

# STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

## DIE KAMMER *Vbis*

### ENTSCHEID

Nr. 245.462 vom 17. September 2019

A. 218.536/*Vbis*-180

In der Rechtssache:

1. **STING** Andrea,
2. **FIGGE** Thomas,
3. **DODEMONT** Joseph,
4. **WEINBERG** Rolf,  
Wahlmizil bei  
Herrn Bernd HÜBINGER, Rechtsanwalt,  
rue des Fories 2  
4020 Lüttich,

gegen:

1. **die Gemeinde Kelmis**,  
vertreten durch ihr Gemeindegremium,
2. **die Wallonische Region**,  
vertreten durch ihre Regierung,  
Wahlmizil bei  
Herrn Martin ORBAN, Rechtsanwalt,  
Kaperberg 50  
4700 Eupen.

Beitretende Partei:

**die PGmbH HERGENRATHER  
EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS**,  
Wahlmizil bei  
Herrn Martin HISSEL, Rechtsanwalt,  
Aachener Straße 33  
4700 Eupen.

---

#### *I. Gegenstand des Antrags*

1. Mit einer auf elektronischem Wege eingereichten Antragschrift vom 23. Februar 2016 beantragen die Kläger die Nichtigkeitserklärung des Beschlusses der Gemeinde Kelmis vom 19. November 2015, wonach der PGmbH HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS eine Städtebaugenehmigung für den Abriss eines Wohnhauses und den Bau in drei

Phasen von drei Appartementshäusern Hauseter Straße 2 in Hergenrath auf einem Gemarkung 3, Flur B, Nr. 48l, 48m, 48b2 und 48z2 katastrierten Gut erteilt wird.

## *II. Verlauf des Verfahrens*

2. Mit einer auf elektronischem Wege eingereichten Antragschrift vom 4. März 2016 beantragen die Kläger die Aussetzung in äußerster Dringlichkeit der Ausführung des gleichen Beschlusses.

Mit einer am 10. März 2016 eingereichten Antragschrift bittet die PGmbH HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS darum, als beitretende Partei zugelassen zu werden.

Durch den Entscheid Nr. 234.306 vom 5. April 2016 wurde der Antrag auf Aussetzung in äußerster Dringlichkeit der Ausführung des angefochtenen Rechtsakts für unzulässig erklärt, insofern er von der ersten Klägerin eingereicht wurde, und wurde der Antrag, insofern er von den anderen Klägern eingereicht wurde, abgewiesen. Dieser Entscheid gibt der von der PGmbH HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS eingereichten Beitrittsklage statt.

Am 3. Mai 2016 haben die zweite, dritte und vierte klagenden Parteien die Fortsetzung des Verfahrens beantragt. Die erste klagende Partei hat keinen Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens eingereicht.

Die Verwaltungsakte wurde hinterlegt.

Der Erwiderungsschriftsatz der zweiten beklagten Partei, der Repliksschriftsatz und der Beitrittsschriftsatz wurden den Parteien ordnungsgemäß gegenseitig zugestellt.

Herr Roger Wimmer, Erster Auditor beim Staatsrat, hat einen Bericht gemäß Artikel 12 der allgemeinen Verfahrensordnung erstattet.

Der Bericht wurde den Parteien zugestellt.

Die zweite beklagte Partei und die beitretende Partei haben jeweils einen letzten Schriftsatz hinterlegt.

Durch einen Beschluss vom 17. April 2018 wurde die Sache auf die Sitzung vom 25. Mai 2018 anberaumt.

Herr Wouter PAS, Staatsrat, hat Bericht erstattet.

Herr Bernd HÜBINGER, Rechtsanwalt, der für die Kläger erscheint, Frau Gabriele WEISGERBER, Rechtsanwältin, die *loco* Herrn Martin ORBAN, Rechtsanwalt, für die zweite beklagte Partei erscheint, und Herr Martin HISSEL, der für die beitretende Partei erscheint, wurden angehört.

Herr Roger WIMMER, Erster Auditor, hat eine mit diesem Entscheid gleichlautende Stellungnahme abgegeben.

Die in Titel VI Kapitel II der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat enthaltenen Bestimmungen über den Sprachengebrauch wurden angewandt.

### *III. Sachverhalt*

3. Am 18. Dezember 2014 stellt die beitretende Partei einen Antrag auf Städtebaugenehmigung, der sich auf ein Gut bezieht gelegen Hauseter Straße, 2 in 4728 Hergenrath, katastriert Gemarkung 3, Flur B, Nr. 48l, 48m, 48b2 und 48z2, betreffend den Abbruch eines Mehrfamilienhauses und Bau von 3 Appartementgebäuden in 3 Bauphasen.

