

Reform des CoDT in der Deutschsprachigen Gemeinschaft (GRE): Wichtige Neuerungen und ein Vergleich mit der Wallonie

Marie-Sophie BURTON,

Berater

Seit dem 1. Januar 2020 ist die **Deutschsprachige Gemeinschaft** für die Raumordnung und Stadtplanung in ihrem Gebiet zuständig⁸. Sie hat diese Gelegenheit sehr schnell genutzt, um eine tiefgreifende Reflexion über die Anpassung dieser Politik anzustoßen. Ein erster Schritt wurde am 1. Februar 2023 getan, indem eine **Anpassung des deutschsprachigen Gesetzbuchs** an die Besonderheiten des Gebiets, das „**Gesetzbuch über die räumliche Entwicklung**“ (im Folgenden GRE), ermöglicht wurde.

Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Artikels ist eine tiefgreifende Reform der Raumordnung angefallen, die bis Ende 2026 abgeschlossen sein soll (siehe Kasten weiter unten).

Derzeit geht es hier nicht darum, diese umfassende Reform in ihrer Gesamtheit zusammenzufassen, geschweige denn die Unterschiede zum wallonischen Gesetzbuch über die Raumentwicklung (CoDT) aufzuzeigen, sondern sowohl die neuen Elemente hervorzuheben, die uns für französisch- und deutschsprachige Leser relevant erscheinen, als auch die wesentlichen Unterschiede zwischen den beiden Gesetzbüchern, die für Praktiker von Bedeutung sind.

**Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden die Neuerungen, die nur im deutschsprachigen Gesetzbuch enthalten sind, mit einem Sternchen gekennzeichnet*

Der Fonds für Nachhaltigkeit (D.I.12.1)*

Die Reform sieht die Einrichtung eines speziellen Fonds vor, dessen Zweck darin besteht, „finanzielle Rücklagen zu bilden und zu verwalten,

⁸ <https://www.uvcw.be/amenagement-territoire/actus/art-2496>

um Maßnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit im Sinne des ökologischen und landschaftlichen Erhalts, der Wiederherstellung oder der Aufwertung des Raumes in der Deutschsprachigen Gemeinschaft zu planen, zu realisieren oder zu unterstützen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz des Klimas, der Arten und Habitate und zur Versorgung der Allgemeinheit durch erneuerbare Energien“ (D.I.12.1, §3).

Ziel dieser Bündelung ist es, über Mittel zu verfügen, die zur Umsetzung von Maßnahmen größeren Umfangs beitragen können, die als vorteilhafter für die Förderung der „Nachhaltigkeit“ angesehen werden können. Diese Bündelung ermöglicht die Finanzierung besonderer Maßnahmen, die somit über den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hinausgehen, der bei Projekten (Revision des Sektorenplans, städtebauliche Auflagen usw.) einzuhalten ist⁹.

Das Dekret legt die Einnahmen und Ausgaben dieses Fonds fest. Er setzt sich somit zusammen aus den Einnahmen, die bei Revisionen des Sektorenplans als Ausgleichszahlungen erhoben werden; aus den Einnahmen aus Vergleichsbeträgen, die an die Deutschsprachige Gemeinschaft gezahlt werden; aus Einnahmen aus administrativen Geldbußen, die an die Deutschsprachige Gemeinschaft gezahlt werden; aus Einnahmen aus der Zahlung von Geldsummen, die repräsentativ sind für den durch einen Verstoß erzielten Mehrwert des Gutes entsprechen und der Deutschsprachigen Gemeinschaft zugesprochen werden; dem Teil der im Einnahmenhaushalt der Deutschsprachigen Gemeinschaft vorgesehenen Globaldotation zur Erfüllung der Aufgaben des Fonds als zweckbestimmte Einnahmen; sowie Einnahmen aus Schenkungen oder Nachlässen.

Die Ausgaben können „Entschädigungen, Zuschüsse oder Leistungen betreffen, einschließlich Personal-, Betriebs-, Investitions-, Verwaltungs-, Unterhalts- oder sonstige

Kosten, die in direktem und ausschließlichen Zusammenhang mit Aktionen oder Aufgaben, die im Rahmen des Fonds beschlossen werden und von spezifischem Fachpersonal oder Drittpersonen ausgeführt werden“ (Art. D.I.12.1, §3).

