

## ÜBERSETZUNG

### ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

#### 3. JUNI 2010. – Ministerielles Rundschreiben über die Verstädterungsgenehmigung

An die Damen und Herren Mitglieder der Gemeindegremien der Städte und Gemeinden der Wallonischen Region,

An die Dame und die Herren beauftragten Beamten der Außendirektionen der operativen Generaldirektion Raumordnung, Wohnungswesen, Erbe und Energie (DGO4);

An die anderen Damen und Herren Aktionsträger des Sektors (Notare, Architekten, Stadtplaner, Bauträger, Unternehmer, Immobilienmakler, Landmesserexperten, ...).

#### I. GESETZLICHE ANGABEN

- Die Verstädterungsgenehmigung findet ihren Ursprung im Dekret vom 30. April 2009 zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, des Dekrets vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung und des Dekrets vom 11. März 2004 über die Infrastrukturen zur Ansiedlung von wirtschaftlichen Aktivitäten (*Belgisches Staatsblatt vom 2. Juni 2009, Seite 39.566, Erratum Belgisches Staatsblatt vom 11. Juni 2009, Seite 41 473*).
- Die Wallonische Regierung hat die Bestimmungen zur Ausführung dieses Dekrets am 30. Juni 2009 (*Belgisches Staatsblatt vom 22. September 2009, Seite 63.350*) und am 17. Dezember 2009 (*Belgisches Staatsblatt vom 28. Dezember 2009, Seite 81 901*) verabschiedet.
- Die Wallonische Regierung hat die Bestimmungen zur Festlegung der Form der Beschlussfassungen bezüglich der Verstädterungsgenehmigung am 3. Juni 2010 verabschiedet.
- Im Wallonischen Gesetzbuch über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (CWATUPE) werden die Bestimmungen über die Verstädterungsgenehmigung in den Artikeln 88 ff. sowie in den Artikeln 311 ff. angegeben.

Die Rechtsordnung der Verstädterungsgenehmigung tritt am 1. September 2010 in Kraft.

#### II. EINFÜHRUNG : Ersetzung der Parzellierungsgenehmigung durch die Verstädterungsgenehmigung

In der Erläuterung der Beweggründe des Gesetzesentwurfs, aus dem das Dekret vom 30. April 2010 entstanden ist, werden die Anforderungen in folgenden Worten hervorgehoben :

« Die wichtigste vorgeschlagene grundlegende Abänderung ist unbestreitbar die Ersetzung der Parzellierungsgenehmigung durch die Verstädterungsgenehmigung.

Demnach hat das Statut der Parzellierungsgenehmigung seit dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 22. Dezember 1970 nicht aufgehört, zwischen seiner Tragweite als individueller Verwaltungsakt und derjenigen als verordnungsmäßiger Verwaltungsakt zu schwanken.

Von der berechtigten Sorge ausgehend, den Schutz der Erwerber von Parzellen zu organisieren, haben die aufeinanderfolgenden Gesetzgeber aus der Parzellierungsgenehmigung ein Dokument der städtebaulichen Anordnung mit verbindlicher Kraft gemacht, genauso wie der Bebauungsplan, der durch die Reform des Gesetzbuches vom 27. November 1997 zum kommunalen Raumordnungsplan wurde.

Diese Entwicklung erreicht heute ihre Grenzen.

Nicht nur wird der Mechanismus zur Abänderung der Parzellierungsgenehmigung außer für meistens mit der Nutzung einer einzigen Parzelle verbundene Ziele selten in Gang gesetzt, sondern führt der Inhalt selbst der Parzellierungsgenehmigung außerdem in Anbetracht des ihm beigefügten Parzellierungsplans dazu, die Parzellenauslegung, die ihre Grundlage bildet, verordnungsmäßig und auf sehr lange Frist zu lähmen.

Schon dieser Tatbestand hat nur eine entfernte Beziehung mit dem Schutz der Erwerber, was die Ausstattung der Straßennetze betrifft, mit denen ihre Parzellen versorgt sind.

Noch bedenklicher ist jedoch die Unfähigkeit, die aus den noch nicht verfallenen Parzellierungsgenehmigungen entstammenden städtebaulichen Formen angesichts der neuen Herausforderungen der Gesellschaft anzupassen : die Entwicklung der Familienzelle, die sozialwirtschaftliche Zukunft, die Erhöhung der Grundstückswerte oder auch die Energiekosten der Gebäude, der Art der Verstädterung wie auch der Verkehrsmittel.

Im Zentrum dieser Entwicklung sind die Initiatoren der Parzellierungen nicht einbezogen, sobald die von ihnen gebildeten Parzellen erworben wurden. Praktisch gesehen beruht die Antwort auf diese Herausforderungen, mit Ausnahme der theoretischen Möglichkeit einer Abänderung der Parzellierungsgenehmigungen durch einen kommunalen Raumordnungsplan, einzig und allein auf dem Bewusstsein der Eigentümer von Parzellen und führt dazu, dass nur punktuell gehandelt wird.

Daher die doppelte Entwicklung, die in dem sich im Entwurf befindenden Text vorgeschlagen wird. Einerseits für die Zukunft den Schwerpunkt mehr auf eine globale städtebauliche Anordnung legen, insbesondere in der Hypothese, dass ein Verstädterungsprojekt erarbeitet wird, das auf der Änderung oder Schaffung von öffentlichen Freiräumen beruht und sich nicht auf einen Parzellierungsplan bezieht.

Andererseits der Gemeinde die Möglichkeit bieten, die Entwicklung der bestehenden Parzellierungsgenehmigungen in die Wege zu leiten, indem sie sie schrittweise den heutigen und zukünftigen gesellschaftlichen Bedürfnissen anpasst. » (Dokument des Wallonischen Parlaments, Sitzungsperiode 2008-2009, 972, Nr.1, Seite 3)

Die Parzellierungsgenehmigung war das privilegierte städtebauliche Instrument, das weitgehend zur Entwicklung von Wohnungen außerhalb der Städte in der Form einer Periurbanisierung und, globaler gesehen, zur Verstädterung unserer ländlichen Gebiete nach dem verbreiteten Modell der Wohnungen, die aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehen und die in ihren sozialen und architektonischen Dimensionen beinahe gleichförmig sind, beigetragen hat.

Eine wirkliche « gesetzgebende » Stadtplanung, deren Strenge ihre Rigidität widerspiegelt und die zum Ziel hatte, die Erschließung, Verstädterung und Nutzung des wallonischen

Gebiets nach Stereotypen zu fördern, ohne dass man jedoch von einer wirklichen raumordnerischen Vision reden kann.

Es ist wichtig, durch die Verstärkungsgenehmigung einen Mittelweg zu finden, in dem das Wesentliche der Regeln mehr der stadtplanerischen Gestaltung als einzig und allein dem Recht im üblichen Sinne unterliegt.

Die Rechtssicherheit aller in den Bereich der Durchführung der Verstärkungsgenehmigung fallenden Handlungen muss selbstverständlich gewährleistet sein. Durch die Tatsache jedoch, zu viele Garantien bieten zu wollen, was die Verstärkungsregeln betrifft - dies war insbesondere der Fall der Parzellierungsgenehmigung - , muss ebenfalls die Feststellung gemacht werden können, dass sich der neue Eigentümer, sobald er den Erwerb durchgeführt hat, eifrig bemüht, sich von diesen Regeln zu entfernen, indem er in Ermangelung eines wirklichen städtebaulichen Konzepts Abweichungen oder Abänderungen ersucht.

Deshalb beabsichtigen wir, dieses neue Instrument zu benutzen, um eine neue Raumordnungs- und Städtebaukultur zu entwickeln, und um dies zu erreichen, insbesondere das städtebauliche Projekt zu stärken, insofern es den vom Gesetzgeber gewollten gegenwärtigen gesellschaftlichen Anforderungen gerecht wird.

Durch das Zurückgreifen auf die Verstärkungsgenehmigung soll die Möglichkeit gegeben sein, mehr Kreativität hinsichtlich der Konzeption zu zeigen. Die Rechtsregeln erleichtern diese Kreativität.