Am 19. November 2015 trifft die erste beklagte Partei folgende Entscheidung:

„ DAS GEMEINDEKOLLEGIUM,

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

Aufgrund des Artikels 123, 1° des neuen Gemeindegesetzes;

Aufgrund des Dekretes 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 4. Juli 2002 über die Umweltgenehmigung einerseits und zur Festlegung der Liste der einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehenden Projekte, sowie der eingestufteten Anlagen und Tätigkeiten andererseits, abgeänderten Fassung;

In der Erwägung, dass die Firma HEG Gebr. Steffens mit Sitz Bahnhofstraße 90 in 4728 Hergenrath einen Antrag auf eine Städtebaugenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein Gut bezieht gelegen Hauseter Straße, 2 in 4728 Hergenrath, katastriert Gemarkung 3/Flur B/Nr. 48L, 48M, 48B2 & 48Z2 betreffend den Abbruch eines Mehrfamilienhauses und Bau von 3 Appartementgebäuden in 3 Bauphasen;

In der Erwägung, dass der vollständige Genehmigungsantrag:

- bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Abnahmebescheinigung vom 30.12.2014 abgegeben wurde;

In der Erwägung, dass das Gut in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter im Sektorenplan von VERVIERS-EUPEN, der durch Königlichen Erlass vom 23/01/1979 angenommen worden ist und der für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist, steht;

Gesehen, dass das Projekt insgesamt 28 Wohnungen in den 3 Gebäuden beinhaltet;

Gesehen, dass das Projekt auf Ebene der Legalität zulässig ist;

Gesehen, dass das Projekt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat;

Gesehen, dass das Projekt in mehreren Ausführungen der Kommission für Städtebau und Gebietsplanung sowie dem Kommunalen Beratenden Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss KBRM vorgelegt und mehrfach angepasst wurde;

Gesehen das günstige Gutachten der Kommission für Städtebau- und Gebietsplanung vom 15.10.2014;

Gesehen das günstige Gutachten des Gemeindegremiums zum Vorprojekt vom 06.11.2014;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Städtebaudienstes vom 14.03.2014 mit folgenden Bemerkungen:

- die Einpflanzung in der Nähe des öffentlichen Nahverkehrs (Bahn) ist positiv;
- der Mix aus unterschiedlich großen Wohnungen ist interessant;
- die Höhe des Gesims mit 2,5 bis 3 Geschossen ist akzeptabel, da die umliegenden alten «Villen» ebenfalls über große Gesimshöhen verfügen;
- die Gebäude müssen den Bestimmungen der Zugänglichkeit für Personen mit Behinderung entsprechen;

Gesehen den Bericht des Technischen Dienstes vom 04.02.2015;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des SPW-DGARNE-DEE, «Direction des Eaux souterraines de l'Antenne de Liège» vom 09.03.2015;

Gesehen das am 04.02.2015 beantragte Gutachten des Feuerwehrdienstes;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Umweltberaters der Gemeinde Kelmis vom 02.02.2015;

Gesehen das ungünstige Gutachten des Städtebaudienstes vom 15.05.2015, aus welchem u.a. hervorgeht,

- dass anhand der eingereichten Unterlagen nicht klar ist, ob ein Veröffentlichungsverfahren, nach Artikel 330, 1° durchgeführt werden muss und
- dass das Projekt nicht den Bestimmungen des CWATUPE nach Artikel 414 und 415 ff bezüglich der Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit, entspricht;

Gesehen das Schreiben des Architektenteams, eingegangen am 03.06.2015, welches die Berechnung der Durchschnittshöhen der umliegenden Gebäude erläutert; womit ein Untersuchungsverfahren nicht notwendig ist;

Gesehen die am 03.06.2015 eingereichten abgeänderten Pläne, Rechnung tragend mit den Beanstandungen des Städtebaudienstes, was die Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit betrifft;

Gesehen, dass, bedingt durch die Anzahl eingereichter Reklamationen und Bemerkungen (81), eine Informationsversammlung am 20.07.2015 stattgefunden hat;

Gesehen, dass die Bemerkungen folgende Punkte betrafen:

- Brandschutz durch erschwerte Zugänglichkeit der Gebäude;
- Schallschutz der Gebäude gegenüber der Bahnlinie;
- Vibrationseinwirkung der Bahnlinie auf die Gebäude;
- Elektromagnetische Felder der Oberleitungen der Bahnlinie;
- Abwasser: die Klärung und Ableitung des Schmutzwassers;
- Niederschlagswasser: die Ableitung des Regenwassers;
- Bauvolumen, Anzahl Geschosse;

Gesehen die Antwort auf die Beschwerdepunkte der Nachbarn des Architekten, Marc Steffens, vom 24.08.2015;

Gesehen das Schreiben vom 24.08.2015 der gleichen Reklamantin, Frau STING, eingegangen bei der Gemeindeverwaltung am 27.08.2015, mit welchem jedoch nicht mehr Rechnung getragen wurde, da das Antwortschreiben des Architekten bereits verfasst war;

Gesehen, dass abgeänderte Pläne am 25.08.2015, was die Abwasserklärung betrifft, durch HEG STEFFENS eingereicht wurden;

Gesehen das Treffen mit dem Bauschöffen, dem Projektautor, dem Technischen Dienst, dem Umweltberater und dem Bauamt vom 03.09.2015 zwecks Besprechung der abgeänderten Pläne;

Gesehen, dass aufgrund dieser Tatsache, das Gutachten sowohl des Umweltberaters als auch des Technischen Dienstes überarbeitet wurden, welche wie folgt lauten: [...]

