

**ANTRAG AUF NICHTIGERKLÄRUNG UND ANTRAG AUF AUSSETZUNG
Der Städtebaugenehmigung Nr.3219.H vom 4. Mai 2017 vom Gemeindegremium der
Gemeinde Kelmis bezüglich eines Grundstückes gelegen Grünthal in Hergenrath**

Für:

1. Herr Oliver Langer, wohnhaft in 4728 HERGENRATH,
Grünthal 5

2. Frau Dolores Langer, wohnhaft in 4728 HERGENRATH,
Grünthal 5

3. Frau Petra MEISTER, wohnhaft in 4728 HERGENRATH
Grünthal 3

Antragssteller

Mit Wohnsitzwahl in der Kanzlei ihres Rechtsbeistands gelegen in
4020 Lüttich, Rue des Fories 2;

Als Rechtsbeistand habend Herrn Bernd HÜBINGER, Rechtsanwalt
der zivilrechtlichen Gesellschaft von Anwälten in Form einer
Genossenschaft MATRAY, MATRAY & HALLET, Rue des Fories
2 in 4020 Lüttich;

Gegen:

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

Gegenpartei

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 PGmbH mit Sitz Bahnhofstraße 90 in 4728 Hergenrath am 4. Mai 2017 erteilt hat.

I. Sachverhalt

A. Beschreibung des Bauprojektes

1. Diese Baugenehmigung (Unterlage 1) betrifft ein modernes Mehrfamilienwohnhaus, gelegen in Grünthal Hergenrath. Das Bauvorhaben beinhaltet 8 Wohneinheiten. Ausweislich des Planes vom 21. Februar 2017, der am 3. Mai 2017 abgeändert wurde, beträgt die Traufhöhe des Gebäudes Seite Straße 9,94 m und einer Länge von 26,49 m bei einer Tiefe von 17,69 m (Unterlage 6).

In besagtem Haus sollen 8 Wohneinheiten Platz finden mit jeweils quasi identischen Ausmaßen und Raumaufteilungen. Vor dem Haus sind 8 Parkplätze vorgesehen. Über einer seitlich rechts des Wohnhauses liegenden Zufahrtsstraße wird der Zugang zu 13 Parkplätzen in der unteren Etage gewährt, die in Form von 6 Reihenparkplätze (hintereinander, so dass das vordere Fahrzeuge nur ausparken kann, wenn der hintere Parkplatz frei ist) und einem Einzelparkplatz angelegt sind.

2. Die Vorderansicht des Wohnhauses gibt den Anschein, dass es sich um 3 Geschosse handelt, während aus der Rückansicht deutlich wird, dass es sich um 4 Geschosse handelt.

3. Die gesamte Fläche der Parzelle beträgt 4.327 m². Ausweislich des Schreibens der Gemeinde Kelmis vom 12. Mai 2017 (Unterlage 14) befinden sich

„60% des Grundstückes im Waldbereich des KNEP (Kommunaler Naturentwicklungsplan) unterliegen einer besonderen Unterschutzstellung seitens der Gemeinde Kelmis.

Der vordere Wiesenbereich hat eine Fläche von 1.760 m². Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von 454 m², demnach sind nur 26,6 % dieser Fläche bebaut, was sogar Ihrem Wunsch entspricht.“

Weiter schreibt die Gemeinde Kelmis:

„Wir sehen diesen Punkt als erfüllt an, denn es bleiben 2.621 m² reine Naturzone und 1.252 m² Gartenzone bestehen.“

Das Bauprojekt befindet sich in einer sehr ländlichen Zone mit landschaftlichem Interesse und ungefähr 2/3 der Fläche der Bauparzelle wurden von der Gemeinde in den Kommunalen Naturentwicklungsplan aufgenommen.

4. Auch sind in der direkten Nachbarschaft eher gewöhnliche Häuser vorzufinden. In der Tat, die Traufhöhe des Hauses n°1 beträgt 5,59 m Haus n°3 hat eine Traufhöhe von 7,78 m, Haus n°5 hat eine Traufhöhe von 7,67 m und Haus n°7 eine Traufhöhe von 3,66 m (Unterlage 16 und 22).

B. Vorstellung der Antragsteller

5. Herr und Frau Langer sind wohnhaft in einem Einfamilien gelegen in 4728 HERGENRAH Grünthal 5. Dieses befindet sich links hinten von der Straße aus (Unterlage 16). Durch das geplante Projekt wird die Aussicht und das Landschaftsbild der direkten Umgebung nachteilig beeinflusst (Unterlage 23 und 24).

6. Frau Petra Meister ist wohnhaft in einer Mietswohnung gelegen in 4728 HERGENRATH Grünthal 3. Dies befindet sich links von der Straße aus in direkter Nachbarschaft zum geplanten Projekt (Unterlage 16). Die Aussicht von ihrer Küche ihres Wohnhaus wäre durch das zu errichtenden über 10 Meter hohe neue Gebäude verstellt. Auch würde durch das Gebäude die Sonneneinstrahlung, vor allem morgens und das Licht in der Wohnung nachteilig beeinflusst werden (Unterlage 23 und 24).

7. Die drei Antragssteller sind nicht die einzigen Bewohner der Umgebung, die sich mit dem Bauprojekt nicht einverstanden erklären können. In der Tat hat sich eine ungefähr 50 Personen umfassende Bürgerinitiative, die aus Anwohnern des Grünthals und der anliegenden Straßen besteht, gegründet.

C. Anmerkungen Frau Petra Meister vom 6. Oktober 2016 im Rahmen der Voruntersuchung

8. Am 6. Oktober 2016 hat Frau Petra Meister im Rahmen der Widerspruchsmöglichkeiten gegen das Bauprojekt einen Widerspruch eingereicht (Unterlage 12). Sie hat in diesem Widerspruch folgende Argumente angeführt:

- *Begrenzte Möglichkeiten des Anfahrtsverkehrs durch die Bahnschranke und enge Straßen;*
- *Eingeschränkte Zufahrt bei Rettungs- und Notfallsituationen;*
- *Verstoß gegen oder Beeinträchtigung des dort vorhandenen Landschaftsschutzes und Wasserschutzgebietes;*

- *Nicht adequate Bauweise in einem ländlich geprägten Wohngebiet.*

D. Die Umweltverträglichkeitsnotiz (Unterlage 5)

9. Die am 27. Januar 2017 hinterlegte Umweltverträglichkeitsnotiz gibt unter anderem an, dass sich das Grundstück nicht in der Nähe eines ehemaligen geschützten Zentrums, eines unter Denkmal- bzw. Landschaftsschutz stehenden unbeweglichen Gutes oder einer archaischen Stadt befindet. Durch das Projekt entstehen keinerlei Lärmbelastigungen für die Nachbarschaft. Das Projekt soll auch nicht das Landschaftsbild beeinträchtigen. Das Projekt respektiere die Größen, Volumen, Farben, Baumaterialien der Nachbarsumgebung und des Wohncharakters. Auch werden keine deutlichen Änderungen des Bodenreliefs durchgeführt.

E. Gutachten des beauftragten Beamten

E.1. Ungünstiges Gutachten vom 27. Dezember 2016 (Unterlage 3)

10. Ein erstes Gutachten wird durch den beauftragten Beamten am 27. Dezember 2016 durchgeführt. Der beauftragte Beamte stellt fest, dass kein Gutachten der DGO3 vorliegt, dass das Gebäude den Bestimmungen für die Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit nicht entspricht und dass das Gebäude große Schwächen in städtebaulicher Sicht aufweist.

Die städtebaulichen Schwächen sind unter anderem, dass die Stellplätze für die Pkw's sich hinter dem Haus befinden, das Gebäude gartenseitig 4 sichtbare Geschosse ausweist und somit zu hoch ist und sich keinesfalls in die ländliche Umgebung einfügt. Auch ist der neue Wohnraum nicht konform mit der Kubatur der Örtlichkeit.

E.2. Ungünstiges Gutachten vom 21. März 2017 (Unterlage 4)

11. Das zweite Gutachten des beauftragten Beamten vom 21. März 2017, das ebenfalls ungünstig ist, lautet wie folgt:

„Aufgrund dessen, dass sich das Grundstück in einem Umkreis von landschaftlichem Interesse befindet, sollte sich ein Projekt solcher Größenordnung an die Umgebung anpassen und nicht umgekehrt.“

Das Projekt wurde mit unserem Dienst vorab besprochen. Es wurden die verschiedenen Kritikpunkte in Sachen Städtebau angesprochen und es bestätigt sich in dieser Akte, dass das Projekt aus städtebaulicher Sicht große Schwächen aufweist:

Die Stellplätze für Pkw's befinden sich weiter hinter dem Haus in der Zone für Höfe und Gärten. Ein städtebauliches Grundprinzip sieht vor, dass sich die Autos

zwischen Gebäude und Straße befinden und dass es hinter dem Haus eine ruhige Gartenzone gibt. Diesem Prinzip wird hier gänzlich widersprochen. Es gilt die Stellplätze, wie bereits gesagt, vor das Haus zu verlegen.

Außerdem können die Reklamationen nach Durchsicht aller in der Akte erhaltenen Elemente nur als pertinent erachtet werden.

Die in der Akte enthaltenen Profilschnitte deuten darauf hin, dass das Gebäude mit seinem gartenseitigen 4 sichtbaren Geschossen viel zu hoch ist, somit fügt es sich keineswegs in die ländliche Umgebung ein und dann handelt es sich tatsächlich um eine „nicht adequate Bauweise in einem ländlich geprägten Wohngebiet“.

Es darf zwar neuer Wohnraum an dieser Stelle geschaffen werden, jedoch muss sich die Kubatur der Örtlichkeit anpassen. Sich auf ein schlechtes Beispiel veralteter Wohnarchitektur zu berufen (Appartementgebäude in der Nähe) kann nicht als pertinent akzeptiert werden. Die Akte enthält keine georteten Fotos und Profilschnitte, die für die geplante Gebäudehöhe sprechen würden. Das Gebäude scheint mit den vorliegenden Informationen mindestens ein halbes Geschoss zu hoch.

Das vorliegende Projekt weist für die verschiedenen Wohntypen keine unterschiedlichen Raumprogramme auf. Es wurden 8 Wohnungen mit 2 Zimmern geplant. Aus städtebaulicher Sicht sollen in einem Wohngebäude unterschiedliche Wohnungstypen entstehen, so dass sowohl auch Familien ein Zuhause finden.

Aufgrund dessen, dass sich das vorliegende Projekt im Wohngebiet mit ländlichem Charakter befindet, sollten sich sowohl die Gebäudekubatur wie auch das Raumprogramm in die Umgebung bestmöglich integrieren. Durch die Schaffung eines gemischten Raumprogrammes sollte auch die Möglichkeit einer gemischten Bevölkerung bestehen. Demzufolge sollte Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Einzelperson, Pärchen, Familien) entstehen.

Um eine „gesunde, gut funktionierende“ Gemeinde zu schaffen, ist es unabdingbar stets eine Ausgewogenheit zwischen den ökonomischen und den sozialen Aspekten zu schaffen. Es ist praktisch fast unmöglich eine ausgewogene Mixität der Bevölkerung zu schaffen, wenn man nicht für jedes Projekt versucht diese Ausgewogenheit zu schaffen, bzw. danach strebt, dieser Ausgewogenheit näher zu kommen.

