

## Vortrag UVCW vom 23.3.2017

### Neue Planungsprinzipien – verbindliche oder unverbindliche Wirkung – Hierarchie

von Guido ZIAN, Rechtsanwalt

#### I. Einleitung

Auf der regionalen Ebene bleiben die bestehenden Plangrundlagen bestehen: das Raumentwicklungsschema (nur der Begriff wurde angepasst und der Sektorenplan. Hinzu kommt der Regionale Leitfaden für den Städtebau.

Auf der Gemeindeebene gibt es die größten Änderungen : eine Zwischenebene wird hinzugefügt : das plurikommunale Entwicklungsschema. Auf reiner Gemeindeebene gibt es das kommunale Entwicklungsschema, das lokale Orientierungsschema und den Kommunalen Leitfaden für den Städtebau.

Lediglich der Sektorenplan und der Regionale Leitfaden umfassen (zum Teil) verbindliche Bestimmungen.

#### II. Regionale Instrumente

##### 1. Das Raumentwicklungsschema für die Wallonie

Mit dem Inkrafttreten des GrE wird jetzige Entwicklungsschema des regionalen Raums (Schéma de développement de l'espace régional SDER) zum „Raumentwicklungsschema“ (Schéma de développement territorial – SDT).

### 1.1. Inhalt des Raumentwicklungsschemas (D.II.2)

Das Raumentwicklungsschema bestimmt auf regionaler Ebene die gebietsbezogene Strategie für die Wallonie auf der Grundlage einer kontextgebundenen Analyse.

Die kontextgebundene Analyse umfasst die wichtigsten territorialen Herausforderungen, die Aussichten und Bedürfnisse in sozialer, wirtschaftlicher, demographischer, energetischer, erbebezogener, ökologischer und mobilitätsbezogener Hinsicht sowie die mit dem betreffenden Gebiet verbundenen Möglichkeiten und Zwänge.

#### 1.1.1. Zwingender Inhalt

Die gebietsbezogene Strategie des Raumentwicklungsschemas besteht aus drei Teilen:

- die regionalen Ziele in Sachen räumliche Entwicklung und Raumordnung, und die Art und Weise, wie sie sich in den überregionalen Rahmen einfügen, wobei dies dann folgende Punkte betrifft:
  - die Bekämpfung der städtischen Zersiedelung und die rationelle Nutzung des Raums und der Ressourcen;
  - die sozial-wirtschaftliche Entwicklung und die Förderung der Attraktivität des Gebiets;
  - die qualitative Verwaltung des Lebensumfelds;
  - die Bewältigung der Mobilität.
- die Grundsätze für die Umsetzung dieser Ziele, insbesondere in Verbindung mit der Stärkung der städtischen und ländlichen Zentren;
- die Gebietsstruktur, die als Ziel mittels Karten folgendes zu identifizieren und verbildlichen:
  - die Pole;
  - die Bereiche für die transregionale und grenzüberschreitende Zusammenarbeit und die Entwicklungsareale;

- die Verkehrsnetze und Netze für den Transport von Fluiden und Energie.

Sie enthält die auf Grund des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur anerkannten Standorte und die von der Regierung angenommenen ökologischen Verbindungen unter Berücksichtigung ihres biologischen Werts und ihrer Kontinuität zwecks der Gewährleistung einer kohärenten ökologischen Vernetzung auf Ebene des regionalen Gebiets.

#### 1.1.2. Zusätzlicher Inhalt

Darüber hinaus **kann** das Raumentwicklungsschema noch folgendes enthalten:

- Verwaltungs- und Planmaßnahmen zur Umsetzung dieser Grundsätze und Gebietsstruktur,
- Vorschläge zur Revision des Sektorenplans
- territoriale Projekte in Verbindung mit den Bereichen für die transregionale und grenzüberschreitende Zusammenarbeit und den Entwicklungsarealen identifizieren

#### 1.2. Erstellung des Raumentwicklungsschemas

Das Raumentwicklungsschema wird auf Initiative der Regierung erstellt, hierzu gibt es einen Umweltverträglichkeitsbericht und dies wird Gegenstand einer öffentlichen Untersuchung und das Schema wird nach Abschluss dieser Prozedur von der Regierung angenommen.

#### 1.3. Tragweite und hierarchische Einordnung

Das Raumentwicklungsschema gilt als unverbindliche Leitlinie (D.II.16), wobei das neue Gesetzbuch ausdrücklich bestimmt, dass dieses Schema auf regionaler wie auch kommunaler Ebene sowohl auf der Planungs- wie auch auf gewisse Genehmigungen und Städtebaubescheinigungen

anzuwenden ist. Damit wird der hierarchische Vorrang des Raumentwicklungsschemas hervorgehoben.

#### 1.3.1. Einfluss auf Sektorenplan und Schemen

Auf die bestehenden Sektorenpläne hat das Raumentwicklungsschema keinen Einfluss. Bei einer Revision des Sektorenplanes müsste sich jedoch vom Raumentwicklungsschema basieren werden.

Auf kommunaler Ebene können das plurikommunale Entwicklungsschema, das kommunale Entwicklungsschema und das lokale Orientierungsschema jedoch von dem bzw. den Schemen mit einem größeren räumlichen Maßstab abweichen (s. D.II.17), wenn eine Begründung vorliegt, die beweist, dass das Schema

1° die Ziele der räumlichen Entwicklung oder der Raumordnung, die in dem oder den Schemen mit dem größeren räumlichen Maßstab enthalten sind, nicht beeinträchtigt;

2° zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung der bebauten oder nicht bebauten Landschaften beiträgt.

#### 1.3.2. Existenz von mehreren Schemen für ein Gebiet

In der Regel gilt das Schema für den kleineren räumlichen Maßstab.

Wenn auf einer höheren hierarchischen Ebene jedoch nachträglich ein unvereinbares Schema in Kraft tritt, wird das Schema mit dem größeren räumlichen Maßstab angewandt.

#### 1.3.3. Einfluss auf Leitfäden

Es handelt sich dabei um Instrumente, die auf regionaler oder kommunaler Ebene die Ziele des Raumentwicklungsschemas umsetzen sollen.

Auf regionaler Ebene ist eine Abweichung des Leitfadens vom Raumentwicklungsschemas vorgesehen (D.III.10 Abs. 3, wenn eine

Begründung vorliegt, die beweist, dass die Abweichungen:

- 1° die Ziele der räumlichen Entwicklung oder der Raumordnung, die in dem Raumentwicklungsschema enthalten sind, nicht beeinträchtigen;
- 2° zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung der bebauten oder nicht bebauten Landschaften beitragen.

Falls es außerhalb dieser Bedingungen zu einem Widerspruch zwischen dem regionalen Leitfaden und dem Raumentwicklungsschema kommt, hat das Raumentwicklungsschema Vorrang.

Der kommunale Leitfaden kann weder vom Raumentwicklungsschema abweichen.

Falls es einen Widerspruch zwischen dem regionalen und dem kommunalen Leitfäden kommen sollte, so hat der regionale Leitfaden Vorrang.

