

## **ANTRAG AUF NICHTIGERKLÄRUNG**

DER STÄDTEBAUGENEHMIGUNG Nr. 3115.H VOM 19.11.2015 VOM  
GEMEINDEKOLLEGIUM DER GEMEINDE KELMIS BEZÜGLICH  
EINES GRUNDSTÜCKS IN HERGENRATH, Hauseter Str. 2

Für 1. Frau Andrea STING, wohnhaft in 4728 HERGENRATH,  
Hauseter Straße 4

2. Herrn Thomas FIGGE, wohnhaft in 4729 HERGENRATH,  
Hauseter Str. 1

3. Herrn Joseph DODEMONT, wohnhaft in 4728 HERGENRATH,  
Hauseter Str. 7 B

4. Herrn Rolf WEINBERG, wohnhaft in 4729 HERGENRATH,  
Hauseter Str. 4

mit Wohnsitzwahl in 4780 ST.VITH, Aachener Straße 76

vertreten durch die Rechtsanwälte Guido ZIANS & Andrea HAAS,  
deren Büros sich in 4780 ST. VITH, Aachener Straße 76

Gegen die Gemeinde Kelmis, vertreten durch ihr Gemeindegremium, mit  
Büros in 4720 KELMIS, Kirchstraße 31

---

Staatsrat

---

Sehr geehrter Herr Präsident,  
Sehr geehrte Damen und Herren Staatsräte,

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Städtebaugenehmigung, die das Gemeindegremium der Gemeinde KELMIS der Firma HEG Gebr. STEFFENS (im folgenden Text auch Firma Steffens genannt), mit Sitz in 4728 HERGENRATH, Bahnhofstraße 90 am 19.11.2015 erteilt hat (Unterlage 1).

Obschon einige der Kläger im Vorfeld zur Erteilung dieser Genehmigung einen Einspruch gegen dieses Bauvorhaben eingerichtet haben, wurde ihnen seitens der Gemeinde KELMIS die Erteilung der Genehmigung und somit auch keine Rechtsbelehrung zu Rechtsmitteln hierzu mitgeteilt.

Die Kläger haben erst Ende Dezember 2015 Kenntnis von der erteilten Städtebaugenehmigung und den wesentlichen Elementen aus der Verwaltungsakte erhalten, nachdem ihre Anwälte entsprechende Anfragen an die Gemeindeverwaltung KELMIS gerichtet hatten (s. Unterlagen 38 und 39).

## **I. Sachverhalt**

1. Bevor das jetzt bewilligte Projekt der Firma STEFFENS zur Genehmigung eingereicht wurde, hatte es bereits andere Projekte gegeben, die u.a. mit der Gemeindeverwaltung KELMIS diskutiert wurde. Das ursprüngliche Projekt ist dann in einigen Punkten geändert worden, womit das Bauvolumen etwas reduziert wurde (s. Unterlagen 3 bis 7 und 11).
2. Der Architekt Marc STEFFENS reichte mit einem Schreiben vom 18.12.2014 den strittigen Bauantrag zu der nunmehr angefochtenen Städtebaugenehmigung ein (s. Unterlage 8).
3. Das Bauprojekt soll drei Appartementgebäude umfassen, die auf einer Fläche von 3.597,90 m<sup>2</sup> eingepflanzt werden sollen. Die bebaute Fläche wird sich auf etwa 900 m<sup>2</sup> belaufen und in den 3

Gebäuden werden 28 Wohnungen eingerichtet (s. hierzu u.a. Unterlage 8/9 (statistischen Angaben zum Bauvorhaben)). Das Bauprojekt befindet sich in einem Gebiet mit ländlichem Charakter des Sektorenplans Verviers-Eupen.

