



Gemeinde  
Büllingen



**ANLAGE 31 - FORMULAR B**

LAP4/056/109/AK/VD vom 06.01.2017

Dis/EU/JR/GR-Akte Nr. 311870 vom 20.10.2016

Brandschutzgutachten vom 22.10.2016

JMS 375166 vom 04.11.2016

20161017/316 vom 16.11.2016

D060154/MR/P/ A16129 vom 17.11.2016

16/PL/BUL/001 vom 18.11.2016

Kopie zur Information an das Vermessungsbüro

**BESCHLUSS ZUR GEWÄHRUNG EINER  
VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG**

Das Gemeindegremium,

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie;

Aufgrund des Buches I des Umweltgesetzbuches;

Aufgrund des Kodex der lokalen Demokratie und der Dezentralisierung;

In der Erwägung, dass die Gesellschaft FCA Investment Villagronden Ardennen, c/o Herr Fons CEUSTERMANS, mit Sitz in 3920 LOMMEL, Luikersteenweg 380 einen Antrag auf eine Verstädterungsgenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein in MANDERFELD, Gemarkung 8 gelegenes Gut bezieht, katastriert Flur L, Nr. 70a und 89, betreffend die Schaffung von acht Baulosen;

1) In der Erwägung, dass der vollständige Genehmigungsantrag bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Abnahmebescheinigung am 05.10.2016 abgegeben wurde;

1)(2) In der Erwägung, dass sich das Gut in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter und der Rest im Agrargebiet und im Forstgebiet befindet im Sektorenplan „HOHES VENN-EIFEL“, der durch K.E. vom 28.08.1979 angenommen worden ist und der für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist;

In Erwägung, dass die Projektgrenze die beiden Parzellen Gemarkung 8, Flur L, Nr. 70a und 89 umfasst, dass jedoch der Geltungsbereich der Verstädterungsgenehmigung lediglich den Teil betrifft, der sich im Wohngebiet mit ländlichem Charakter befindet;

In Erwägung, dass sich der westlich gelegene Teil des Gutes (Los 1bis sowie auch größtenteils Los 2bis) im Agrargebiet und der hintere Teil (ein minimaler Teil von Los 2bis sowie die Lose 3bis, 4bis, 5bis, 6bis, 7bis und 8bis) im Forstgebiet befinden und aus dem Geltungsbereich der Verstädterungsgenehmigung ausgeschlossen werden müssen;



In Erwägung, dass der Geltungsbereich acht Baugrundstücke beinhaltet, mit dem Ziel, mindestens acht individuelle intergenerationelle Wohneinheiten (Massenplan) zu errichten;

- (1) In Erwägung, dass der Antrag ein Gut betrifft, das im Umkreis des Projekts eines Sanierungsplans pro Zwischeneinzugsgebiet der „MOSEL“ steht, der dieses in einem autonomen Sanierungsgebiet anführt, dessen Regelung durch einen Erlass der Wallonischen Regierung vom 10.11.2005 anwendbar gemacht wurde, und der Gegenstand einer individuellen Klärung im Sinne des Artikels 7 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 22. Mai 2003 über die allgemeine Regelung zur Sanierung des städtischen Abwassers sein muss;

- (1)(2)(4) In der Erwägung, dass die nachstehenden Dienststellen aus den folgenden Gründen zu Rate gezogen worden sind:

- die Operative Generaldirektion der Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt, Abteilung ländliche Angelegenheiten und Wasserläufe, Direktion der ländlichen Entwicklung: das Gut befindet sich teilweise in der Agrarzone: dass ihr am 14.10.2016 angefordertes und am 17.11.2016 übermitteltes Gutachten bedingt günstig ist;
- die Operative Generaldirektion der Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt, Abteilung Natur und Forsten, Direktion MALMEDY: das Gut befindet sich teilweise in der Forstzone: dass ihr am 14.10.2016 angefordertes und am 17.11.2016 übermitteltes Gutachten günstig ist;
- Brandschutzexperte: (Infrastruktur: Hydranten, Brandschutz); dass sein am 14.10.2016 angefordertes Gutachten und am 24.10.2016 übermitteltes Gutachten bedingt günstig ist und integraler Bestandteil gegenwärtiger Genehmigung bildet;
- PROXIMUS: (Infrastruktur: Telefon); dass ihr am 14.10.2016 angefordertes und am 16.11.2016 übermitteltes Gutachten bedingt günstig ist und integraler Bestandteil gegenwärtiger Genehmigung bildet;
- ORES: (Infrastruktur: Elektrizität und öffentliche Beleuchtung); dass ihr am 14.10.2016 angefordertes und am 26.10.2016 übermitteltes Gutachten bedingt günstig ist und integraler Bestandteil gegenwärtiger Genehmigung bildet;
- die Operative Generaldirektion „Straßen und Gebäude“: das Gut befindet sich entlang der Regionalstraße N626: dass ihr am 14.10.2016 angefordertes und am 22.11.2016 (nicht fristgerecht eingetroffen) übermitteltes Gutachten ungünstig ist;

- (1)(2) In der Erwägung, dass das Gutachten der beauftragten Beamtin 08.12.2016 in Anwendung des Artikels 107, §2 des vorerwähnten Gesetzbuches angefordert worden ist; dass ihr Gutachten bedingt günstig ist; dass ihr Gutachten wie folgt verfasst und begründet ist:



**GUTACHTEN DES BEAUFTRAGTEN BEAMTEN**  
**ZU EINEM ANTRAG AUF VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG**

*Die beauftragte Beamtin:*

*Auf Grund des gültigen Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau, und Erbe;*

*Aufgrund des Dekrets vom 11. September 1985 zur Organisation der Bewertung der Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt in der Wallonischen Region, insbesondere in seiner durch das Dekret vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung und das Dekret vom 15. Mai 2003, sowie durch die Erlasse der Wallonischen Regierung vom 04. Juli 2002 über die Umweltgenehmigung einerseits und zur Festlegung der Liste der einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehenden Projekte sowie der eingestuften Anlagen und Tätigkeiten andererseits, abgeänderten Fassung;*

*In der Erwägung, dass die Gesellschaft FCA INVESTMENT VILLAGRONDEN ARDENNEN einen Antrag auf eine Verstädterungsgenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein in Manderfeld in 4760 BÜLLINGEN gelegenes Gut bezieht, katastriert Flur L, Nr. 70a und 89 betreffend die Verstädterung der Parzelle in 8 Lose mit Wegeabspliss;*

*In der Erwägung, dass der Antrag auf Genehmigung bei der Gemeinde BÜLLINGEN eingetroffen ist; dass dessen Annahmebescheinigung das Datum vom 05.10.2016 trägt und Gegenstand einer Empfangsbestätigung vom 14.10.2016 gewesen ist;*

*In der Erwägung, dass das Gemeindegremium am 08.12.2016 das Gutachten der beauftragten Beamtin angefragt hat;*

*In dem durch K.E. vom 28/08/1979 genehmigten Sektorenplan HOHES VENN - EIFEL befindet sich dieses Gut in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter, im Agrargebiet und im Forstgebiet;*

*Es befindet sich ebenfalls:*

- *in der Zone eines internationalen Parks: Dekret C.R.W. vom 16.07.1985;*
- *entlang einer Regionalstraße Nr. 626;*

*In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, die Gesellschaft ORES ihr Gutachten am 20.10.2016 abgegeben hat;*





*In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, der Regionale Feuerwehrdienst sein bedingt günstiges Gutachten am 22.10.2016 abgegeben hat;*

*In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, die Gesellschaft PROXIMUS ihr Gutachten am 04.11.2016 abgegeben hat;*

*In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, die Operative Generaldirektion der Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt, Abteilung Natur und Forsten, Direktion MALMEDY ihr günstiges Gutachten am 16.11.2016 abgegeben hat;*