Gesehen das überarbeitete Gutachten des Technischen Dienstes vom 03.09.2015, welches wie folgt lautet: [...]

Gesehen das ungünstige Gutachten des Städtebaudienstes vom 23.10.2015, aus welchem u.a. folgendes hervorgeht:

« Die Parkflächen, Garagen und Zufahrten auf der Rückseite der Bauten und entlang der seitlichen Parzellengrenzen, in der für Höfe und Gärten vorgesehenen Zone, können nicht unterstützt werden. Generell sollte jeglicher Fahrzeugverkehr auf den Bereich zwischen der Vorderfassade des Gebäudes und der Straße begrenzt werden, um störende Auswirkungen auf die Nachbargärten sowie unnötig lange Zufahrten zu vermeiden. Eine Zufahrt verläuft sogar direkt an einer nachbarschaftlichen Grenze entlang, sodass hier sicher störende Auswirkungen auf den zukünftig möglichen Nachbarn entstehen, die nicht zu unterstützen sind.

Wie bereits in unserem Vorgutachten vom 14.03.2014 geäußert, sollten Garagenzugänge immer auf der Vorderfassade des Gebäudes liegen, die nötige Zufahrtsrampe sollte sich größtenteils innerhalb des Gebäudes befinden. Da das Auto im vorliegenden Fall unbestreitbar als Hauptverkehrsmittel unverzichtbar ist und somit eine entsprechende Anzahl an Parkplätzen geschaffen werden muss, kann man nur schließen, dass das gewünschte Programm von 28 Wohnungen die Kapazität des Grundstücks übersteigt und für die Örtlichkeit unangepasst ist.

Dies würde ebenfalls die enormen Erdaushübe, die wieder einmal die Problematik der Entsorgung des Erdreiches aufwirft, überflüssig machen. Die Akte enthält keinerlei Angaben, wo die enormen Erdmassen endgelagert werden sollen...

...wie bereits erwähnt, sollte bei vorliegendem Projekt die Bodenreliefveränderungen auf der Rückseite des Gebäudes drastisch reduziert werden. Im größten Teil des hinteren Parzellenbereiches soll das natürliche Gelände unverändert bleiben.

Die Planung schenkt den Anpflanzungen viel zu wenig Aufmerksamkeit...

Wie bereits in unserem Vorgutachten vom 14.03.2014 erwähnt, wäre es interessant, wenn bei solch einem Projekt wie es hier vorliegt, mehr Wert auf eine Mixität des Wohnangebotes gelegt würde,...

Die Gauben des Projektes sind sehr großflächig und zudem wird die Dachform unnötig kompliziert..., sodass die traditionelle Einfachheit der Dachflächen,... nicht mehr gegeben ist... Um die Einfachheit der traditionellen Baukörper zu erhalten, sollte zumindest auf diese Rundgauben verzichtet werden.

Die Pläne enthalten keinerlei Angaben bzgl. der Außenmaterialien. Auf Grund der Lage im ländlichen Raum, sollte vermieden werden eine ‚Asphaltwüste‘ zu schaffen und sämtliche mineralischen Außenanlagen sollen - auch aus ästhetischen Gründen - gepflastert werden...

Die Balkone auf den Rückfassaden können nicht unterstützt werden, da von dort aus Sichten auf die Gärten der Nachbargrundstücke entstehen, wodurch deren Privatsphäre eingeschränkt werden kann...

Die Auflagen der SNCB müssen eingehalten werden.

Die Auflagen des Gutachtens des SPW-DGARNE-DEE müssen respektiert werden.

Bezüglich der Abbrucharbeiten des bestehenden Gebäudes müssen die üblichen Bedingungen respektiert werden.