4. Die Abnahmebescheinigung zu diesem Bauvorhaben datiert vom 30.12.2014 (Unterlage 12). Am 3.2.2015 wurde der Firma STEFFENS eine Empfangsbestätigung zu ihrem Bauantrag ausgestellt (s. Unterlage 9).
5. Der Umweltdienst der Gemeinde KELMIS erteilte am 2.2.2015 ein bedingt günstiges Gutachten (s. Unterlage 13). In diesem Gutachten wurde u.a. auf die Entwässerungsproblematik des geplanten Baus verwiesen, da diese über einen Kanal geplant ist, „der seinerseits mit unbekannter Bestimmung unter dem Bahndamm versickert, der sich ebenfalls in der Schutzzone befindet“. Die Frage wurde aufgeworfen, ob diese Situation in den Anwendungsbereich von Art. R.165 des Wassergesetzbuches falle.
6. Am 6.2.2015 bestätigte die Urbanismusverwaltung Eupen der Gemeinde Kelmis in französischer Sprache den Eingang der zur Begutachtung vorgelegten Akte (s. Unterlage 14).
7. Am 14.4.2015 erteilte das Gemeindegremium der Gemeinde KELMIS ein bedingt günstiges Gutachten (s. Unterlage 16). Bezüglich der Anwendung von Artikel 165 des Wassergesetzbuches wird keine Stellung bezogen, es wird wiederum wiederholt, dass die „zuständige Behörde“ dies zu prüfen habe. Bezüglich des Kanalrohres sei der Verlauf und der Endpunkt zu klären und sollte dieses Rohr in Form eines Sickerschachts enden, so wäre eine Verrieselungsanlage entsprechend den Vorschriften der Wallonischen Region zu erstellen, eine diesbezügliche Entscheidung sei mit der „DGARNE-DEE“ in einem Ortstermin zu klären. Vor der Erteilung der Genehmigung sei diese Frage zu klären. Bezüglich des Regenwassers müsse eine vollständige Berechnung der Regenwasserrückhaltung vorgelegt werden und entsprechend abgeänderte Pläne müssen erstellt werden.

8. Am 15.5.2015 erteilte die beauftragte Beamtin der Außendirektion Eupen ein negatives Gutachten (s. Unterlage 17).

Auf der Legalitätsebene werden mehrere Punkte geltend gemacht :

- Die Akte belege nicht, dass das Veröffentlichungsverfahren gemäß Art. 330, 1° WGRSEE in der Tat nicht einzuhalten sei (wegen der Bauhöhe).
- Die Gebäude seien nicht mit Artikel 414 und 415 WGRSEE (Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit) zu vereinbaren.
- Die Auflagen der SNCB und des „SPW-DGARNE-DEE Direction des Eaux souterraines de l’Antenne de Liège“ seien einzuhalten.

Auf der Opportunitätsebene werden auch Vorbehalte geäußert :

- zur Frage der Parkflächen, Garagen und Zufahrten
- zu den Balkonen auf den Rückfassade
- zur fehlenden Mixität des Wohnungsangebotes
- zur hochwertigen Qualität des Sichtbetons der Fassaden
- zu den Gauben und der Dachform
- zu den Abbrucharbeiten
- zu den Bodenreliefveränderungen, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

9. Die Firma STEFFENS hat am 3.6.2015 Berechnungen bei der Gemeinde Kelmis eingereicht, dass die Differenz der Bauhöhen angeblich kein Veröffentlichungsverfahren gemäß Artikel 330 WGRSEE erfordere (Unterlage 18).

10. Frau Andrea STING hat am 19.7.2015 schriftlich ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben eingereicht (s. Unterlage 19). In detaillierter Weise wurde in Punkt 5 auf die Abwässer und in Punkt 6 auf die problematische Ableitung von Abwasser hingewiesen. In einem weiteren Schreiben vom 24.8.2015 hat Frau STING u.a. in Punkt 3 auf die Bauhöhen hingewiesen (s. Unterlage 20).

11. Der Umweltberater der Gemeinde Kelmis hat am 2.9.2015 ein bedingt günstiges Gutachten erteilt (s. Unterlage 23). Bezüglich des Abwassers wird eine Zwischenlösung über ein Abpumpen zum AIDE-Kollektor gutgeheißen. Bezüglich der Ableitung des Regenwassers in eine bestehende Verrohrung wird dies als unproblematisch angesehen.
12. Das Gemeindegremium der Gemeinde Kelmis hat am 11.9.2015 ein bedingt günstiges Gutachten erteilt, wobei anzumerken ist, dass die Gemeinde Kelmis das zweite Reklamations Schreiben vom 24.8.2015 der Frau STING ausdrücklich außer Acht gelassen hat. Als Begründung wird angegeben, dass zum Zeitpunkt dieses Schreibens das Antwortschreiben des Architekten STEFFENS bereits vorgelegen habe.
13. Am 23.10.2015 erstellte die beauftragte Beamtin ein zweites, negatives Gutachten zum strittigen Vorhaben (s. Unterlage 33). Dabei wurde insbesondere folgendes hervorgehoben :
  - Das zu große Bauvolumen mit 4 Vollgeschossen,
  - Die zu hohe Dichte von 28 Wohneinheiten auf 3.500 m<sup>2</sup>, wobei dies 80 Wohneinheiten pro Hektar ergebe und in der Regel eine Wohndichte von 60 WE/ha nicht überschritten werden sollte.
  - Dass die Erklärungen der Gemeinde zur Ableitung des Regenwasser in die bestehende Verrohrung nicht nachvollziehbar sei, da diese Verrohrung verstopft ist und dass das Wasser sich somit andere Wege über Grundstücke von Drittenpersonen suchen müsse;
  - Dass die beauftragte Beamtin darüber hinaus ihre vorherigen, ablehnenden Anmerkungen aus ihrem ersten Gutachten bezüglich der Parkflächen, Garagen und Zufahrten, der Erdaushübe, der Bodenreliefveränderungen und der fehlenden Mixität und der Dachform und den Balkonen wiederholt.