Es ist wichtig, dass die Bauträger, Bauherren, Landmesserexperten, Architekten, Ingenieure und Stadtplaner als beteiligte Akteure in gegenseitiger Absprache und ergänzend derart zusammen handeln, dass die städtebauliche und architektonische Produktion innovativ und von guter Qualität ist und dass sie eher die Gesamtwerte als die individuellen und einzelnen Handlungen privilegiert.

Jedes Projekt eines neuen Wohnviertels hat zum Gegenstand, einen Wohnraum zu bieten, durch den eine optimalere soziale Mixität geboten werden kann, indem den Bedürfnissen der gesamten Einwohner entgegengekommen wird. In diesem Zusammenhang führen die demographischen und soziologischen Änderungen, wie beispielsweise die Größe der Haushalte, die substanzielle Zunahme der Mischfamilien, die Überalterung der Bevölkerung ..., dazu, über die weiterentwicklungsfähigen Formen des Wohnens und über die Planung angepasster öffentlicher Freiräume nachzudenken, wobei die nachhaltige Entwicklung als Grundsatz dient.

Außerdem sind die raumordnerischen Zielsetzungen laut Artikel 1 des Gesetzbuches ebenfalls auf die schonende Nutzung der Naturschätze, die Einschränkung der Auswirkungen und Belästigungen der menschlichen Tätigkeiten auf die natürliche Umwelt ausgerichtet, jedoch auch darauf, sich gegen die natürlichen Risiken und anthropogenen Gefahren zu schützen.

Außerdem besteht im Maßstab des Gebiets der Anlass, in Anbetracht der Lokalisierung des neuen Viertels innerhalb eines bestehenden städtischen Netzes oder einer ländlichen Siedlung ein Projekt im Hinblick auf die allgemeine Vorstellung von Energieeffizienz der Verstärkung festzulegen. Es ist angebracht, die optimale Adäquatheit zwischen den Energieverbrauchenden Vektoren, das heißt hauptsächlich die Ausstattungen, die für das wohnliche Leben einer neuen Bevölkerung notwendig sind (Heizung, Beleuchtung, ...), sowie deren

Transportmittel nach auswärts (Arbeit, Freizeit, ...) und den Faktoren « Luft und Klima » einzuschätzen, indem die optimale « Dichte » der anzusiedelnden Wohnungen gesucht wird.

Die Verstädterung eines neuen Viertels hat je nach seiner mehr oder weniger wichtigen Planung (Einfamilienhäuser und/oder Kollektivwohnungen, ergänzt mit zusätzlichen Funktionen wie Büros, Geschäfte, Saal, öffentliche Begegnungsflächen, ...) Auswirkungen auf die Nachbarschaft, das Leben des Viertels oder des Dorfes. Unter den Auswirkungsfaktoren können die funktionellen Zusammenhänge mit anderen öffentlichen Ausstattungen oder denjenigen für den Dienst an der Person, der durch die Personenbewegungen verursachte Verkehr (TEC, Autos, Fahrräder, Fußgänger, ...) und der Transport verschiedener Güter (Umzüge, Abfallsammlung, ...), sowie die Notwendigkeit, bestimmte technische Infrastrukturnetze (Wasser, Gas, Strom, Hitze, ...) zu verstärken, genannt werden. Diese Faktoren und ihre quantitativen Parameter stehen unmittelbar in Zusammenhang mit der Bevölkerung, die dieses Viertel aufnehmen muss, und müssen nach ihrem wahren Wert eingeschätzt werden.

Im Maßstab der Stadtlandschaft und/oder der ländlichen Gegend führt jede Verstädterung zu gewaltigen Änderungen. In manchen Fällen geht es nur um die Verstärkung eines bebauten Netzes oder die Verdichtung der städtebaulichen Form, in anderen Fällen besteht die Verstädterung aus der Kolonisierung eines neuen Gebiets (Übergang von einem natürlichen oder ländlichen zu einem anthropogenen Lebensraum), indem die Landschaft und die visuellen und sogar erbebezogenen – natürlichen und kulturellen Anhaltspunkte radikal geändert werden. Diese Erwägungen veranlassen, dass über die Morphologie nachgedacht werden muss, die das Viertel prägen soll, wobei gleichzeitig wenn nötig Räume vorbehalten werden, die das eine oder andere sinn- oder wertvolle Element gut integrieren oder aufwerten können.

Im Maßstab des städtebaulich zu entwickelnden Grundstücks bilden eine gute topografische Verwaltung und die umweltbezogenen Faktoren entscheidende Parameter, die der Morphologie, die das Viertel prägen soll, vorhergehen.

Unter den zu erwägenden Naturschätzen müssen Boden, Wasser, Luft und Artenvielfalt ab der Studienphase berücksichtigt werden, sowohl beim Aufbau des Viertels als auch in seiner Entwicklung. Die Verstädterung nimmt den ländlichen und natürlichen Gebieten unwiderruflich ein Grundstück.

Demnach beziehen sich die Auswirkungen auf die Umwelt unmittelbar auf den Boden und die Änderung des Wassersystems. Sie können ebenfalls je nach den topografischen Eigenschaften das Mikroklima und die Artenvielfalt (Fauna, Flora) beeinträchtigen. Auch geht es darum, auf ein gutes Gleichgewicht zwischen den « mineralisierten » Flächen (Straßennetz, Gebäude, ...), den « halbdurchlässigen » Flächen (Alleen, Rastplätze), den « durchlässigen » Flächen (Pflanzendecke, Feuchtgebiete, Wasserflächen, ...) zu achten.

Die Berücksichtigung des Wasserkreislaufs, der Erhaltung der Artenvielfalt und der klimatischen Faktoren führen zu innovativen Überlegungen und sogar zu anderen Gewohnheiten.

Schließlich bildet das Relief die Matrix für jede Verstädterungshandlung, da es die Leittrasse der Straßennetze beeinflusst. Es muss gleichzeitig mit den klimatischen Parametern

(Sonneneinstrahlung , Winde, vorherrschende Regenfälle) und der allgemeinen Orientierung der Parzellen und Bausubstanz eingeschätzt werden.

Folglich setzt die Verstädterung je nach ihrer spezifischen Lage und Lokalisierung eine hierarchisierte und angeschlossene Straßentrasse, die Anwendung einer signifikanten und vernünftigen Dichte, die für den Bau von energieeffizienten Gebäuden vorteilhaft ist, voraus, wobei sie gleichzeitig die materiellen Bedingungen sichert, die für die Lebensqualität innerhalb dieser neuen Viertel günstig sind.

Das Inkrafttreten der Verordnungsbestimmungen wurde auf den 1. September 2010 verlegt, damit den von den beteiligten Akteuren geäußerten Ausbildungs- und Informationsbedürfnissen, um die wesentlichen Änderungen in Angriff zu nehmen, die die neue Regelung der Verstädterungsgenehmigung nach sich zieht, entgegengekommen werden kann.

Das vorliegende Rundschreiben gehört ebenfalls zu der Begleitung, die zur Anwendung dieses neuen Verstädterungsinstruments unerlässlich ist und ihr vorausgehen muss. Ziel ist es, die in den Bereich des Dekrets vom 30. April und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. Juni 2009 fallenden Anforderungen besser zu erfassen, um dem obersten Ziel der Gesetzestexte optimal entgegenzukommen.

### III Allgemeine Erwägungen

#### 1. WELCHE BEDEUTUNG HAT DIE VERSTÄDTERUNG IM SINNE DES ARTIKELS 88 DES GESETZBUCHES ?

Die Verstädterung eines Gutes, das als einheitliche Gruppe von Immobiliengütern<sup>1</sup> zu verstehen ist, besteht für den Inhaber des Eigentumsrechts aus der Durchführung der stadtplanerischen Gestaltung bezüglich dieses Gutes, die hauptsächlich den Bau von Gebäuden, die völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, oder die Aufstellung einer ortsfesten oder mobilen Einrichtung, die zu Wohnzwecken benutzt werden kann, und gegebenenfalls den Bau oder die Gestaltung von öffentlichen oder kollektiven Bereichen, von technischen Infrastrukturen oder von Gebäuden, in denen zusätzlich zur Bewohnung andere Funktionen ausgeübt werden, betrifft.