Die Abgrenzung des Sektorenplans (D.II.55)*

Das GRE schafft Klarheit hinsichtlich der Auslegung und Anwendung der Abgrenzung des Sektorenplans. Dieser Millimeter, (die Strichstärke, die zwei Bereiche im Sektordiagramm voneinander trennt) der in Wirklichkeit 10 Meter entspricht, erweist sich mitunter als entscheidend für die Durchführbarkeit oder Gültigkeit eines Projekts. Da es im CoDT an Präzisierungen mangelt, bleibt er eine Quelle für Rechtsstreitigkeiten und bereitet sowohl privaten als auch öffentlichen Akteuren Kopfzerbrechen¹⁰.

Ziel ist es hier, einerseits die Unklarheit bezüglich der Tiefe von 50 Metern der sogenannten „linearen“ oder „bandförmigen“ Zone zu beseitigen und andererseits die Behandlung der Abgrenzungslinie zwischen einer bebauten und einer nicht bebaubaren Zone zu klären.

So ist vorgesehen, dass „dass für die Festlegung der Ausmaße der Gebiete die Messungen auf Basis der grafischen Vorschriften ausschlaggebend sind“ und dass „die Breite des Abgrenzungsstriches eines verstädterbaren Gebiets im Sektorenplan als diesem Gebiet zugehörend gilt. Die Außengrenze des verstädterbaren Gebiets wird durch die Außengrenze des Striches materialisiert“.

Der wallonische CoDT sieht diese Klarstellung derzeit nicht vor. Sie würde jedoch unserer Einschätzung nach interessante Überlegungen anstoßen.

Die Teilungsgenehmigung (D.IV.2)*

Das GRE unterscheidet fortan zwischen der „Verstädterungsgenehmigung“ (die zur „Erschließungsgenehmigung“ wird) und der „Teilungsgenehmigung“, die unter bestimmten Umständen die Erschließungsgenehmigung ersetzt. Sie ist eher als Genehmigung zur „Aufteilung“ eines bestehenden Gutes zu verstehen als als Genehmigung zur „Erschließung“ dieses Gutes. „Wenn die erschließungstechnischen Voraussetzungen nachgewiesen sind, ist nur die Teilung Gegenstand einer Genehmigung und es sind keine städtebaulichen Vorschriften erforderlich. Dies führt zur Schaffung von mehr sogenannten „freien Grundstücken“¹¹. Daraus ergibt sich ein vereinfachtes Verfahren.

Sie zielt, wie die Erschließungsgenehmigung, auf „die Aufteilung eines Gutes in mindestens drei unbebaute, zu Wohnzwecken bestimmte oder nutzbare Lose, einschließlich der diesbezüglichen Werbung oder Bekanntmachung“ ab. Es handelt sich nicht um eine zusätzliche Genehmigung, sondern um ein vereinfachtes Verfahren der Erschließungsgenehmigung.

Um von dieser Vereinfachung profitieren zu können, müssen mehrere Bedingungen erfüllt sein:

- ✓ das Gut liegt unmittelbar an einem öffentlichen Verkehrsweg, der ausreichend mit Strom und Wasser versorgt ist, einen festen Belag hat und eine genügende Breite aufweist.
- ✓ Die Teilung erfordert keine Eröffnung oder Änderung eines kommunalen Verkehrswegs, was die Forderung von städtebaulichen Auflagen, die eine Eröffnung oder Änderung eines kommunalen Verkehrswegs zur Konsequenz haben, nicht ausschließt.
- ✓ Die Teilung berücksichtigt die Ortsgegebenheiten und die Auferlegung von Vorschriften bezüglich der betreffenden Lose ist nicht relevant.

⁹ Siehe Dok. Parlament der DG, 187 (2021-2022), Nr. 1, Erläuterungen zu den Artikeln, Art. 9.