## **II. Frist zur Einreichung des vorliegenden Rekurses**

Die Erteilung der Städtebaugenehmigung wurde Frau STING, Herrn DODEMONT und Herrn FIGGE nicht schriftlich von der Gemeinde KELMIS mitgeteilt, obschon sie im Laufe des Verfahrens hierzu Einsprüche eingereicht hatten.

Eine Rechtsbelehrung zu den Rekursmöglichkeiten gegen diese Genehmigung erhielten diese Personen ebenso wenig von der Gemeinde KELMIS.

Herr WEINBERG hat erst nach Erteilung der Genehmigung dieses Bauvorhaben über die Nachbarn zur Kenntnis genommen.

Aufgrund dieses Sachverhalts wird die Rekursfrist aufgrund von Artikel 19, Abs. 2 des Gesetzes über den Staatsrat um vier Monate verlängert (s. hierzu : Staatsrat, 13.9.2007, Nr. 174.423 : „Lorsque l'envoi de la lettre de la commune en exécution de l'article 343 CWATUPE ne mentionne pas la possibilité de recours au Conseil d'Etat contre le permis octroyé, le délai de recours au Conseil d'Etat ne prend cours que quatre mois après la prise de connaissance du permis par l'intéressé en application de l'article 19, alinéa 2 L.C.C.E. »).

### **III. Mittel**

#### **A. Erstes Mittel : Verstoß gegen Artikel D.63., D.64, D.66 § 1, D.67, D.68 § 1 und D.69 des Wallonischen Umweltgesetzbuches und des Gesetzes vom 29.7.1991 über die formelle Begründungspflicht**

Weder in der Empfangsbestätigung noch in der angefochtenen Genehmigung wurde geprüft, ob das strittige Projekt keine merklichen Auswirkungen auf die Umwelt habe, so wie Art. 68 § 2 des Gesetzbuches es vorschreibt.

Dies wäre jedoch erforderlich gewesen und ist ein Nichtigkeitsgrund des Verwaltungsaktes (s. Art. D.63, Abs. 1 und 2, 7° des Umweltgesetzbuches).

Darüber hinaus wäre es erforderlich gewesen, aufgrund von konkreten Angaben zu prüfen und zu begründen, ob gegebenenfalls eine Umweltverträglichkeitsstudie erforderlich gewesen wäre. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Nichtigkeit der angefochtenen Verwaltungsentscheidung aus dem vollständigen Fehlen einer derartigen Prüfung. Insofern liegt auch ein Verstoß gegen die formelle Begründungspflicht vor.

#### **B. Zweites Mittel : Verstoß gegen Artikel 330, 1° WGRSE, des Gesetzes vom 29.7.1991 über die formelle Begründungspflicht und offensichtlicher Ermessensfehler**

Aufgrund dieser Bestimmung hätte es zu einem Veröffentlichungsverfahren kommen müssen, da das Bauvorhaben Gebäude mit 4 Stockwerken umfasst und darüber hinaus eine Bauhöhe hat, die mindestens um 3 Meter die durchschnittliche Dachgesimmshöhe der in der gleichen Straße gelegenen Gebäude in einer Entfernung von 50 Metern von beiden Seiten des geplanten Bauwerks übersteigt.

Bei der Bemessung des Perimeters muss der Abstand von 50 m von jeder Seite der Bauparzelle berücksichtigt werden. Deswegen sind mehr Gebäude zu berücksichtigen als es die Firma STEFFENS getan hatte.

Die beauftragte Beamtin hatte in ihrem ersten negativen Gutachten diese Problematik aufgeworfen. In ihrem zweiten Gutachten geht die beauftragte Beamtin nicht mehr auf diesen Sachverhalt ein, obschon sie auf dem drittletzten Absatz ihres zweiten Gutachtens (s. Unterlage 33, Seite 2) ausdrücklich feststellt, dass das Bauvorhaben 4 Vollgeschosse umfasst.