#### 1.3.4. Einfluss auf Genehmigungsanträge

Die Neuerung besteht darin, dass das Raumentwicklungsschema auf gewisse, erschöpfend bezeichnete Projekte hat. Bei diesen Projekten kann zwar vom Raumentwicklungsschema abgewichen werden, aber dies muss vom Projektträger wie von der zuständigen Behörde entsprechend begründet werden.

Betroffene Projekte (D.II.16) :

1° eine gemeinwirtschaftliche oder gemeinschaftliche Konstruktion oder Anlage betreffen, d.h.:

a) eine, die in Artikel D.IV.25 erwähnt ist (Genehmigung, die von der Regierung ausgestellt wird, wenn sie Anträge auf Genehmigungen für Handlungen und Arbeiten betrifft, für die zwingende Gründe des Allgemeininteresses vorliegen)

b) eine, die sich auf eine lineare Infrastruktur im Sinne der territorialen Struktur des Raumentwicklungsschemas bezieht;

c) eine, die aufgrund ihrer Ausstrahlung auf Ebene eines Entwicklungsareals im Raumentwicklungsschema angeführt wird;

2° auf die Verstärkung von Grundstücken von mehr als fünfzehn Hektar abzielen und Folgendes betreffen:

- a) den Bau von Wohnungen;
- b) eine Fläche, die zum Einzelhandel bestimmt ist;
- c) den Bau von Bürogebäuden;
- d) ein Projekt, das zwei oder drei dieser Zweckbestimmungen kombiniert.

## 2. Sektorenplan

Die Gesetzgebung ist bezüglich der Sektorenpläne in großen Zügen bestätigt worden. Im Prinzip sind die Sektorenpläne verbindlich. Für gewisse Zone hat es Anpassungen gegeben, die Revisionsprozedur ist etwas angepasst worden, um sie zu beschleunigen. Neu sind ist das Gebiet von regionaler Bedeutung (D.II.34) und das Gebiet von kommunaler Bedeutung (D.II.35).

### 2.1. Inhalt des Sektorenplans

Nach wie vor bestimmt der Sektorenplan auf jeden Fall:

- 1° die Festlegung der verschiedenen Zweckbestimmungen des Gebiets;
- 2° die bereits bestehende und geplante Trasse, oder die sie ersetzende Reserveflächen, des Netzes der wichtigsten Verkehrsinfrastrukturen und Infrastrukturen für den Transport von Energie und Fluiden mit Ausnahme des Wassers.

Darüber hinaus kann der Sektorenplan noch folgendes enthalten:

- Als Überdruck zu den vorgenannten Landnutzungen kann der Plan Schutzgebiete umfassen, zum Schutz von Arealen:
  - 1° mit bemerkenswertem Ausblick;
  - 2° mit ökologischen Verbindungen;
  - 3° von landwirtschaftlichem Interesse;
  - 4° von kulturellem, historischem oder ästhetischem Interesse;

5° zur Erweiterung eines Abbaugebiets.

- Der Plan kann Zusatzvorschriften umfassen, die Folgendes betreffen:
  - 1° Genauere Bestimmung oder Spezialisierung der Zweckbestimmung der Gebiete;
  - 2° Phasierung von deren Nutzung;
  - 3° Umkehrbarkeit der Zweckbestimmungen;
  - 4° Verpflichtung, vor der Umsetzung der Gebiete ein lokales Orientierungsschema auszuarbeiten.Die Zusatzvorschriften können von den Bestimmungen der Gebiete nicht abweichen.

Bei der Zweckbestimmung der Zonen wird grundsätzlich zwischen den Gebieten unterschieden, die für die Verstädterung bestimmt oder ausgenommen sind.

Die folgenden Gebiete sind zur Verstädterung bestimmt:

- 1° das Wohngebiet;
- 2° das Wohngebiet mit ländlichem Charakter;
- 3° das Gebiet für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Anlagen;
- 4° das Freizeitgebiet;
- 5° die Gewerbegebiete, nämlich:
  - a) das gemischte Gewerbegebiet;
  - b) das industrielle Gewerbegebiet;
  - c) das spezifische Gewerbegebiet;
  - d) das Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung mit gewerblichem Charakter;
  - e) das Gebiet für Nebenanlagen von Abbaustätten;
- 6° das Gebiet von regionaler Bedeutung;
- 7° das Gebiet von kommunaler Bedeutung.

Die folgenden Gebiete sind nicht zur Verstärkung bestimmt:

- 1° das Agrargebiet;
- 2° das Forstgebiet;
- 3° das Grüngelände;
- 4° das Naturgebiet;
- 5° das Parkgebiet;
- 6° das Abbaugelände.

## 2.2. Zur Verstärkung bestimmte Gebiete

Im vorliegenden Beitrag werden die einzelnen Gebiete nicht erklärt, da dies den vorgegebenen Rahmen sprengen würde. Es wird sich auf einige Besonderheiten begrenzt.

### 2.2.1. Gebiet für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Anlagen (D.II.26)

In der Definition wird der Nachdruck auf die Art der Tätigkeit gelegt und weniger auf die Identität des Projektträgers, da dieser auch eine Privatperson sein kann, die im Auftrag der öffentlichen Behörde handelt.

Am Ende der Bewirtschaftung des technischen Vergrabungszentrums wird das von diesem gedeckte Gebiet zum Grüngelände und seine Sanierung wird in der Betriebsgenehmigung der betroffenen Anlage ganz oder teilweise festgelegt. Die Büro- und Überwachungsgebäude, die für die Bewirtschaftung und die Erhaltung dieses Gebietes notwendig sind, können zugelassen werden, d.h. dass die Gebäude auch nach der Bewirtschaftungsperiode aus diesem Grund beibehalten werden könnten.

### 2.2.2. Freizeitgebiet (D.II.27)

Die Wohnung des Betriebsleiters kann in diesem Gebiet gestattet werden, insofern dies für einen reibungslosen Betrieb der Ausrüstung erforderlich ist. Sie gehört vollständig zum Betrieb.

Sofern es an ein Wohngebiet, ein Wohngebiet mit ländlichem Charakter oder ein Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung, das erschlossen und ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt ist, angrenzt, kann das Freizeitgebiet Wohnbereiche sowie Handwerks- und Dienstleistungstätigkeiten, sozialkulturelle Einrichtungen, Einrichtungen für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Anlagen enthalten, vorausgesetzt, dass gleichzeitig:

1° dieser Wohnbereich und diese Aktivitäten im Verhältnis zur erwähnten Hauptzweckbestimmung des Gebiets einen ergänzenden und nebensächlichen Charakter haben;

2° das Freizeitgebiet in dem von einem lokalen Orientierungsschema, das vorher von der Regierung gebilligt wurde, betroffenen Areal gelegen ist.

### 2.2.3. Gewerbegebiete (D.II.28)

Sämtliche Gewerbegebiete sind nunmehr hier aufgeführt. Es gibt allgemeine Regeln für alle Gebiete, die zu dieser Kategorie gehören und spezifische Bestimmungen, die für die Unterrubriken gelten.

Die Gewerbegebiete umfassen das gemischte Gewerbegebiet, das industrielle Gewerbegebiet, das spezifische Gewerbegebiet, das Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung mit gewerblichem Charakter und das Gebiet für Nebenanlagen von Abbaustätten.