Wie kann eingeschätzt werden, ob die stadtplanerische Gestaltung bezüglich eines Gutes hauptsächlich den Bau von Gebäuden, die völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, oder die Aufstellung einer ortsfesten oder mobilen Einrichtung, die zu Wohnzwecken benutzt werden kann, betrifft ?

Unter Wohnung versteht man ein Gebäude zu Einfamilien- oder kollektiven Wohnzwecken, ein Wochenendhaus (unbeschadet der Anwendung oder Nichtanwendung des Artikels 103 des Dekrets vom 30. April 2009), ein Gebäude mit mehreren Appartements, usw., mit Ausnahme der Hotels, Betreuungswohnungen, Hausmeisterwohnungen, ...

---

<sup>1</sup> Was die Rechtslehre betrifft, sagt diese aus, dass die Aufteilung eines Gutes sich auf « eine angrenzende Einheit » oder auf « ein einheitliches Immobiliengut » bezieht. Demnach bilden zwei Parzellen, die nicht physisch aneinandergrenzen, die durch ein natürliches Hindernis, wie beispielsweise eine Straße oder ein Wasserlauf, getrennt sind, kein Gut in einem Stück.

Ein Kriterium, dass in Betracht gezogen werden kann, um einzuschätzen, ob die Verstärkung hauptsächlich auf Wohnzwecke abzielt, ist in erster Linie ein quantitatives Kriterium. Wenn demnach mehr als die Hälfte der errichteten Gebäude völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, ist eine Verstärkungsgenehmigung unbedingt erforderlich.

Auf jeden Fall übt die zuständige Behörde ihre Berechtigung zur Einschätzung des Projekts aus, insbesondere wenn der im Projekt angegebene hauptsächlich oder wesentliche Charakter des Wohnens diskutiert werden kann. In diesem Fall vergewissert sich die zuständige Behörde, dass eine Verstärkungsgenehmigung erforderlich ist oder nicht.

Die Verstärkung ist eine vorhergehende und qualitative Etappe, die unmittelbar durch die Anforderungen der Raumordnung vorgeschrieben wird und die aufgrund der Rechtsordnung, in die sie sich einfügt, nicht von der rechtlichen Aufteilung<sup>2</sup> eines Gutes, einer Gruppe von Immobiliengütern getrennt werden kann.

## 2. UM WELCHE AUFTEILUNG HANDELT ES SICH ?

A. Aufteilungsplan oder als solcher geltender Plan zur Aufteilung in mindestens zwei unbebaute Lose

Eine Verstärkungsgenehmigung ist erforderlich für einen Vorgang, der die Aufteilung eines Grundstücks in Lose voraussetzt, die dazu bestimmt sind, zu Wohnzwecken oder für eine Nebenfunktion der Wohnung benutzt zu werden (0). Wenn der Zweck der Aufteilung nicht dieser ist, ist diese Genehmigung nicht erforderlich.

Es kommen nur die Aufteilungen in Betracht, die die Schaffung von mindestens zwei unbebauten Losen nach sich ziehen, wovon mindestens eines dazu bestimmt ist, eine Wohnung aufzunehmen, die selbst einer Städtebaugenehmigung unterliegt.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der zuständigen Behörde hinsichtlich des Genehmigungsantrags hat die Aufteilung in Lose Richtcharakter<sup>3</sup>. Die Behörde und die zukünftigen Erwerber der Lose verfügen somit über eine Information, die als Referenz dient.

B. Aufteilung eines städtebaulich zu entwickelnden Gutes oder einer städtebaulich zu entwickelnden Gruppe von Immobiliengütern

Der Text des Artikels 88 des « CWATUPE », wie er aus dem Dekret vom 30. April 2009 hervorgeht, erlegt vor der "Verstärkung eines Gutes" eine Verstärkungsgenehmigung auf. Wie zur Zeit der Parzellierungsgenehmigung ist der Begriff « Gut » im Sinne von « einheitliche Gruppe von Immobiliengütern » zu verstehen.

Es ist daran zu erinnern, dass eine "Gruppe von Immobiliengütern" eine einheitliche juristische Einheit darstellt, wobei zu erwähnen ist, dass :

- die Einheitlichkeit der Gruppe ab der Ankündigung der Absicht einer Aufteilung eingeschätzt wird ;
- die Einheitlichkeit gleichzeitig in tatsächlicher und rechtlicher Beziehung eingeschätzt werden muss.

---

<sup>2</sup> Die rechtliche Aufteilung ist das Ergebnis der in Artikel 88, § 1, Absatz 4 angeführten Rechtshandlungen.

<sup>3</sup> Art. 88, § 3, 2°.

Eine Einheit ist vom rechtlichen Standpunkt aus einheitlich, wenn eine (selbe) Person für diese über ein oder mehrere, in Artikel 88 erwähnte dingliche Rechte verfügt, ohne dass ein vom Bauplanungsrecht, insbesondere von der gerichtlichen oder administrativen Rechtsprechung anerkanntes Diskontinuitätselement in Erscheinung tritt.

Eine Einheit ist in der Tat einheitlich, wenn sie kein physisches Element aufweist, das eine ausreichende Diskontinuität voraussetzt und das leicht verlegt werden kann (siehe insbesondere Staatsrat, 29. Juni 2004, Nr 133.321, Freches und Beteiligte).

Es ist zu beachten, dass das « CWATUPE » in Artikel 88, § 1, Absatz 3, 1° auf den Begriff « katastrale Aufteilung » hinweist. Wenn durch einen Vorgang die Aufteilung von zwei (bereits getrennt nummerierten) Katasterparzellen festgelegt wird, ist eine Verstärkungsgenehmigung obligatorisch, sobald die anderen Anwendungsbedingungen des Artikels 88 erfüllt sind.

C) Was ist ein unbebautes Los ?

Im Gesetzbuch werden das bebaute oder unbebaute Los nicht definiert.

Wenn es sich um Gebäude handelt, die sich im Bau befinden, muss wenigstens der geschlossene oder nicht geschlossene Rohbau<sup>4</sup> eines Gebäudes gemäß der ausgestellten Genehmigung errichtet sein.

D. Welche Zweckbestimmung wird dem zu bauenden Gut oder den einzurichtenden Losen gegeben ?

Die « Durchführung »<sup>5</sup> einer « stadtplanerischen Gestaltung »<sup>6</sup> unterliegt der Ausstellung einer Verstärkungsgenehmigung. Die subjektive Absicht des Eigentümers<sup>7</sup>, den Text des Dekrets einzuschätzen, ohne ihn zu umgehen, veranlasst die Notwendigkeit einer Genehmigung. Betroffen sind die Projekte, die hauptsächlich zu Wohnzwecken bestimmt sind. Andernfalls ist es unnötig, eine Verstärkungsgenehmigung zu ersuchen.

Zum Beispiel :

- eine Verstärkungsgenehmigung ist erforderlich, wenn anlässlich der Aufteilung in mindestens zwei unbebaute Lose eines der Lose völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt ist.

- im Falle einer gemischten Zweckbestimmung sind die Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind oder in denen sich keine Wohnung befindet, zu zusätzlichen Funktionen oder Nebenfunktionen zur Bewohnung bestimmt.

---

<sup>4</sup> Der Rohbau besteht aus den Außenmauern und dem Dach.

Das Gebäude muss nicht bewohnbar sein.

<sup>5</sup> Art. 88, § 1, Absatz 2.

<sup>6</sup> Art. 88, § 1, Absatz 3.

<sup>7</sup> Es besteht der Anlass, dass die Absicht des Erwerbers im weiten Sinne gilt, auch wenn diese nicht in den vertraglichen Bereich fallen kann, weil zum Beispiel der Verkäufer es ablehnt, das Gut als "Baugrundstück" zu bezeichnen, da er befürchtet, dass der Erwerber sich später gegen ihn wendet, wenn dessen Antrag auf eine Städtebaugenehmigung verweigert würde.

- für die geplante Erweiterung einer Wohnung oder die Vergrößerung eines Grundstücks, die die Abtretung eines Geländestreifens erfordert, ist keine Verstädterungsgenehmigung erforderlich.