Darüber hinaus hat Frau Andrea STING in ihrem zweiten Einspruchsschreiben vom 27.8.2015, das in der angefochtenen Städtebaugenehmigung zwar aufgelistet, aber nicht berücksichtigt wurde, ausdrücklich die Firsthöhen der Gebäude der Gebäude der umgebenden Straße erwähnt.

Wenn man die Traufhöhe der Häuser 102 a (4,14m (ehemals Fensterbau Keutgen)) und 102 b (6,72 m) und mit der Firsthöhe (13,40m) und Traufhöhe (8,65 m) des strittigen Projekts vergleicht, so reicht schon diese Feststellung, um auf die verpflichtende Anwendung des Veröffentlichungsverfahrens von Artikel 330,1° WGRSEE zu schließen, da man damit einen Durchschnittswert für die beiden zu berücksichtigenden Häusers der Bahnhofstraße von 5,43 m gegen 8,65 m für das strittige Bauprojekt erhält. Darüber hinaus stellt sich dieselbe Frage auf den Parzellen des Herrn FIGGE. Dort stehen mehrere Gebäude, die im Durchschnittswert von etwa 4,96m erreichen. Im Sinne von Art. 330, 1° WGRSEE ist die Firsthöhe pro Straße getrennt zu sehen und es darf kein Durchschnittswert mit den Firsthöhen von anderen Straßen errechnet werden (s. in diesem Sinne zu Art. 330, 2 WGRSEE : Staatsrat, Nr. 224.054, 25.6.2013 : „Le permis d’urbanisme querellé autorise l’extension d’une salle de sport et la création d’un logement dans cette extension sur un terrain configuré en triangle à l’angle de deux voiries. Le permis a été délivré sans enquête publique préalable. L’article 330, 2° CWATUPE soumet à une telle enquête les demandes de permis d’urbanisme ayant pour objet la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l’alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l’alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de



plus de 4 mètres les bâtiments situées sur les parcelles contiguës. La difficulté, dans le cas d'espèce, tient à la configuration particulière du terrain. Pour le Conseil d'État, l'alignement est la limite séparative du domaine public de la voirie et des propriétés riveraines et le front de bâtisse est le plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie. Lorsqu'une parcelle, qu'elle soit en forme de triangle ou non, borde deux voiries, il importe de tenir compte des deux alignements en présence lorsqu'une disposition légale, telle qu'en l'espèce, implique le calcul de la profondeur d'un bâtiment, mesurée à partir de l'alignement du front de bâtisse. En d'autres termes, les contraintes liées au front de bâtisse se cumulent au lieu de s'exclure, la ratio legis de la disposition étant de prendre en compte les nuisances que peut causer aux habitations situées sur le même front de bâtisse en terme d'impact visuel, sonore, d'atteinte à la vie privée, etc., un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment. La tenue d'une enquête publique, lorsqu'elle est obligatoire, constitue une formalité substantielle de la procédure à suivre pour l'obtention d'un permis d'urbanisme, dont l'omission constitue dès lors une illégalité devant conduire à l'annulation du permis d'urbanisme attaqué. »).

Dieses Argument kann insbesondere von Herrn Rolf WEINBERG geltend gemacht werden, da er vor der Erteilung der strittigen Städtebaugenehmigung keine Einwände gegen dieses Projekts eingereicht hatte, da er nichts von dieser Planung mitgeteilt bekommen hatte.

Es muss festgestellt werden, dass die Gemeinde KELMIS die faktischen Darlegungen von Frau STING zwar zur Kenntnis genommen haben muss, aber in der Begründung der angefochtenen Städtebaugenehmigung wird nicht auf ihre Darlegungen eingegangen. Die Kläger können nicht nachvollziehen, wieso die Gemeinde Kelmis nicht auf die entsprechende Argumentation eingegangen ist. In der Genehmigung wird hierzu lediglich erwähnt, dass das Schreiben nach der Stellungnahme des Architekten Marc STEFFENS bei der Gemeinde eingegangen sei. Inwiefern dies jedoch ein Grund dafür darstellt, die Argumentation von Frau STING nicht zu berücksichtigen, wird noch nicht einmal ansatzweise dargelegt. Vor diesem Hintergrund muss festgestellt werden, dass die angefochtene

Verwaltungsentscheidung formell nicht (ausreichend) begründet ist und darüber hinaus die dargelegte Sach- und Rechtslage verkennt.