Jede Aktivität, die zur Förderung der Kreislaufwirtschaft innerhalb des Gebiets beiträgt, wird dort genehmigt. Ein Gewerbegebiet kann ebenfalls eine oder mehrere Windkraftanlagen umfassen, insofern sie die Entwicklung des bestehenden Gebiets nicht beeinträchtigen.

Die Wohnung des Betriebsleiters oder des Überwachungspersonals kann gestattet werden, insofern dies für einen guten Betriebsablauf oder aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Sie gehört vollständig zum Betrieb.

Das gemischte Gewerbegebiet (D.II.29) ist für handwerkliche Betriebe, Dienstleistungen, Vertriebsunternehmen, Forschungstätigkeiten oder Kleinindustrie bestimmt. Dort können nunmehr auch Lagerhallen und -anlagen zugelassen werden.

Das Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung mit gewerblichem Charakter (D.II.32) ist für die Aufnahme der in den Artikeln D.II.29, D.II.30 und D.II.31 genannten Tätigkeiten bestimmt, mit Ausnahme der Industrien, die mit schweren Unfallrisiken für Personen, Güter oder Umwelt verbunden sind, und der kleinen Geschäfte. Seine Zweckbestimmung wird unter Berücksichtigung des Standorts des Gebiets, dessen Nachbarschaft, der Kosten und Bedürfnisse für die betroffene Gegend, der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen bestimmt, wobei für die Entwicklung der Potentialitäten in Bezug auf die Multimodalität sowie von Synergien mit den angrenzenden Gebieten gesorgt wird.

Das Gebiet für Nebenanlagen von Abbaustätten (D.II.33) ist für die Bewirtschaftung von Steinbrüchen und deren Anbauten sowie für die Lagerung der Abbaurückstände bestimmt, unter Einhaltung der Schutzbestimmungen und einer rationellen Boden- und Untergrundbenutzung.

Die Zusammenstellung von inerten Abfällen für einen begrenzten Zeitraum oder die Verwertung von Erde und Steinen kann dort erlaubt werden, unter der Voraussetzung, dass die von der Regierung bestimmten Bedingungen und Verfahren eingehalten werden.

In den noch nicht bewirtschafteten Gebieten bzw. -teilgebieten für Nebenanlagen von Abbaustätten können andere Handlungen und

Arbeiten für einen begrenzten Zeitraum erlaubt werden, sofern sie ihrer Art wegen die zukünftige Bewirtschaftung des Vorkommens nicht beeinträchtigen.

Das Abbaugelände ist für die Bewirtschaftung von Steinbrüche (D.II.41) sowie für die Lagerung der Abbaurückstände bestimmt. Es darf, für eine begrenzte Dauer, für den Abbau unerlässliche Anbauten enthalten.

Am Ende der Betriebstätigkeit wird aus dem Gebiet ein anderes Gebiet, das nicht zur Verstädterung bestimmt ist, mit Ausnahme des Parkgebiets, und seine genaue Zweckbestimmung wird durch den Erlass zur Revision des Sektorenplans festgelegt. Seine ganze oder teilweise Neugestaltung wird in der Genehmigung, durch welche die Gewinnung erlaubt wird, festgelegt.

Wenn die Bewirtschaftung in Phasen stattfindet, wird in der Genehmigung jede der Phasen und die Neugestaltung nach jeder der Phasen zu Zwecken der Landwirtschaft, der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder der Naturerhaltung festgelegt.

#### 2.2.4. Das Gebiet von regionaler Bedeutung (D.II.34)

Das Gebiet von regionaler Bedeutung ist dazu bestimmt, undifferenziert wirtschaftliche Aktivitäten, Gebäude und Einrichtungen für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Anlagen sowie touristische Anlagen oder Freizeitausrüstungen aufzunehmen.

Ein Wohnbereich ist dort als ergänzende Zweckbestimmung möglich, wenn es sich um die Verstädterung nicht bebauter oder neu zu gestaltender Grundstücke, oder neu zu strukturierender Gebäudegruppen handelt.

Bereits bestehende, andere Aktivitäten, können dort weiter bestehen und sich weiter entwickeln.

### 2.2.5. Das Gebiet von kommunaler Bedeutung

Die politische Zielsetzung dieses Gebietes ist es, dass die Verstreuung von Ortschaften zu vermeiden und die Bebauung auf die Zentren zu konzentrieren. Damit ist eine Revision des Sektorenplanes auf örtlicher Basis möglich, um einen „veralteten“ Sektorenplan an die heutigen Gegebenheiten und Bedürfnisse anzupassen.

Das Gebiet von kommunaler Bedeutung ist dazu bestimmt, undifferenziert Wohnbereiche, handwerkliche Betriebe, Dienstleistungen, Vertriebsunternehmen, Forschungstätigkeiten oder Kleinindustrie, sozialkulturelle Einrichtungen, Gebäude und Einrichtungen für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Anlagen sowie touristische Anlagen oder Freizeitausrüstungen aufzunehmen.

Dieses Gebiet muss ebenfalls öffentliche Grünanlagen und ein Netz für die sanfte Mobilität enthalten.

Bereits bestehende, andere Aktivitäten, können dort weiter bestehen und sich weiter entwickeln.

## 2.3. Nicht zur Verstädterung bestimmte Gebiete

### 2.3.1. Das Agrargebiet (D.II.36)

Die eigentliche landwirtschaftliche Tätigkeit wird genauer und restriktiver definiert. Die Agrarzone wird jedoch nicht auf die reine landwirtschaftliche Tätigkeit reduziert. Eine Dreiteilung der zulässigen Tätigkeiten und Bauten wird vorgesehen.

- Reine landwirtschaftliche Tätigkeit

Das Agrargebiet ist zur Aufnahme von landwirtschaftlichen Aktivitäten bestimmt, d.h. Aktivitäten der Produktion, der Zucht oder des Anbaus

von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Erzeugnissen, einschließlich der Haltung von Tieren zu landwirtschaftlichen Zwecken oder der Erhaltung einer Agrarfläche in einem Zustand, der sie für das Weiden oder die Kultur geeignet macht, ohne das vorbereitende Aktionen, die über die übliche landwirtschaftliche Praxis und den Einsatz von gewöhnlichen Landwirtschaftsmaschinen hinausgehen, notwendig sind. Es trägt zur Erhaltung oder zur Gestaltung der Landschaft sowie zur Wahrung des ökologischen Gleichgewichts bei.

In einem solchen Gebiet sind nur die für den Landwirtschaftsbetrieb unerlässlichen Bauten und Einrichtungen und die Wohnungen der Bewirtschafter, deren Beruf die Landwirtschaft ist, zulässig.

Dort können auch Nebentätigkeiten zur Diversifizierung der landwirtschaftlichen Aktivität der Landwirte zugelassen werden.

#### ▫ Zugelassene Tätigkeiten nicht landwirtschaftlicher Art

Die Module zur Erzeugung von Strom oder Hitze, die einen Bau, eine Anlage oder ein Gebäude, die sich auf demselben Immobiliengut befinden, direkt versorgen, werden in dem Agrargebiet zugelassen, insofern sie der eigentlichen Zweckbestimmung des Gebiets nicht auf unumkehrbare Weise schaden.