*In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, die Operative Generaldirektion der Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt, Abteilung ländliche Angelegenheiten und Wasserläufe, Direktion der ländlichen Entwicklung ihr bedingt günstiges Gutachten am 17.11.2016 abgegeben hat;*

*In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, die Operative Generaldirektion „Straßen und Gebäude“ - Abteilung des Straßennetzes Lüttich - Straßendirektion Verviers ihr ungünstiges Gutachten am 18.11.2016 abgegeben hat;*

*Auf Grund des bedingt günstigen Gutachtens des Gemeindegremiums vom 29.11.2016;*

*Auf Grund der Artikel 27, 35 und 36 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau, Erbe und Energie;*

*Auf Grund der am 17.10.2016 in meinen Diensten einregistrierten Dokumente;*

*Die Untersuchung des Projektes veranlasst zu folgenden Bemerkungen:*

- Die die Versorgungsgesellschaften betreffenden Auflagen, die bereits gestellt sind oder noch gestellt werden, sind strikt zu respektieren.*
- Die Arbeiten und Lasten, die dem Antragsteller auferlegt sind, müssen zur vollständigen Zufriedenheit der Gemeinde, die schriftliche Bestätigung des Gemeindegremiums ist dabei maßgebend, vor der Erteilung der Städtebaugenehmigungen ausgeführt worden sein.*
- Der Bodenbelag der Parkflächen, Zuwege und Zufahrten muss aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Kies, Rasengittersteine oder ähnlichem) bestehen und darf keinesfalls mit Asphalt oder Beton realisiert werden.*



*Infolgedessen,*

**ERTEILE ICH EIN BEDINGT GÜNSTIGES GUTACHTEN.**

*Gemäß Artikel 119 S2 tritt die Genehmigung nur nach Ablauf der Frist von 30 Tagen nach Eingang der Entscheidung des Gemeindegremiums in Kraft.*

*Der Antragsteller wird gleichzeitig über die Zusendung besagter Entscheidung an den beauftragten Beamten unterrichtet.*

*Solange der Antragsteller nicht über die Zusendung unterrichtet worden ist, sind die Auswirkungen der Genehmigung gemäß Artikel 117 aufgeschoben.*

*Wenn innerhalb von zwei Jahren nach der Zustellung der Städtebaugenehmigung der Inhaber noch nicht eindeutig mit den einschlägigen Arbeiten begonnen hat, so verfällt die Genehmigung (Art. 87 S1).*

(8) In Erwägung, dass die Entscheidung des Gemeindegremiums wie folgt lautet:

Nach Durchsicht des Antrags auf Verstädterungsgenehmigung, eingereicht durch die Gesellschaft FCA Investment Villagronden Ardennen, c/o Herr Fons CEUSTERMANS, mit Sitz in 3920 LOMMEL, Luikersteenweg 380, betreffend die Verstädterung von zwei Parzellen, gelegen in MANDERFELD, Gemarkung 8, Flur L, Nr. 70a und 89 betreffend die Schaffung von acht Baulosen;

In Erwägung, dass die Projektgrenze die beiden Parzellen Gemarkung 8, Flur L, Nr. 70a und 89 umfasst, dass jedoch der Geltungsbereich der Verstädterungsgenehmigung lediglich den Teil betrifft, der sich im Wohngebiet mit ländlichem Charakter befindet;

In Erwägung, dass sich der westlich gelegene Teil des Gutes (Los 1bis sowie auch größtenteils Los 2bis) im Agrargebiet und der hintere Teil (ein minimaler Teil von Los 2bis sowie die Lose 3bis, 4bis, 5bis, 6bis, 7bis und 8bis) im Forstgebiet befinden und aus dem Geltungsbereich der Verstädterungsgenehmigung ausgeschlossen werden müssen;