¹⁰ Siehe insbesondere Staatsrat Nr. 82.583 vom 30.9.1999, Gilson, und Staatsrat Nr. 219.286 vom 9.5.2012, Wislet und Comes.

¹¹ Siehe Dok. Parlament der DG, 187 (2021-2022), Nr. 1, Erläuterungen zu den Artikeln, Art. 51.

- ✓ Die gesamte Fläche des Gutes übersteigt nicht zwei Hektar.

Das Verfahren zum Erhalt der Teilungsgenehmigung entspricht dem Verfahren zum Erhalt der Erschließungsgenehmigung. Der vereinfachte Antrag auf Teilungsgenehmigung enthält:

- ✓ einen von einem Landmesser-Gutachter erstellten Teilungsplan, mit Angabe des Verkehrsnetzes; der technischen Infrastrukturen und Netze sowie der Abwasser- und Oberflächenwasserbewirtschaftung; der öffentlichen Räume und Grünflächen, sofern vorhanden; der Parzellenaufteilung;
- ✓ die Rechtfertigung der in Artikel D.IV.2 §3 genannten Bedingungen.

Zu diesem Zweck wird ein neuer Anhang 29 geschaffen.

Die neuen Ausnahmebestimmungen (D.IV.8 und D.IV.9.1)*

Im Bereich der Ausnahmen fügt das GRE zusätzlich zu D.IV.6, dessen Wortlaut in Form eines Punktes formuliert ist, dessen Inhalt jedoch unverändert bleibt, zwei weitere Ausnahmeregelungen hinzu.

Zunächst sieht Artikel **D.IV.8** vor: „Eine Städtebaugenehmigung oder eine Städtebaubescheinigung Nr. 2 kann im Hinblick auf den Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen als Ausnahme zum Sektorenplan gewährt werden.“

Zweitens sieht der Text in Artikel **D.IV.9.1** vor, vom Sektorenplan abzuweichen, wenn es darum geht, ein Gebiet zu verdichten, das für eine Bebauung geeignet ist, nämlich das Gebiet mit „kohärenter Nachverdichtung“.

Der verordnungsrechtliche Teil des GRE definiert die genauen Bedingungen, um diesem Begriff der „kohärenten Nachverdichtung“ gerecht zu werden:

„R.IV.9.1-1 – Ein Projekt hat die kohärente Nachverdichtung innerhalb von Verdichtungsgunstbereichen zur Folge, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- ✓ Das Projekt liegt **in ortskernnaher Lage** mit grundlegender Versorgungsqualität und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- ✓ Das Projekt erfolgt in Anbindung an einen öffentlichen Verkehrsweg mit einem festen Belag und eine in Anbetracht des Projekts ausreichende Breite und Wasser-, Strom- und Entwässerungsausrüstung, was Projekte, die die Eröffnung oder Änderung eines kommunalen Verkehrsweges erfordern, nicht ausschließt, sofern die Kosten für die Herstellung und die Ausrüstung des Verkehrsweges durch den Antragsteller getragen werden.
- ✓ Das Projekt wirkt nicht ökologischen Verbindungen entgegen.
- ✓ Das Projekt betrifft nicht ein Grundstück bzw. den Teil eines Grundstücks, das in den letzten fünf Jahren direkt von Überschwemmungen getroffen wurde.
- ✓ Das Projekt befindet sich nicht in einem kraft des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur anerkannten Standort.



- ✓ Das Projekt befindet sich nicht in einem Naturgebiet.
- ✓ Das Projekt:
 - ist an die vorherrschende Baustruktur des umliegenden Gebiets angepasst;
 - entspricht den ortstypischen Merkmalen der Baukultur;
 - verhindert nicht die weitere bauliche Erschließung des Gebiets;
 - falls ein Parkgebiet betroffen ist: hat nicht zur Folge, die Parkfunktion gänzlich aufzuheben, und berücksichtigt den Charakter des Gebiets.
- ✓ Wenn es sich um ein **Erschließungsprojekt** oder ein **Projekt für gruppierte Bauten** handelt:
 - integriert das Projekt ein Konzept, das die sanfte Mobilität berücksichtigt;
 - führt das Projekt nicht zu einer bandartigen Zersiedelung der Landschaft;
 - integriert das Projekt ein besonderes Konzept für öffentliche Räume und Anlagen, inklusive Grünkonzept.