In einem Agrargebiet dürfen sich zudem eine oder mehrere Windkraftanlagen befinden, unter der Voraussetzung, dass

- 1° sie sich in der Nähe der wichtigsten Verkehrsinfrastrukturen oder eines Gewerbegebiets, unter Einhaltung der von der Regierung festgelegten Bedingungen, befinden;
- 2° sie die Zweckbestimmung des Gebiets nicht auf unumkehrbare Weise beeinträchtigen.

Das Agrargebiet kann in Ausnahmefällen für Freizeitaktivitäten im

Freien genutzt werden, insofern diese der eigentlichen Zweckbestimmung des Gebietes nicht auf unumkehrbare Weise schaden. Für diese Freizeitaktivitäten können Handlungen und Arbeiten nur für einen begrenzten Zeitraum erlaubt werden, außer wenn es sich um den Umbau, die Vergrößerung und den Wiederaufbau eines bereits bestehenden Gebäudes handelt.

Angler- oder Jägerunterkünfte und Tierhütten sind zugelassen, insofern diese nicht umgebaut werden können, um - sei es auch nur zeitweise - als Wohnsitz oder zur Ausübung des Handels zu dienen. Dort können ebenfalls bewaldete Flächen sowie der intensive Anbau von Holzarten, Teiche und die Fischzucht zugelassen werden.

**Für diese Tätigkeiten ist keine Ausnahme zum Sektorenplan erforderlich.**

- Zusätzliche Tätigkeiten, mit oder ohne Verbindung zu landwirtschaftlichen Aktivitäten

Die Regierung bestimmt die dort zugelassenen Nebentätigkeiten.

Die Regierung entscheidet über die Gewährungsbedingungen in einem solchen Gebiet der Genehmigungen für die Aufforstung, den intensiven Anbau von Holzarten, Teiche, die Fischzucht, Angler- oder Jägerunterkünfte, Tierhütten, Freizeitaktivitäten im Freien, Module zur Erzeugung von Strom oder Hitze und Biogasgewinnungsanlagen, sowie für alle damit im Zusammenhang stehenden Handlungen und Arbeiten.

### 2.3.2. Das Forstgebiet (D.II.37)

Das Forstgebiet ist für die Forstwirtschaft und für die Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts bestimmt.

Es trägt zur Erhaltung oder zur Gestaltung der Landschaft bei.

Der **Anbau von Weihnachtsbäumen** wird dort unter den von der Regierung festgelegten Bedingungen zugelassen.

In einem solchen Gebiet sind nur die für die Forstbewirtschaftung, die erste Holzverarbeitung und die Überwachung der Wälder unerlässlichen Bauten zulässig.

Die Erzeugung und Verwertung von Strom oder Hitze ab der Biomasse, die hauptsächlich aus Rückständen eines Forstbetriebs und der ersten Holzverarbeitung erzeugt wird, werden als Nebentätigkeit der Forsttätigkeit zugelassen.

In einem Forstgebiet dürfen sich zudem eine oder mehrere Windkraftanlagen befinden, unter der Voraussetzung, dass:

- 1° sie sich in der Nähe der wichtigsten Verkehrsinfrastrukturen unter Einhaltung der von der Regierung festgelegten Bedingungen befinden;
- 2° sie die Zweckbestimmung des Gebiets nicht auf unumkehrbare Weise beeinträchtigen.

Angler- und Jägerunterkünfte sind gestattet, insofern diese nicht umgebaut werden können, um - sei es auch nur zeitweise - als Wohnsitz oder zur Ausübung des Handels zu dienen.

Die Fischzucht kann ebenfalls erlaubt werden.

Die Regierung entscheidet über die Gewährungsbedingungen in dem Forstgebiet der Genehmigung bezüglich der erforderlichen Bauten für die Überwachung der Wälder, die Forstbewirtschaftung und die erste Verarbeitung des Holzes, für die Energieverwertungseinheiten der Biomasse, die Fischzucht und die Angler- und Jägerunterkünfte.

Das Forstgebiet kann **ausnahmsweise am Rande der Baumbestände** Tätigkeiten zur **didaktischen Betreuung der Öffentlichkeit** im Rahmen

der Entdeckung und Beobachtung des Waldlebens, zu **Freizeit- oder touristischen Zwecken**, mit Ausnahme der Beherbergung, umfassen, soweit das aufgehende Bauwerk der Ausrüstungen und **Bauten** hauptsächlich aus **Holz** besteht.

Die **Freizeitbeherbergung**, die Gegenstand einer Liste ist, die von der Regierung festgehalten wird, kann für einen **begrenzten Zeitraum** erlaubt werden, unter der Voraussetzung, dass sie die Zweckbestimmung des Gebiets nicht auf unumkehrbare Weise beeinträchtigt, und dass sich das Projekt in den Rahmen des von der Wallonischen Region geförderten regionalen Projekts zur touristischen Aufwertung der Waldgebiete oder eines von der Deutschsprachigen Gemeinschaft geförderten Projekts zur touristischen Aufwertung der Wälder einfügt.

Das Forstgebiet kann **ausnahmsweise** Tätigkeiten als **zoologischer Tierpark** umfassen, soweit das aufgehende Bauwerk der Bauten, insbesondere derjenigen für den Empfang der Öffentlichkeit, und der Tierhütten hauptsächlich aus Holz besteht.

Die **Abholzung zu landwirtschaftlichen Zwecken** kann ausnahmsweise in einem Forstgebiet zugelassen werden, unter der Bedingung, dass der abgeholzte **Bereich an ein Agrargebiet angrenzt**. Diese Abholzung darf nicht zur Abschaffung von einzelnen Wäldern und Wäldchen in einer landwirtschaftlich genutzten Ebene führen.

Die didaktische Betreuung und der zoologische Tierpark sind zulässig, soweit sie sich in der **Nähe einer öffentlichen Straße** mit einer **ausreichenden Ausstattung** in Sachen Wasser, Strom und Kanalisationen befinden, die einen festen Belag hat und eine ausreichende Breite unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten aufweist, sowie ein oder mehrere Parkplätze für Fahrzeuge vorhanden sind, die mit der Aufnahmekapazität dieser Tätigkeiten im Verhältnis stehen.

Die Regierung bestimmt die Gewährungsbedingungen der Genehmigung für die Bauten, Ausrüstungen, Straßen, Umgebungen und Parkflächen sowie für die Abholzung zu landwirtschaftlichen Zwecken.

#### 2.4. Tragweite des Sektorenplans – Hierarchie (D.II.55)

Der Sektorenplan ist verbindlich. Lediglich die Flächennutzungskarte der Gebiete regionaler oder kommunaler Bedeutung gilt als unverbindliche Leitlinie gilt.

Die graphischen und buchstäblichen Vorschriften der Pläne haben verordnende Kraft. Wenn die graphischen und buchstäblichen Vorschriften in Widerspruch stehen, sind die graphischen Vorschriften ausschlaggebend.

### **3. Regionaler Leitfaden für den Städtebau (D.III.1)**

#### 3.1. Definition

Der regionale Leitfaden für den Städtebau setzt, für die Wallonie oder für einen Teil ihres Gebiets, dessen Grenzen er festlegt, die Raumentwicklungsziele des Raumentwicklungsschemas in städtebauliche Zielsetzungen um; dies erfolgt mittels Leitlinien und Normen, wobei ggf. die Spezifitäten des oder der betroffenen Gebiete berücksichtigt werden.

