54, Abs. 3 vorgesehen sind. Nur diese können als Auflagen vorgesehen werden.

Was die Verhältnismäßigkeit der Auflagen angeht, ist Art. R.IV.54-2 §1 zu konsultieren. Daraus ergibt sich, dass in doppelter Hinsicht eine Prüfung der Verhältnismäßigkeit zu erfolgen hat. Zum einen muss eine Verhältnismäßigkeit bestehen zwischen den finanziellen Kosten des Projekts für die Allgemeinheit aufgrund seiner Lokalisierung, seiner Fläche, der betroffenen Personen oder des verursachten Verkehrs und



den Kosten der Auflagen und kostenlosen Abtretungen. Zum anderen dürfen die Kosten der Auflagen und der kostenlosen Abtretungen im Verhältnis zum Projekt nicht unvernünftig hoch sein.

Daraus ergibt sich, dass die Kosten der Auflagen bei einem kleinen Projekt, das aber für die Allgemeinheit mit hohen Kosten verbunden wäre, nur schwierig umzulegen wären.

In Artikel 54.IV.54-2 § 2 wird der Versuch gemacht, die Kosten objektiv zu bestimmen, um damit die Vorhersehbarkeit der Entscheidung zu vereinfachen. Wenn die simulierten tatsächlichen Kosten über dem Betrag liegen, der von der Behörde auferlegt wird, geht man von einer Verhältnismäßigkeit aus. Diese Bestimmung besagt auch, dass die Kosten der Bedingungen für die Machbarkeit des Projekts bedingen bei dieser Berechnung nicht zu berücksichtigen sind. Somit ist es von großer Wichtigkeit Bedingungen und Auflagen zu unterscheiden.

Es ist auf jeden Fall erforderlich die Entscheidung zum Genehmigungsantrag formell und inhaltlich zu begründen bezüglich der Wahl der Auflagen und der Einhaltung der Verhältnismäßigkeitsregel.

Die Genehmigung kann vorsehen, dass die Auflagen in verschiedenen Phasen zu verwirklichen sind.

Die Frist innerhalb derer die Bedingungen und Auflagen zu realisieren sind, kann nicht länger als die Verfallfrist der Genehmigung sein.

#### 4.3. Finanzielle Garantien

Die Behörde kann die Erteilung der Genehmigung von der Hinterlegung der zur Erfüllung der **Bedingungen** oder der städtebaulichen **Auflagen** erforderlichen finanziellen Garantien abhängig machen.

Die zuständige Behörde kann für die Handlungen und Arbeiten, die für die Eröffnung, Änderung oder Abschaffung eines Gemeindeweges erforderlich sind, der fester Bestandteil des Genehmigungsantrags ist und der nicht als solcher als Bedingung oder Auflage aufgeführt wird,

finanzielle Garantien verlangen.

Gegebenenfalls wird in der Genehmigung festgelegt, welche Lose abgetreten werden dürfen, ohne dass der Inhaber die auferlegten Handlungen, Arbeiten und Auflagen ausgeführt hat oder die zu ihrer Durchführung notwendigen finanziellen Garantien aufgebracht hat.

#### 4.4. Reihenfolge der Arbeiten

In der Genehmigung können die Reihenfolge der auszuführenden Arbeiten, sowie die Frist, innerhalb welcher die der Genehmigung zugefügten Bedingungen und Auflagen zu erfüllen sind, bestimmt werden.