Diese lange Liste legt die Bedingungen fest, unter denen bestimmte Gebiete nachverdichtet werden können. Diese Vorgaben legen besonderen Wert auf den Umweltschutz im weitesten Sinne (sanfte Mobilität, Zersiedelung der Landschaft...).

Die Abschaffung des beauftragten Beamten und die Befugnis, ohne Stellungnahme der Regierung zu entscheiden (D.IV.15 und 16)

Ebenfalls in diesem Buch IV ist die Abschaffung des beauftragten Beamten zu vermerken, dessen Rolle fortan von der Regierung übernommen wird. Das GRE hat die Fälle, in denen eine Stellungnahme der Regierung eingeholt werden muss, auf ein Minimum reduziert.

Zunächst einmal verankert **Artikel D.IV.15** grundsätzlich die Möglichkeit für die Gemeinden, **ohne vorherige Stellungnahme** der Regierung zu entscheiden. Die Möglichkeit, diese Stellungnahme einzuholen, bleibt jedoch bestehen.

Zweitens sieht Artikel **D.IV.16** die Verpflichtung vor, die gleichlautende Stellungnahme der Regierung in einem einzigen Fall einzuholen: wenn eine Ausnahmeregelung vorliegt. Ein letzter Absatz fügt hinzu, dass die Gemeinden Anträge ablehnen können, ohne die Stellungnahme der Regierung einzuholen.

Diese Möglichkeit ermöglicht eine administrative Vereinfachung und verleiht den Gemeinden einen größeren Ermessensspielraum. Aufgrund der Anpassung des Dekrets verliert die Spalte „mit begrenzten Auswirkungen“ der Nomenklatur im verordnungsrechtlichen Teil de facto an Bedeutung.

Im Vergleich zum wallonischen CoDT beschränkt sich die Intervention der deutschsprachigen Regierung auf ein striktes Minimum, das grundsätzlich dem Ermessen der Städte und Gemeinden überlassen bleibt. Im GRE verlängern sich die Fristen, wenn die Stellungnahme der Regierung eingeholt wird (D.IV.46, b).

Der vereinfachte Antrag auf Änderung der erteilten Genehmigung vor oder während der Durchführung der Arbeiten (D.IV.72.1)

Dieser Artikel sieht die Möglichkeit vor, dass der Genehmigungsinhaber bestimmte Aspekte der Genehmigung ändern kann. Diese Änderung muss nach der Erteilung und vor Ablauf der Gültigkeit der Genehmigung erfolgen. Sie kann vor oder während der Arbeiten erfolgen. Diese Möglichkeit unterliegt folgenden Rahmenbedingungen:

- ✓ die Änderungen sind aus technischen Gründen gerechtfertigt und beeinflussen weder das Projekt in seinen Grundzügen noch verursachen sie Schäden für Personen und die Umwelt;
- ✓ oder wenn die Änderungen Handlungen oder Arbeiten betreffen, die in D.IV.1, §2, vorgesehen sind;
- ✓ oder wenn die Änderungen die Durchführung städtebaulicher Auflagen betreffen.

Es sei darauf hingewiesen, dass der Artikel bestimmte Vorgaben hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Pläne sowie bestimmte Ausnahmen für Handlungen vorsieht, die besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen unterliegen.

Im wallonischen CoDT ist eine Änderung der Genehmigung in Artikel D.IV.96/1 vorgesehen. Im Gegensatz zum GRE wird diese Änderung über das klassische Genehmigungsverfahren beantragt (und nicht über das vereinfachte Verfahren, wie es im GRE vorgesehen ist).

Die Verpflichtung zur Einreichung von „As-Built“-Plänen (D.IV.73)*

Falls Unterschiede zwischen den Plänen und den wirklich ausgeführten Arbeiten bestehen, der GRE führt die Verpflichtung für den Genehmigungsinhaber ein, der Behörde, die die Genehmigung erteilt hat, innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Arbeiten „Konformitätspläne“ vorzulegen.