Aus all diesen Gründen, muss das Projekt grundlegend überarbeitet werden»;

Gesehen das Schreiben des Architekten Team Marc Steffens vom 09.11.2015;

Gesehen den abgeänderten Bebauungsplan vom 18.11.2015 mit den geforderten Anpflanzungen und die Angaben der Außenmaterialien;

In Erwägung, dass die Verwaltung vorschlägt den vorgenannten Antrag zu genehmigen bei folgenden Feststellungen und unter folgenden Bedingungen:

- Um die Auflagen des Gemeindegremiums zu erfüllen (1,5 Parkmöglichkeit/WE), ist es notwendig, um genügend Parkplätze und Garagen zu gewährleisten, im hinteren Bereich die Zugänglichkeit zu erlauben;
- Was die Zufahrt entlang einer nachbarschaftlichen Grenze betrifft, besteht dort eine dicke Grenzmauer, die ungefähr 2 Meter hoch ist und als Lärmschutz dient;
- Bezüglich der Erdaushübe wird die Entsorgung nach belgischem Gesetz ausgeführt; auch für eine Tiefgarage wäre ein enormer Erdaushub notwendig;
- Es werden so wenig wie möglich Bodenreliefveränderungen entlang der Grundstücksgrenze ausgeführt, außer für die Zufahrtsrampe zum Kellergeschoss;
- Was die Mixität der Wohnungen betrifft, so sind Wohnungen von ein bis drei Schlafzimmer geplant (3 x Studio, 3 x 1-Zimmerwohnung, 4 x 1-

Zimmerwohnung mit Büro, 10 x 2-Zimmerwohnung, 6 x 2-Zimmerwohnung mit Büro und 2 x 3-Zimmerwohnung mit Büro);

- Die Gauben passen sich dem Stil der ehemaligen Waldburg an, welche keine traditionelle Einfachheit der Dachflächen aufweist. Das Gebäude der Waldburg besteht aus vier Dachschrägen mit großen und kleinen Gauben;
- Die beiden Grundstücke rechts und links gehören der Eisenbahn, so dass von Privatsphäre keine Rede ist; zudem wird der gesetzliche Abstand eingehalten;
- der Antragsteller haftet für alle Schäden, welche durch die Durchführung der Bauarbeiten am Nachbareigentum und am Gemeindeeigentum verursacht werden könnten;
- durch Beginn der Arbeiten bestätigt der Antragsteller, dass er mit dem Inhalt der Bestandsaufnahme vom 04.02.2015 einverstanden ist (und diese den Zustand [des] Gemeindeeigentums, bzw. des Bürgersteigs, vor Beginn der Bauarbeiten, korrekt beschreibt);
- während der gesamten Dauer der Bauarbeiten ist das Befahren der Hauseter Straße zu gewährleisten und der Fahrzeugverkehr in der Hauseter Straße darf nicht beeinträchtigt werden;
- der Bauherr behebt alle durch die Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen an den öffentlichen Straßen und Nebenwegen umgehend und auf seine Kosten und bei Nichteinhaltung dieser Bedingung, wird die Gemeinde diese Reinigungen kostenpflichtig für den Bauherrn durch ein Privatunternehmen veranlassen;
- während der gesamten Dauer der Arbeiten dürfen keine Ablagerungen von Baumaschinen und Baumaterialien auf dem öffentlichen Eigentum erfolgen;
- es darf keine Bodenreliefveränderungen in den 2 m entlang aller Parzellengrenzen ausgeführt werden;
- die Auflagen des beantragten Brandschutzgutachtens (welches der Verwaltung momentan noch nicht vorliegt), sind strikt einzuhalten;
- die Gebäude müssen den Bestimmungen der Zugänglichkeit für Personen mit Behinderung entsprechen;
- gemäß dem überarbeiteten Bericht des Technischen Dienstes vom 03.09.2015, muss folgendes vorgesehen werden:
  - « -Ein Komplettklärsystem ist erforderlich. Aufgrund der gesplitteten Bauphasen sollte sichergestellt werden, dass die geplante Kläranlage (75 - 100 EG) nach der Fertigstellung der ersten Bauphasen ordnungsgemäß funktioniert! Das Regenwasser wird separat im Kanal eingeleitet. Die Bauphase I wird zum Teil auf einem bestehenden Kanal errichtet. Falls der Kanal nicht verlegt wird, ist der Zustand Letzteren im Vorfeld zu prüfen, ggfls. zu sanieren. Eine weitere Bestandsaufnahme des Kanals sollte nach Fertigstellung der Arbeiten gemacht werden. Eine Skizze für die Verlegung des Kanals füge ich diesem Bericht bei. Ein Ölabscheider wäre für die Parkflächen vorzusehen. Der Einwohnergleichwert darf 100 auf keinen Fall überschreiten;
  - Das Regenwasserrückhaltebecken ist für eine Auffangmenge von 200 Litern/Ha pro Sekunde ausgelegt bei einer Schauer von 20 Minuten; demnach ist für die Dachflächen von 975 m<sup>2</sup> ein Regenrückwasserrückhaltebecken von 23,4 m<sup>3</sup> vorzusehen;
  - Der Anschluss des Schmutzwasserrohres muss in der Sohle des Revisionssschachtes in der Hochheid gemacht werden;
  - Alle Reparaturen über den Graben werden laut beigefügten Skizzen und laut Vorgaben des Typlastenheftes QUALIROUTES gemacht;
  - Falls es nötig würde das Abwasserrohr im Fahrbahnbelag der Hochheid parallel zur Rinne zu verlegen, wird die alte Teerdeckschicht bis zur Straßenachse abgefräst und neu geteert (Diese Arbeiten müssen gesondert angefragt und genehmigt werden)»;
- gemäß dem bedingt günstigen Gutachten der SNCB sind alle deren Vorgaben strikt einzuhalten;
- gemäß dem bedingt günstigen Gutachten des Umweltberaters der Gemeinde Kelmis vom 09.02.2015 muss folgendes vorgesehen werden: [...]