In Erwägung, dass der Geltungsbereich acht Baugrundstücke beinhaltet, mit dem Ziel, mindestens acht individuelle intergenerationelle Wohneinheiten (Massenplan) zu errichten;

Nach Durchsicht der beiden Gutachten der ORES vom 20.10.2016, Referenz Dis/EU/JR/JG, Akte Nr. 311870 sowie vom 06.06.2016, Referenz Dis/EU/JR/JG, Akte Nr. 314126 – Angebot Nr. 20423809;

Nach Durchsicht des Gutachtens der PROXIMUS S.A (Advanced Network Services) vom 04.11.2016, Referenz JMS 375166;

Nach Durchsicht des bedingt günstigen Gutachtens der Operativen Generaldirektion der Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt, Abteilung ländliche Angelegenheiten und Wasserläufe, Direktion der ländlichen Entwicklung vom 17.11.2016, Referenz D060154/MR/P/A16129;



Nach Durchsicht des günstigen Gutachtens der Operativen Generaldirektion der Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt, Abteilung Natur und Forsten, Direktion MALMEDY, vom 16.11.2016, Referenz 20161017/316;

Nach Durchsicht des ungünstigen Gutachtens der Operativen Generaldirektion „Straßen und Gebäude“ vom 18.11.2016, Referenz 16/PL/BUL/001 (nicht fristgerecht eingetroffen);

Nach Durchsicht des Gutachtens des Brandschutzexperten vom 22.10.2016;

In Erwägung, dass sich das betroffene Gut in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter und der Rest in der Agrarzone und in der Forstzone befindet auf dem Sektorenplan „HOHES VENN-EIFEL“;

In Erwägung, dass das Gemeindegremium am 29.11.2016 einen bedingt günstigen Bericht abgegeben hat;

Nach Durchsicht des bedingt günstigen Gutachtens des Öffentlichen Dienstes der Wallonie OGD4 - Außendirektion EUPEN, Referenz LAP4/056/109/AK/VD vom 06.01.2017, mit welchem uns mitgeteilt wird, dass die Untersuchung des Projektes zu einigen Bemerkungen Veranlassung gibt;

In Erwägung, dass die Gemeinde BÜLLINGEN die Bautätigkeiten auf dem Gemeindegebiet fördern möchte und den Investitionswilligen entgegen kommen möchte und daher in eigener Regie und auf eigene Kosten die gegebenenfalls notwendige Ausdehnung des Trinkwasserleitungsnetzes bis zum Ende der Bauzone, sowie die gegebenenfalls notwendigen Hydranten installiert;

In Erwägung, dass ebenfalls von der Verpflichtung zum Bau vollständig ausgerüsteter Bürgersteige entlang von Verstärkungen abgesehen wird;

In Erwägung, dass die Anschlüsse der Bauweise an die Wasserleitung zu Lasten der jeweiligen Bauherren sind;

Nach Durchsicht des Beschlusses des Gemeindegremiums über die Festlegung von „Allgemeinen Richtlinien für Erschließungen entlang bereits bestehender Straßen“;

Auf Grund der am 30.11.1995 durch den Gemeinderat verabschiedeten einheitlichen Regelung für die Lieferung von Trinkwasser;

In Erwägung, dass die Verlegungs- und Anschlusskosten der Telefon-, Strom- und Kabelfernsehleitungen zu Lasten der Antragsteller bzw. des Anbieters sind;

In Erwägung, dass die Kosten für die spätere (eventuell notwendige) öffentliche Straßenbeleuchtung (inbegriffen die Kabelverlegung, die Errichtung der Sockel, die Installation der Masten und die Installation der Leuchtkörper) zu Lasten der Gemeinde gehen;

Die Straßenbeleuchtung wird jedoch erst dann installiert, wenn Häuser errichtet worden sind;





In Erwägung, dass hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger entlang der geplanten Verstädterung ein wasserdurchlässiger Seitenstreifen für Fußgänger begehbar gemacht werden muss: d.h. auf einer Breite von 1,50 Meter ab Straßenrand muss der Seitenstreifen ebenerdig mit dem Straßenniveau planiert und befestigt sein;