#### 3.2. Inhalt

Der regionale Leitfaden koordiniert die bestehenden Bestimmungen. Der Leitfaden umfasst einen unverbindlichen und einen verbindlichen Teil.

### 3.2.1. Unverbindlicher Teil

Der regionale Leitfaden für den Städtebau kann Leitlinien über Folgendes enthalten:

- 1° die Erhaltung, die Baumasse und die Farben, die allgemeinen Standortprinzipien der Bauten und Anlagen über und unter dem Boden;
- 2° die Erhaltung, die Größe und das Aussehen der öffentlichen Straßen und Räume;
- 3° die Anpflanzungen;
- 4° die Änderungen des Bodenreliefs;
- 5° die Gestaltung der Umgebung der Bauten;
- 6° die Umzäunungen;
- 7° die Lagerflächen;
- 8° die Einrichtung von Räumlichkeiten und Flächen für das Parken von Fahrzeugen;
- 9° die oberirdischen Leitungen, Kabel und Kanalisationen;
- 10° das Straßenmobiliar;
- 11° die Werbeschilder, die Reklame- und Anzeigevorrichtungen;
- 12° die Antennen;
- 13° die Maßnahmen zur Bekämpfung der Bodenversiegelung.

### 3.2.2. Verbindlicher Teil

Der regionale Leitfaden für den Städtebau kann Normen betreffend Folgendes enthalten:

- 1° die Bedingungen, um Bauten und Anlagen in Zonen zu gestatten, die dem Risiko eines schweren, natürlichen Unfalls oder einer größeren geotechnischen Belastung im Sinne von Artikel D.IV.57 ausgesetzt sind;
- 2° die Zugänglichkeit für Personen mit beschränkter Beweglichkeit zu öffentlichen oder zur kollektiven Benutzung bestimmten Flächen, Gebäuden und Gebäudeteilen, und deren Benutzung durch diese Personen;
- 3° die akustische Qualität der Bauten, einschließlich derer in den Zonen

B, C und D der langfristigen Entwicklungspläne der regionalen Flughäfen;  
4° die städtebaulichen Schutzgebiete gewisser Gemeinden, deren Grenzen die Regierung festlegt.

### 3.3. Tragweite und Hierarchie der Normen (D.III.8 – D.III.10)

#### 3.3.1. Verhältnis zwischen verschiedenen Leitlinien

Der regionale Leitfaden dient als **unverbindliche Leitlinie**, mit Ausnahme der Normen des regionalen Leitfadens, welche verbindlich sind.

Der regionale Leitfaden für den Städtebau ist auf das plurikommunale Entwicklungsschema, das kommunale Entwicklungsschema, das lokale Orientierungsschema, den kommunalen Leitfaden für den Städtebau, die Städtebaugenehmigung und -bescheinigung Nr. 2 **anwendbar und in diesen untergeordneten Instrumenten zu berücksichtigen**.

Ein **kommunaler Leitfaden** für den Städtebau **kann** von dem als **unverbindliche Leitlinie geltenden Inhalt des regionalen Leitfadens** für den Städtebau **abweichen** unter Vorbehalt einer Begründung zum Beweis dessen, dass die Abweichungen:

1° angesichts der Besonderheiten des betreffenden Gebiets gerechtfertigt sind;

2° zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung der bebauten oder nicht bebauten Landschaften beitragen.

Wenn auf einem **bestimmten Gebiet** sowohl ein **regionaler Leitfaden** als auch ein **kommunaler Leitfaden** Leitlinien zu einer gleichen Thematik geben, werden die Leitlinien des **kommunalen Leitfadens angewendet**.

Im Falle eines **Widerspruchs** zwischen einer **Leitlinie eines bereits**

**bestehenden kommunalen Leitfadens** für den Städtebau und einer **Leitlinie** bzw. Norm eines regionalen Leitfadens für den Städtebau, der zu einem **späteren Zeitpunkt in Kraft tritt**, wird die Leitlinie oder die Norm des **regionalen Leitfadens für den Städtebau angewendet**.

Im Falle eines **Widerspruchs** zwischen Leitlinien eines **kommunalen Leitfadens** werden die **zuletzt beschlossenen Leitlinien** angewendet.

### 3.3.2. Verhältnis zwischen Schemen und Leitfäden

Im Falle eines **Widerspruchs** zwischen dem Raumentwicklungsschema, einem plurikommunalen Entwicklungsschema, einem kommunalen Entwicklungsschema oder einem lokalen Orientierungsschema und den **Leitlinien eines kommunalen Leitfadens** für den Städtebau wird das **Schema angewandt**.

Im Falle eines Widerspruchs zwischen einem plurikommunalen Entwicklungsschema, einem kommunalen Entwicklungsschema oder einem lokalen Orientierungsschema und einem **regionalen Leitfaden** für den Städtebau wird der **Leitfaden** angewandt.

Ein **regionaler Leitfaden** für den Städtebau kann von dem **Raumentwicklungsschema abweichen, wenn** eine Begründung vorliegt, die beweist, dass die Abweichungen:

- 1° die Ziele der räumlichen Entwicklung oder der Raumordnung, die in dem Raumentwicklungsschema enthalten sind, nicht beeinträchtigen;
- 2° zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung der bebauten oder nicht bebauten Landschaften beitragen.

### III. Kommunale Instrumente

#### 1. Das plurikommunale Entwicklungsschema

Es handelt sich dabei um ein neues Planungsinstrument, das es Nachbargemeinden erlaubt, eine gemeinsame Planung vorzunehmen.

Es ist durchaus möglich, dass eine Gemeinde mit verschiedenen Nachbargemeinden derartige Planungsinstrumente erstellt, aber dann gilt dieses nur für Teilbereiche der Gemeinde, da für ein Territorium nur ein derartiges Entwicklungsschema zu besitzen.

##### 1.1. Inhalt

Das plurikommunale Entwicklungsschema bestimmt die gebietsbezogene Strategie für das von ihm abgedeckte Gebiet auf der Grundlage einer kontextgebundenen Analyse, auf Ebene des betroffenen Gebiets.

Die kontextgebundene Analyse umfasst die wichtigsten territorialen Herausforderungen, die Aussichten und Bedürfnisse in sozialer, wirtschaftlicher, demographischer, energetischer, erbebezogener, ökologischer und mobilitätsbezogener Hinsicht sowie die mit dem betreffenden Gebiet verbundenen Möglichkeiten und Zwänge.

Der Inhalt entspricht demjenigen des Raumentwicklungsschemas, wobei beim plurikommunalen Entwicklungsschema dies auf einer kleineren Ebene und vielleicht detailliert darlegt.

##### 1.2. Prozedur

Das plurikommunale Entwicklungsschema wird auf **Initiative der Gemeinden**, nach von ihnen bestimmten Modalitäten, aufgestellt.

Diese Modalitäten geben insbesondere die Kriterien oder Schwellen an,

kraft oder ab denen auf das Verfahren verzichtet wird, falls der Gemeinderat einer oder mehrerer Gemeinden den Schemaentwurf oder das Schema ablehnt oder aufgibt, sowie die Fristen, innerhalb deren jeder Gemeinderat den Schemaentwurf und das Schema annehmen muss, die geltenden Regeln im Falle der Untätigkeit eines Gemeinderats, und die Bestimmungen für die Arbeitsweise des Begleitausschusses.