Die einzureichenden Unterlagen umfassen:

- ✓ die vom Architekten gegengezeichneten Pläne, die das Datum der Fertigstellung der Arbeiten und Auflagen angeben und die tatsächlich vorhandene Situation nach Abschluss der Arbeiten auf der Grundlage eines korrekten Ausmaßes der ausgeführten Arbeiten und Auflagen wiedergeben;
- ✓ einen Fotobericht, der die Außenansichten des fertigen Baus dokumentiert.

War bei der Beantragung der Genehmigung die Mitwirkung eines Architekten nicht erforderlich, muss lediglich der Fotobericht vorgelegt werden.

Es ist zu beachten, dass die zuständige Behörde bei der Erteilung der Städtebaugenehmigung finanzielle Sicherheiten hinsichtlich der Vorlage von Konformitätsplänen und/oder einer Fotodokumentation verlangen muss (D.IV.60). Die Nichtvorlage dieser Pläne stellt einen städtebaulichen Verstoß dar (D.VII.1).

Die Konformitätserklärung (D.IV.73.1)*

Das GRE konkretisiert hier die in Artikel D.IV.73 des wallonischen CoDT verankerte, in der Wallonie jedoch nicht umgesetzte „Erklärung über die Fertigstellung der Arbeiten“.

Das Verfahren ist auch hier bei der Regierung zentralisiert, die eine Konformitätserklärung ausstellt, wenn die Handlungen oder Arbeiten innerhalb der gesetzten Frist abgeschlossen sind und den Vorgaben der erteilten Genehmigung entsprechen. Andernfalls muss sie die Erklärung verweigern und die nicht eingehaltenen Punkte auflisten. Sie kann jedoch Handlungen oder Arbeiten, die bestimmte Vorschriften nicht

einhalten¹², für konform erklären, wenn zum einen „es sich um Änderungen handelt, die aus technischen Gründen gerechtfertigt sind, das Projekt in seinen Grundzügen nicht beeinflussen und weder direkt noch indirekt die Gefahren, Belastungen oder Nachteile für Mensch oder Umwelt erhöhen“ oder wenn „es sich um Handlungen oder Arbeiten handelt, die in der Nomenklatur (D.IV.1, §2) aufgeführt sind“.

Der Artikel präzisiert, dass nach Erledigung dieser Formalität die in Artikel D.IV.60 vorgesehene finanzielle Sicherheit freigegeben werden kann.

Zu beachten ist ferner, dass die Artikel D.IV.81 und D.IV.84 auf Artikel D.IV.73-1 verweisen und eine Anpassung bei Ablauf der Genehmigungen vorsehen. Tatsächlich sehen die Artikel D.IV.84 und D.IV.81 vor, dass die Genehmigungen für den nicht realisierten Teil ab der Konformitätserklärung erlöschen.

Das Dringlichkeitsverfahren (D.IV.109 – 1 bis 13)*

Für die Erteilung von Städtebaugenehmigungen für Handlungen und Arbeiten zum Wiederaufbau von Gebäuden und Bauwerken in von Naturkatastrophen betroffenen Gebieten¹³ oder von Gebäuden und Bauwerken, die ganz oder teilweise durch einen Brand zerstört wurden, wird ein besonderes, beschleunigtes und zentralisiertes Verfahren eingerichtet.

Das GRE definiert genauer, welche Handlungen und Arbeiten unter den Begriff „Wiederaufbau“ fallen (unter anderem der „Abbau, die Reinigung, die Wiederinstandsetzung oder die Ersetzung von Strukturbauelementen und von Außenmauern, [...] sowie von Außenholzverkleidungen, Dachstühlen, Dacheindeckungen und Dachisolierungen, [...] von Schornsteinen, Gesimsen, Dachrinnen [...]“) und diejenigen, die vom Verfahren ausgeschlossen sind (die einer Umweltverträglichkeitsstudie unterzogen werden müssen, die die Schaffung, Änderung oder Abschaffung eines kommunalen Verkehrswegs zur Folge haben, usw.).