Aufgrund dessen, dass sich die Kubatur nicht an die Örtlichkeit anpasst, dass die Zone für Höfe und Gärten nicht respektiert wird und kein gemischtes Raumprogramm geschaffen wird, kann das vorliegende Projekt aus städtebaulicher Sicht nicht unterstützt werden. Des Weiteren muss das Gutachten der operativen Generaldirektion der Landwirtschaft, der Naturschätze und der Umwelt – Abteilung Natur und Forsten – Direktion Malmedy berücksichtigt

werden.“

F. Gutachten der Abteilung Natur und Forsten

12. Per Schreiben vom 9. Februar 2017 (Unterlage 7) teilt Herr Benker mit, dass der künstliche Abflussweg nur gemäß dem Erlass der wallonischen Regierung vom 25. September 2008 genutzt werden kann, wenn ein Durchlässigkeitstest eindeutig anzeigt, dass eine Versickerung der geklärten Abwässer technisch unmöglich ist.

Das Gutachten ist negativ. Die Sachlage wird neu beurteilt werden, wenn ein von einem anerkannten Unternehmen durchgeführter Durchlässigkeitstest vorgelegt wird.

13. Am 3. März wird durch die HEG Steffens anhand der Erklärungen von Enbiorseptic ein Test durchgeführt. Dieser kommt zur Schlussfolgerung, dass eine Versickerungsgeschwindigkeit von 0,015 mm/sec vorliegt (Unterlage 10).

14. Am 12. April 2017 (Unterlage 8) schreibt Herr Stephan Benker „eine Verrieselung bis zu einer Versickerungsgeschwindigkeit von 0,001 mm/sec angezeigt, bei einem Wert von 0,015 mm/sec wären wir also noch etwas entfernt von der unteren Spanne und liegen meiner Meinung nach im üblichen Bereich für lehmhaltige Böden. Eine Verrieselung wäre also meiner Meinung nach technisch machbar.“

Herr Benker schlägt vor, die Kollegen der „Direction des eaux de surface“ zu konsultieren.

15. Am 24. April 2017 schreibt ein Mitarbeiter der Direction des eaux de surface (Unterlage 9), dass die „*évacuation par un cours d'eau non classé semble possible* ». Die Schlussfolgerung lautet : « *En raison de l'impossibilité d'infiltrer les eaux usés épurés, une évacuation dans le ruisseau est envisageable.* »

G. Die streitgegenständliche Baugenehmigung

16. Die Baugenehmigung vom 4. Mai 2017 (Unterlage 1) wurde Frau Petra Meister am 18. Mai 2017 (Unterlage 2) zugestellt und lautet:

In Erwägung, dass die folgenden vorgenannten Bemerkungen entsprechend der nachfolgenden Motivation widersprochen werden:

Die Stellplätze für die Pkw befinden sich hinter dem Haus in der Zone für Höfe und Gärten.

Die im Gutachten zum Vorprojekt vom 24. März 2016 geforderte Nutzung des Untergeschosses als Garage, welches aus dem nach hinten abfallenden Gelände resultiert, wurde gewählt, um eine unnötige Auffüllung des Geländes zu vermeiden und um die Fahrzeuge weitestgehend von der Straße zu entfernen. Die 4 sichtbaren

Geschosshöhen der hinteren Ansicht sollen durch die geforderte Bepflanzung abgemildert werden.

- Außerdem können die Reklamationen nach Durchsicht aller in der Akte erhaltenen Elemente nur als pertinent erachtet werden.

Das Gemeindegremium sieht die Reklamationen wie bereits im Abschluss der öffentlichen Untersuchungsverfahren motiviert, als nicht pertinent.

- Es darf zwar neuer Wohnraum an dieser Stelle geschaffen werden, jedoch muss sich die Kubatur der Örtlichkeit anpassen. Sich auf ein schlechtes Beispiel veralteter Wohnarchitektur zu berufen (Appartementgebäude in der Nähe) kann nicht als pertinent akzeptiert werden. Die Akte enthält keine georteten Fotos und Profilschnitte, die für die geplante Gebäudehöhe sprechen würden. Das Gebäude scheint mit den vorliegenden Informationen mindestens ein halbes Geschoss zu hoch.

Was die Raumkubatur betrifft, so stellt sie unabhängig von der hinteren Keller/Garagenebene keine wesentliche Abweichung vom Umfeld dar. Im weiteren Verlauf der Straße befinden sich ebenfalls Häuser mit Flachdach, die aufgrund der Topographie auf der Hangunterseite hoch herausragen,

- Aufgrund dessen, dass sich das vorliegende Projekt im Wohngebiet mit ländlichem Charakter befindet, sollten sich sowohl die Gebäudekubatur wie auch das Raumprogramm in die Umgebung bestmöglich integrieren. Durch die Schaffung eines gemischten Raumprogrammes sollte auch die Möglichkeit einer gemischten Bevölkerung bestehen. Demzufolge sollten Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Einzelperson, Pärchen, Familie) entstehen, um eine gesunde und gut funktionierende Gemeinde zu schaffen, ist es unabdingbar stets eine Ausgewogenheit zwischen den ökonomischen und sozialen Aspekten zu schaffen.

Das Projekt bedient im Verhältnis zum Umfeld ein wenig in diesem Viertel verbreitetes Raumprogramm, das im Wesentlichen aus großen Einfamilienhäusern und Villen besteht.

Was die ökonomischen und sozialen Aspekte betrifft, so ist dieses Viertel aufgrund der Distanz zum Zentrum und allen Anbindungen an öffentliche Bereiche (keine öffentlichen Verkehrsmittel, große Distanz zu Geschäften, usw.) nicht für alle sozialen Gruppen geeignet.

Gesehen das negativen Gutachten der DNF vom 9. Februar 2017 welches festhält, dass eine Ableitung der geklärten Abwässer in den nahegelegenen Bahndammgraben nur dann erfolgen kann, wenn ein Durchlässigkeitstest eindeutig anzeigt, dass eine Versickerung der geklärten Abwässer technisch unmöglich ist.

Gesehen den Verrieselungstest, den der Antragsteller am 3. März 2017 nach Vorgabe der Firma Enviroseptic durchgeführt hat, und der eine Versicherungsgeschwindigkeit von 0,015 mm/sec aufweist.

Gesehen die Stellungnahme des DNF vom 12. April 2017, in der Herr Stefan Benker die festgestellten Werte als innerhalb der Parameter für Verrieselungsanlagen bezeichnen, aber auf den Dienst der Direction des eaux de surface verweist, die in dieser Materie der kompetente Ansprechpartner ist.

Gesehene Stellungnahme der Direction des eaux de surface vom 24. April 2017 mit folgenden Bemerkungen:

Es gibt keine Verpflichtung die Regenwässer im Erdreich zu verrieseln, demnach kann das Regenwasser in den nicht klassierten Bachlauf eingeleitet werden.

Aus Gründen, die eine Verrieselung der geklärten Abwässer nicht möglich machen, kann eine Einleitung in den Bachlauf erwogen werden.

17. Dies ist die angefochtene Entscheidung.

II. RECHTSMITTEL

Erstes Rechtsmittel

Das erste Rechtsmittel basiert auf:

- Abwesenheit von korrekten, stichhaltigen und rechtlich zulässigen Begründungen;
- Verletzung von Artikel 2 und 3 des Gesetzes über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte vom 29. Juli 1991;
- Verletzung von Artikel 285 des WGRSE

A. Begründungsmängel : Die Baugenehmigung verstößt gegen den Leitfaden „Bauen in Kelmis“

18. Die Gemeinde Kelmis hat einen Leitfaden „Bauen in Kelmis“ erstellt (Unterlage 15). Der Leitfaden „Bauen in Kelmis“ fasst die orts- und gemeindeüblichen Positionen hinsichtlich Bauarten zusammen. Laut eigenen Angaben der Gemeinde Kelmis informiert er die Bauwilligen über einige Grundsätze des Bauens in Kelmis:

„Er spiegelt die örtlichen Gepflogenheiten und die immer wieder kehrenden Empfehlungen der verschiedenen Kommissionen der Gemeinde Kelmis sowie immer wieder getroffenen Entscheidungen des Gemeindegremiums in Bezug auf Bauarten wieder.“

19. Es handelt sich demnach um Richtlinien der Gemeinde Kelmis, an die sich die

Gemeinde Kelmis halt muss, auch unter anderem in Anwendung des Prinzips des legitimen Vertrauens in eine Verwaltungsbehörde. Die vorliegende Baugenehmigung verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen den Bauleitfaden.

Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass eine Gemeinde von ihren eigenen Richtlinien abweicht, jedoch muss sie dies formell begründen.¹

20. In seinem Gutachten kommt Herr Kreuzsch (Unterlage 25) zur Schlussfolgerung, dass die Städtebaugenehmigung in mehreren Punkten (Baudichte, Bauhöhe, Bodenrelief, Bauvolumen, Dachformen) vom Bauleitfaden abweicht.

21. In Anwendung vom Gesetz über die ausdrückliche Begründung von der Verwaltungsakte vom 29. Juli 1991 müssen Verwaltungsakte ausdrücklich begründet werden und diese Begründung besteht aus der Angabe der Art im Akt der faktischen und juristischen Grundlagen des Beschlusses (Artikel 2 und 3). Dies ist für die vorliegenden Abweichungen vom Bauleitfaden nicht erfolgt.

22. Das Bauprojekt betrifft ein 8-Parteienwohnhaus mit 4 Geschossen.

A.1. Bauvolumen

23. Der Leitfaden der Gemeinde Kelmis sieht als Bauvolumen vor:

„Das Volumen der Gebäude soll sich dem Straßenbild anpassen und in die Umgebung integrieren. Es soll sich an einem Umkreis von 50 Metern orientieren.“

24. Wie aus der Städtebaugenehmigung und der oben angeführten Beschreibung hervorgeht handelt es sich bei dem Bauprojekt um ein vierstöckiges 8-Parteienwohnhaus mit Traufhöhe von 9,94 Meter (Messung Vorderseite) und 12,73 Meter (Messung Rückseite und Berücksichtigung der Garagen auf Niveau -2,79 Meter).

Herr Kreuzsch beschreibt das Bauvorhaben wie folgt (Unterlage 25):

„Straßenseitig weist die Bebauung drei oberirdische Vollgeschosse auf

¹ Per Analogie kann auf andere Texte mit Wert einer Richtlinie verwiesen werden: „... l'autorité doit expliquer comment elle a procédé à l'examen du projet qui fait l'objet de la demande du permis au regard du schéma de structure qui, sans être obligatoire, représente quand même une ligne de conduite. » (Staatsrat 149.136 vom 20. September 2005, REGUT)

« Considérant que le schéma de structure communal n'a pas pour obligation et valeur réglementaire, que, cependant, lorsque l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en faits et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision, que, en d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive à valeur indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate, laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communale. » (Staatsrat 227.551 vom 26. Mai 2014, Gemeinde von Braine-l'Alleud)

(Erdgeschoss + 2 Obergeschosse). Rückwärtig erstreckt sich die Bebauung über vier oberirdische Vollgeschosse (rückwärtig ebenerdiges Untergeschoss + Erdgeschoss + 2 Obergeschosse).

Das 2. Obergeschoss ist mit einem Flachdach versehen und weist einen umlaufenden Rücksprung im Vergleich zu den unteren Geschossen auf.

Aufgrund seiner allgemeinen Ausmaße (Breite, Tiefe und Höhe) sowie seiner kubischen Formensprache wirkt der Wohnungsblock, zumindest im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungen des Grünthals sowie zu allgemein üblichen (traditionellen) Bebauungen in Wohngebieten mit ländlichem Charakter, verhältnismäßig massiv und wuchtig.“

A.1.1. Beschreibung der Umgebung

a) Fehlende Unterlagen in der Verwaltungsakte

25. Die am 27. Januar 2017 (Unterlage 11) hinterlegten Bilder beinhalten lediglich Bilder, die die Parzellen bzw. der Straße zeigen. Aus der Verwaltungsakte gehen keine Bilder der benachbarten Häuser hervor. Die Unterlagen ermöglichen es nicht, Kenntnis der Umgebung und der zu respektierenden Nachbarschaft zu erlangen.