Per Einsendung informieren die Gemeinden die angrenzenden, nicht durch das Schema betroffenen Gemeinden über ihre Initiative.

Ab der Bestellung des Autors des Schemas wird ein **Begleitausschuss** gebildet, der mit der Überwachung der Ausarbeitung des Schemas beauftragt wird. Für die Ausarbeitung des Schemas wird ein einziger Autor bestellt.

Der Ausschuss besteht aus Vertretern der gebietsmäßig betroffenen Gemeinden und dem Autor des Schemas. Die Vertreter der Abteilung Raumordnung und Städtebau der OGD4 sowie des oder der betroffenen beauftragten Beamten sind Mitglieder dieses Ausschusses mit beratender Stimme. Der Ausschuss kann jede Person oder Instanz aufrufen, an der Erstellung des Schemas teilzunehmen, wenn er ihre Teilnahme für nützlich hält.

Auf der Grundlage eines Berichts des Begleitausschusses nehmen die **Gemeinderäte**, jeder für was ihn betrifft, den Schemaentwurf und ggf. die Liste der insgesamt oder teilweise auszuarbeitenden, zu revidierenden oder aufzuhebenden plurikommunalen oder kommunalen Entwicklungsschemen und kommunalen Leitfäden an. Jedes Gemeindegremium unterbreitet sie, ggf. zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht, einer öffentlichen Untersuchung. Diese Verfahren werden binnen derselben Fristen auf dem Gebiet jeder betroffenen Gemeinde organisiert.

Die Gemeindegremien beauftragen den Begleitausschuss damit, den **Entwurf** und die Liste nach Absatz 1 sowie den Umweltverträglichkeitsbericht dem Pool "Raumordnung", dem Pool "Umwelt", den kommunalen Ausschüssen, den Personen und Instanzen, deren Stellungnahme die Gemeinderäte für nützlich halten, sowie den Gemeinderäten der angrenzenden Gemeinden, die nicht durch das Schema betroffen sind, zur **Stellungnahme** zu unterbreiten. Die Stellungnahmen werden innerhalb von fünfundvierzig Tagen nach der Einsendung des Antrags übermittelt, mit Ausnahme derjenigen der angrenzenden Gemeinden, die innerhalb von sechzig Tagen nach der Einsendung der Anträge übermittelt werden. Eine fehlende Stellungnahme gilt als günstige Stellungnahme.

Die **Gemeinderäte**, jeder für was ihn betrifft, nehmen das **Schema endgültig an**. Gegebenenfalls **heben sie die im Schemaentwurf identifizierten Schemen und Leitfäden auf**.

Wenn das plurikommunale Entwicklungsschema das gesamte Gebiet einer Gemeinde deckt, das einem kommunalen Entwicklungsschema unterliegt, hebt der Gemeinderat das kommunale Entwicklungsschema auf. Wenn das plurikommunale Entwicklungsschema ein Gebiet deckt, das bereits durch ein anderes plurikommunales Entwicklungsschema abgedeckt wird, hebt der Gemeinderat, unbeschadet von Artikel D.II.15 § 2 Absatz 3, Letzteres auf für was den Teil betrifft, der durch das neue plurikommunale Entwicklungsschema gedeckt wird.

Die Gemeinderäte beauftragen den Begleitausschuss damit, das Schema, sowie ggf. den Umweltverträglichkeitsbericht, und die Liste der zitierten und aufzuhebenden Planungsinstrumente zusammen mit den Verfahrensunterlagen dem beauftragten Beamten und der Abteilung Raumordnung und Städtebau der **OGD4** zu übermitteln. Binnen fünfundvierzig Tagen nach der Einsendung der in Absatz 2

genannten Akte senden die beauftragten Beamten ihre Stellungnahme der Regierung zu. Eine fehlende Stellungnahme gilt als günstige Stellungnahme.

Die **Regierung billigt den Beschluss des Gemeinderats** oder verweigert ihre Billigung durch einen begründeten Erlass, der innerhalb von hundertfünf Tagen ab dem Empfang der Akte durch die Abteilung Raumordnung und Städtebau der OGD4 versendet wird. Die Verweigerung der Billigung kann nur wegen eines Verstoßes gegen das Gesetzbuch oder wegen eines offensichtlichen Beurteilungsfehlers oder aber der Nichteinhaltung einer der Bedingungen nach Paragraph 6 von Art. D.II.7 verkündet werden.

Wenn **ein oder mehrere Gemeinderäte das plurikommunale Entwicklungsschema nicht angenommen haben, kann die Regierung** auf die vom Pool "Raumordnung" abgegebene Stellungnahme beschließen, den **Beschluss des Gemeinderats** zur endgültigen Annahme des Schemas zu **billigen**, unter der **Voraussetzung**, dass

- 1° die plurikommunalen Ziele nach Artikel D.II.6 § 2 Ziffer 1 nicht beeinträchtigt werden;
- 2° die Modalitäten nach Paragraph 1 von Art. D.II.7 eingehalten werden;
- 3° die kommunalen Gebiete, die dem angenommenen Schema unterliegen, aneinander grenzen und das Gebiet oder den Teil des Gebiets mehrerer Gemeinden betreffen.

Der Pool "Raumordnung" übermittelt seine Stellungnahme binnen dreißig Tagen nach der Einsendung des Antrags der Regierung. Eine fehlende Stellungnahme des Pools "Raumordnung" gilt als günstige Stellungnahme.

Wenn das Gebiet, das dem angenommenen Schema unterliegt, nur das gesamte Gebiet einer einzigen Gemeinde deckt, kann die Regierung

beschließen, den Beschluss des Gemeinderats und das Schema als **kommunales Entwicklungsschema zu billigen.**

Nach Ablauf der Frist nach Paragraph 5 von Art. DII.7. gilt das Schema als gebilligt und gilt die **Aufhebung der Schemen und Leitfäden** nach Paragraph 4 Absatz 1 von Art. D.II.7. als gebilligt.

### 1.3. Tragweite und Hierarchie

Das Entwicklungsschema steht an der Spitze der kommunalen Instrumente, hat jedoch nur eine unverbindliche Tragweite.

Für alles Übrige kann auf den Text zu Punkt II.3.3. verwiesen werden.

Wichtig ist, dass das plurikommunale Entwicklungsschema auf das kommunale Entwicklungsschema, das lokale Orientierungsschema, den kommunalen Leitfaden für den Städtebau, die Städtebaugenehmigung und -bescheinigung Nr. 2 anwendbar ist. Abweichungen sind möglich (s. Art. IV.5.)

## 2. **Kommunale Schemen (D.II.9)**

Eine Gemeinde kann sich mit einem kommunalen Entwicklungsschema, das sein ganzes Gemeindegebiet deckt, sowie mit einem oder mehreren lokalen Orientierungsschemen ausstatten.

### 2.1. Inhalt

Das kommunale Entwicklungsschema bestimmt die gebietsbezogene Strategie für das ganze kommunale Gebiet auf der Grundlage einer kontextgebundenen Analyse, auf Ebene des kommunalen Gebiets.