### 3. FÜR WELCHE HANDLUNGEN IST DIE VORHERIGE ERHALTUNG EINER VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG ERFORDERLICH?

Die Rechtsgeschäfte, die einer Verstädterungsgenehmigung bedürfen, sind diejenigen, die die Teilung eines Grundstücks gemäß Artikel 88 des Gesetzbuches erlauben: "Jede Urkunde, durch die ein dingliches Recht festgestellt, übertragen oder gebildet wird, mit Ausnahme der Hypothek und der Antichrese" zwecks eines Verkaufs oder einer Abtretung.

Die in Frage kommenden dinglichen Rechte an einem Immobiliengut sind u.a. die Folgenden:

- Immobilieneigentum;

- Erbpacht-, Bau-, Nießbrauchs-, naches Eigentums-, Wohnungsrecht oder Immobilien-Leasing, wenn es auf der Grundlage eines dieser Rechte gebildet wird.

Die hauptsächlichen Handlungen, die durch die Verstädterungsgenehmigung betroffen sind – weil sie die Teilung bewirken- sind die Folgenden:

A. Verkauf oder Abtretung: um welche Verkäufe und Abtretungen geht es?

Unter den übertragenden Rechtshandlungen ist der freiwillige Verkauf, ob freihändiger oder öffentlicher Verkauf, zu nennen.

Zwangsverkäufe<sup>8</sup> werden durch die Verstädterungsgenehmigungen nicht betroffen.

Das Austauschgeschäft, durch den eine Teilung erfolgen würde, wird einem Verkauf gleichgestellt.

Die Einbringung eines Loses in eine Gesellschaft wird ebenfalls einem Verkauf gleichgestellt.

Die Bildung eines Baurechts (Gesetz vom 10. Januar 1924)

Die Bildung eines Erbpachtrechts (Gesetz vom 10. Januar 1924).

....

B. Die Förderung oder Werbung in Verbindung mit der Verstädterung eines Gutes bedarf einer Verstädterungsgenehmigung.

Die besagten Förderung und Werbung bedurften bereits einer Parzellierungsgenehmigung.

### 4. WELCHE RECHTSGESCHÄFTE SIND AUSGESCHLOSSEN?

A. Die fünf in dem CWATUPE aufgezählten Ausschlussfälle

---

<sup>8</sup> D.h. die vom Gericht angeordneten Verkäufe: auf Pfändung, zur Liquidation des Nachlaßvermögens, zur Versteigerung.



## 1) Schenkungen

## 2) unfreiwillige Handlungen:

- der nach Immobilienzwangsvollstreckung erfolgende Verkauf, im Rahmen eines Verfahrens zur kollektiven Schuldenregelung oder des Gesetzes über die Kontinuität der Unternehmen.
- der Verkauf infolge eines Konkurses;
- die gerichtliche Nachlaßliquidation;
- die Zwangsauflösung einer ungeteilten Erbengemeinschaft;
- die Zusammenlegung des Eigentums infolge des Ablebens des Nutznießers;
- die Auflösung oder Annullierung eines dinglichen Rechts durch richterlichen oder schiedsrichterlichen Beschluss;
- die gerichtliche Auflösung des ehelichen Güterstands oder der infolge eines gesetzlichen Zusammenwohnens bestehenden ungeteilten Rechtsgemeinschaft
- die Teilung des Nachlasses eines Aszendenten, ob unter Lebenden oder durch Testament, die angesichts der Umstände einem Schenkungsgeschäft gleichgestellt wird.

3) die Teilungsverträge, die zur Auflösung einer ungeteilten Erbengemeinschaft abgeschlossen werden, vorausgesetzt, dass es nicht mehr Lose als Miterben gibt;

4) die Aufteilung eines Gutes, das zwischen zwei, seit mindestens fünf Jahren bestehenden, zu Wohnzwecken bestimmten Bauten<sup>9</sup> liegt, die höchstens hundert Meter voneinander entfernt sind, vorausgesetzt, dieses Gut und diese Bauten befinden sich direkt am Wegenetz und auf derselben Seite einer öffentlichen Straße, die unter Berücksichtigung der Ortslage und insofern die Bedingungen des Wassergesetzbuches in Sachen Abwasserklärung für das betroffene Gut erfüllt sind, eine ausreichende Strom- und Wasserversorgung, einen festen Belag und eine ausreichende Breite hat.

"Ziel ist es, die Bebauung in einem ausgerüsteten Grundstück in der Nähe einer Straße zu verdichten. Es bestehen bereits 2 Wohnhäuser von mindestens 5 Jahren.<sup>10</sup>

Von welchem Datum muss man ausgehen, um die Erfüllung der Bedingung der fünf Jahre zu bewerten?

Es gilt das Datum der in Artikel 90, § 2 des C.W.A.T.U.P. erwähnten Übermittlung der Aufteilung (d.h. die "Notifizierung der Aufteilung") oder der Abgabe des Antrags auf eine Städtebaugenehmigung. Es liegt dem Antragsteller der Städtebaugenehmigung ob, den Nachweis des Ablaufs der fünfjährigen Frist zu erbringen.

---

<sup>9</sup> Zum guten Verständnis des Wortes "Bauten" muss man davon ausgehen: "*Die Nr. 112 ist ein Grundstück, das in einem Agrargebiet liegt, am Rande dessen zwei kleine Häuser im Sektorenplan gelegen sind, und man betrachtet deshalb, dass man davon abweichen kann. Hier geht es um die Befreiung der Verstärkungsgenehmigung für ein ausgerüstetes Grundstück, am Rande dessen zwei Häuser von mehr als fünf Jahren gelegen sind. Dort kann von der Verstärkungsgenehmigung befreit werden, um die Aufteilung zu wählen.*

*Es sind zwei verschiedene Elemente. In einem Fall wird vom Sektorenplan abgewichen, und im anderen Fall geht es um ein vereinfachtes Verfahren"* Auszug aus dem C.R.I.C. Nr. 97 (2008-2009).

<sup>10</sup> Sitzung des Parlaments vom 2. April 2009, Vorstellung des Dekretentwurfs zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, des Dekrets vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung und des Dekrets vom 11. März 2004 über die Infrastrukturen zur Ansiedlung von wirtschaftlichen Aktivitäten.

Zu diesem Zweck kann er nämlich die Katasterangaben, die MwSt.- Akte der Nachbargebäude, die Eintragung in dem Bevölkerungsregister der ersten Bewohner der Nachbarhäuser usw. gelten lassen.

5) im Rahmen einer Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten, die Schaffung eines oder mehrerer Lose, die jedes ein völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmtes Gebäude enthalten und von denen mindestens zwei Drittel der Gebäude Gegenstand der in Artikel 139 erwähnten Erklärung waren, in der bescheinigt wird, dass die Arbeiten ausgeführt wurden und den Vorschriften der ausgehändigten Genehmigung entsprechen, oder nach Plan verkauft werden.

a) diese Bestimmung betrifft die Hypothese von unbebauten Losen, die einem Gut angehören, das Gegenstand einer Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten gewesen ist, von denen 2/3 dieser Gebäude errichtet oder nach Plan verkauft worden sind (im Sinne des Gesetzes vom 9. Juli 1971 über den Wohnungsbau und den Verkauf von Wohnungen, die noch zu errichten oder in der Bauphase befindlich sind – sogenanntes Breyne-Gesetz) oder nicht.

Der Verkauf von unbebauten Losen im Umkreis einer Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten ist von der Verstädterungsgenehmigung befreit.

- wenn es für 2/3 der zugelassenen Bauten bescheinigt wird, dass sie den Vorschriften der Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten entsprechen. Zur Bestimmung des Anteils der errichteten zwei Drittel, kann die Teilung des Projekts in Phasen ab der Einreichung des Antrags auf die Städtebaugenehmigung vorgeschlagen werden (d.h. zum Beispiel eine Phase "1", die 2/3 des Projekts entspricht).