26. An diese Umgebung müsste sich das geplante Wohnhaus demnach orientieren, was jedoch nicht der Fall ist.

Dies wird unter anderem auch durch den beauftragten Beamten in seinem ungünstigen Gutachten vom 21. März 2017 gerügt (Unterlage 4):

„Die in der Akte enthaltenen Profilschnitte deuten darauf hin, dass das Gebäude mit seinem gartenseitigen 4 sichtbaren Geschossen viel zu hoch ist, somit fügt es sich keineswegs in die ländliche Umgebung ein und dann handelt es sich tatsächlich um eine „nicht adequate Bauweise in einem ländlich geprägten Wohngebiet“.

(...)

„Die Akte enthält keine georteten Fotos und Profilschnitte, die für die geplante Gebäudehöhe sprechen würden. Das Gebäude scheint mit den vorliegenden Informationen mindestens ein halbes Geschoss zu hoch.“

b) Fotodokumentation und Gutachten Kreuzsch

27. Aus der Messung der Traufhöhen durch die Antragsteller (Unterlage 16) der sich in direkter Umgebung befindlichen Häuser sowie deren Bildern geht hervor, dass die

Traufhöhe dieser Häuser im Durchschnitt 5,62 Meter hoch sind. Es handelt sich um Einfamilienhäuser bzw. Villen mit maximal 2 Geschossen.

Die Fotodokumentation der Häuser des Grünthals, demnach weiter als die vorgesehenen 50 Meter, zeigen deutlich die Bauart und auch das Bauvolumen (Unterlage 22).

28. Herr Kreusch beschreibt die Umgebung wie folgt (Seite 8 und ff. der Unterlage 25):

„Wie sein Name es bereits treffenderweise besagt, wird das Erscheinungsbild des Wohngebiets Grünthal geprägt von weitläufigen Wiesen- und Waldbereichen, was diesem Wohnviertel einen „abgeschiedenen“ Charakter und eine (sehr) ruhige Lage verleiht.

Der hintere Teil der Parzelle, auf der das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS geplant ist, ist im KNEP (Kommunaler Naturentwicklungs-Plan) als Kernzone der ökologischen Vernetzung gekennzeichnet (siehe Abschnitt 9).

An das Grünthal und insbesondere an die Parzelle, auf der das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS geplant ist, grenzt zudem – auf deutscher Seite – das Landschaftsschutzgebiet LSG-5102-0001 LSG-Aachen an, welches (in direkter Nähe zum hier zur Sprache stehenden Bauvorhaben) mehrere gesetzlich geschützte Biotope (GB-5202-021, etc.) sowie das Naturschutzgebiet „Bildchen“ (ACS-005 NSG Bildchen) umfasst“

A.1.2. Keine Integration ins die Umgebung

29. Das geplante Gebäude passt sich nicht in die oben beschriebene Umgebung an. Dies geht einerseits aus dem ungünstigen Gutachten des delegierten Beamten (Unterlage 4):

„Die in der Akte enthaltenen Profilschnitte deuten darauf hin, dass das Gebäude mit seinem gartenseitigen 4 sichtbaren Geschossen viel zu hoch ist, somit fügt es sich keineswegs in die ländliche Umgebung ein und dann handelt es sich tatsächlich um eine „nicht adequate Bauweise in einem ländlich geprägten Wohngebiet“.

Als auch andererseits aus dem Gutachten von Herrn Kreusch (Unterlage 25):

„Die bestehenden Bebauungen im direkten Umfeld des zur Sprache stehenden Bauvorhabens, weisen keinen einheitlichen Architekturstil auf. Jedoch steht das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS sowohl in seiner Kubatur (allgemeine Ausmaße) als auch (folglich) in seiner Bebauungsdichte (siehe Abschnitt .7) im eindeutigen Kontrast zu den bestehenden Bebauungen im Grünthal.

Im Wohnviertel weisen nahezu alle bestehenden Bebauungen lediglich ein einziges Obergeschoss auf, wobei das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS zwei bzw. (rückwärtig) drei Obergeschosse vorsieht.

Dies ist aus städtebaulicher Sicht als unangemessen und störend anzusehen.

Das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS weist mindestens ein Geschoss zu viel auf, um sich in seinen landschaftlichen und städtebaulichen Kontext zu integrieren.“

30. In der Tat sind für das Gebäude 3 bzw. 4 Geschosse (Gartenseite) vorgesehen, was eine Höhe von ungefähr 10 bzw. 12,73 Meter (Gartenseite) ergibt. Geht man von der straßenseitigen Höhe von 9,94 Meter aus, ist das streitgegenständliche Gebäude fast doppelt so hoch wie die umliegenden Gebäude. Wenn man jetzt die 4-geschossige Rückseite berücksichtigt, ist das Gebäude mehr als doppelt so hoch wie die umliegenden Gebäude.

Folglich orientiert sich das Gebäude nicht an der Umgebung (Unterlage 16 und 22).

A.1.3. Widersprüchliche und unzureichende Begründung

31. In der Begründung der Baugenehmigung (Unterlage 1) schreibt die Gemeinde Kelmis:

„Was die Raumkubatur betrifft, so stellt sie unabhängig von der hinteren Keller-/Garagenebene keine wesentlichen Abweichungen vom Umfeld dar. Im weiteren Verlauf der Straße befinden sich ebenfalls Häuser mit Flachdach, die aufgrund der Topographie auf der Hangunterseite hoch heraus ragen.“

Weiter schreibt die Gemeinde:

„das Projekt bedient im Verhältnis zum Umfeld ein wenig in diesem Viertel verbreitetes Raumprogramm, das im Wesentlichen aus großen Einfamilienhäusern und Villen besteht.“

32. Es muss festgestellt werden, dass die Gemeinde hier widersprüchlich argumentiert. Einerseits wird vorgetragen, dass keine wesentliche Abweichung vom Umfeld vorliegt und andererseits wird vorgetragen, dass das Umfeld nur aus großen Einfamilienhäusern und Villen besteht und das Projekt ein wenig in dem Viertel vorhandenen Raumprogramm anbietet. Insofern der vorliegende Bauantrag ein 8-Parteien-Wohnhaus mit 4 Geschossen betrifft, muss festgehalten werden, dass sich keinesfalls an das Umfeld von 50 Metern orientiert, geschweige denn integriert.

33. Auch entspricht die Begründung der Gemeinde Kelmis nicht den tatsächlichen Begebenheiten. Es befindet sich kein Haus mit einem Flachdach im weiteren Verlauf der Straße. Das Haus von Frau Demmer (Grünthal Nummer 32) verfügt über ein flaches Satteldach, was jedoch keinesfalls als Flachdach anerkannt werden kann (Bilder ‚Haus Nr. 32‘ und ‚Grünthal Nr. 32 Westfassade‘ der Unterlage 22).

Auf jeden Fall befindet sich dieses Gebäude außerhalb des im Leitfaden angegebenen Radius von 50 Metern, so dass es sowieso nicht zwecks Orientierung dienen kann. Die angeführte Begründung steht demnach im Widerspruch zu der vom Gesetz von 1991 geforderten Begründung von Verwaltungsakten.

34. Die Gemeinde beschreibt keinesfalls die direkte Umgebung, in sich das geplante Projekt eingliedern würde, sondern beschränkt sich auf die Feststellung, dass es keine wesentlichen Abweichungen gibt. Dies entspricht nicht einer tatsächlichen Begründung, die auf die Beschwerde von Frau Petra Meister oder dem ungünstigen Gutachten des delegierten Beamten adäquat und ausreichend antwortet.

35. Keines der Gebäude der direkten Umgebung weist eine annähernd ähnliche Größe oder Anzahl Geschosse auf. Das geplante Gebäude ist vollkommen überdimensioniert und passt sich der Nachbarschaft nicht an. Die Erklärungen entsprechen demnach nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

36. Die Begründung der Gemeinde enthält keine Erklärungen, warum das Bauvolumen von dem im Bauleitfaden angegebenen abweicht. Auch auf die Feststellung des delegierten Beamten, dass das Projekt mindestens ein halbes Geschoss (ohne über Bildmaterial der Umgebung zu verfügen) zu hoch sei, geht die Gemeinde in Baugenehmigung nicht ein. Es fehlt jegliche tatsächliche Begründung hinsichtlich der direkten Umgebung (durchschnittliche Traufhöhe von 5,62 Meter) und Bauweise (Flachdächer,...).

Das vom Bauleitfaden vorgesehen Bauvolumen wird nicht eingehalten. Die Gemeinde begründet in der Baugenehmigung diesbezüglich auch nicht ausdrücklich und nicht auf tatsächlichen und juristischen Grundlagen, was eine Verletzung der Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 darstellt.

A.2. Bauhöhe

37. Der Leitfaden der Gemeinde Kelmis sieht hinsichtlich der Bauhöhe vor:

„Die Höhe kann sich jeweils am Umfeld im Umkreis von 50 Metern orientieren, das heißt im Prinzip 1,5-2 Ebenen unter dem Dach.“

38. Das geplante Gebäude umfasst straßenseitlich 3 Geschosse unter Dach und von der Gartenseite her 4 Geschosse. Das Gebäude ist demnach offensichtlich höher als die von Richtlinie vorgegebenen 1,5- 2 Ebenen unter dem Dach. Auch der delegierte Beamte

hat in seinem Gutachten festgestellt (Unterlage 4), dass die mindestens ein halbes Geschoss zu hoch ist (dies ohne Dokumentation hinsichtlich der Umgebung).

Auch der Gutachter Kreuzsch kommt zu diesem Schluss (Unterlage 25):

„Das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS weist mindestens ein Geschoss zu viel auf, um sich in seinen landschaftlichen und städtebaulichen Kontext zu integrieren.“

39. In der Städtebaugenehmigung antwortet die Gemeinde keinesfalls auf die Anmerkungen des delegierten Beamten, dass die Gebäudehöhe mindestens ein halbes Geschoss zu hoch ist. Die Gemeinde verweist lediglich darauf, dass keine wesentliche Abweichung vom Umfeld besteht, ohne diese konkret zu erläutern. Es werden keine konkreten tatsächlichen und juristischen Grundlagen für diese Feststellung geliefert.

40. Wie bereits oben angeführt, enthält die Verwaltungsakte keine Bilder der benachbarten Gebäude. Die Überprüfung der benachbarten Gebäude hat festgestellt, dass das Haus Nr. 1 über eine Traufhöhe von 5,59 Meter, das Haus Nr. 3 über 7,78 Meter, das Haus Nr. 5 über 7,67 Meter und das Haus Nr. 7 über 3,66 Meter ist. In keinem der Häuser gibt es 3 bzw. 4 Stockwerke.

41. Die Bauhöhe orientiert sich demnach weder an den Umkreis von 50 Metern noch an die vorgegeben Geschossanzahl. Auch ist die Begründung der Gemeinde hinsichtlich der Bemerkung des delegierten Beamten nicht ausreichend und verstößt gegen die Begründungspflicht.

A.3. Baudichte

42. Der Bauleitfaden Kelmis hält hinsichtlich der Baudichte fest:

„Hinweisend ist die Bestimmung im Sektorenplan, wo zwischen Wohngebiet (rot) und Wohngebiet mit ländlichem Charakter (rot/weiß) unterschieden wird, d.h., dass die vorgesehene Bebauung in der roten Zone dichter ist. Insbesondere in ausgewiesenen Schutzzonen, wie zum Beispiel Casinoweiher wird keine Verdichtung stattfinden.“

43. Die Bauparzelle befindet sich in einem Wohngebiet mit ländlichen Charakter. Über 60 % der Bauparzelle sind Bestandteil des KNEPs und somit eine ausgewiesene Schutzzone.