Die kontextgebundene Analyse umfasst die wichtigsten territorialen Herausforderungen, die Aussichten und Bedürfnisse in sozialer, wirtschaftlicher, demographischer, energetischer, erbebezogener, ökologischer und mobilitätsbezogener Hinsicht sowie die mit dem

betreffenden Gebiet verbundenen Möglichkeiten und Zwänge.

Die gebietsbezogene Strategie des kommunalen Entwicklungsschemas **bestimmt:**

- 1° die kommunalen Ziele in Sachen räumliche Entwicklung und Raumordnung auf kommunaler Ebene, und die Art und Weise, wie sie die regionalen Ziele des Raumentwicklungsschemas sowie ggf. die plurikommunalen Ziele des plurikommunalen Entwicklungsschemas umsetzen;
- 2° die Grundsätze für die Umsetzung dieser Ziele, insbesondere in Verbindung mit der Stärkung der städtischen und ländlichen Zentren;
- 3° die Gebietsstruktur.

Die genannten regionalen oder plurikommunalen Ziele betreffen das kommunale Gebiet und liegen den grundsätzlichen Ausrichtungen des Gebiets zugrunde.

Die genannten kommunalen Ziele bezwecken:

- 1° die Bekämpfung der städtischen Zersiedelung und die rationelle Nutzung des Gebiets und der Ressourcen;
- 2° die sozial-wirtschaftliche Entwicklung und die Förderung der Attraktivität des Gebiets;
- 3° die qualitative Verwaltung des Lebensumfelds;
- 4° die Bewältigung der Mobilität.

Die Gebietsstruktur identifiziert und verbildlicht mittels Karten

- 1° die bauliche Struktur, einschließlich der zu stärkenden Pole;
- 2° die landschaftliche Struktur;
- 3° die Verkehrsnetze und Netze für den Transport von Fluiden und Energie.

Sie enthält die kraft des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur anerkannten Standorte und die von der Regierung angenommenen ökologischen Verbindungen unter Berücksichtigung ihres biologischen Werts und ihrer Kontinuität zwecks der Gewährleistung einer kohärenten ökologischen Vernetzung auf Ebene des kommunalen Gebiets.

Das kommunale Entwicklungsschema **kann**

1° Verwaltungs- und Planungsmaßnahmen in Bezug auf die Umsetzungsgrundsätze und die Gebietsstruktur enthalten;

2° **Vorschläge zur Revision des Sektorenplans**, einschließlich in Verbindung mit den Gebieten von kommunaler Bedeutung, sowie die Liste der insgesamt oder teilweise auszuarbeitenden, zu revidierenden oder aufzuhebenden plurikommunalen Schemen, was das betroffene kommunale Gebiet betrifft, und der lokalen Orientierungsschemen und kommunalen Leitfäden identifizieren.

## 2.2. Prozedur

Das kommunale Entwicklungsschema wird im Prinzip **auf Initiative des Gemeinderats** erstellt.

Jedoch kann **jede natürliche oder juristische, private oder öffentlich-rechtliche Person**, die Inhaber eines dinglichen Rechts an einer oder mehreren Parzellen mit einer Fläche von **mehr als zwei Hektar** an einem Stück ist, dem Gemeinderat einen Vorentwurf eines lokalen Orientierungsschemas vorschlagen.

Der Gemeinderat erklärt sich innerhalb von sechzig Tagen nach dem Empfang des Vorschlags betreffend ein lokales Orientierungsschema mit der Weiterführung des Verfahrens einverstanden oder nicht, und teilt dies der natürlichen oder juristischen Person mit; ist der Gemeinderat einverstanden, so wird das Verfahren zur Annahme des lokalen Orientierungsschemas weitergeführt. Hat sich der Gemeinderat innerhalb der Frist von sechzig Tagen nicht geäußert, so gilt der Vorschlag als abgelehnt.

Außer im Falle einer Freistellung wird ein

**Umweltverträglichkeitsbericht** über den Vorentwurf des Schemas erstellt, gegebenenfalls auf Initiative und zu Lasten der natürlichen oder juristischen Person.

Der **Gemeinderat** nimmt den **Entwurf** des kommunalen Entwicklungsschemas oder des lokalen Orientierungsschemas und gegebenenfalls die Liste der insgesamt oder teilweise auszuarbeitenden, zu revidierenden oder aufzuhebenden plurikommunalen Entwicklungsschemen und lokalen Orientierungsschemen und den kommunalen Leitfaden an. Er beauftragt das Kollegium damit, ihn zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht einer **öffentlichen Untersuchung** zu unterwerfen.

Wenn im Rahmen des Verfahrens zur Ausarbeitung des lokalen Orientierungsschemas erwogen wird, ein Anerkennungsgebiet einzurichten, werden die Auskünfte im Sinne des Dekrets vom 11. März 2004 über die Infrastrukturen zur Ansiedlung von wirtschaftlichen Aktivitäten dem Schemaentwurf beigefügt. Das Anerkennungsgebiet kann sich von dem vom lokalen Orientierungsschema betroffenen Gebiet unterscheiden.

Die **Stellungnahmen** des Kommunalausschusses oder, mangels dessen, des Pools "Raumordnung", des Pools "Umwelt" sowie der Personen und Instanzen, deren Stellungnahme der Gemeinderat für nützlich hält, werden innerhalb von fünfundvierzig Tagen nach der Einsendung des Antrags des Gemeindegremiums übermittelt. Eine fehlende Stellungnahme gilt als günstige Stellungnahme.

Der **Gemeinderat** nimmt das **kommunale Entwicklungsschema** oder das lokale Orientierungsschema endgültig an und hebt die plurikommunalen Entwicklungsschemen und lokalen Orientierungsschemen und den kommunalen Leitfaden, so wie sie in der Liste nach Paragraph 3 Absatz 1 von Art. D.II.12 identifiziert wurden, gegebenenfalls auf.

Wenn es ein plurikommunales Entwicklungsschema gibt, das das

kommunale Gebiet ganz oder teilweise deckt, hebt der Gemeinderat, unbeschadet von Artikel D.II.15 § 2 Absatz 3, Letzteres auf für was den Teil betrifft, der durch das neue kommunale Entwicklungsschema gedeckt wird.

Der Gemeinderat beauftragt das Gemeindegremium damit, das Schema, sowie ggf. den Umweltverträglichkeitsbericht, und die Liste nach Paragraph 3 zusammen mit den Verfahrensunterlagen dem beauftragten Beamten und der Abteilung Raumordnung und Städtebau der OGD4 zu übermitteln.

Innerhalb von fünfundsiebenzig Tagen nach der Einsendung der in Absatz 2 genannten Akte übermittelt der beauftragte Beamte sie der **Regierung**, zusammen mit seiner Stellungnahme. Eine fehlende Stellungnahme des beauftragten Beamten gilt als günstige Stellungnahme.

Die **Regierung billigt den Beschluss des Gemeinderats** oder verweigert ihre Billigung durch einen begründeten Erlass, der innerhalb von neunzig Tagen ab dem Empfang der Akte durch die Abteilung Raumordnung und Städtebau der OGD4 versendet wird. Die Verweigerung der Billigung wird nur wegen eines Verstoßes gegen das Gesetzbuch oder wegen eines offensichtlichen Beurteilungsfehlers verkündet.