- wenn beim ersten Losverkauf 2/3 der Bauten nach Plan verkauft werden. Der Verkauf muss also eingeleitet werden (ggf. unter aufschiebender Bedingung), um in Rechnung gezogen zu werden (was nicht voraussetzt, dass er perfekt ist)

b) Auf die Frage, ob "alle durch die Genehmigung für gruppierte Bauten betroffenen Lose zu Wohnzwecken bestimmt werden" müssen, um in den Zuständigkeitsbereich von Artikel 90, § 1, 5° zu fallen, wird geantwortet, dass nicht alle vorgesehenen Lose zu Wohnzwecken bestimmt werden müssen.

In ihrem Prinzip betrifft nämlich die Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten "die Errichtung mehrerer, völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmter Gebäude, die ein Ganzes bilden" (Art. 89, in Kraft).

c) sind zur Bewertung der Schwelle der 2/3, unter den durch die Genehmigung für gruppierte Bauten "geschaffenen" Losen nur die Lose zu berücksichtigen, die zu Wohnzwecken bestimmt sind?

Hier muss die Antwort negativ sein, da die regelmäßige Errichtung von 2/3 der Bauten von der Verstädterungsgenehmigung befreit.

Der Gesetzgeber meint 2/3 der Bauten des zugelassenen Programms, was auch ihre Bestimmung auch sein wird.

B. Die hauptsächlichlichen sonstigen Handlungen, die von der Verstärterungsgenehmigung befreit werden:

- die Vermietungen, insbesondere von mehr als 9 Jahren;
- das Immobilienleasing, das auf der Grundlage eines persönlichen Rechts gebildet wird (zum Beispiel Geschäftsraummiete);
- die Stellungen unter Miteigentum, außer wenn diese Prozedur eine Teilung des Grundbesitzes nach sich zieht;
- die Umlegungen.<sup>11</sup>

#### 5. WARUM IST FÜR DIE AUFTEILUNG DER GÜTER DIE GANZE AUFMERKSAMKEIT DER NOTARE UND DER ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDEN ERFORDERLICH?

Artikel 90, § 2 lautet: Im Falle der Aufteilung eines Gutes, das nicht Gegenstand eines Antrags auf eine Verstärterungsgenehmigung ist und dessen zu bildenden Lose insgesamt oder zum Teil völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, übermittelt der Notar mindestens dreißig Tage vor dem für den öffentlichen Verkauf oder die Unterzeichnung des Vertrags festgelegten Termin dem Gemeindegremium und dem beauftragten Beamten den Parzellierungsplan, sowie eine Bescheinigung, in der die Art des Vertrags und die in der Vertragsurkunde enthaltene Bestimmung der Lose näher beschrieben werden.

Diese Vereinfachung kommt zu derjenigen der Verstärterungsgenehmigung, die die als Anhaltspunkt dienende Orientierung der Parzellen darstellt, hinzu.<sup>12</sup>

Durch die Abänderung der Parzellengrenzen sollte jedoch die Verwirklichung der – sowohl von den öffentlichen Behörden als auch von den Erwerbern von Losen - erwarteten oder zu erzielenden stadtplanerischen Gestaltung nicht beeinträchtigt werden.

Die Übermittlung der notariellen Mitteilungen ("Notifizierung der Aufteilung") wird also empfohlen, insbesondere um zu vermeiden, dass mehrere Anträge auf Städtebaugenehmigung für Abweichungen von der globalen architektonischen Zielsetzung oder von den Vorschriften bezüglich der Bauten und ihrer Umgebung eingereicht werden.

#### 6. WELCHE ABWEICHUNGEN SIND MÖGLICH?

Der Artikel 92 erteilt eine verbindende Kraft den raumordnerischen Zielsetzungen, den globalen architektonischen Zielsetzungen oder den Vorschriften einer Verstärterungsgenehmigung.

Die Abweichungen von den "raumordnerischen Zielsetzungen" ist nicht erlaubt. Um von den raumordnerischen Zielsetzungen abzuweichen, ist eine Abänderung der Verstärterungsgenehmigung erforderlich.

---

11 Art. 72 -

12 Artikel 88, § 3, 2°

Die Abweichung von der globalen architektonischen Zielsetzung oder von den Vorschriften kann aufgrund der Artikel 113 und 114 erteilt werden.

Wenn die Abweichung die "globale architektonische Zielsetzung" betrifft, ist der beauftragte Beamte zuständig.

Wenn die Abweichung die Vorschriften einer Verstädterungsgenehmigung betrifft, steht diese Zuständigkeit dem Gemeindegremium zu, auf einfaches Gutachten des beauftragten Beamten, außer wenn der Antrag in Artikel 127, § 1 erwähnte Handlungen und Arbeiten betrifft.

Wenn das Gut im Umkreis einer für städtebauliche Schutzgebiete gewisser Gemeinden geltenden allgemeinen Bauordnung oder einer allgemeinen Bauordnung für ländliche Gegenden liegt, und wenn die Verstädterungsgenehmigung die in Punkt 3° erwähnten Sondervorschriften nicht beinhaltet, ist der beauftragte Beamte zuständig, um die Abweichungen von den Vorschriften der allgemeinen Bauordnung zu bewilligen.

## 7. WIE WIRD DIE VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG ABGEÄNDERT?

Das Gemeindegremium oder der Eigentümer eines Lotes kann die Initiative ergreifen, um einen Antrag zur Abänderung der Genehmigung einzureichen.

Der Inhalt des Antrags ist identisch für das Gemeindegremium oder den Eigentümer (siehe Artikel 312).

Die zu beachtenden Verfahren sind unterschiedlich je nachdem, ob die Verstädterungsgenehmigung eine verordnende Kraft oder den Wert eines Städtebau- und Umweltberichts hat. Es gibt Anlass, jeweils entweder die Artikel 103 und 312 oder den Artikel 33 anzuwenden.

Im Gegensatz zur Parzellierungsgenehmigung haben das Gremium und der beauftragte Beamte keine Verpflichtung mehr, die Abänderung der Genehmigung abzulehnen, wenn der oder die Eigentümer von Losen, die mehr als ein Viertel der durch die ursprüngliche Genehmigung zugelassenen Lose besitzen, sich gegen den Entwurf der Abänderung aussprechen.

## 8. WANN VERFÄLLT EINE GENEHMIGUNG?

Das Recht, aufgrund einer Verstädterungsgenehmigung zu verstädtern, wird nach fünf Jahren ab dem Versand der Genehmigung ganz oder teilweise verloren.

Die mit städtebaulichen Auflagen verbundene Genehmigung verfällt in ihrer Gesamtheit, wenn der Genehmigungsempfänger keine Auflage erfüllt hat. Sie verfällt teilweise, wenn ein Teil der Auflagen nicht eingeleitet oder nicht in seiner Gesamtheit garantiert ist. In diesem Fall betrifft der Verfall "den übrigen Teil", d.h. den noch nicht ausgeführten Teil der Arbeiten.

Wenn die Genehmigung mit keiner Auflage oder Garantie verbunden ist, verfällt die Genehmigung:

- teilweise "für den Teil des Gutes" (Los(e)), der nicht Gegenstand der Eintragung einer der Abtretung war;

- völlig, wenn keine Abtretung und/oder Entscheidung innerhalb fünf Jahren nach ihrem Versand eingetragen worden ist.

Wie wird der Verfall festgestellt?

Der Verfall erfolgt von Rechts wegen und bedarf keiner besonderen Formalität.

Das Gemeindegremium kann den Verfall der Genehmigung feststellen: es nimmt diesen zu Protokoll auf. Es kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der Verkäufer, der Notar oder der Makler es anrufen, um zu wissen, ob eine Genehmigung verfallen ist oder nicht.

## 9. WELCHE MECHANISMEN GEWÄHRLEISTEN DIE ENTWICKLUNG DER JURISTISCHEN AUSWIRKUNGEN DER PARZELLIERUNGSGENEHMIGUNG UND DER VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG ?

Hier ist zwischen den Mechanismen für die Entwicklung der Parzellierungsgenehmigung einerseits und für die Verstädterungsgenehmigung andererseits zu unterscheiden.