44. Ausweislich der Städtebaugenehmigung (Unterlage 1):

„Der hintere, rechte oben beschriebene Bereich des Grundstückes (Erlen-Eschen Bruchwald) ist im KNEP (Kommunaler Naturentwicklungsplan als Kernzone der ökologischen Vernetzung gekennzeichnet).

Im linken hinteren Bereich des Grundstücks könnten Einzelbaum-Entnahmen und Pflegeschnitte in Erwägung gezogen werden. Die Kernzone, sprich der Erlen-Eschen Bruchwald, sollte unangetastet bleiben, damit sie ihre wichtige ökologische Funktion behält.

Idealerweise müsste dieser hintere Bereich, durch eine entsprechende Einzäunung, vom Zutritt durch zukünftige Mieter/Eigentümer der Wohnung des Mietshauses ausgenommen werden.“

45. Ausweislich des Schreibens der Gemeinde Kelmis vom 12. Mai 2017 (Unterlage 14) befinden sich:

„60% des Grundstückes im Waldbereich des KNEP (Kommunaler Naturentwicklungsplan) unterliegen einer besonderen Unterschutzstellung seitens der Gemeinde Kelmis.

Der vordere Wiesenbereich hat eine Fläche von 1.760 m². Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von 454 m², demnach sind nur 26,6 % dieser Fläche bebaut, was sogar Ihrem Wunsch entspricht.“

Weiter schreibt die Gemeinde Kelmis:

„Wir sehen diesen Punkt als erfüllt an, denn es bleiben 2.621 m² reine Naturzone und 1.252 m² Gartenzone bestehen.“

46. Diese Feststellungen der Gemeinde Kelmis decken sich auch mit dem Auszug aus dem Protokollbuch des Gemeinderates der öffentlichen Sitzung vom 27. Januar 2014 hinsichtlich des Verkaufes von Gemeindeeigentums und dem Prinzipbeschluss über den Verkauf (Unterlage 19):

„In Erwägung, dass die Grundstückparzelle gelegen Grünthal in Hergenrath Gegenstand des kommunalen Naturentwicklungsplans (KNEP) ist und gemäß Bericht und Vorschlag des Umweltdienstes lediglich der Vorderbereich der Parzelle (zirka 1.345 m²) verkauft werden soll.“

47. Die Absicht der Gemeinde ist und war es demnach, dass lediglich ein kleiner Bereich (zirka 1.345 m² bzw. ungefähr 1/3) als Bauland dienen. In der Tat soll der Rest, demnach 60 % der Parzelle „reine Naturzone“ bleiben, der „hintere Bereich, durch eine entsprechende Einzäunung, vom Zutritt durch zukünftige Mieter/Eigentümer der Wohnung des Mietshauses ausgenommen werden“ und unterliegt „einer besonderen Unterschutzstellung“.

Diese von der Gemeinde Kelmis vorgegebene Schutzmaßen müssen berücksichtigt werden und für die Bewertung des Projektes (Bebauungsdichte, ländlicher Charakter,

ausreichend nutzbare Grünflächen,...) betrachtet werden.

48. Das Projekt soll demnach in unmittelbarer Nähe zu einer ausgewiesenen Schutzzone errichtet werden. Die sich in der Schutzzone befindlichen Wälder soll unangetastet bleiben.

A.3.1. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer ausgewiesenen Schutzzone

49. Es wird weder bestritten noch ist es bestreitbar, dass der hintere Bereich der Parzelle im kommunalen Naturentwicklungsplan aufgenommen wurde und daher eine ausgewiesene Schutzzone darstellt. Folglich darf laut dem Bauleitfaden keine Verdichtung vorgenommen werden.

50. Die in der Städtebaugenehmigung angeführte Bebauungsdichte von 18 WE/HA (bzw. tatsächliche Bruttobebauungsdichte von über 45,45 WE/HA – siehe A.3.2) stellt eine Verdichtung dar und widerspricht dem Bauleitfaden und der bestehenden Schutzzone. Die erteilte Städtebaugenehmigung führt keine Begründung dieser Verdichtung angesichts der ausgewiesenen Schutzzone an bzw. unterlässt es diese in seinen Ausführungen zu berücksichtigen.

Eine Verdichtung der Bauparzelle ist nicht mit den Schutzziele des KNEP-Gebietes vereinbar. Eine mögliche Bebauung der Fläche kann nur unter Berücksichtigung des Unterschutzstellung von 2/3 der Fläche der Parzelle geschehen.

51. Die Baugenehmigung verstößt gegen den Bauleitfaden und enthält auch keine tatsächliche und juristische Begründung, wie von Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 gefordert, um gegebenenfalls vom Leitfaden abweichen zu können.

A.3.2. Das Gebäude hat keinen ländlichen Charakter

52. In der Städtebaugenehmigung hält die Gemeinde fest, dass das „*Bauvorhaben hat eine konkrete Größe, auch die 8 Wohneinheiten sind im Verhältnis zur Größe der Parzelle (4.327 m²) und er daraus resultierenden Dichte von 18 WE/HA (Wohneinheiten je Hektar) unterhalb des Richtwertes für ländliche Bebauung von 25 Wohneinheiten pro Hektar.*“

53. Das Errichten eines 8-Parteienwohnhaus mit einer straßenseitigen Höhe von 9,94 Metern und einer rückseitigen Höhe von 12,73 Metern ist nicht mit dem ländlichen Charakter vereinbar. In der Tat befinden sich im ländlichen Gebiet hauptsächlich Einfamilienhäuser oder Häuser mit einer kleinen Anzahl Mietern. Das Projekt ist für ein ländliches Gebiet überproportioniert und zerstört ebenfalls das Landschaftsbild.

54. Frau Petra Meister hat die unangepasst Bebauung bereits in ihrer Beschwerde aufgeworfen (Unterlage 12). Der delegierte Beamte kommt in seinem ungünstigen Gutachten zu demselben Schluss (Unterlage 4):

„Aufgrund dessen, dass sich die Kubatur nicht an die Örtlichkeit anpasst, dass die Zone für Höfe und Gärten nicht respektiert wird und kein gemischtes Raumprogramm geschaffen wird, kann das vorliegende Projekt aus städtebaulicher Sicht nicht unterstützt werden.“

Der Gutachter Kreusch kommt zu dem Schluss:

„Aufgrund seiner allgemeinen Ausmaße (Breite, Tiefe und Höhe) sowie seiner kubischen Formensprache wirkt der Wohnungsblock, zumindest im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungen des Grünthals sowie zu allgemein üblichen (traditionellen) Bebauungen in Wohngebieten mit ländlichem Charakter, verhältnismäßig massiv und wuchtig.“

(...)

„Das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS weist mindestens ein Geschoss zu viel auf, um sich in seinen landschaftlichen und städtebaulichen Kontext zu integrieren.“

55. Wie oben bereits angeführt, liegt ein Großteil der Parzelle in einer ausgewiesenen Schutzzone. Folglich muss die Bebauungsdichte anhand dieser Fläche von 1.760 m² berechnet werden und nicht anhand der Fläche, die die Schutzzone beinhaltet.

56. Die Gemeinde hat selbst festgehalten (Unterlage 1,13 und 19), dass es sich um reine Naturzonen handeln soll und dass dieser Bereich unter besonderem Schutz steht. Dies ist jedoch widersprüchlich mit der Berücksichtigung der Flächen für die Berechnung der Bebauungsdichte.

Die vorgegeben Richtwerte² und von der Gemeinde Kelmis anvisiert für Wohngebiet mit ländlichen Charakter berücksichtigen, einerseits die Wohnfläche und andererseits die ‚Freizeitfläche‘ (zur Parzelle gehörendes und nutzbare Gartenflächen). In der Tat zeichnet sich ein ländlicher Charakter durch Häuser mit Gartenflächen aus.

57. Aus den verschiedenen Schriftstücken der Gemeinde Kelmis geht jedoch hervor, dass die KNEP-Gebiete reine Naturzonen sind und unter besonderer Schutzstellung stehen. Die Städtebaugenehmigung sieht das Errichten eines Zaunes vor und schreibt vor, dass die Mieter diese Fläche nicht nutzen dürfen.

Folglich können diese Flächen nicht für die Berechnung der Bebauungsdichte berücksichtigt werden, da diese nicht für die anvisierte ländliche Charakterisierung genutzt werden können und auch nicht bebaut werden sollen.

² Beispielsweise « Référentiel quartiers durables »

http://spw.wallonie.be/dgo4/tinymce/myfiles/views/documents/publications/collections/SPW_Ref_Quartiers

58. Die Bebauungsdichte wird in Wohneinheiten pro Hektar angegeben. Das geplante Projekt beinhaltet 8 Wohneinheiten und die ‚bebaubare Fläche (die nicht unter Schutz stehende KNEP-Fläche) beträgt 1.760 m² bzw. 0,176 Ha. Die Berechnung der tatsächlichen Bebauungsdichte kann wie folgt durchgeführt werden:

8 Wohneinheiten pro 0,176 ha (beide Seite mit 10 multiplizieren)

80 Wohneinheiten pro 1,76 Ha (beide Seite durch 1,76 dividieren)

45,45 Wohneinheiten pro Hektar

Aufgrund der von der Gemeinde Kelmis berücksichtigten nicht unter besonderem Schutz stehenden Fläche von 1.760 m² beträgt die Bebauungsdichte 45,45 WE/HA. Dies ist fast doppelt so viel wie der von der Gemeinde Kelmis angegebene Richtwert für ländliche Bebauung von 25 WE/HA und entspricht keinesfalls den angegebenen 18 WE/HA.

59. Herr Kreuzsch ist hinsichtlich der Bebauungsdichte der Auffassung:

„In der strittigen Städtebaugenehmigung wird von der Gemeinde KELMIS in diesem Zusammenhang explizit ein „Richtwert für ländliche Bebauung von 25 WE/ha“ angegeben und für angemessen erachtet (ohne Angabe einer genauen Referenz noch explizite Angabe, ob es sich um eine Netto-Bebauungsdichte [„densité nette de logements“] oder Brutto-Bebauungsdichte [„densité brute de logements“] handelt).

Zu dieser Thematik finden sich nützliche Informationen im „Référentiel quartiers durables“ des Öffentlichen Dienstes der Wallonie⁵

Nach unserem Dafürhalten kann in diesem Fall vertreten werden, dass das strittige Bauvorhaben aufgrund seiner Lage in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter eine unangemessene Bebauungsdichte aufweist.“

Des Weiteren berechnet er die Nettbebauungsdichte, wie vom ‚Référentiel quartiers durables‘ angeregt:

„Laut Städtebaugenehmigung weist die Parzelle, auf der das strittige Bauvorhaben errichtet werden soll, eine Gesamtfläche von 4.327 m² auf.

Es sollen 8 Wohneinheiten errichtet werden.

Legt man die vorgenannte Gesamtfläche der Parzelle zugrunde, ergäbe sich eine Bebauungsdichte von 18,5 WE/ha. Diese Dichte, die auch in der strittigen Städtebaugenehmigung angeführt wird, entspricht einer Brutto-Bebauungsdichte,

sprich einer Bebauungsdichte bei der sowohl private als auch kollektive Bereiche der Parzellenfläche zugrunde gelegt werden.

Auch wenn dies in der strittigen Städtebaugenehmigung nicht explizit angegeben wird, scheint der bereits erwähnte Richtwert von 25 WE/ha, der von der Gemeinde KELMIS angeführt wird, für ein Wohngebiet mit ländlichem Charakter nur plausibel, insofern es sich um eine Netto-Bebauungsdichte handelt, sprich um eine Bebauungsdichte bei der lediglich private Bereiche der Parzellenfläche zugrunde gelegt werden.