**C. Drittes Mittel : Verstoß gegen das Gesetz über die formelle Begründungspflicht vom 29.7.1991 (Artikel 2 und 3) – Allgemeine Verpflichtung der guten Verwaltung – Inhaltliche Begründungspflicht Offensichtlicher Ermessensirrtum – Allgemeine Verpflichtung der guten Verwaltung und Verpflichtung, die zivilrechtliche Aspekte bei der Bewertung der guten Raumordnung der bestehenden Örtlichkeiten Rechnung zu berücksichtigen – Wassergesetzbuch vom 3.5.2005, Artikel R.162 ( u.ff.**

Mit der angefochtenen Verwaltungsentscheidung wurden die Einspruchsgründe von Frau STING, so wie sie in ihren Schreiben vom 19.7.2015 und vom 24.8.2015 weder formell noch inhaltlich ausreichend widerlegt. Insbesondere für die am 24.8.2015 geltend gemachten Einspruchsgründe ist festzustellen, dass darauf überhaupt nicht eingegangen worden ist. Somit kommt die Gemeindebehörde der formellen und der inhaltlichen Begründungspflicht nicht nach.

Ebenso muss festgestellt werden, dass die beauftragte Beamtin zum Bauvorhaben große Vorbehalte angebracht hat (s. Unterlage 33). Es muss festgestellt werden, dass in der angefochtenen Städtebaugenehmigung nicht auf diese Bedenken eingegangen wurde. So wurde bezüglich des Erdaushubs, der von der beauftragten Beamtin gerügt wurde, nur lapidar auf Arbeiten gemäß der belgischen Gesetze verwiesen, was die Vorbehalte der beauftragten Beamtin sicherlich nicht beantwortet. Die strittige Wohndichte wurde ebenso nicht formell oder inhaltlich in der angefochtenen Verwaltungsentscheidung gerechtfertigt. Zur Frage der strittigen Gauben wird nicht die Abweichung von der ortsüblichen Architektur gerechtfertigt. Ebenso blieb das Thema der „Asphaltwüste“ ohne Kommentar. Zu den Abbrucharbeiten, die von der beauftragten Beamtin vorgegeben wurden, hat

die Gemeinde offensichtlich nicht Kenntnis genommen, da diese nicht übernommen wurde, was aber auch nicht gerechtfertigt wurde.

Bezüglich der Ableitung des Regenwassers wird in der angefochtenen Genehmigung zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Nutzung der bestehenden Verrohrung „kein Problem“ darstelle.

Hierzu muss festgestellt werden, dass die Durchleitung des Niederschlagswassers zum öffentlichen Kanalnetz über das Grundstück des Herrn DODEMONT führt, der der Baufirma STEFFENS hierzu keinerlei Rechte eingeräumt hat und es gibt keinerlei Grunddienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks DODEMONT diese Durchleitung zu akzeptieren. Herr DODEMONT hat in seinen Akten keinerlei Hinweis auf eine derartige Grunddienstbarkeit gefunden (s. Unterlage 46). Selbst wenn diese bestehen würde, wäre die jetzt zu erwartende Mehrbelastung seines Grundstücks auch in zivilrechtlicher Hinsicht in Frage zu stellen, da eine einmal gewährte Grunddienstbarkeit nicht einseitig in diesem Maße erschwert werden darf. Zuerst müsste jedoch bewiesen werden, dass die Eigentümer der strittigen Bauparzelle überhaupt von dieser Grunddienstbarkeit profitieren dürften. Es muss noch angemerkt werden, dass die bestehende Verrohrung bislang nur auf eine reine Duldung des Herrn DODEMONT beruht. Es obliegt der Verwaltung in der Tat, ihre Entscheidung korrekt zu begründen und das geplante Bauvorhaben entsprechend der guten Raumordnung der bestehenden Örtlichkeiten zu bewerten, wobei in diesem Zusammenhang zum Beispiel auch den des Zivilgesetzbuches Rechnung zu tragen ist (s. auch Staatsrat, 26.08.2004, Bultot, Nr. 134.401; 24.02.2005, Schiltz, Nr. 141.195; Staatsrat, 30.01.2007, Bailly, Nr. 167.305; Staatsrat 05.02.2009, Malbrant, Nr. 190.228; Staatsrat 01.07.2011, Payez, Nr. 214.371; Staatsrat, 07.12.2011, Orban, Nr. 216.719).