**BESCHLIESST:**

Artikel 1: Die von Firma HEG Gebr. Steffens mit Sitz Bahnhofstraße 90 in 4728 Hergenrath beantragte Städtebaugenehmigung zu gewähren.

[...]“.

Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung.

*IV. Verfahrensrücknahme von der ersten klagenden Partei*

4. Durch den Entscheid Nr. 234.306 vom 5. April 2016 wurde der Antrag auf Aussetzung in äußerster Dringlichkeit der Ausführung des angefochtenen Rechtsakts abgewiesen. Da die erste klagende Partei keinen Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens innerhalb der in Artikel 17, § 7, der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat vorgesehenen Frist eingereicht hat, besteht mit Bezug auf die erste klagende Partei eine Vermutung der Verfahrensrücknahme. Folglich werden, wenn in diesem Entscheid von den „klagenden Parteien“ die Rede ist, nur die zweite, dritte und vierte klagenden Parteien gemeint.

*V. Rechtmäßigkeit des Verfahrens*

5. Die klagenden Parteien haben am 20. Februar 2018 nach dem letzten Schriftsatz der beitretenden Partei einen Brief eingereicht. Mit einem Schreiben vom 15. März 2018 hat die beitretende Partei auf diesen Brief geantwortet. Diese Schriftstücke werden durch das vorliegende Verfahren nicht vorgesehen. Diese Schriftstücke werden demzufolge aus der Verhandlung ausgeschlossen.

*VI. Bezeichnung der zweiten beklagten Partei und Antrag der zweiten beklagten Partei, aus dem Verfahren entlassen zu werden*

6. Die zweite beklagte Partei beantragt, aus dem Verfahren entlassen zu werden, da die beauftragte Beamtin der Außendirektion Eupen zwei ungünstige Gutachten über das Projekt abgegeben hat.

Das Einbeziehen einer beklagten Partei zu der Rechtssache zielt darauf ab, im Rahmen eines inquisitorischen Verfahrens eine kontradiktorische Verhandlung über die von der klagenden Partei angebrachten Beschwerdegründe führen zu können. Da im vorliegenden Fall die Teilnahme der zweiten beklagten Partei an der Ausarbeitung der angefochtenen Entscheidung sich auf das Abgeben von Gutachten durch die beauftragte Beamtin beschränkte, die für die erste beklagte Partei nicht verbindlich waren und von ihr auch nicht befolgt wurden, ist das Einbeziehen der zweiten beklagten Partei zu der Rechtssache für diese

kontradiktorische Verhandlung nicht zweckdienlich und ist sie aus dem Verfahren zu entlassen.

## *VII. Zum Grunde: Vierter Klagegrund*

### *VII.1. Standpunkte der Parteien*

7.1. Die Kläger führen im vierten Klagegrund an, dass der angefochtene Beschluss gegen Artikel 23 der Verfassung, gegen Artikel 1 und 27 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE), gegen Artikel 2 und 3 des Gesetzes über die formelle Begründungspflicht vom 29. Juli 1991, gegen die allgemeine Verpflichtung der guten Verwaltung, und gegen die inhaltliche Begründungspflicht, verstößt.

Sie führen an, dass das strittige Projekt in einem Dorf errichtet werden soll, dass laut Sektorenplan die besagten Parzellen in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter liegen, und dass das Projekt auf engstem Raum drei große Gebäude mit 28 Wohnungen umfassen soll. Die beauftragte Beamtin habe in ihrem Gutachten vom 23. Oktober 2015 gerügt, dass das Bauvolumen im Vergleich zum umliegenden Bestand überproportional sei und dass 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, wo eine Bebauungsdichte von 60 Einheiten pro Hektar angestrebt würde, liege. Die Kläger sind der Meinung, dass die erste beklagte Partei nicht darlege, wie das Projekt urbanistisch in einem kleineren Dorf gerechtfertigt werden könne, und dass somit ein Verstoß gegen Artikel 1 des WGRSEE vorliege, da die Behörde die Verpflichtung gehabt habe, im Sinne einer „guten“ Raumordnung zu entscheiden. Die Kläger behaupten, dass, da auch der Kommunale Beratende Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss (K.B.R.M.) zu den rein städtebaulichen Fragen ein negatives Gutachten erteilt hatte, auf jeden Fall eine ausführliche und überzeugende Argumentation seitens der Behörde hierzu erforderlich gewesen wäre, und dass die Behörde dieser formellen und inhaltlichen Begründungspflicht nicht nachgekommen ist. Selbst wenn diese Begründung erteilt worden wäre, läge auf jeden Fall ein offensichtlicher Ermessensfehler vor, da dieses Projekt nicht in ein dörfliches Milieu gehöre.