### PARZELLIERUNGSGENEHMIGUNG

A. Seit dem 12. Juni 2009<sup>13</sup> hat der Parzellierungsplan, der in jeder Parzellierungsgenehmigung enthalten ist oder dieser beiliegt, seine verordnende Kraft verloren. Die Tragweite dieser Entwicklung ist jedoch auf die inneren Grenzen der Parzellen zu begrenzen, ausschließlich des Umkreises, um eine räumliche Gefährdung der anderen Optionen oder Vorschriften der Genehmigung zu vermeiden.

Ziel dieser Entwicklung der Parzellierungsgenehmigung ist die Vereinfachung der Neuaufteilung der Parzellen, vorausgesetzt natürlich, dass dieses Vorgehen nicht gegen die Vorschriften der Genehmigung verstößt (wie zum Beispiel die auf die Bauzone anwendbaren Vorschriften oder die städtebaulichen oder architektonischen Vorschriften).

#### B. ALLGEMEINE MASSNAHME:

Unbeschadet der in Punkt C bezüglich der vollständigen oder teilweisen Änderung einer Parzellierungsgenehmigung angeführten Möglichkeit, kann das Gemeindegremium, wenn alle durch eine Parzellierungsgenehmigung gedeckten, bebaubaren Parzellen bebaut sind, feststellen, dass die verordnende Kraft der Bestimmungen der Parzellierungsgenehmigung aufgehoben wird, und dass diese Bestimmungen als Städtebau- und Umweltbericht gelten.

Dies bedeutet, dass die verordnende Kraft der Parzellierungsgenehmigung erlischt, und dass die Dokumente, die diese Parzellierungsgenehmigung bilden, nur noch Richtwertcharakter haben.

#### C. SONDERMASSNAHME:

---

<sup>13</sup> Datum des Inkrafttretens des Dekrets vom 30. April 2009.

Jede Änderung einer gültigen Parzellierungsgenehmigung, die entweder durch das Gemeindegremium, oder durch den Eigentümer einer Parzelle in die Wege geleitet werden kann, erfolgt durch das in den Artikeln 102 und 103 erwähnte Verfahren zur Änderung einer Verstädtigungsgenehmigung.

In diesem Fall erlischt die verbindende Kraft der Dokumente der Parzellierungsgenehmigung ab dem Tag der Erklärung, durch die bescheinigt wird, dass die Arbeiten durchgeführt wurden und den ausgestellten Genehmigungen entsprechen. Diese Dokumente erlangen einen Richtwertcharakter, sobald der auf der Grundlage der gewährten abändernden Verstädtigungsgenehmigung erlaubte Bau Gegenstand der in Artikel 139 erwähnten Erklärung ist, durch die bescheinigt wird, dass die Arbeiten durchgeführt worden sind und der ausgestellten Genehmigung entsprechen, und Artikel 92, Absatz 2 ist anwendbar.

## VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG

Gemäß Artikel 92 erlangt die Verstädtigungsgenehmigung den Wert eines Städtebau- und Umweltberichts an dem Tag, an dem der Bau, die Gestaltung, die Infrastrukturen oder die Gebäude, die sie bilden, Gegenstand der in Artikel 139 erwähnten Erklärung sind.

In diesem Fall erlischt die verbindende Kraft der Dokumente der Verstädtigungsgenehmigung ab dem Tag der Erklärung, durch die bescheinigt wird, dass die Arbeiten durchgeführt wurden und den ausgestellten Genehmigungen entsprechen. Diese Dokumente erlangen daraufhin Richtwertcharakter.

Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer einer Parzelle bei der Gemeinde beantragen muss, dass diese den Verlust der verbindenden Kraft der Parzellierungsgenehmigung feststellt, wenn die bebaubaren Parzellen prinzipiell ordnungsgemäß bebaut werden.

## IV. DER INHALT DER VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG

### 1. DER GENEHMIGUNGSANTRAG – ALLGEMEINE AUSKÜNFTE;

Auf der Grundlage von Artikel 311 des CWATUPE umfasst der Antrag eine Reihe von Angaben in Form einer Akte in dreifacher Ausfertigung, bestehend aus:

a) einem Antrag auf Verstädtigungsgenehmigung (Formular M der Anlage 23 des Gesetzbuches – *Belgisches Staatsblatt* vom 22. September 2009, S. 63.353);

Für das betreffende Gut:

- b) ein Lageplan;
- c) die juristische Lage;
- d) die urbanistischen und landschaftlichen Rahmenbedingungen;
- e) ein Fotobericht.

Das Rundschreiben vom 1. Februar 2010 über die Zusammenstellung der Genehmigungsanträge enthält zweckdienliche Informationen über die Art und Weise, wie diese Dokumente zu verwenden sind, sowie über die Zielsetzungen.

Zusätzlich zu diesen Unterlagen enthält die im Rahmen der Verstärkungsgenehmigung eingereichte Antragsakte einen Bericht in dreifacher Ausfertigung (Art. 311, §2).

## 1. DER BERICHT.

Die Verstärkungsgenehmigung wird definiert anhand von drei Aspekten, für die jeweils die verordnende Kraft und die Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Hier geht es darum, den zukünftigen Lebensraum inhaltlich einfach und konkret besser zu erfassen:

- die raumordnerischen Zielsetzungen;
- die globale architektonische Zielsetzung, durch die vor Ort ein städtisches/architektonisches Lebensgefühl vermittelt wird;
- die Vorschriften bezüglich der Bauten, einschließlich der Gebäude und deren Umgebung.

Somit bilden diese drei Bestandteile die Grundlage des "städtebaulichen Konzepts" des Projekts der Verstärkungsgenehmigung und gelten als verordnungsmäßige Grundlagen für:

- die Aufteilung und den Verkauf von Parzellen;
- die Ausarbeitung von architektonischen Projekten durch die Käufer und ihren Architekten;
- die Bearbeitung der nachfolgenden Städtebaugenehmigungen, sowohl auf Ebene:
  - des kommunalen Beschlusses;
  - des Beschlusses des beauftragten Beamten, die Genehmigung auszusetzen oder nicht;
  - der Verwaltungsbeschwerden;
  - der vor dem Staatsrat eingereichten Beschwerden.

Die durch dieses "neue" städtebauliche Instrument gewünschte Flexibilität muss selbstverständlich durch die Notwendigkeit begrenzt werden, die juristische Sicherheit der Beschlüsse zu gewährleisten, da es ansonsten zu potentiellen Beschwerdefällen kommen kann.

Hier sei daran erinnert, dass eine Abweichung von den raumordnerischen Zielsetzungen im Rahmen der Untersuchung eines Antrags auf Städtebaugenehmigung innerhalb des Umkreises einer Verstärkungsgenehmigung ausschließlich im Rahmen einer Änderung der Verstärkungsgenehmigung erfolgen darf, und nicht im Rahmen einer Abweichung.

### A. DIE RAUMORDNERISCHEN ZIELSETZUNGEN.

Die raumordnerischen Zielsetzungen beziehen sich auf die Entscheidungen über die Zweckbestimmung des Eigentums (die bebauten und unbebauten Flächen, die Dichte, die Zugänge, die internen Zufahrtswege, die Anpflanzungen, die Bodengestaltung,...).

In den raumordnerischen Zielsetzungen ist detaillierter auf jedes der Themen von Artikel 88, §3, 1° einzugehen. Dabei handelt es sich um die Energieeinsparung, das Transportwesen, die Infrastrukturen und technischen Netzwerke, die Landschaft, den Städtebau, die Architektur und die Grünanlagen.

Die Beschreibung der Zielsetzung muss ausreichend detailliert sein, ohne allgemeine gehaltene Formulierungen, und dies um die Rechtssicherheit zu gewährleisten und um die Grundlagen des Projektes zu identifizieren und zu verstehen, inwiefern das

Verstädterungsprojekt den Kontext, in den es sich einfügt, beachtet, verstärkt oder korrigiert oder inwiefern es diesen Kontext als Vorbild nimmt.

Diese Zielsetzungen fallen somit eher in den Bereich der Raumordnung und des Städtebaus, da sie das Wechselspiel zwischen dem Projekt und der Umwelt verdeutlichen und dieses Projekt in den Kontext einbinden. Sie äußern sich in einer Reihe von leitenden Bestandteilen und dienen der Erteilung der Genehmigungen als Grundlage, wobei sie ggf. die innerhalb der Wohnkerne gewünschte Aufmischung der Zweckbestimmungen fördern und in der Lage sind, deren Kohärenz zu stärken sowie auf manche Problemsituationen, die diesen Kontext charakterisieren, einzugehen, und sei es nur teilweise, wobei stets Artikel 1 des Gesetzbuches beachtet wird.