Es macht keinen Sinn und es sollte somit vermieden werden, Netto- und Brutto-Bebauungsdichten miteinander (direkt) zu vergleichen, was jedoch in der strittigen Städtebaugenehmigung allem Anschein nach der Fall ist.

Das strittige Bauvorhaben weist eine Netto-Bebauungsdichte („densité nette de logements“) von ca. 155 WE/ha auf.

Diese Bebauungsdichte übersteigt den Richtwert, der von der Gemeinde KELMIS selbst als angemessen angesehen wird, um das Sechsfache!

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Dorfkern von Hergenrath (Umkreis von ca. 200 m um die Dorfkirche) eine Netto-Bebauungsdichte von ca. 20 WE/ha aufweist. Dies u.a. zur Bestätigung, dass die Größenordnung des Kriteriums der Gemeinde KELMIS prinzipiell nachvollzogen werden kann, insofern es als Netto-Bebauungsdichte betrachtet wird. Die Bebauungsdichte des Grünthals liegt noch deutlich tiefer.“

Unabhängig der Berechnungsart (Brutto oder Nettobebauungsdichte) kommt Herr Kreusch zu dem Schluss, dass die Bebauungsdichte zu hoch liegt. Diesbezüglich muss nochmals darauf verwiesen werden, dass 2/3 der Bauparzelle ein KNEP-Gebiet darstellen und unter besonderer Schutzstellung stehen.

60. Die Bebauung entspricht daher nicht einer Bebauung eines Wohngebietes mit ländlichem Charakter. Noch weniger entspricht diese Bebauungsdichte der Dichte einer ausgewiesenen Schutzzone, wie diese im vorliegenden Falle durch den hinteren Bereich des Waldstückes, der in KNEP klassiert ist.

61. Die Städtebaugenehmigung weicht daher erneut vom Bauleitfaden ab und enthält keine besondere Begründung für diese Abweichung von der selbst durch die Gemeinde Kelmis auferlegte Richtlinie. Dies stellt eine Verletzung des Artikels 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 dar.

*

*

*

62. Die erteilte Städtebaugenehmigung entspricht nicht den von der Gemeinde selbst angegebenen Richtlinien. Die Abweichungen werden keinesfalls tatsächlich oder rechtlich begründet. Somit basiert die Genehmigung auf unzulässigen Begründungen und verstößt gegen Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991.

B. Bebauungsdichte

63. In der Städtebaugenehmigung wird davon ausgegangen, dass die Dichte des geplanten Wohnhauses 18 WE/HA beträgt. Das geplante Projekt befindet sich in der ländlichen Bauzone mit landschaftlichem Interesse.

64. Ein Wohnhaus mit 8 Zweizimmerwohnungen entspricht nicht dem ländlichen Charakter und auch nicht der ortsüblichen Bebauung. Angesichts der Bilder der direkten Nachbarschaft (Unterlage 16) wird mehr als deutlich, dass das Projekt überdimensioniert ist für die direkte Nachbarschaft.

65. Die für eine ländliche Umgebung von der Gemeinde Kelmis anvisierte und von der DG04 empfohlene Bebauungsdichte beträgt 25 Wohneinheiten je Hektar. Angesichts der Tatsache, dass ungefähr 2/3 der Parzelle sich im KNEP befinden, dürfen diese nicht zur Berechnung der Dichte der Bebauung berücksichtigt werden. In der Tat wäre es widersprüchlich, eine unter besonderer Schutzstellung stehende Fläche zur Berechnung der Bebauungsdichte zu berücksichtigen.

66. Unter Abzug besagter Fläche beträgt die Bruttowohnungsdichte über 45 WE/HA, was im groben Widerspruch zu den anvisierten 25 WE/HA steht.

67. Das 'Schéma de Développement de l'Espace Régional'³ empfiehlt für den ländlichen Raum folgenden Bebauungsdichte⁴ :

- Im Dorfzentrum über 20 WE/HA unter gewissen Umständen
- 10 WE/HA außerhalb des Ortszentrums

Das Grünthal liegt nicht im Dorfzentrum von Hergenrath und weist auch keine besonders hohe Bebauungsdichte auf. Da sich die Bebauung laut S.D.E.R die bebaute Umgebung

³ S.D.E.R. (http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/sder_complet.pdf)

⁴ La densité de logements des nouveaux quartiers sera modulée en fonction de leur localisation dans le village et des dynamiques de développement du village. L'urbanisation de terrains libres de construction (non encore bâtis ou friches) ou d'ensembles bâtis à restructurer de plus de 2 hectares, devrait respecter les recommandations suivantes qui peuvent être modulées en raison du contexte local ou de la spécificité du projet, sans préjudice des résultats de l'évaluation des incidences :

- a) Elle pourra y être supérieure à 20 logements/ha dans les cœurs de villages surtout si leurs caractéristiques sont proches de celles des territoires centraux ou quand ils font l'objet d'une dynamique de développement spécifique (économique, touristique, ...);
- b) En dehors des cœurs de villages, la densité de logements devrait être inférieure à 10 logements/ha.

anpassen soll⁵, gilt es für das geplante Projekt maximale Bebauungsdichte von 10 WE/HA anzuvisieren.

Bei einer bebaubaren Fläche von 0,176 HA beträgt diese dann **1,76 WE/HA** (10 WE*0,176). Die im Projekt angegebene Bebauungsdichte übersteigt diese Bebauungsdichte um das Zehnfache.

68. Selbst wenn man die von der Gemeinde Kelmis vorgeschlagenen 25 WE/HA berücksichtigt, weist das Projekt für die bebaubare Fläche von 1.760 m² eine zu hohe Bebauungsdichte aus.

In der Tat betrüge die anhand der Richtlinie 25 WE/HA zulässige Bebauungsdichte bei 0,176 HA = **4,4 WE/HA** (25 * 0,176). Das Projekt ist demnach in jedem Falle überdimensioniert.

69. Wie unter Punkt ‚A.3. Baudichte‘ bereits ausgeführt, kommt Herr Kreuzsch in seinem Gutachten (Unterlage 25) ebenfalls zu dem Schluss, dass die Bebauungsdichte zu hoch ist (sowohl netto als auch brutto).

70. Auch darf laut S.D.E.R. die Lebensqualität der benachbarten Häuser nicht beeinträchtigt werden. Das Erbauen eines mehr als 10 Meter hohen Gebäudes in direkter Nähe zu Einfamilienhäusern beeinträchtigt deren Lebensqualität, vor allem hinsichtlich des Lichtes und der Sonne, sowie der Privatsphäre.

Im Falle einer Durchführung des Projektes wird die Aussicht aus der Wohnung von Frau Petra Meister, die Sonneneinstrahlung sowie der Lichteinfall nachträglich negativ beeinflusst. Auch das Landschaftsbild und der ländliche Charakter des Grünthals kommen abhanden, was die Lebensqualität aller Antragssteller nachteilig beeinflusst.

71. Die Begründung der Gemeinde ist diesbezüglich unvollständig und entspricht nicht den tatsächlichen Begebenheiten. Die Antragssteller beantragen durch dieses Mittel nicht die Gründe der Begründung zu kennen, sondern, merken an, dass sich die Begründung über den gesamten Gedankengang der Gemeinde erstrecken muss, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist.

C. Verletzung des Artikel 285 WGRSE

72. Ein Gebäude muss sich in das Umfeld einfügen. Diesbezüglich muss sowohl die bebaute als auch die nicht bebaute Umgebung berücksichtigt werden. Artikel 285 WGRSE⁶ sieht vor, welche Dokumente mit dem Antrag auf eine Städtebaugenehmigung

⁵ La densité de logements, l'implantation et la volumétrie des nouveaux bâtiments tiendront compte du contexte bâti proche, en particulier quand il est caractéristique de l'architecture historique.

⁶ « 3° les documents relatifs aux actes et travaux projetés, signés par le demandeur et l'architecte et qui comprennent: ... »

hinterlegt werden müssen, um Kenntnis von besagter Umgebung zu haben. Es müssen unter anderem folgende Unterlagen beigefügt werden:

- Die in einer Umgebung von 50 Meter sich befindlichen Gebäude, deren Bestimmung und Höhe;
- Eine Foto-Akte mit mindestens Bildern der angrenzenden Gebäude

73. Aus dem Gutachten von Herrn Kreuzsch (Unterlage 25) kann folgendes entnommen werden:

„CWATUP sind insbesondere einem Antrag auf Städtebaugenehmigung u.a. Längs- sowie Querschnitte beizufügen, welche das Profil der angrenzenden Bebauungen angeben.

Schnittzeichnungen mit Angabe dieser Profile wurden in diesem Fall nicht eingereicht (zumindest keine vollständigen Zeichnungen). Sie hätten es u.a. ermöglicht (nicht zuletzt im Rahmen des vorgenommenen Veröffentlichungsverfahrens), die Kubatur des strittigen Bauvorhabens im Vergleich zu den bestehenden angrenzenden Gebäuden zu verdeutlichen und zu versachlichen.“

74. Die Verwaltungsakte enthält lediglich 11 Bilder (Unterlage 11). Keines dieser Bilder zeigt die benachbarten Gebäude. Die Entscheidung der Gemeinde Kelmis hat daher nicht aufgrund der tatsächlichen Begebenheiten stattfinden können. Die von diesen

- l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci; »

...

Sowie

« b) un reportage photographique qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum:

i. deux prises de vues, l'une à front de voirie, montrant la parcelle et les immeubles la jouxtant, l'autre montrant la ou les parcelles en vis-à-vis de l'autre côté de la voirie;

ii. au moins trois prises de vues différentes afin de visualiser les limites du bien concerné et les constructions voisines;

iii. lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction, lorsque le projet implique l'application des articles 110 à 113, 127, §3, lorsqu'il s'agit d'un permis de constructions groupées ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager:

– au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet;

– une ou plusieurs vues différentes et représentatives, en trois dimensions, des actes et travaux projetés et de la situation de fait dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle concernée ou dans le rayon le plus approprié eu égard aux angles de perception visuelle du projet par rapport aux parcelles voisines et au contexte bâti ou non bâti; »

hinterlegten Dokumente entsprechen nicht den gesetzlichen Bestimmungen, was auch der delegierte Beamte aufwirft (Unterlage 4).

75. Aus den von den Antragsstellern erstellten Bildern und durchgeführten Messungen der Traufhöhen (Unterlage 16) geht zweifelsfrei hervor, dass das Gebäude sich nicht der Umgebung anpasst.

76. Die Gemeinde hat hier demnach eine Entscheidung getroffen, ohne in Kenntnis der Gesamtheit der Unterlagen zu sein. Die direkte Umgebung, in die sich das Projekt einfügen müsste, wird nicht dargelegt.

* *

*

77. Die Gemeinde ist in drei Punkten vom eigenen Leitfaden abgewichen, ohne dies ausdrücklich zu begründen. Dies stellt einen Verstoß gegen Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 dar. Auch weist das Projekt ein viel zu hohe Bebauungsdichte auf, die gegen den Sektorenplan verstößt. Zu guter Letzt wurde ein unvollständiger Städtebauantrag eingereicht, da dieser Artikel 285 WGRSE nicht respektiert.

Das erste Mittel ist begründet.

Zweites Rechtsmittel

Das zweite Rechtsmittel besteht aus:

- Verstoß gegen Artikel D.63., D.64., D.66§ 1, D.37, D.68 § 1 und D. 69 des Wallonischen Umweltgesetzbuches;
- Verstoß gegen Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die formelle Begründungspflicht

Unzureichende Umweltverträglichkeitsnotiz

78. Eine Umweltverträglichkeitsnotiz muss es der Gemeinde ermöglichen, in Kenntnis aller möglichen eventuellen Auswirkungen auf die Umwelt über den Antrag auf Verstärkung zu befinden. In Abwesenheit von ausreichenden Informationen muss der Antrag als unzulässig oder unvollständig erklärt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinde das Erstellen einer Umweltverträglichkeitsstudie anordnet (D.68 §2 des Wallonischen Umweltgesetzbuches).