In Erwägung, dass ebenfalls ein Freiraum von 0,50 Meter an der Seite des späteren Bürgersteigs (davon 0,10 Meter für eine Bordüre) für eventuelle Versorgungsleitungen frei gehalten werden muss;

In Erwägung, dass dieser Seitenstreifen und der Freiraum weder bebaut, bepflanzt, usw., noch zu Privatparkplätzen verwendet werden dürfen;

In Erwägung, dass die gemäß dem Brandschutzgutachten erforderlichen drei Wasserhydranten zu Lasten der Gemeinde installiert werden;

In Erwägung, dass der Antrag ein Gut betrifft, das im Umkreis des Projekts eines Sanierungsplans pro Zwischeneinzugsgebiet der „MOSEL“ steht, der dieses in einem autonomen Sanierungsgebiet anführt, dessen Regelung durch einen Erlass der Wallonischen Regierung vom 10.11.2005 anwendbar gemacht wurde, und der Gegenstand einer individuellen Klärung im Sinne des Artikels 7 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 22. Mai 2003 über die allgemeine Regelung zur Sanierung des städtischen Abwassers sein muss;

In Erwägung, dass die geklärten Abwässer prioritär mittels Versickerung in den Untergrund abgeleitet werden müssen und nur dann in eine Kanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden dürfen, wenn eine Versickerung technisch unmöglich ist;

Auf Grund des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau, Erbe und Energie;

Nach Durchsicht der Artikel 27, 35, 36 und 88 ff des vorerwähnten Gesetzbuches;

Auf Grund des Artikels L1123-23, 1°, des Kodex der lokalen Demokratie und der Dezentralisierung;

Aus den vorerwähnten Gründen,

### **B E S C H L I E S S T:**

- (1) **Artikel 1.** Die von der Gesellschaft FCA Investment Villagronden Ardennen, c/o Herr Fons CEUSTERMANS, mit Sitz in 3920 LOMMEL, Luikersteenweg 380 beantragte Verstädterungsgenehmigung betreffend die Schaffung von acht Baulosen wird **gewährt**;



Der Inhaber der Genehmigung muss folgende Bedingungen und Richtlinien einhalten:

- (6)
- 1° Die Auflagen der Versorgungsgesellschaften (ORES und der PROXIMUS), die bereits gestellt sind oder noch gestellt werden, sind zu respektieren;
  - 2° Das Bauvorhaben liegt in einem autonomen Sanierungsgebiet ohne Kanalisierung und ohne Kläranlage. Anerkannte individuelle Kläranlagen bzw. Kleinkläranlagen müssen installiert werden, welche die in Kapitel III Artikel 7. zum Erlass vom 19.07.2001 der wallonischen Regierung bestimmten Bedingungen erfüllen;
  - 3° Die Oberflächenwasser und die geklärten Abwässer müssen prioritär mittels Versickerung in den Untergrund abgeleitet werden und dürfen nur dann in eine Kanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, wenn eine Versickerung technisch unmöglich ist;
  - 4° Die Gemeinde kann in keiner Weise verantwortlich bzw. haftbar gemacht werden für das Auffangen und die Ableitung von Oberflächen- und Grundwasser und übernimmt diesbezüglich keinerlei Garantie;
  - 5° Die verschiedenen Zuwege und Zufahrten sind so anzulegen, dass das Regenwasser versickern kann, ohne vorher in den Straßengraben, Regenrinne,... zu gelangen; zu diesem Zweck muss entweder wasserdurchlässiges Material (z.B. Verbundsteine, Kies, Rasengittersteine, oder ähnliches) verwendet werden, oder es muss eine Installation vorgesehen werden, die den Abfluss und das Versickern des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück gewährleistet (in der Zufahrt eingebaute Regenauffangrinnen mit anschließender Versickerung);
  - 6° Für jedes Baulos ist ein Parkplatz anzulegen, auf dem mindestens zwei Pkw abgestellt werden können;
  - 7° Es ist generell verboten, hochstämmige bzw. hoch wachsende Pflanzenarten unter Freileitungen (Strom, Kabelfernsehverteilung, ...) und oberhalb von unterirdischen Leitungen anzupflanzen;