7.2. Die beitretende Partei antwortet, dass die alleinige Tatsache, dass die beauftragte Beamtin und der K.B.R.M. ein ungünstiges Gutachten erteilt haben nicht zur Folge habe, dass die erste beklagte Partei einen offensichtlichen Ermessensfehler begangen habe. Sie führt an, dass in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter nicht zwangsläufig eine Begrenzung der Bebauungsdichte bestehe, und dass die Kläger versuchen an Stelle der Behörde zu beurteilen, was unter einer guten

Raumordnung zu verstehen sei. Die beitretende Partei ist der Meinung, dass die Kläger im Übrigen nicht konkret nachweisen, dass die Bebauungsdichte im Verhältnis zur Nachbarschaft zu hoch sei. Die beitretende Partei behauptet, dass die beauftragte Beamtin in einem Schreiben vom 14. März 2014 an die erste beklagte Partei ein Projekt mit hoher Bebauungsdichte in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln gutheiße.

7.3. Die Kläger erwidern, dass eine Begründung der beanstandeten Entscheidung zu diesem Punkt zwingend erforderlich gewesen wäre, da die Zweckbestimmung der Bauparzelle laut Sektorenplan ansonsten missachtet werde. Die Kläger erinnern daran, dass die Bauparzelle laut Sektorenplan in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter liege und dass somit zu prüfen und begründen war, ob das Projekt nicht unvereinbar mit dieser Zweckbestimmung war. Sie erwähnen, dass die Experten KREUSCH-RIGO diesen Aspekt des Vorhabens in ihrem Gutachten vom 7. Dezember 2016 folgendermassen kommentiert haben:

„ 4. Bebauungsdichte

Das streitgegenständliche Bauvorhaben sieht die Errichtung von insgesamt 28 Wohneinheiten auf einem Gelände von ca. 3.500 m<sup>2</sup> vor, sprich einer Bebauungsdichte von 80 Wohneinheiten/ha.

Ihr ungünstiges Gutachten vom 23. Oktober 2015 hat die beauftragte Beamtin der OGD4 u.a. mit der Tatsache begründet, dass die genannte Bebauungsdichte von 80 WE/ha in Anbetracht des Umfeldes und der Lage des Bauvorhabens deutlich zu hoch und als «wirklich enorm» anzusehen ist. [...] Dieser Schlussfolgerung der beauftragten Beamtin der OGD4 schließen wir uns an.

Untermauert wird diese Schlussfolgerung nicht zuletzt durch die nachstehenden Auszüge aus dem «Référéntiel quartiers durables» des Öffentlichen Dienstes der Wallonie, aus dem hervorgeht, dass generell folgende Bebauungsdichten angestrebt werden sollten:

- 30 WE/ha erlauben es die Ziele dauerhafter Viertel, deren Lage dem zunehmenden Druck der Immobilienpreise ausgesetzt ist (was keinesfalls auf das streitgegenständliche Bauvorhaben zutrifft), zu erreichen.  
Die Bebauungsdichte des streitgegenständlichen Bauvorhabens übersteigt diese Empfehlung nahezu um das Dreifache!
- 40 WE/ha sind in dieser Hinsicht für Bahnhofsviertel sowie Stadtkerne anzustreben (was ebenfalls für das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht zutreffend ist).  
Die Bebauungsdichte des streitgegenständlichen Bauvorhabens übersteigt diese Empfehlung um das Zweifache!
- Für Zentraldörfer wird eine Bebauungsdichte von 20 WE/ha empfohlen.  
Die Bebauungsdichte des streitgegenständlichen Bauvorhabens übersteigt diese Empfehlung um das Vierfache!
- Der Dorfkern von Hergenrath (Umkreis von ca. 200 m um die Dorfkirche) weist eine solche Bebauungsdichte von ca. 20 WE/ha auf. Es sei jedoch daran erinnert, dass das streitgegenständliche Vorhaben ca. 900 m Luftlinie von diesem Dorfkern entfernt liegt.  
Die Bebauungsdichte in direkter Nähe des streitgegenständlichen Bauvorhabens ist deutlich niedriger und beläuft sich auf ca. 15 WE/ha. Erhebliche Flächen sind zudem unbebaut, was den ländlichen und zurückgezogenen Charakter des Wohnviertels Waldburg verstärkt.