Der Antrag muss innerhalb von **24 Monaten** nach Veröffentlichung des Erlasses zur Anerkennung der Naturkatastrophe oder nach dem Brand gestellt werden. Das Projekt kann von den bestehenden

¹² Betreffen die in Absatz 1 genannten Handlungen oder Arbeiten ein in Artikel D.IV.14.1 genanntes Gut, ist vor der Erklärung ein gleichlautendes Denkmalgutachten einzuholen.

¹³ Anerkannt im Sinne des Dekrets der WR vom 26.5.2016 über die Wiedergutmachung bestimmter Schäden, die durch allgemeine Naturkatastrophen entstanden sind.

raumplanerischen Vorgaben abweichen und Ausnahmen davon vorsehen, wenn das Gebäude oder das Bauwerk zuvor legal bestand.

Das Verfahren, das in die Zuständigkeit der Regierung fällt, ist klassisch aufgebaut, jedoch sind die Fristen verkürzt: 15 Tage für die Bescheinigung der formellen Vollständigkeit, 20 Tage für die Abgabe der Stellungnahmen der Instanzen und Kommissionen und 45 Tage ab der Abgabe der Bescheinigung der Vollständigkeit für die Entscheidung¹⁴. Erfolgt innerhalb der Fristen keine Reaktion, gilt die Genehmigung als verweigert.

Der Artikel präzisiert, dass bestimmte Handlungen und Arbeiten nicht zulässig sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Handlungen und Arbeiten, die Gegenstand einer Umweltverträglichkeitsstudie sein müssen, die kommunale Verkehrswege betreffen oder die wesentliche Änderungen am ursprünglichen Wohngebäude (Anzahl Wohneinheiten, Anzahl Stockwerke usw.) beinhalten.

Es sei darauf hingewiesen, dass Artikel D.IV.109-3 vorsieht, dass die Genehmigung als Ausnahme zum Sektorenplan erteilt werden kann, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt seiner Zerstörung legal bestand.

Die Aufhebung von Buch V*

Die durch das Dekret vom 21. November 2022 eingeführte Reform sah vor, die finanziellen Bestimmungen von Buch V zu streichen, das Dekret zur Infrastruktur anzupassen und die planungsbezogenen Aspekte in Buch II zu übertragen.

Künftig unterliegen die Fördermittel dem bestehenden Dekret vom 18. März 2002 zur Infrastruktur.

Die Raumordnungsvorschriften zu den Instrumenten der Standortsanierung und der städtischen Flurbereinigung wurden in Buch II übertragen. Es werden nur die für die Deutschsprachige Gemeinschaft – angesichts ihrer Größe, ihres Kontexts und ihres Gebiets – relevanten Begriffe beibehalten. Die Begriffe der städtischen Neubelebung und der städtischen Erneuerung werden gestrichen.

Folglich führen diese Anpassungen zu Änderungen im verordnungsrechtlichen Teil. Buch V der verordnungsrechtlichen Bestimmungen wird ebenfalls aufgehoben. Die Ausführungsbestimmungen zum Verfahren zur Festlegung von Arealen für einen Sanierungsstandort und von Arealen für eine städtische Flurbereinigung werden in Buch II der verordnungsrechtlichen Bestimmungen aufgenommen.

¹⁴ Ausgenommen ist die Feuerwehr, die über eine Frist von 30 Tagen verfügt.





Die Amnestie (D.VII.Ibis)

Es werden umfangreiche Arbeiten an Buch VII über städtebauliche Verstöße und Strafen durchgeführt. Auch wenn die Struktur dieselbe bleibt wie im wallonischen CoDT, sind einige Unterschiede hervorzuheben: Aktualisierung der Liste der Verstöße, Änderung der Amnestieregelung, neues Regularisierungssystem, Verwaltungsstrafe und Gerichtsverfahren.