Zudem steht außer Zweifel, dass eine an das städtische oder ländliche Umfeld angepasste Mindestdichte angestrebt werden muss, um die Zielsetzungen im Bereich der schonenden Nutzung des Bodens und der Energieeffizienz der Verstädterung zu erwidern.

Aus der Besprechung der Artikel des Dekrets vom 30. April 2009 geht des weiteren hervor: "Im Sinne einer administrativen Vereinfachung wird vorgeschlagen, dass der Inhalt der in Punkt 1 angeführten raumordnerischen Zielsetzungen identisch ist mit dem Inhalt der in Artikel 33, § 2, 1° des Städtebau- und Umweltberichts erwähnten raumordnerischen Zielsetzungen. Dieser Inhalt ist zudem in den Zielsetzungen der in Artikel 88, § 3, 1° angeführten Zielsetzungen der Verstädterungsgenehmigung übernommen worden. Diese Bestimmung zielt darauf ab, eine Vereinfachung des Inhalts der Dokumente zu ermöglichen, falls der Umkreis Gegenstand von zwei aufeinanderfolgenden Verfahren sein muss. Dieser Fall tritt insbesondere bei einem Antrag auf eine Verstädterungsgenehmigung auf, der innerhalb eines Umkreises eines Städtebau- und Umweltberichts oder eines kommunalen Raumordnungsplans eingereicht würde".

## B. DIE GLOBALE ARCHITEKTONISCHE ZIELSETZUNG

Artikel 311, §2, 2°, a, b, c, d, so wie er aus dem Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. Juni 2009 hervorgeht, bestimmt genau den Inhalt der globalen architektonischen Zielsetzung, insbesondere die gegenwärtige Belegung, die geplante Belegung, der Übersichtsplan und schließlich eine oder mehrere repräsentative dreidimensionale Ansichten. Es ist nicht notwendig, den vollständigen Inhalt an dieser Stelle wiederzugeben.

Die globale architektonische Zielsetzung muss ermöglichen, sich von dem Konzept der neben einander errichteten individuellen Wohnung zu befreien, um so dem Gesamtwert und damit auch der Kohärenz nach der Errichtung der aufeinander folgenden Bauten besser Ausdruck zu verleihen.

Die globale architektonische Zielsetzung zielt folglich darauf ab, den Käufern von Parzellen ein städtebauliches Bild des zukünftigen Viertels, in dem sie beabsichtigen, sich niederzulassen, zu vermitteln. Zur Äußerung dieser Zielsetzung können die kombinierte Darstellung in zwei Dimensionen, der Übersichtsplan und die dreidimensionale Darstellung sowie die Perspektiven und die Photomontage verwendet werden. Diese Methode ermöglicht zudem eine bessere Erfassung einerseits der Anpassung der landschaftlichen Eigenschaften und insbesondere des Reliefs an die Lage der öffentlichen Freiräume und andererseits der Zweckmäßigkeit der städtebaulichen Anordnung, die die Art und Weise verdeutlicht, auf die der Projektautor der Verstädterungsgenehmigung die Synthese erzielt zwischen den



kontextbezogenen Einschränkungen, der Zielsetzung der städtebaulichen Grundeinstellung und der Art und Weise, auf die diese gesamten Elemente im Rahmen der zukünftigen individuellen Bauvorhaben umgesetzt werden.

Die globale architektonische Zielsetzung hat eine verbindende Kraft.

## ÜBERSICHTSPLAN

In dem Übersichtsplan werden die wichtigsten Zielsetzungen des städtebaulichen Projekts angeführt und zwar sowohl für die bebaubaren Gebiete als auch für die außerhalb dieser Zonen gelegenen Bereiche. Dabei werden das Relief und die vorhandene Vegetation berücksichtigt.

Er umfasst zur Information die dimensionale Darstellung der geplanten Parzellenaufteilung (Breite, Tiefe und Fläche der Parzellen). Hier sei darauf hingewiesen, dass die angegebenen Werte ausschließlich die Parzellengrenzen betreffen, insofern diese nicht den Außengrenzen der Verstädterungsgenehmigung entsprechen. Sie betreffen also nicht die Bauzonen (Standort und Abmessungen).

Im Sinne einer administrativen Vereinfachung kann der Übersichtsplan in demselben Dokument wiedergegeben werden, wie die in Artikel 311, §2, 2°, b erwähnte geplante Belegung, unter der Bedingung, dass er im Maßstab 1/500 erstellt wird und die Informationen lesbar bleiben.

DIE GEPLANTE BELEGUNG umfasst:

- das öffentliche Eigentum und die öffentlichen Freiräume;
- die bebaubaren Gebiete, die die Zweckbestimmung, die Lage und die Abmessungen der Gebäude sowie ggf. die Auflagen im Bereich der Fluchtlinien und Häuserfronten bestimmen;
- ggf. die für zusätzliche Funktionen bestimmten Bereiche und die öffentlichen oder gemeinschaftlichen Gebäude oder Anlagen;
- die geplanten bebaubaren Gebiete, d.h. das Gebiet, das das oder die Haupt- und Nebenvolumen umfasst, die zur Zweckbestimmung des besagten Gebiets bestimmt sind. Dieses Gebiet ist mit Maßangaben versehen und betrifft nicht die alleinstehenden Nebenvolumen oder Anlagen, die der Zweckbestimmung der Höfe und Gärten entsprechen.

## REPRÄSENTATIVE DREIDIMENSIONALE ANSICHTEN

Der Zweck der repräsentativen dreidimensionalen Ansicht(en) besteht darin, die allgemeine Orientierung der Gestaltung des durch die Verstädterungsgenehmigung betroffenen Gebiets auszudrücken. Zu diesem Zweck stellen die Ansichten sowohl die im Projekt vorgesehenen Straßen und öffentlichen Freiräume als auch die Figur der Gebäude dar, so wie diese in Übereinstimmung mit der architektonischen Zielsetzung und den Vorschriften potentiell durchgeführt werden könnten.

Diese Ansicht(en) kann (können) kein endgültiges Projekt darstellen, da das Stadium der Städtebaugenehmigung noch nicht erreicht worden ist, außer was die Durchführung der Straßen und öffentlichen Freiräume betrifft, unter Berücksichtigung von Artikel 91 des CWATUPE.

In der Annahme, dass die Verstädterungsgenehmigung für die Ausführung von Handlungen und Arbeiten, die das Straßennetz betreffen, den Wert einer Städtebaugenehmigung hat, muss die 3D-Darstellung des Straßennetzes unzweideutig sein.

Die Darstellung der Gebäude muss den Referenzrahmen ausdrücken, der aus den raumordnerischen Zielsetzungen, der globalen architektonischen Zielsetzung und den Vorschriften besteht.

Diese Darstellung muss es ermöglichen, durch den schematischen Abriss der Gebäude eine mögliche Organisation der bebauten Massen hervorzurufen.

Dies bedeutet, dass die Wahl einer Darstellung in diesem Stadium keine verordnungsmäßige Festlegung des Projekts bewirken kann.

Zum Beispiel ist eine "3D-Drahtgitteransicht, in der das Straßennetz, die öffentlichen Freiräume, die Baukörperform und die privaten Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden sichtbar sind (wie ein Arbeitsmodell), zureichend.

## C. VORSCHRIFTEN BEZÜGLICH DER BAUTEN UND DEREN UMGEBUNG

Diese Vorschriften bilden ein Heft mit den städtebaulichen, architektonischen oder ästhetischen Auflagen.