Die Bebauungsdichte des streitgegenständlichen Bauvorhabens übersteigt diese vorhandene Bebauungsdichte im Wohnviertel Waldburg um mehr als das Fünffache!

Es stellt sich demzufolge die berechtigte Frage, ob das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht eine Unvereinbarkeit zum Sektorenplan, dem zufolge es in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter liegt, darstellt.

Diese Frage ist nach unserem Dafürhalten zu bejahen.

Das Vorliegen einer solchen Unvereinbarkeit wurde bei der Erteilung der streitgegenständlichen Städtebaugenehmigung nicht berücksichtigt“.

Die Kläger behaupten, dass die vorgesehene Bebauungsdichte keine Frage sei, die vollkommen der Ermessensfreiheit der ersten beklagten Partei überlassen werden könne. Es handele sich offensichtlich um eine sehr erhebliche Überschreitung der üblichen Standardwerte, die für vergleichbare Bauzonen gelten, und insofern liege ein offensichtlicher Ermessensfehler vor.

7.4. In ihrem letzten Schriftsatz verweist die beietretende Partei auf ihren vorherigen Schriftsatz.

## *VII.2. Beurteilung*

8. Laut den Artikeln 1 und 2 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte müssen einseitige Rechtshandlungen mit individueller Tragweite einer Verwaltungsbehörde formell begründet werden. Die verlangte Begründung besteht in den im Verwaltungsakt enthaltenen Angaben der Rechts- und Tatsachengründe, die dem Beschluss als Grundlage dienen; die Begründung muss angemessen sein (Artikel 3 dieses Gesetzes).

Laut dem vorgenannten Gesetz vom 29. Juli 1991 muss die beanstandete Entscheidung formell begründet und die Begründung richtig, triftig und rechtlich zulässig sein. Die Gründe die zur einer Amtshandlung, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes vom 29. Juli 1991 fällt, führen, müssen alle in der Entscheidung selbst angeführt sein, d.h. im vorliegenden Fall, in der Präambel der beanstandeten Entscheidung.

Eine besondere Begründungspflicht gilt, wenn im Rahmen einer öffentlichen Untersuchung Beschwerden eingegangen sind, wenn die Verwaltungsbehörde von erteilten Gutachten abweicht oder wenn sie Abweichungen gewährt.

Die Motivierung muss den betroffenen Personen erlauben, sich zu vergewissern, dass die Entscheidung nach Prüfung der Umstände der Angelegenheit getroffen wurde. Die Verwaltungsbehörde muss anhand der formellen Motivierung ihrer Entscheidung darlegen, dass sie die gute Raumordnung und die Besonderheiten der betroffenen Örtlichkeiten in Betracht gezogen hat.

9. In der Präambel der beanstandeten Entscheidung (Absatz 28) wird das Gutachten der beauftragten Beamtin vom 23. Oktober 2015 nur auszugsweise wiedergegeben.

Dieses Gutachten enthält nämlich darüber hinaus auch folgende Erwägungen:

„ [...]

Auf Grund meines ungünstigen Gutachtens vom 15.05.2015;

In der Erwägung, dass das Gemeindekollegium am 18.09.2015 erneut das Gutachten des beauftragten Beamten angefragt hat;

In dem durch K.E. vom 23/01/1979 genehmigten Sektorenplan VERVIERS - EUPEN befindet sich dieses Gut in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter;

Es befindet sich ebenfalls:

- entlang einer Eisenbahnlinie;
- in einem reservierten Umkreis für den TGV;
- im Umkreis einer reservierten Wasserquelle;

In Anbetracht dessen, dass die Gemeinde über einen Kommunalen Beratenden Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss (K.B.R.M.A.) verfügt;

In Anbetracht dessen, dass kein Veröffentlichungsverfahren durchgeführt worden ist, dass von der Bevölkerung jedoch spontan und unaufgefordert 81 Reklamationen eingereicht worden sind;

Diese betreffen:

- den Antrag eine öffentliche Untersuchung gemäß Art. 4 CWATUP durchzuführen;
- die nicht ortsübliche Bebauung im Bereich der Waldburg;
- das überproportional große Bauvolumen im Vergleich zur umliegenden Wohnbebauung;
- die unangemessen hohe Bebauungsdichte;
- Brandschutz durch erschwerte Zugänglichkeit der Gebäude;
- Schallschutz der Gebäude gegenüber der Bahnlinie;
- Vibrationseinwirkung der Bahnlinie auf die Gebäude;
- Elektromagnetische Felder der Oberleitungen der Bahnlinie;
- Abwasser: die Klärung und Ableitung des Schmutzwassers;
- Niederschlagswasser: die Ableitung des Regenwassers;
- Bauvolumen, Anzahl Geschosse;

In Anbetracht dessen, dass die eingereichten Reklamationen zum Teil begründet sind, da die geplante Bebauung in der Tat für die in Frage stehende Stelle absolut ortsunüblich ist;