Es sei darauf hingewiesen, dass das GRE der Regierung für den Fall, dass keine Strafverfolgung vor dem Strafgericht erfolgt (dem Staatsanwalt steht eine Frist von 60 Tagen zur Verfügung), eine Reihe von Optionen ohne spezifische Rangfolge zur Verfügung stellt: die Regularisierungsprüfung (D.VII.18), Verwaltungsmaßnahmen (D.VII.19), Kompensationsmaßnahmen (D.VII.20), administrative Geldbußen (D.VII.21) und die Verfolgung vor dem Zivilgericht (D.VII.22). Wir weisen den Leser darauf hin, dass die Gemeinde nicht allein über diese Maßnahmen entscheiden kann. Denn die außergerichtlichen Maßnahmen fallen in die Zuständigkeit des Fachbereichs Raumordnung des Ministeriums.

Wir werden hier nicht ins Detail gehen, möchten jedoch betonen, dass die Amnestieregelung grundlegend überarbeitet wurde. Sie gliedert sich je nach Schwere des Tatbestands in drei Fristen: 30, 20 und 10 Jahre (während die Wallonische Region zwei Fristen vorsieht: 10 und 20 Jahre).

Grundsätzlich gilt die unwiderlegbare Vermutung, dass Handlungen und Arbeiten im Einklang mit dem Raumordnungs- und Städtebaurecht durchgeführt wurden, wenn sie vor 30 Jahren fertiggestellt wurden. Diese Vermutung gilt nicht für:

- ✓ Handlungen und Arbeiten, die darin bestehen, nach dem 20. August 1994 eine oder mehrere Wohnungen zu schaffen, die nicht den Kriterien für den Erhalt einer Mietgenehmigung oder den Kriterien der Gesundheitsverträglichkeit und der Sicherheit entsprechen;
- ✓ Handlungen und Arbeiten, die innerhalb eines durch das Gesetz vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur oder seiner Ausführungserlasse anerkannten Gebiets stattfinden;
- ✓ Handlungen und Arbeiten, die an einem Gut durchgeführt werden, das in Anwendung des Denkmalschutzdekrets geschützt ist;
- ✓ Handlungen und Arbeiten, die vor dem 1. Februar 2023 Gegenstand einer gerichtlichen Entscheidung zur Feststellung der Nichtübereinstimmung von Handlungen und Arbeiten mit den Regeln des Raumordnungs- und Städtebaurechts geworden sind, selbst wenn die gerichtliche Entscheidung von noch laufenden Berufungsverfahren betroffen ist.

Unter Einhaltung dieser Bedingungen verkürzt sich diese Frist auf 20 Jahre für Handlungen und Arbeiten, die mit der Zweckbestimmung des Gebiets im Sektorenplan übereinstimmen, und auf 10 Jahre für „geringfügige“ Verstöße.

In jedem Fall wird die Beweislast umgekehrt: *„Die Beweislast der Erfüllung der Bedingungen und des Zeitpunktes der Fertigstellung der Handlungen und Arbeiten obliegt dem Zuwiderhandelnden“.*

Es sei darauf hingewiesen, dass Artikel D.VII.1ter dem Eigentümer die Möglichkeit einräumt, bei der Regierung eine Konformitätserklärung für bestehende Handlungen und Arbeiten mit dem geltenden Recht zu beantragen.

Zu diesem Zweck wird ein neuer Anhang geschaffen, der nicht von der Gemeinde bearbeitet werden muss. Das GRE sieht somit ein zentralisiertes Verfahren zur Konformitätserklärung vor, das den Schwierigkeiten Rechnung trägt, mit denen Städte und Gemeinden konfrontiert sind, die mit dieser Art von Anträgen auf rechtliche Absicherung von Gütern konfrontiert sind – ein Verfahren, das derzeit in der Wallonie fehlt.

Artikel D.VII.21-2 legt fest, dass administrative Geldbußen nach Ablauf von fünf Jahren ab dem Datum, an dem sie zu zahlen sind, verjähren.