Wie in Artikel 311, §2, 3<sup>o</sup> implizit angeführt, sind die Vorschriften modulierbar, da Folgendes steht: "unter anderem einschließlich:

- a) der gegebenenfalls zu treffenden Maßnahmen zwecks Gewährleistung des einwandfreien Oberflächenwasserabflusses;
- b) der gegebenenfalls zu treffenden Maßnahmen zwecks Gewährleistung der Abwasserklärung vor dem Abfluss;
- c) der für die Anpflanzungen bestimmten Stellen, sowie deren Art;
- d) aller anderen Bestimmungen, die den gesunden Zustand und die Festigkeit der Bauten sowie ihren Schutz gegen Brand gewährleisten sollen".

"unter anderem" soll so gedeutet werden, dass es sich um ein Minimum handelt. So könnten Vorschriften betreffend die Abmessungen, die Baukörperform und die Ästhetik der Haupt- und Nebengebäude sowie der Anbauten, und Empfehlungen in Bezug auf die Gestaltung der angrenzenden Teile (Zugang zum Straßennetz, Höfe und Gärten und kleine alleinstehende Nebengebäude ...) in diesem Heft mit aufgenommen werden.

## V. DIE STÄDTEBAULICHEN AUFLAGEN

Der Zweck des Rundschreibens vom 20. Mai 2009 über die in Artikel 128 des Wallonisches Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten städtebaulichen Auflagen besteht darin, den beschlussfassenden Behörden Aufschluss über die Deutung und Umsetzung der städtebaulichen Auflagen zu geben.

Die städtebaulichen Auflagen sind auf die Städtebaugenehmigungen und Verstärkungsgenehmigungen auf gleiche Weise anwendbar, unter Einhaltung der Grundsätze der Gleichheit und Verhältnismäßigkeit.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigungserteilung zu Rate gezogenen Instanzen können eventuell die Art der städtebaulichen Auflagen vorschlagen, jedoch lediglich die zuständigen beschlussfassenden Behörden verfügen über die Möglichkeit, sie aufzuerlegen.

Auch wenn keine Auflage ausdrücklich Pflicht ist, wird die Behörde den peripheren Einrichtungen des Projektes, die einen gemeinschaftlichen Nutzen haben, besondere Aufmerksamkeit widmen. Wenn ein Urbanisationsprojekt z.B. die Eröffnung oder Änderung einer oder mehrerer Straßen mit sich bringt oder sich um eine bereits bestehende Straße(n) entwickelt, sorgt die zuständige Behörde für die Durchführung von öffentlichen Einrichtungen, die das Straßennetz ergänzen (Straßenbeleuchtung, Bürgersteige, Fahrradwege, Stellen für Busunterstände, Parkplätze für Besucher, ...).

Sobald die Verstärkungsgenehmigung Arbeiten im Bereich der Einrichtung von öffentlichen Freiräumen in ihren verschiedensten Formen, der Einrichtung von Straßen und dergleichen mit sich bringt, wird empfohlen, sich auf die Bestimmungen nach Artikel 128, die im Rundschreiben vom 20. Mai 2009 ausführlich beschrieben sind, zu beziehen.

Im mehr spezifischen Rahmen der Verstärkungsgenehmigung ist es wichtig, dass die Akte für den Antrag auf eine Verstärkungsgenehmigung die Elemente enthält, die notwendig sind, um die Art und Weise, wie diesen Auflagen bei der Durchführung Rechnung getragen wird, genau zu bestimmen.

Das Auferlegen von städtebaulichen Auflagen wird eine direkte Auswirkung auf den Mechanismus für den Verfall und die Umsetzung der Verstärkungsgenehmigung haben.

In Übereinstimmung mit Artikel 128, §2 bringt die Auferlegung dieser städtebaulichen Auflagen mit sich, dass der Antragsteller die finanziellen Sicherungen liefert, die für ihre Umsetzung notwendig sind. Der Antragsteller muss diese finanzielle Garantie unbedingt vor dem Anfang der Baustellenarbeiten für das betreffende Projekt leisten. Sie muss wie eine Auflage besonderer Art betrachtet werden, die eine zusätzliche Sicherheit zu anderen Auflagen bildet, deren Erfüllung jedoch von der Pflicht der Durchführung dieser anderen Auflagen nicht befreit. Der Existenzzweck der Bildung von finanziellen Sicherheiten besteht darin, sicher zu gehen, dass die Behörde die Auflagen, die der Genehmigungsinhaber nicht beachten würde, nicht selbst und zu ihren Lasten erfüllen muss. Wurden die auferlegten Arbeiten ausgeführt, läuft die Behörde kein Risiko, für die Versäumnisse des Genehmigungsinhabers eintreten zu müssen, so dass die finanzielle Sicherheit zwecklos wird.

Es soll noch, im Sinne der administrativen Vereinfachung und zwecks einer Erleichterung der Kosten, darauf hingewiesen werden, dass analog zu anderen Rechtsvorschriften (wie z.B. Art. 21, §7 des Dekrets vom 5. Dezember 2008 über die Bodenbewirtschaftung) der Aushändigung von Bescheinigungen (im Sinne von Artikel 95 des CWATUPE) mit einer Bedingung in Verbindung mit der Bildung einer pfandversicherten Betragsforderung bei einer vertrauenswürdigen Drittperson (Notar, Bank, ...) als Bürgschaft für die Erfüllung aller städtebaulichen Auflagen nichts in dem Wege steht, insofern keine Abtretung im Sinne von Artikel 88 endgültig ist und diese Garantie nicht effektiv ist. Konkret könnte diese Pfandversicherung aus der alleinigen Einlage auf ein Konto bestehen, das bei dem

amtierenden Notar auf dem Namen des Abtretenden registriert wird, wobei der öffentliche Amtsträger die Aufgabe hat, die betreffenden Beträge auf den ersten Antrag der ausstellenden Behörde zu zahlen, ohne dass der Abtretende irgendeinen Grund, um die Freigabe des Pfandes zu sperren, gelten lassen kann.

Wie in Artikel 128, §2, Absatz 3 des Gesetzbuches vorgesehen, kann die Erteilung einer Genehmigung von einer Erklärung des Antragstellers abhängig gemacht werden, mit welcher dieser sich verpflichtet, den Besitz von Straßen oder Wegen, von öffentlichen Freiräumen, von Bauten oder öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Ausrüstungen an die Gemeinde oder an die Region kostenlos, frei von jeglichen Verpflichtungen und Lasten für die Gemeinde oder die Region abzutreten. Der Antragsteller muss sich mit dem Grundsatz der Abtretung einverstanden erklären. Die Ausführung des Straßennetzes muss dem allgemeinen Lastenheft für Straßenbauaufträge sowie der oder den für den betreffenden Teil des Straßennetzes spezifischen technischen Akten genügen. Die Ausführung der Arbeiten muss Gegenstand einer Urkunde zur Abnahme der Arbeiten sein, die von der zuständigen Behörde aufgestellt wird.

## I. SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Verstärkungsgenehmigung hebt eine Vorgehensweise hervor, in der die städtebauliche Anordnung einerseits auf der sgt. "raumordnerischen Zielsetzung" und andererseits auf der sgt. "globalen architektonischen Zielsetzung" beruht, und in der der Verknüpfung der Gebäude (und also der Planung von aneinandergrenzenden Bauten), die so den öffentlichen Raum gestalten, der Vorrang gegeben wird.

Diese Anpassungen ermöglichen es, einer der wichtigsten Schwächen der Parzellierungsgenehmigung Rechnung zu tragen, da diese in ihrer aktuellen Form eine Aneinanderreihung von individuellen Bauten erlaubt, bei der es am Anfang nicht einfach ist, den Gesamtwert und umso mehr die Kohärenz am Ende der aufeinanderfolgenden Bauarbeiten zu ermessen.

Zudem stellen diese neuen Bestimmungen vorübergehende Maßnahmen vor, die es ermöglichen, keine starren städtebaulichen Vorschriften oder Optionen zu haben. Diese Maßnahmen genügen demnach zwei wichtigen Zielsetzungen: der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der administrativen Vereinfachung.

Wir dringen darauf, dass jeder einer mit Vernunft und unter Beachtung der Zielsetzungen der verordnungsrechtlichen Bestimmungen handeln wird.

Das vorliegende Rundschreiben wird im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht.

Namur, den 3. Juni 2010

Der Minister-Präsident,

R. DEMOTTE

Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Mobilität,

Ph. HENRY