Da die großen Bauvolumen, wenngleich absolut gesehen, nicht diskrepant höher als manch alte Villen zu sein scheinen (2,5 - 3 Geschosse wären hier vertretbar),

Vbis - 180d - 12/15

durch die Art, wie der Fahrzeugverkehr geregelt werden soll, d.h. das zusätzlich künstlich frei gelegte Kellergeschoss auf der Rückseite, das durch den enormen Erdaushub auf der Rückseite geschaffen werden soll und die großen Gauben im Dachgeschoss (dies ergibt de facto mehr als 4 Vollgeschosse! - der KBRM hat somit vollkommen Recht mit seiner Ablehnung) wirklich überproportional im Vergleich zum umliegenden Bestand wahrgenommen werden (s. hierzu auch schon meine Einwände bei der Voranfrage für dieses Projekt);

Da die Dichte (28 Wohneinheiten auf 3 500 m<sup>2</sup>) von 80 Wohneinheiten pro Hektar (in Stadtzentren wird mit Hinsicht auf eine höhere Verdichtung in der Regel eine Dichte von 60 WE/ha angestrebt - s. hierzu auch die Schwerpunkte für die Raumordnungspolitik im 21. Jhd.) wirklich enorm ist und sich aus einer Vielzahl der kleinen Wohneinheiten ergibt (unzureichende Mixität - s. hierzu auch meine Einwände bei der Voranfrage für dieses Projekt);

Dass sich aus den in der Akte enthaltenen Elementen keine Rechtfertigung für eine derartige Planung ergibt;

[...]“.

Obwohl die beanstandete Entscheidung in diesem Punkt wesentlich vom Gutachten der beauftragten Beamtin abweicht, enthält sie in ihrer Präambel weder diese Erwägungen noch eine besondere Begründung diesbezüglich.

Die Tatsache, dass, wie die beitretende Partei hervorhebt, das Gutachten der beauftragten Beamtin zum Vorprojekt vom 14. März 2014 die Nähe eines Bahnhalt punkts erwähnt und dass dies in der Präambel der beanstandeten Entscheidung angeführt wird (Absatz 13), kann nicht als ausreichende formelle Begründung für die Abweichung vom späteren Gutachten der beauftragten Beamtin zum Projekt angesehen werden.

Das vierte Klagemittel ist daher begründet.

### *VIII. Rückerstattung*

10. Bei der Einreichung der Nichtigkeitsklage am 23. Februar 2016 hat Andrea STING die Gebühr für die Eintragung der Nichtigkeitsklage in die Liste in Höhe von 200 Euro entrichtet. Sie hat ebenfalls bei der Einreichung des Aussetzungsantrags in äußerster Dringlichkeit am 4. März 2016 die Gebühr für die Eintragung in die Liste in Höhe von 200 Euro bezahlt.

Soweit sie nach dem Entscheid Nr. 234.306 vom 5. April 2016 zur Abweisung des o.a. Aussetzungsantrags in äußerster Dringlichkeit keinen Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens eingereicht hat und die Nichtigkeitsklage, insofern sie von ihr eingereicht wird, nicht untersucht worden ist, muss ihr ein Betrag in Höhe von 200 Euro zurückgezahlt werden.

**AUS DIESEN GRÜNDEN  
ENTSCHEIDET DER STAATSRAT:**

**Artikel 1.**

Die zweite beklagte Partei wird aus dem Verfahren entlassen.

**Artikel 2.**

Die Verfahrensrücknahme von Andrea STING wird festgestellt.

**Artikel 3.**

Der Beschluss der Gemeinde Kelmis vom 19. November 2015, wonach der PGmbH HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS eine Städtebaugenehmigung erteilt wird, wird für nichtig erklärt.

**Artikel 4.**

Andrea STING trägt ihre eigenen Kosten im Aussetzungsverfahren in äußerster Dringlichkeit in Höhe von 200 Euro.

Die anderen Kosten des Verfahrens werden zu Lasten der ersten beklagten Partei in Höhe von 1.200 Euro und zu Lasten der beitretenden Partei in Höhe von 150 Euro gelegt.

**Artikel 5.**

Die von Andrea STING entrichtete Gebühr von 200 Euro im Nichtigkeitsverfahren wird ihr von dem innerhalb des Föderalen Öffentlichen Dienstes Finanzen bestimmten Dienst, der für die Einziehung der Gebühren beim Staatsrat zuständig ist, zurückerstattet werden.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer *Vbis* am  
siebzehnten September zweitausendneunzehn von:

Jeroen VAN NIEUWENHOVE,	Staatsrat, stellvertretender Präsident,
Wouter PAS,	Staatsrat,
Wanda VOGEL,	Staatsrätin,
Vanessa WIAME,	Greffier.

Der Greffier,

Der Präsident,

Vanessa WIAME.

Jeroen VAN NIEUWENHOVE.