In der Tat muss die Umweltverträglichkeitsnotiz die direkten und indirekten sowie kurz-, mittel- und langfristigen Auswirkungen auf die Umwelt identifizieren, beschreiben und bewerten. Unter anderem gehören dazu die Einflüsse auf Mensch, Natur und Flora und Fauna, Bodenwasser, Luft, Klima und Landschaft.

79. In Anwendung der Artikel D64 und D50 des Wallonischen Umweltgesetzbuches muss die Gemeinde einen Antrag auf Städtebaugenehmigung unter Berücksichtigung einer Begründung gemäß den Zielen erteilen. Zu diesen Zielen zählen:

- Der Schutz und Verbesserung des Lebensraumes und der Lebensbedingungen der Bevölkerung, um dieser eine gesunde Umwelt zu ermöglichen.
- Die Umwelt und die natürlichen Ressourcen so zu managen, dass ihre Qualität beibehalten wird und verhältnismäßig und vorsichtig ihre Möglichkeiten zu nutzen.
- Ein hohes Maß an Naturschutz zu gewähren und die Umweltverträglichkeit in der Ausarbeitung der verschiedenen Projekte zu berücksichtigen.

80. Das Gesetz sieht demnach nicht nur die Form sondern auch den Inhalt sowie die Grundlagen der Begründung vor. Die Projektautorenen müssen der Gemeinde die notwendigen Informationen und Unterlagen zu Bewertung der möglichen Einflüsse übermitteln unter Berücksichtigung der Ziele des Artikel D.5 – des Wallonischen Umweltgesetzbuches.

81. Die Umweltverträglichkeitsnotiz der Projektautorenen sowie die Begründung der Gemeinde entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen nicht.

Vorliegende Städtebaugenehmigung wurde ohne Berücksichtigung aller möglichen Einflüsse erteilt. Einerseits befindet sich auf dem Grundstück ein als schützenswert qualifiziertes Waldgebiet im Rahmen des KNEP und andererseits werden die möglichen Einflüsse der Abwasserevakuierung nicht ausreichend bewertet.

A.1. KNEP Gebiet

82. Wie unter Punkt „A.3. Baudichte“ des ersten Rechtsmittels bereits angeführt, befinden sich mehr als 60 % der Parzelle in einem KNEP Gebiet (Unterlagen 1, 14 und 17) demnach einer ausgewiesenen Schutzzone. Es ist demnach unbestritten, dass die Parzelle von einem biologischen Interesse ist.

83. In Anwendung von Artikel D.48 des Wallonischen Umweltgesetzbuches kann eine Gemeinde einen kommunalen Naturentwicklungsplan erlassen. Der Ursprung dieser Naturentwicklungspläne liegt bei der Konferenz der Vereinten Nationen über Umwelt und Entwicklung in Rio im Jahre 1992.

Hinsichtlich der rechtlichen Stellung dieses Planes hat der Staatsrat bereits folgendes geurteilt, dass:

- Der Gesetzgeber scheint den KNEP auf dieselbe Ebene zu stellen, wie das ‚Schema de structure communale‘ (Artikel D48 Absatz 5). Der KNEP hat einen indikativen Wert und die Gemeinde kann durch eine besondere Begründung von ihm abweichen⁷;
- Durch das Erstellen eines KNEP legt die Gemeinde eine Verhaltenslinie fest und verpflichtet sich bei allen Entscheidungen besonders auf das kulturelle Erbe zu achten.⁸

84. Auf ihrer Internetseite gibt die Gemeinde Kelmis (Unterlage 18) Folgendes hinsichtlich des kommunalen Naturentwicklungsplanes an:

„Der kommunale Naturentwicklungsplan hat als Zielsetzung den Zustand der Artenvielfalt auf dem Gemeindegebiet zu erfassen, zu erhalten und zu entwickeln. Der KNEP basiert auf einer breiten Bürgerbeteiligung, die im Rahmen von Arbeitsgruppen zum Ausdruck gebracht wird.“

Die Gemeinde hat sich demnach selbst auferlegt bei Entscheidungen den KNEP und die Zielsetzung des KNEPs zu berücksichtigen.

⁷ Staatsrat; 12. Januar 2012, Nr. 217.213 (AP.T., 2012/2, Seite 479): « *Le plan communal de développement de la nature (PCDN) est régulier aux articles D31, 4 et D48 du livre 1 du code de l'environnement. Si le législateur établit les effets de ce plan moins clairement que ceux du plan régional d'environnement pour le développement durable (PEDD) prévu dans la même partie du code (article D37), il ne semble pas y avoir lieu de lui attribuer une valeur différente de celle du PEDD. Le législateur semble en outre mettre le PCDN sur le même pied que le schéma de structure communale (article D48 alinéa 5). Il s'en déduit que le PCDN a une valeur indicative et que l'autorité peut s'en écarter en motivant sa décision.* »

⁸ Staatsrat, 2. April 2010 (Nr. 202.763): « *Il convient de rappeler que la partie adverse ne tient pas compte de la particularité de la parcelle et de son environnement immédiat humain (proximité immédiate d'une zone d'habitat), qu'en terme de faune ou de flore, ainsi ce qui concerne les interactions entre ces facteurs. L'autorité ne fait pas référence aux faits que la zone a été déclarée zone d'intérêts paysagés (ci-après ZIP) par une étude objective réalisée à l'occasion de l'adoption du plan communal de développement de la nature (ci-après PCDN) par l'autorité elle-même. Or, le PCDN est un outil de gestion de la structuration d'actions favorables au patrimoine naturel, il s'agit d'un outil d'aide à la prise d'encontre de l'environnement au sein de la politique communale et lors des prises de décisions.*

En adoptant un tel plan, l'autorité communale se fixe une ligne de conduite et s'impose d'avoir particulièrement égard au patrimoine naturel et à la biodiversité (traduite par des critères spécifiques à chaque PCDN et en fonction de la richesse du lieu et de son biotope) lors de toute prise de décision. L'objectif poursuivi par le PCDN de Lasne est « de sauvegarder et d'accroître le patrimoine naturel du territoire communal dans ses composantes physiques, paysagères et biologiques en harmonie avec le développement économique et social de ses habitats ».

Or, le projet s'implante au plein milieu de cette zone « ZIP » et constituera un véritable coup de poigne dans le paysage. »

85. Hier sei nochmals auf den Auszug aus des Prinzipbeschlusses hinsichtlich des Verkaufs der Parzelle verwiesen (Unterlage 19):

„In Erwägung, dass die Grundstückparzelle gelegen Grünthal in Hergenrath Gegenstand des kommunalen Naturentwicklungsplans (KNEP) ist und gemäß Bericht und Vorschlag des Umweltdienstes lediglich der Vorderbereich der Parzelle (zirka 1.345 m²) verkauft werden soll.“

86. Ausweislich des Schreibens der Gemeinde Kelmis vom 12. Mai 2017 (Unterlage 14) befinden sich:

„60% des Grundstückes im Waldbereich des KNEP (Kommunaler Naturentwicklungsplan) unterliegen einer besonderen Unterschutzstellung seitens der Gemeinde Kelmis.“

87. Die Gemeinde legte demnach großen Wert auf den Erhalt und die Naturbelassenheit des hinteren Teil der Parzelle. Um vom KNEP abweichen zu können bzw. die selbstgesetzte Schutzziele nicht einzuhalten, muss die Gemeinde eine besondere Begründung anführen. Anders gesagt, der für den Teil der Parzelle vorgesehene Schutz muss gewährleistet werden, es sei denn, eine ausdrückliche Begründung für das Gegenteil liegt vor.

88. Weder die Umweltverträglichkeitsnotiz (Unterlage 5) noch die Städtebaugenehmigung (Unterlage 1) gehen auf die möglichen Konsequenzen des Projekts auf den geschützten Bereich ein. Die Umweltverträglichkeitsnotiz beschränkt sich bei der Angabe zur Verträglichkeit des Projektes mit „Naturschutzgebieten oder Forstschutzgebieten“ auf die lapidare Feststellung „keine Probleme“.

89. Die Gemeinde verfügte demnach nicht über die im Rahmen der Artikel D.64 und D.50 des Wallonischen Umweltgesetzbuches angeforderten Informationen, um über alle Einflüsse auf Mensch, Natur und Flora und Fauna, Bodenwasser, Luft, Klima und Landschaft des Bauprojektes bewerten zu können. Die Bebauung der Parzelle und die dadurch entstehende Verdichtung sowie erhöhte Anzahl von Menschen kann in der Tat einen großen Einfluss auf das Schutzgebiet, dessen Ökosystem und auf das landschaftliche Bild, was integraler Bestandteil des kulturellen Erbes ist, haben.

Auch wird vollkommen außer Acht gelassen, dass die Abwässer durch das KNEP-Gebiet evakuiert werden. Weder der genaue Verlauf der Abwässer noch die Umsetzung der Abwasserevakuierung werden erläutert. Es ist wahrscheinlich, dass durch die Arbeiten zur Rohrverlegung Bäume gefällt werden müssen oder dass durch den Abfluss der Abwässer Erosion am Hang entsteht.

90. Die Gründlichkeit und der Umfang der Untersuchung auf des KNEP-Gebietes müssen der von der Gemeinde Kelmis dem Gebiet zugesprochenen Wichtigkeit entsprechen. Wie oben angeführt, handelt es sich um ein Gebiet das unter besonderem

Schutz steht und naturbelassen bleiben soll. Folglich hätte eine gründliche und ausführliche Untersuchung der möglichen Konsequenzen durchgeführt werden müssen.

91. In Ermangelung weiterer Erklärungen und Informationen seitens der Projektautoren hätte die Gemeinde Kelmis die Genehmigung nicht erteilen dürfen oder eine Umweltverträglichkeitsstudie verlangen können. Beides wurde nicht getan, sodass die erteilte Genehmigung den Anforderungen in Sachen Umweltverträglichkeitsnotiz nicht entspricht.

92. Hier muss auf die gängige Rechtsprechung des Staatsrates in Sachen Umweltverträglichkeitsnotiz verwiesen werden:

- Es wurde bereits geurteilt, dass eine Umweltverträglichkeitsnotiz dann unvollständig ist, wenn nicht alle möglichen Einflüsse berücksichtigt werden (Staatsrat Nr. 195.421, Urteil vom 27. Juni 2009). Vergleichsweise hat der Staatsrat bereits geurteilt, dass ein einfacher Vermerk in der Begründung der Baugenehmigung, das Projekt habe keine Auswirkungen auf die Umwelt, unzureichend sei (Staatsrat Nr.225.002 vom 4. Oktober 2013).
- Laut Urteil vom 14. Januar 2015 (Staatsrat Nr. 229.809 – Spirlet) ist es vor allem notwendig, dass die Begründung des Aktes und seine Bedingungen es erlauben, sich zu vergewissern, dass die zuständige Behörde korrekterweise geprüft hat anhand der vorgesehenen Abänderungen, dass die verbleibenden Störungen in den akzeptablen Grenzwerten für die Nachbarschaft bleiben.

93. Aus der streitgegenständlichen Städtebaugenehmigung geht nicht hervor, dass die Gemeinde Kelmis eine solche Überprüfung vorgenommen hat bzw. anhand durch die Projektautoren vorgelegten Unterlagen vornehmen konnte. In letzterem Falle hätte die Gemeinde jedoch weitere Unterlagen anfordern müssen.