**Artikel 2.** Dem Antragsteller wird auferlegt, dass entlang der geplanten Verstädterung ein wasserdurchlässiger Seitenstreifen für Fußgänger begehbar gemacht werden muss: d.h. auf einer Breite von 1,50 Meter ab Straßenrand muss der Seitenstreifen ebenerdig mit dem Straßenniveau planiert und befestigt sein;

Außerdem muss ein Freiraum von 0,50 Meter an der Seite des späteren Bürgersteigs (davon 0,10 Meter für eine Bordüre) frei gehalten werden für eventuelle Versorgungsleitungen;

Dieser Seitenstreifen und der Freiraum dürfen nicht bebaut, bepflanzt usw. werden, und sie dürfen nicht als Privatparkplatz dienen;

**Artikel 3.** Die Verlegungs- und Anschlusskosten der Telefon-, Strom- und Kabelfernsehleitungen sind zu Lasten der Antragsteller bzw. des Anbieters;



**Artikel 4.** Die Kosten für die spätere öffentliche (eventuell notwendige) Straßenbeleuchtung (inbegriffen die Kabelverlegung, die Errichtung der Sockel, die Installation der Masten und die Installation der Leuchtkörper) gehen zu Lasten der Gemeinde;

**Artikel 5.** Die Arbeiten und Lasten, die dem Antragsteller auferlegt sind, müssen zur vollständigen Zufriedenheit der Gemeinde, die schriftliche Bestätigung des Gemeindekollegiums ist dabei maßgebend, vor der Erteilung von Städtebaugenehmigungen ausgeführt worden sein;

**Artikel 6.** Eine Ausfertigung des vorliegenden Beschlusses wird dem Antragsteller und der beauftragten Beamtin im Hinblick auf die etwaige Ausübung deren Beschwerderechts übermittelt.

(2) **Artikel 7.** Der Empfänger der Urkunde kann einen Einspruch bei der Regierung mit einem bei der Post aufgegebenen Einschreiben einreichen, und zwar innerhalb von 30 Tagen nach Eingang der Entscheidung des Gemeindekollegiums.

Dem Einspruchsschreiben müssen eine Kopie der Pläne des Genehmigungsantrages und der angefochtenen Entscheidung beigelegt sein.


Der Einspruch wird an die Adresse des Generaldirektors der Generaldirektion der Raumordnung, des Wohnungswesens, des Erbes und der Energie gerichtet.

Büllingen, den 10. Januar 2017

DURCH DAS KOLLEGIUM:

  
Raymund ROTH,  
Generaldirektor



  
Willy HEINZIUS,  
stellv. Bürgermeister

- 
- (1) Unzutreffendes bitte streichen.
  - (2) Zu streichen oder radieren, wenn es nicht der Fall ist.
  - (3) Die Vorschriften des Sektorenplans, des kommunalen Raumordnungsplans, der regionalen oder kommunalen Städtebauordnung, von denen der Antrag auf Genehmigung abweicht, bitte angeben.
  - (4) Gegebenenfalls mit einem oder mehreren Erwägungsgründen vervollständigen.
  - (5) Zu streichen oder radieren, wenn die Genehmigung nicht erteilt wird.
  - (6) Gegebenenfalls durch das Gemeindekollegium auszufüllen.
  - (7) Für jede Phase außer der ersten das Ausgangsdatum der fünfjährigen Verfallsfrist angeben.
  - (8) Die faktischen und rechtlichen Tatsachen, die zur Unterstützung der Entscheidung herangezogen wurden, angeben.