Darüber hinaus soll in der Bauphase 1 ein zeitweiliges Auffangbecken entlang des Bahndamms erfolgen, wobei für dieses Sammelbecken keinerlei Auflagen gemacht werden. In der Tat kann dieses Regenwasser dort in den Boden versickern und damit kann das Niederschlagswasser, das u.a. vom Parkplatz stammt und deswegen verschmutzt sein kann, eine Schädigung der Wasserschutzzone mit sich ziehen. Dass die Behörden nicht auf dieses

Gefahrenpotential eingegangen ist, muss als grob fehlerhaft angesehen werden.

Letztlich ist zumindest unsicher, ob die für die Bauphase 2 anvisierte Regelung faktisch und rechtlich unbedenklich ist. Von einem derartig unsicheren Umstand darf nicht der Bestand der Genehmigung abhängig gemacht werden.

Die Gemeinde KELMIS hätte aufgrund der faktischen Darlegungen der beauftragten Beamtin zu diesem Punkt im Übrigen eine detailliertere Begründungspflicht gehabt, da auf Seite 3 des Gutachtens (s. Unterlage 33) folgendes geschrieben steht : „Dass die Aussage der Gemeinde, dass die Ableitung des Regenwassers in die bestehende Verrohrung kein Problem darstelle, nicht nachvollziehbar ist, weil gleichzeitig bekannt ist, dass besagte Verrohrung weiter unten verstopft ist und das Wasser sich somit einen anderen Weg auf Grundstücke von Drittpersonen, die dadurch geschädigt werden, suchen muss.“

In diesem Zusammenhang ist von besonderer Wichtigkeit, dass das strittige Projekt im Trinkwasserschutzgebiet „Im Putzenwinkel“ liegt, sodass die Gemeinde Kelmis schon vor diesem Hintergrund eine verschärfte Begründungspflicht hatte.

Da in der angefochtenen Verwaltungsentscheidung nicht auf diese Problematik eingegangen wird, liegt ein eindeutiger Verstoß gegen die inhaltliche und formelle Begründungspflicht vor.

Somit hatte die Gemeindebehörde aufgrund der faktischen Elemente und der negativen Stellungnahme eine besondere Begründungspflicht, der sie im vorliegenden Fall nicht nachgekommen ist (s. F.TULKENS & C.WIJNANTS, La motivation en matière d'urbanisme et d'environnement, in P.JADOUL & S.VAN DROOGHENBROECK, La motivation formelle des actes administratifs, la charte, 2005, S.82 : “L'acte ne peut donc pas rester silencieux sur des éléments importants soulevés en cours de procédure. Ainsi, lorsqu'un acte s'écarte de l'avis de la Commission de concertation, il doit s'en expliquer. L'obligation de motivation est d'autant plus important plus grande lorsque l'autorité prend le contre-pied des avis reçus. Ainsi, en

cas d'avis défavorable du fonctionnaire délégué, l'autorité doit s'expliquer spécialement à l'égard de cet avis.» ; I.OPDEBEEK & A.COLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, die keure, S.157, Nr. 197 : „Maar ook dergelijke niet-bindende adviezen zijn belangrijke onderdelen van de procedure – anders zou de regelgever ze niet voorschrijven – en de overheid mag dus niet doen alsof deze adviezen niet bestaan. Soms schrijft de toepasselijke regelgeving dan ook voor dat de overheid maar kan afwijken van een advies via een formeel gemotiveerde beslissing. Maar ook wanneer de specifieke regelgeving hierover niets vermeldt, is er uiteraard de Wet Motivering Bestuurshandelingen. Wanneer de overheid zich niet aansluit bij het advies, neemt zij een niet voor de hand liggende beslissing en moet in de formele motivering worden vermeld om welke redenen het advies niet wordt gevolgd. De motivering mag niet beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen. Afwijken zal maar mogelijk zijn indien de overheid : - wettige motieven heeft om van het advies af te wijken; - uit de formele motivering van het besluit blijkt op grond van welke precieze, juiste en pertinente motieven zij afwijkt van het advies. De redenen waarom de overheid afwijkt van het advies moeten dus kenbaar zijn. Stijlformules zijn hierbij uit ten boze.“).

**D. Viertes Mittel : Verstoß gegen Artikel 23 der Verfassung, Verstoß gegen Artikel Art. 1 und 27 WGRSEE, Verstoß gegen das Gesetz über die formelle Begründungspflicht vom 29.7.1991 (Artikel 2 und 3) – Allgemeine Verpflichtung der guten Verwaltung – Inhaltliche Begründungspflicht Offensichtlicher Ermessensirrtum**

Das strittige Projekt liegt laut Sektorenplan in einem Dorf und die besagten Parzellen in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter und soll auf engstem Raum drei große Gebäude mit 28 Wohnungen umfassen.