94. Die erteilte Städtebaugenehmigung verstößt gegen die besagten Artikel des Wallonischen Umweltgesetzbuches und gegen Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991.

A.2. Verrieselung der Abwässer

95. Es ist geplant, die Ableitung der in einem zugelassenen System gereinigten Abwässer des Bauprojektes in ein Oberflächengewässer zu genehmigen. Diese Ableitung soll über das KNEP Gebiet auf deutsche Seite führen.

96. Es liegen keinerlei Unterlagen vor, ob eine solche Ableitung eine negative Auswirkung auf das bestehende KNEP Gebiet haben könnte und über die möglichen Einflüsse auf das bestehenden Landschaftsschutzgebiete auf deutscher Seite gemäß Erlass des Landes Nordrhein-Westfalen und ausgeführt durch die Stadt Aachen (Unterlage 26), wie auch von Herrn Kreuzsch festgestellt (Unterlage 25). Die Genehmigung

erfolgt demnach ohne Kenntnis über mögliche Auswirkung auf die Umwelt des vorgesehenen Systems, was ein Verstoß gegen Artikel D.66, D.68 und D.69 des wallonischen Umweltgesetzbuches dar.

97. Hinsichtlich des Verrieselungstests muss noch darauf hingewiesen, dass Herr Stephan Benker in seinem Schreiben vom 9. Februar 2017 (Unterlage 7) die Vorlage eines durch ein anerkanntes Unternehmen durchgeführten Durchlässigkeitstest fordert.

98. Eine genaue Untersuchung der Tests kann nicht erfolgen, da unzureichende Unterlagen in der Verwaltungsakte vorzufinden sind. Dies bemängelt auch Herr Kreusch (Unterlage 25):

„Sollte dem nicht so sein, was bei den örtlichen Bodenverhältnisse durchaus möglich erscheint, jedoch aufgrund fehlender Unterlagen nicht abschließend bewerten werden kann (Versuchsprotokoll Versickerungsversuch, Bemessungsnotiz Versickerungsanlage), würden die geklärten Abwässer sowie Regenwässer in das benachbarte, auf deutscher Seite gelegene Landschaftsschutzgebiet (u.a. in Richtung des gesetzlich geschützten Biotops GB-5202-021) (ein-)geleitet werden.“

99. Laut Städtebaugenehmigung wird jedoch nur ein „*Verrieselungstest, den der Antragsteller am 03.03.2017 nach Vorgaben der Firma Enviroseptic durch geführt hat*“ vorgelegt (Unterlage 1 und 10). Es handelt sich demnach nicht um einen Versickerungstest der durch ein anerkanntes Unternehmen durchgeführt wurde, demnach im Widerspruch zu der Forderung des Herrn Benkers.

100. Der durch HEG.Steffens durchgeführt Test kann nicht als ein Durchlässigkeitstest von einem anerkannten Unternehmen, wie von Herrn Benker gefordert, angesehen werden.

101. Die Gemeinde Kelmis konnte daher die Genehmigung des vorgesehenen Abwassersystems nicht gewähren, da sie nicht über die erforderlichen Unterlagen verfügte.

102. Hinsichtlich der möglichen Einflüsse des Abwässer lagen der Gemeinde nicht alle Unterlagen vor und es konnte keine Überprüfung der möglichen Einflüsse vorgenommen werden, sodass die Städtebaugenehmigung unzureichend begründet ist. Dies stellt einen Verstoß gegen das wallonische Umweltgesetzbuch und Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 dar.

* *

*

103. Die Entscheidung der Gemeinde Kelmis wurde demnach ohne Kenntnis aller möglichen Einflüssen auf die Natur getroffen, insbesondere hinsichtlich des im KNEP aufgenommenen Bereiches der Parzelle sowie die Frage der Abwässer. Dies stellt sowohl einen Verstoß gegen das wallonische Umweltgesetzbuch als auch gegen die Begründungspflicht dar.

104. Das zweite Rechtsmittel ist begründet.

Drittes Rechtsmittel

Das dritte Rechtsmittel basiert auf:

- Verstoß gegen Artikel 1 des WGRSE
- Verstoß gegen das Prinzip der guten Verwaltung hinsichtlich der guten Raumordnung
- Offensichtlicher Ermessensirrtum
- Verstoß gegen Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991

Verletzung der guten Raumordnung

A.1. Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke

105. Vorliegendes Projekt betrifft ein Mehrfamilienwohnhaus mit einer Gebäudehöhe von 9,94 m Seite Straße (12,73 m Seite Garten), einer Breite von 26,49 m und einer Tiefe von 17,69 m.

106. Besagtes Gebäude wird die benachbarten Häuser beeinträchtigen, unter anderem den Ausblick, die Privatsphäre der benachbarten Gebäude und das landschaftliche Bild sowie den ländlichen Charakter (Unterlage 16,22,23 und 24).

Die Eheleute Langer sowie Frau Petra Meister werden aufgrund des geplanten Gebäudes nicht mehr dieselbe Lebensqualität haben. In der Tat würde in dieses sehr ländliche Gebiet ein überdimensioniertes Gebäude gebaut werden, das einerseits die Landschaft zerstört und andererseits die bisherige Lebensqualität verschlechtert (hohe Anzahl Nachbarn, Aussicht, Sonneneinstrahlung, erhöhtes Verkehrsaufkommen,...).

107. In der Tat ist das geplante Gebäude mindestens doppelt so hoch wie die bereits bestehenden Gebäude und wird folglich einen großen Schatten werfen und die Anwohner können von oben herab in die Gärten und Wohnungen herein schauen.

108. Im Rahmen der guten Raumordnung, die jede Gemeinde einzuhalten hat, muss die Gemeinde auch darauf achten, dass der Lebensrahmen der benachbarten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.^{9 10}

109. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Verwaltungsakte keine Bilder der benachbarten Gebäude beinhaltet, sodass die Gemeinde nicht in Kenntnis der möglichen Einflüsse urteilen konnte.

110. Die Baugenehmigung geht keinesfalls auf die Auswirkungen für die direkt benachbarten Gebäude ein. Die Gemeinde ist ihrer Verpflichtung im Rahmen der guten Raumordnung demnach nicht nachgekommen.

A.2. Anpassung an die Umgebung

111. Das Gebäude integriert sich nicht in die Umgebung, die aus Einfamilienhäusern und Villen besteht. In der Tat sind die Traufhöhen der benachbarten Gebäude im Durchschnitt 5,62 Meter hoch während das geplante Wohnhaus mindestens doppelt so hoch ist (Unterlagen 16, 22, 23 und 24).

112. Hier sei nochmals ausdrücklich auf das ungünstige Gutachten des delegierten Beamten verwiesen (Unterlage 4):

„Es darf zwar neuer Wohnraum an dieser Stelle geschaffen werden, jedoch muss sich die Kubatur der Örtlichkeit anpassen. Sich auf ein schlechtes Beispiel veralteter Wohnarchitektur zu berufen (Appartementgebäude in der Nähe) kann nicht als pertinent akzeptiert werden. Die Akte enthält keine georteten Fotos und Profilschnitte, die für die geplante Gebäudehöhe sprechen würden. Das Gebäude scheint mit den vorliegenden Informationen mindestens ein halbes Geschoss zu hoch.

Das vorliegende Projekt weist für die verschiedenen Wohntypen keine unterschiedlichen Raumprogramme auf. Es wurden 8 Wohnungen mit 2 Zimmern geplant. Aus städtebaulicher Sicht sollen in einem Wohngebäude unterschiedliche Wohnungstypen entstehen, sodass sowohl auch Familien ein Zuhause finden.

⁹ *Pour examiner si projet n'était pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux, la partie adverse devait tenir compte de toutes ses répercussions sur les propriétés voisines. (Staatsrat 50.979 vom 23. September 1994, Hermesse)*

¹⁰ *Que dans les circonstances de la cause, l'autorité devait vérifier que le maintien d'un éclairage naturel par ses ouvertures situés au Nord étaient de nature à maintenir au requérant un cadre de vie de qualité alors que ceci avait attiré l'attention sur le problème de la luminosité et l'apport de lumière essentielle dont il allait être privé, que en se bornant à viser ces ouvertures, sans relever qu'elle a bien noté que celles-ci sont au Nord et sans vérifier qu'elle procurent une lumière suffisante dans la cuisine du requérant qui est une pièce de vie, la partie adverse n'examine pas suffisamment la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux. (Staatsrat 222.118 vom 17. Januar 2013, Joes et Paterakis)*

Aufgrund dessen, dass sich das vorliegende Projekt im Wohngebiet mit ländlichem Charakter befindet, sollten sich sowohl die Gebäudekubatur wie auch das Raumprogramm in die Umgebung bestmöglich integrieren. Durch die Schaffung eines gemischten Raumprogrammes sollte auch die Möglichkeit einer gemischten Bevölkerung bestehen. Demzufolge sollte Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Einzelperson, Pärchen, Familien) entstehen.

Um eine „gesunde, gut funktionierende“ Gemeinde zu schaffen, ist es unabdingbar stets eine Ausgewogenheit zwischen den ökonomischen und den sozialen Aspekten zu schaffen. Es ist praktisch fast unmöglich eine ausgewogene Mixität der Bevölkerung zu schaffen, wenn man nicht für jedes Projekt versucht diese Ausgewogenheit zu schaffen, bzw. danach strebt, dieser Ausgewogenheit näher zu kommen.

Aufgrund dessen, dass sich die Kubatur nicht an die Örtlichkeit anpasst, dass die Zone für Höfe und Gärten nicht respektiert wird und kein gemischtes Raumprogramm geschaffen wird, kann das vorliegende Projekt aus städtebaulicher Sicht nicht unterstützt werden.“

113. Das geplante Projekt entspricht weder in seiner Größe noch in seiner Bestimmung der Umgebung. In der Tat ist das Projekt mehr als überdimensioniert, das Gebäude überragt die Nachbarhäuser um mehrere Meter, hat mehr Geschosse als in der direkten Umgebung und zerstört somit auch das Landschaftsbild des Grünthals.

Dies hält auch Herr Kreuzsch in seinem Gutachten (Unterlage 25) fest:

„Aufgrund seiner allgemeinen Ausmaße (Breite, Tiefe und Höhe) sowie seiner kubischen Formensprache wirkt der Wohnungsblock, zumindest im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungen des Grünthals sowie zu allgemein üblichen (traditionellen) Bebauungen in Wohngebieten mit ländlichem Charakter, verhältnismäßig massiv und wuchtig.“

(...)

„Die bestehenden Bebauungen im direkten Umfeld des zur Sprache stehenden Bauvorhabens, weisen keinen einheitlichen Architekturstil auf. Jedoch steht das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS sowohl in seiner Kubatur (allgemeine Ausmaße) als auch (folglich) in seiner Bebauungsdichte (siehe Abschnitt 7) im eindeutigen Kontrast zu den bestehenden Bebauungen im Grünthal.

Im Wohnviertel weisen nahezu alle bestehenden Bebauungen lediglich ein einziges Obergeschoss auf, wobei das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS zwei bzw. (rückwärtig) drei Obergeschosse vorsieht.

Dies ist aus städtebaulicher Sicht als unangemessen und störend anzusehen.