Schlussfolgerungen

Wir können feststellen, dass die neue Fassung des GRE Teil eines pragmatischen Ansatzes ist – insbesondere durch die Abschaffung bestimmter obligatorischer Stellungnahmen – und eines Bewusstseins, dass flexiblere Instrumente erforderlich sind, um sich den Herausforderungen der Raumordnung anzupassen, insbesondere durch die Einführung von Genehmigungen, die auf Notfälle zugeschnitten sind, und durch die Möglichkeit, Genehmigungen während der Bauarbeiten zu ändern.

Der deutschsprachige Text unterscheidet sich zunehmend vom französischsprachigen, unter anderem in Bezug auf Verfahren und Neuerungen wie die Abgrenzung der Sektorenplanlinie, die Änderung von Genehmigungen während der Bauarbeiten, den Nachhaltigkeitsfonds, das Dringlichkeitsverfahren usw.

Obwohl sie insbesondere aufgrund der Besonderheiten des deutschsprachigen Gebiets nicht unverändert übernommen werden können, scheinen uns mehrere der oben genannten Änderungen relevante Inspirationsquellen zu sein, um das wallonische CoDT weiterzuentwickeln und Antworten auf bestimmte Fragen zu geben, die heute noch unzureichend geklärt sind.

Die aktuelle Reform sollte in die gleiche Richtung gehen und weitreichend sein.

Sie soll dem Parlament bis zum nächsten Halbjahr 2026 vorgelegt werden.

Minister Paasch erklärte im Parlament während der Plenarsitzung am 27. April 2026: *„Der Schwerpunkt muss auf der praktischen Anwendbarkeit liegen. Investitionen in qualifiziertes Personal und eine gezielte Unterstützung der Gemeinden werden dazu beitragen, dieses Ziel zu erreichen. Die Gemeinden spielen eine wesentliche Rolle. Im Rahmen der Reform werden sie mehr Autonomie und verstärkte Unterstützung erhalten. Ziel ist es, schnellere und transparentere Verfahren einzuführen, Bürokratie abzubauen und die Gesetzgebung verständlicher zu gestalten. Wir folgen einem klaren Grundsatz: Planung und Rechtssicherheit haben Vorrang. Genau so können die Verfahren langfristig zuverlässiger und oft auch schneller werden.“*

Der Wallonische Städte- und Gemeindeverband schließt sich diesen Wünschen ausdrücklich an. Tatsächlich plädierten wir bereits 2024 in unserem speziell der Deutschsprachigen Gemeinschaft gewidmeten Memorandum für eine ausgewogene Reform zugunsten der Gemeinden, die diese insbesondere personell unterstützt.

Die Zukunft des GRE wird vom Wallonischen Städte- und Gemeindeverband aufmerksam verfolgt

Seit mehreren Jahren arbeitet der Wallonische Städte- und Gemeindeverband mit der Deutschsprachigen Gemeinschaft zusammen und nimmt dabei eine beratende Funktion auf lokaler Ebene in den 2019 übertragenen Bereichen wahr. Diese Zusammenarbeit äußert sich konkret in Besuchen in den Gemeinden und Treffen mit der Bürgermeisterkonferenz, in der beratenden Unterstützung sowie in der Abgabe von Stellungnahmen über unseren Verwaltungsrat.

Die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft hat eine umfassende Reform der Raumordnung in Angriff genommen. Dieser Reform geht ein Konsultationszyklus mit den neun Gemeinden sowie den Akteuren der Zivilgesellschaft voraus. Der Verband hat alle diese Konsultationen, die zwischen April und Juli 2025 für die Gemeinden und zwischen Oktober und Dezember 2025 für die Akteure der Zivilgesellschaft stattfanden, aufmerksam verfolgt.

Am Rande dieser Konsultation hat der Wallonische Städte- und Gemeindeverband im April 2026 eine Arbeitsgruppe zum Thema Raumordnung einberufen, die sich aus Gemeindebeamten dieser neun Gemeinden zusammensetzte.

Das Ziel ist es, diese Arbeit mit unseren Mitgliedern weiter zu vertiefen, um ihre Erwartungen zu erfassen und so die Überlegungen der Deutschsprachigen Gemeinschaft zu dieser Reform zu bereichern.