Nach Ablauf der Frist gilt das Schema als gebilligt und gilt die Aufhebung der plurikommunalen Entwicklungsschemen und der lokalen Orientierungsschemen und des kommunalen Leitfadens als gebilligt.

Durch begründeten Erlass darf diese Frist ein einziges Mal um dreißig Tage verlängert werden.

Wenn die Regierung feststellt, dass das Schema nicht gebilligt werden kann, kann sie vor ihrer Beschlussfassung das Gemeindegremium um die Vorlage von Dokumenten zur Abänderung des Schemas und ggf. um eine Ergänzung zum Umweltverträglichkeitsbericht ersuchen. Das Verfahren zur Annahme des Schemas wird in demjenigen Verfahrensschritt wieder aufgenommen, der wegen den von der Regierung hervorgehobenen Verfehlungen erforderlich ist.

### 2.3. Tragweite und Hierarchie

s. oben, Punkt 1.3.

## 3. **Das lokale Orientierungsschema (D.II.11)**

Das lokale Orientierungsschema bestimmt die Ziele der Raumordnung und des Städtebaus für einen Teil des kommunalen Gebiets.

### 3.1. Inhalt

Auf der Grundlage einer kontextgebundenen Analyse auf Ebene des betroffenen Gebiets, die sich auf die wichtigsten territorialen Anliegen, die Möglichkeiten und die Zwänge des Gebiets bezieht, **umfasst** das Schema:

- 1° die Ziele in Sachen Raumordnung und Städtebau für den betroffenen Teil des Gebiets;
- 2° die Orientierungskarte, die Folgendes verbildlicht:
  - a) das Verkehrsnetz;
  - b) die technischen Infrastrukturen und Netze, einschließlich derjenigen in Bezug auf Abwasser und Abflusswasser;
  - c) die öffentlichen Räume und Grünflächen;
  - d) die Zweckbestimmungen je Gebiet und, für die Bestimmungen als Wohngebiet, die empfohlene Wohndichte für die nicht bebauten oder neu zu gestaltenden Grundstücke, oder für die neu zu strukturierenden

Gebäudegruppen, deren Fläche mehr als zwei Hektar beträgt;  
e) die ökologische Struktur;  
f) ggf. die Kraftlinien der Landschaft;  
g) wenn die Anwendung von Artikel D.IV.3 Absatz 1 Ziffer 6 erwogen wird, die Grenzen der zu schaffenden Lose;  
h) ggf. die Phaseneinteilung bei der Umsetzung des Schemas;  
3° wenn die Anwendung von Artikel D.IV.3 Absatz 1 Ziffer 6 (d.h. **Dispens einer Verstädterungsgenehmigung** bei Losen mit Wohnzweckbestimmung) erwogen wird, die Angaben in Bezug auf den Standort und die Höhe der Bauten und Bauwerke, die Straßen und öffentliche Räume sowie die Integration der technischen Vorrichtungen.

Das lokale Orientierungsschema kann:

- 1° **Angaben in Bezug auf den Standort und die Höhe der Bauten und Bauwerke, die Straßen und öffentliche Räume sowie die Integration der technischen Vorrichtungen enthalten.**
- 2° die **Liste der lokalen Orientierungsschemen und den kommunalen Leitfaden identifizieren, die insgesamt oder teilweise auszuarbeiten, zu revidieren oder aufzuheben sind.**

### 3.2. Prozedur

s. Punkt 2.2.

### 3.3. *Tragweite und Hierarchie*

s. Punkt 2.3.

## 4. **Kommunaler Leitfaden für den Städtebau (D.III.4)**

Der Gemeinderat kann einen kommunalen Leitfaden für den Städtebau verabschieden.

Der kommunale Leitfaden setzt, für das ganze oder einen Teil des kommunalen Gebiets, die Raumentwicklungsziele des Raumentwicklungsschemas, des plurikommunalen Entwicklungsschemas und der kommunalen Schemen in städtebauliche Zielsetzungen um; dies erfolgt mittels Leitlinien, wobei die Spezifitäten des oder der betroffenen Gebiete berücksichtigt werden. Der kommunale Leitfaden kann mehrere unterschiedliche Teile umfassen, deren Gegenstände unterschiedlich sind und die ggf. zu verschiedenen Zeitpunkten verabschiedet werden.

#### 4.1. Inhalt

Der kommunale Leitfaden kann alle in Artikel D.III.2 § 1 erwähnten Leitlinien oder einen Teil davon umfassen.

#### 4.2. Prozedur

Der kommunale Leitfaden für den Städtebau wird auf Initiative des Gemeinderates erstellt.

Der Gemeinderat und der Kommunalausschuss werden über die Vorstudien informiert und können die Vorschläge formulieren, die sie für nützlich halten.

Der Leitfadentwurf wird von dem Gemeinderat verabschiedet. Der Leitfadentwurf wird vom Gemeindegremium dem Kommunalausschuss oder, falls es keinen gibt, dem Pool "Raumordnung", dem beauftragten Beamten sowie den Personen und Instanzen, deren Beratung es für notwendig erachtet, zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Stellungnahme wird innerhalb von fünfundvierzig Tagen nach dem Versand des Antrags des Gemeindegremiums übermittelt. Eine fehlende Stellungnahme gilt als günstige Stellungnahme. Der Leitfadentwurf wird einer öffentlichen Untersuchung unterworfen.

Der Leitfaden wird vom Gemeinderat endgültig verabschiedet.

Innerhalb von acht Tagen nach der endgültigen Verabschiedung werden der Leitfaden und der Beschluss des Gemeinderates zusammen mit den Verfahrensunterlagen dem beauftragten Beamten und der Abteilung Raumordnung und Städtebau der OGD4 übermittelt. Innerhalb von dreißig Tagen nach der Einsendung der Akte übermittelt der beauftragte Beamte sie zusammen mit seiner Stellungnahme der Regierung. Eine fehlende Stellungnahme des beauftragten Beamten gilt als günstige Stellungnahme.

Die Regierung billigt den Beschluss des Gemeinderats oder verweigert ihre Billigung durch einen begründeten Erlass, der innerhalb von neunzig Tagen ab dem Eingang der vollständigen Akte bei der Abteilung Raumordnung und Städtebau der OGD4 versendet wird. Die Verweigerung der Billigung wird nur wegen eines Verstoßes gegen das Gesetzbuch oder wegen eines offensichtlichen Beurteilungsfehlers verkündet.

Nach Ablauf der Frist gilt der kommunale Leitfaden für den Städtebau als gebilligt.

Durch begründeten Erlass darf diese Frist ein einziges Mal um dreißig Tage verlängert werden.

Wenn die Regierung feststellt, dass der Leitfaden nicht gebilligt werden kann, kann sie vor ihrer Beschlussfassung das Gemeindegremium um die Vorlage von Dokumenten zur Abänderung des Leitfadens ersuchen. Das Verfahren zur Verabschiedung des Leitfadens wird in demjenigen Verfahrensschritt wieder aufgenommen, der wegen den von der Regierung hervorgehobenen Verfehlungen erforderlich ist.

Die Beschlüsse der Regierung und des Gemeinderats werden veröffentlicht.