Die beauftragte Beamtin hat in ihrem Gutachten vom 23.10.2015 (s. Unterlage 33, Seite 2) gerügt, dass das Bauvolumen überproportional im Vergleich zum umliegenden Bestand sei und die Dichte der Wohneinheiten (28 Einheiten auf 3.500 m<sup>2</sup>) mit 80 Einheiten / Hektar höher als die Richtlinie für die Bebauungsdichte in Stadtzentren liege, wo eine Bebauungsdichte von 60 Einheiten pro Hektar angestrebt würde.

Die Gemeinde rechtfertigt nicht, wie das Projekt urbanistisch einem kleineren Dorf gerechtfertigt werden könnte. Somit liegt ein Verstoß gegen Artikel 1 des WGRSEE vor, da die Behörde die Verpflichtung gehabt hätte, im Sinne einer „guten“ Raumordnung zu entscheiden (s. in diesem Sinne, Staatsrat, 21.1.2011, Nr. 210.616 : „Considérant, par ailleurs, qu'une intégration au cadre bâti et non bâti ne suppose pas nécessairement une identité d'architecture ou d'implantation par rapport au voisinage existant; qu'elle suppose néanmoins, en cas d'extension, le maintien d'une certaine harmonie et une compatibilité avec le voisinage, de même qu'un agrandissement ne peut être de nature à dévaloriser de manière irréversible l'environnement bâti et non bâti, notamment au regard de l'utilisation parcimonieuse du sol imposée par l'article 1er du CWATUP ». Staatsrat, 26.10.2010, Nr. 208.428 : « La conformité d'un projet à l'affectation prévue au plan de secteur est une condition nécessaire d'une autorisation non dérogatoire. L'examen de cette condition requiert notamment une qualification du projet au regard des dispositions du Code qui règlent les conditions de l'utilisation de la zone. Cette opération de qualification est soumise au contrôle complet de la légalité par le Conseil d'Etat. Si le projet est admissible dans la zone, l'autorité compétente doit en outre apprécier s'il est conforme au bon aménagement des lieux. Elle exerce dans ce cas une compétence discrétionnaire. Sur l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, le Conseil d'Etat n'exerce que le contrôle limité de l'erreur manifeste d'appréciation. »).

Da auch der KBRM der Gemeinde KELMIS zu den rein städtebaulichen Fragen ein negatives Gutachten erteilt hatte, wäre auf jeden Fall eine ausführliche und überzeugende Argumentation seitens der Behörde hierzu erforderlich gewesen. Dieser formellen und inhaltlichen Begründungspflicht ist die Behörde nicht nachgekommen. Selbst wenn diese Begründung erteilt

worden wäre, läge auf jeden Fall ein offensichtlicher Ermessensfehler vor, da dieses Projekt nicht in ein dörfliches Milieu gehört.

**E. Fünftes Mittel : Verstoß gegen die Artikel 10 und 58 der Sprachengesetzgebung in Verwaltungssachen**

Nicht alle Elemente der Verwaltungsakte liegen in deutscher Sprache vor. Am 6.2.2015 bestätigte die Urbanismusverwaltung Eupen der Gemeinde Kelmis in französischer Sprache den Eingang der zur Begutachtung vorgelegten Akte (s. Unterlage 14). Auch dieses Schreiben hätte in deutscher Sprache vorliegen müssen.

Die Antragsteller haben derzeit noch keine Kenntnis von allen Elementen aus der Verwaltungsakte, sodass es durchaus möglich ist, dass noch andere Schreiben zwischen Behörden nicht in deutscher Sprache abgefasst wurden, wodurch die angefochtene Verwaltungsentscheidung auch nichtig erklärt werden kann.

