

ZUSAMMENFASSUNG

Das Recht auf ein gesundes und ausgewogenes Wohnumfeld in städtischen Gebieten erfordert sowohl die Schaffung neuer Siedlungsgebiete als auch die Entwicklung von Richtlinien innerhalb dieser Gebiete, die mit städtebaulichen Prinzipien, dem öffentlichen Interesse und den zu erstellenden Bebauungsplänen im Einklang stehen. Es ist besonders wichtig, dass diese Richtlinien nicht nur programmatisch in Planungsdokumenten formuliert, sondern auch durch die Erteilung rechtlich vorgeschriebener Baugenehmigungen umgesetzt werden. Die Erlangung einer Baugenehmigung gestaltet sich deutlich schwieriger in Gebieten innerhalb von Siedlungsgrenzen, die noch nicht vollständig für die Bebauung ausgewiesen sind und in denen keine detaillierten Bebauungspläne oder Flächennutzungspläne vorliegen. Denn in Gebieten, in denen bereits städtische Infrastruktur vorhanden ist, Kostenfragen unberücksichtigt bleiben und Bebauungspläne erstellt und umgesetzt wurden, sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung wesentlich klarer definiert.

Es lässt sich festhalten, dass die Erteilung einer Baugenehmigung in Entwicklungsgebieten an zwei grundlegende Bedingungen geknüpft ist. Demnach müssen (i) die Parzellierungspläne dieser Gebiete vom Gemeinderat oder der Provinzverwaltung gemäß den Grundsätzen des Bebauungsplans und den geltenden Vorschriften genehmigt werden, und (ii) die technische Infrastruktur, wie Straßen, Abwasser- und Trinkwassernetze, muss gemäß dem Plan und den regionalen Gegebenheiten errichtet werden. Beide Bedingungen müssen kumulativ erfüllt sein. Wird eine dieser Bedingungen nicht erfüllt, ist die Verwaltungsmaßnahme rechtswidrig, da die Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung nicht gegeben ist. Versäumen es die Verwaltungsbehörden, die erforderlichen Bauungs- und Parzellierungspläne zu erstellen, behindert dies den Verfahrensablauf. Daher trägt die Nichterstellung und Nichtgenehmigung von Parzellierungsplänen die Verantwortung der Verwaltungsbehörden. Bei der Anwendung von Artikel 23 des Gesetzes Nr. 3194 finden die Bestimmungen des Gesetzes Nr. 6183 über das Verfahren zur Einziehung öffentlicher Forderungen Anwendung. Weitere für die Anwendung relevante Aspekte sind in den Bebauungsordnungen geregelt.

Andererseits sieht Absatz 9 von Artikel 23 des Gesetzes Nr. 3194 vor, dass bei der Erweiterung oder Erneuerung der bestehenden städtischen technischen und sozialen Infrastruktur die in den Gesetzen zur Erbringung städtischer Dienstleistungen festgelegten Beteiligungsgebühren von den Grundstücks-, Gebäude- oder Immobilieneigentümern, die von diesen Dienstleistungen profitieren, gemäß dem festgelegten Verfahren zu entrichten sind.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die Gebühr für die technische Infrastruktur in Wohngebieten, in denen die technische Infrastruktur bereits fertiggestellt ist, gemäß Artikel 23 des Gesetzes Nr. 3194 nicht erhoben werden sollte. Wird hingegen in bebauten Gebieten (Wohngebieten) ein Verfahren im Rahmen der oben genannten Artikel des Gesetzes Nr. 2464 durchgeführt, können Beteiligungsgebühren für die anfallenden Kosten gemäß diesem Gesetz erhoben werden. Beteiligungsgebühren für Straßen-, Abwasser- und Wasserinfrastrukturkosten dürfen jedoch von der Verwaltung nicht als Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung festgelegt werden; sie können nur im Rahmen der einschlägigen Rechtsvorschriften erhoben werden. In diesen Gebieten, die auch als „Entwicklungszonen“ bezeichnet werden, zeigt sich, dass Bebauungspläne häufig nicht erstellt werden oder deren Erstellung sich aufgrund fehlender technischer Infrastruktur verzögert. Die Erteilung von Baugenehmigungen in Entwicklungszonen setzt jedoch neben dem Vorliegen von Bebauungsplänen auch die Genehmigung von Teilungsplänen voraus. Werden Bebauungspläne nicht erstellt oder Teilungspläne nicht rechtzeitig genehmigt, kommt das Baugenehmigungsverfahren praktisch zum Erliegen.

In Entwicklungsgebieten tragen die Grundstückseigentümer zunächst die Kosten für die Infrastruktur von Bauprojekten. Dies erfordert von ihnen eine erhebliche Investition, um die bereits getätigten Investitionen in die Infrastruktur auszugleichen. Daher hat der Gesetzgeber auch Wohngebiete mit gemeinschaftlichem Wohnungsbau in die Entwicklungszonen einbezogen. Das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus, das in keiner anderen Bestimmung des Gesetzes Nr. 3194 enthalten ist, ist speziell für Entwicklungszonen vorgesehen. Demnach werden in solchen Gebieten Baugenehmigungen für die Eigentümer der Grundstücke beidseitig der technischen Infrastruktur, die von den jeweiligen Eigentümern oder

Institutionen mit Genehmigung der zuständigen Behörde vollständig errichtet und fertiggestellt wurde, erst erteilt, wenn die Kosten für ihre jeweiligen Grundstücke entrichtet wurden. Wurden die Infrastruktureinrichtungen in Wohngebieten mit gemeinschaftlichem Wohnungsbau von den jeweiligen Eigentümern oder Institutionen gemäß dem von der Gemeinde genehmigten Projekt errichtet, erhebt die Gemeinde keine Gebühren für die Infrastrukturleistungen.

Angesichts der spezifischen Funktion von Entwicklungsgebieten gemäß ihren Bebauungsplänen und der besonderen Umstände bei der Erteilung von Baugenehmigungen hat der Mangel an spezifischen Studien in diesem Bereich zur Wahl dieses Themas geführt. Ziel dieser Studie ist es, diese Lücke teilweise zu schließen und das Problem umfassend und detailliert unter Einbeziehung von Gerichtsentscheidungen zu behandeln. In diesem Zusammenhang bewertet die Studie den Umfang und die Rechtslage, die die Erteilung von Baugenehmigungen in als Entwicklungsgebiete ausgewiesenen Gebieten regeln, und stützt sich dabei auf Gerichtsentscheidungen.