**AUS DIESEN GRÜNDEN  
UND UNTER ALLEN VORBEHALTEN  
BITTEN DIE ANTRAGSTELLER DEN STAATSRAT**

die angefochtene Verwaltungsentscheidung für nichtig zu erklären,

die Gegenpartei zu den Kosten zu verurteilen

St. Vith, den 23.2.2016

Rechtsanwälte Guido ZIAN & Andrea HAAS



# INVENTAR

1. Städtebaugenehmigung Nr.3115.H
2. Schreiben der Gemeinde KELMIS an die Firma STEFFENS vom 25.11.2015
3. Schreiben der Gemeinde KELMIS an die Firma STEFFENS vom 28.01.2014
4. Schreiben SPW Wallonie vom 14.03.2014 an die Gemeinde KELMIS
5. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 15.05.2014 an die Firma STEFFENS
6. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 15.05.2014 an die Firma STEFFENS
7. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 13.11.2014 an die Firma STEFFENS
8. Begleitschreiben des Architektenbüros Marc STEFFENS vom 18.12.2014 an die Gemeinde KELMIS (Bauantrag)
  - 8.1. Bericht über Konzeption und Arbeiten des Projektes
  - 8.2. GEE-Verpflichtungsformular
  - 8.3. Lageplan
  - 8.4. Bauantrag-Fotobericht
  - 8.5. Antrag auf Städtebaugenehmigung
  - 8.6. Bescheinigung des Architekten
  - 8.7. Anlage 22 – Formular L
  - 8.8. Erlass der Wallonischen Region vom 4.07.2002 zur Organisation der Bewertung der Umweltverträglichkeit in der Wallonischen Region
  - 8.9. Statistik der Baugenehmigungen
9. Genehmigungsantrag Nr.3115.H – Empfangsbescheinigung
10. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 3.02.2015 an das Ministerium der Wallonischen Region
11. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 13.11.2014 an Architects Team
12. Abnahmebescheinigung vom 30.12.2015
13. Gutachten Umweltdienst zum Bauantrag vom 2.2.2015
14. Schreiben der Generaldirektion EUPEN vom 6.02.2015 an die Gemeinde KELMIS
15. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 3.02.2015 an die Firma STEFFENS
16. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 14.04.2015 an das Ministerium der Wallonischen Region
17. Gutachten des beauftragten Beamten zum Antrag auf Städtebaugenehmigung vom 15.5.2015
18. Darlegungen der Firma STEFFENS zu Art.330 des CWATUPE
19. Eingaben von Frau STING (19.07.2015)
20. Zweite Eingaben von Frau STING (24.08.2015)
21. Bericht zur Informationsversammlung bezüglich des Bauantrags der Firma STEFFENS
22. Schreiben des Architektenbüros STEFFENS vom 24.08.2015 an die Gemeinde KELMIS
23. Gutachten des Umweltdienstes der Gemeinde KELMIS vom 2.09.2015
24. Fotobericht
25. Lageplan
26. Schreiben der Firma FIGGE vom 21.09.2015 an die Gemeinde KELMIS
27. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 28.09.2015 an die Firma FIGGE
28. Schreiben der Gemeinde KELMIS an das Ministerium der Wallonischen Region
29. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 15.09.2015 an die Firma STEFFENS

30. Email der Gemeinde KELMIS (Frau Gabriele STERNISA) vom 27.10.2015 an die Firma STEFFENS
31. Email von Johnny VON BORSTEL an Nicole THOMSON vom 3.09.2015
32. Email von Johnny VON BORSTEL an Nicole THOMSON
33. Gutachten des beauftragten Beamten der Wallonischen Region vom 23.10.2015
34. Schreiben des Architektenbüros STEFFENS vom 9.11.2015
35. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 25.11.2015 an das Ministerium der Wallonischen Region
36. Bekanntmachung der Gemeinde KELMIS vom 25.11.2015
37. Artikel aus der Tageszeitung GRENZ-ECHO vom 26.1.2015
38. Email von Rechtsanwalt Guido ZIANS vom 17.12.2015 an die Herrn KREUSEN und Frau THOMSON (Gemeinde KELMIS)
39. Schreiben der Gemeinde KELMIS vom 21.12.2015 an Rechtsanwalt Guido ZIANS
40. Email von Frau Susanne HEINEN vom 29.12.2015 an Rechtsanwalt Guido ZIANS
41. Email von Rechtsanwalt Guido ZIANS vom 30.12.2015 an Frau THOMSON
42. Email von Frau THOMSON vom 5.01.2016 an Rechtsanwalt Guido ZIANS
43. Email von Rechtsanwalt Guido ZIANS vom 30.10.2015 an Marc STEFFENS
44. Email Architekt Marc STEFFENS vom 20.01.2016 an Rechtsanwalt Guido ZIANS
45. Email von Rechtsanwalt Guido ZIANS vom 6.02.2016 an Architekt Marc STEFFENS
46. Tauschurkunde des Herrn DODEMONT vom 10.7.1997
47. Email von Frau Nicole THOMSON (Gemeinde Kelmis) vom 22.1.2016