Das Bauvorhaben der H.E.G. STEFFENS weist mindestens ein Geschoss zu viel auf, um sich in seinen landschaftlichen und städtebaulichen Kontext zu integrieren.“

114. Es obliegt der Gemeinde im Rahmen der guten Raumordnung zu begründen, warum das Gebäude sich in die Umgebung einfügt, vor allem hinsichtlich der benachbarten Grundstücke, deren Umfeld verändert wird. Es ist nicht ausreichend, wenn das Gebäude dem Sektorenplan entspricht¹¹

115. Die Gemeinde begründet die Abweichung vom Gutachten des delegierten Beamten nur unzureichend. Es fehlt eine Begründung hinsichtlich der Anpassung der Kubatur an die Umgebung, der zu hohen Anzahl der Geschosse und der fehlenden Fotos. Die Gemeinde antwortet auch nicht auf die bereits in der Beschwerde von Frau Petra Meister aufgeworfenen Bedenken (Unterlage 12). Die Städtebaugenehmigung verstößt demnach gegen Artikel 2 und 3 des Gesetzes von 1991.

116. Die Schaffung eines wenig verbreiteten Raumprogramm ist als Begründung der fehlenden Mixität unzureichend. In der Tat gibt es in der Gemeinde Kelmis ausreichend verfügbaren Wohnraum, wie aus einem Grenz-Echo Artikel von Februar diesen Jahres hervor geht (Unterlage 20).

Es besteht daher keinen Grund in hohem Maße verdichteten Wohnraum in einem der Umgebung nicht angepassten Gebäude zu erschließen.

117. Das Projekt entspricht nicht der guten Raumordnung und die Städtebaugenehmigung weist eine unzureichende Begründung hinsichtlich des ungünstigen Gutachtens des delegierten Beamten auf.

A.3. Rettungswege

118. Des Weiteren obliegt es der Gemeinde Kelmis im Rahmen der guten Raumordnung zu überprüfen, ob und inwiefern das besagte Projekt die Rettungswege und die Mobilität im besagten Gebiet beeinflusst (Unterlage 21).

¹¹ Staatsrat, 20. März 2013, Nr. 222.925 : « *Considérant ensuite que la seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié que ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux; qu'un permis d'urbanisme doit, en effet, au vu des circonstances de fait, énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; qu'une telle appréciation nécessite donc un examen concret par l'autorité compétente; que celle-ci se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié* ».

Bereits in den Widersprüchen hat Frau Petra Meister darauf hingewiesen, dass die Zufahrt für Feuerwehr und Krankenwagen problematisch ist. Die Notfalldienste der Gemeinde Kelmis sind logischerweise zuständig für die Betreuung der Bewohner des Grünthals im Falle eines Notfalles.

119. Die kürzeste Strecke führt über deutsches Staatsgebiet und lautet Aachener Straße - Hergenrather Weg - Luerweg bzw. Kesselweg (Unterführung). Auf der gesamten Strecke ist Benutzung der Straße auf 3,5 Tonnen schwere Fahrzeuge beschränkt

Sollte die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Kelmis nicht einsatzbereit sein oder über nicht ausreichendes Personal und Maschinen verfügen, werden die Kollegen der Gemeinde Eupen hinzugezogen. Die Zufahrt erfolgt über die Hergenrather Kirche – Schampelheide – Siepstraße – Grünthal.

120. In beiden Fällen sind die Zufahrtsstraßen eng, sodass für die Wagen der Feuerwehr und der Krankenwagen keine idealen Bedingungen herrschen. Alle Fahrzeuge müssen mit gedrosselter Geschwindigkeit vorgehen.

Des Weiteren gibt es folgende Probleme:

- Problempunkt Bahnschranke:

121. Wenn die Einsatzdienste der Gemeinde Kelmis über Deutschland Richtung Grünthal kommen, müssen diese vor der Bahnschranke der Bahnlinie Aachen-Welkenraedt anhalten. In der Tat ist die Bahnschranke ständig geschlossen und der Mitarbeiter der Feuerwehr bzw. des Krankenwagens muss per Knopfdruck beantragen, dass die Schranke geöffnet wird.

Die Schranke wird an sich durch Personal des Stellwerkes Aachen getätigt. Abhängig der Zugfrequenz (ungefähr alle 20-30 Minuten ein Zug) kann es bis zu 20 Minuten dauern eh die Schranke geöffnet wird. Die Schranke wird nicht den Erfordernisse an Rettungswegen entsprechend durch das Personal der Deutschen Bahn AG bedient. Der Zugang über diesen Weg ist demnach alles andere als ideal und kann im schlechtesten Falle zu Verzögerungen führen, die schwerwiegende Schäden für eine Person oder ein Wohnhaus mit sich führen.

122. Des Weiteren ist besagte Straße im Winter nicht geräumt, was ebenfalls problematisch ist.

- Unterführung Kesselweg:

123. Unabhängig der Problematik mit der Bahnschranke, gibt es auf der Straße von Deutschland aus kommend eine Unterführung unter die Bahntrasse Aachen-Welkenraedt. Diese ist lediglich 3,80 Meter breit, was das Passieren für größere Gerätschaften seitens

der Feuerwehr schwierig macht. Auch hier gibt es Probleme bei der Räumung durch einen Winterdienst.

- Kurve Schampelheide

124. In besagter Kurve hat die Straße ein Gefälle von 10 %. Aufgrund des Gefälles und der Lage ist die Wahrscheinlichkeit von Glatteis in dieser Passage ab Oktober bis März sehr erhöht. Auch hier gibt es mangelhaften Winterdienst, sodass die Strecke selbst von den Bewohnern vermieden wird.

125. Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass die Gemeinde keine ausreichende Zufahrt des Grünthales für Notfalldienste gewähren kann. Durch Gewährung einer Städtebaugenehmigung für besagtes Wohnhaus wird die Einwohnerzahl nochmals um mindestens 16 Personen erhöht werden. Folglich wird das Risiko eines Problems nochmals akuter.

126. Die Begründung der Gemeinde Kelmis in der Städtebaugenehmigung: *„Es gibt für Sackgassen im Grünthal eine Hauptzufahrtsstraße, die durch den Bahnübergang, der zwar über deutsches Staatsgebiet führt, eine zweite wenn auch eingeschränkte Zugänglichkeit. Die zusätzlichen 8 Wohneinheiten stellen im Umfang keine wirkliche Problematik in Bezug auf die Mobilität dar.“*

127. Diese Begründung enthält keine Erklärungen hinsichtlich der Problematik mit der Bahnschranke, die eine lange Wartezeit für Notfalldienste beinhaltet. Die Begründung entspricht demnach nicht dem vom Gesetz vom 29. Juli 1991 vorgeschriebenen Bedingungen.

III. AUSSETZUNG DER BAUGENEHMIGUNG

128. Unter Anwendung von Artikel 17 § 1-3 der Koordinierte Gesetze über den Staatsrat vom 12. Januar 1973 kann der Staatsrat die Aussetzung einer Städtebaugenehmigung aussetzen.

Unvereinbare Dringlichkeit mit dem Nichtigkeitsverfahren

129. Die erteilte Städtebaugenehmigung wurde am 4. Mai 2017 erteilt. Per Schreiben vom 15. Mai 2017 wurde sie Frau Petra Meister übermittelt, die diese am 18. Mai 2017 (Unterlage 2) erhalten hat. Wenn man davon ausgeht, dass die Städtebaugenehmigung spätestens an besagtem Datum ebenfalls dem delegierten Beamten zugestellt wurde, ist die 30-tägige Einspruchsfrist des delegierten Beamten abgelaufen und die Städtebaugenehmigung ist ausführbar (119 § 2 WGRSE).

130. Insofern die Bauarbeiten des vorliegenden Projektes in Kürze begonnen werden können, werden die Grundelemente des Gebäudes durch die Fertigstellung der

Bodenplatte und der Kelleretage kurze Zeit nach tatsächlichem Beginn definitiv sein, oder zumindest nur sehr schwer wieder rückbaubar.

In der Tat wurden bereits erste vorbereitenden Maßnahmen unternommen (Fällen von Bäumen und Hecken), um den Beginn der Bauarbeiten vorzubereiten (Unterlage 27). Es ist folglich davon auszugehen, dass die Bauarbeiten in Kürze beginnen werden.

Das Einschreiben der Rechtsbeistände vom 28. Juni 2017 (Unterlage 28) mit Bitte um Mitteilung des Baubeginns ist ohne Rückäußerung geblieben.

131. Angesichts des geplanten Projektes wird sehr schnell ein Stadium erreicht werden, indem die Nutzung eines angepassten Bauprojektes, das den vorgebrachten Kritikpunkten entspricht, sehr unwahrscheinlich scheinen lässt.

In der Tat sobald einmal die Aushubarbeiten beendet sind und das Fundament für das geplante überdimensionierte Gebäude fertig sind, wird sehr schwierig den Rückbau dieser Arbeiten durchzuführen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Bauherren, die Bauarbeiten zur Errichtung der Gebäudes innerhalb von wenigen Monaten durchführen lassen.

Folglich würde das gesamte Gebäude bereits errichtet sein, ehe der Staatsrat im Rahmen der Nichtigkeitsklage über die Städtebaugenehmigung urteilen kann.

132. Es ist für die Antragsteller nicht möglich, die Unannehmlichkeiten im Rahmen des Nichtigkeitsverfahrens zu vermeiden.

133. Die Antragsteller haben Anrecht darauf weiterhin in ihrer gewohnten dörflichen Umgebung, bzw. in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter, zu wohnen, die durch das Bauprojekt nicht beeinflusst werden darf. Diese negative Beeinflussung für die Antragsteller (Verlust von Sonneneinstrahlung, Versperren der Aussicht,..) und das fehlende Integrieren in die Umgebung (zu hohe Anzahl Geschoss, überdimensioniert, Raumkubatur...) wurde auch von dem delegierten Beamten in seinem Gutachten vom März 2017 festgestellt.

134. Die Entstellung eines Bereiches, wo die urbanistischen Bestimmungen als Ziel hatten den ästhetischen Wert der Landschaft zu schützen, stellt einen Schaden für die Anwohner dar¹². In der Tat würde das Projekt die Aussicht der Antragsteller und die Landschaft nachteilig beeinträchtigen.

135. Angesichts der fehlenden Elemente in Sachen Umweltverträglichkeitsnotiz kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass das Projekt eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt hat. Da die Parzelle teilweise ein ausgewiesenes Schutzgebiet darstellt und die

¹² (Staatsrat 19. Oktober 1992, COOMBS C/ Belgischer Staat, Nr. 40.758 sowie 27. Januar 1999, Fortemps C/ Commune d'Etalle und Wallonische Region, Nr. 78.370)

Anwohner wegen der Naturbelassenheit dort wohnhaft sind, ist die Aussetzung notwendig. In der Tat ist die Schädigung eines intakten sensiblen Ökosystems nur schwer wieder herstellbar.

136. Auch der Verlust der Sicht auf ein Tal wurde bereits als schwerwiegend zu reparierenden Schaden festgehalten¹³. Es ist jedoch äußerst wichtig, dass der Verlust der Sicht anhand einer individuellen Fotoakte festgehalten werden kann.

Bestehen eines Triftigen Nichtigkeitsgrund

137. Aus den vorliegenden Erklärungen geht hervor, dass die erteilte Städtebaugenehmigung in mehreren Punkten vom Bauleitfaden abweicht und eine mangelhafte Begründung diesbezüglich und hinsichtlich der Kubatur, Integration in die Umgebung und der Bebauungsdichte aufweist.

138. Auch verstößt die Städtebaugenehmigung gegen die Bestimmungen in Sachen Umweltverträglichkeitsnotiz, sodass eine Genehmigung ohne Berücksichtigung aller möglichen Einflüsse auf die Natur getroffen wurde, was auch erneut einen Verstoß gegen die Begründungspflicht darstellt.

139. Zu guter Letzt entspricht das geplante Gebäude nicht der guten Raumordnung, da es sich nicht der Umgebung anpasst und auch nicht mit dem ländlichen Charakter vereinbar ist, da es überproportional ist.

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

- die angefochtene Verwaltungsentscheidung auszusetzen und anschließend für nichtig zu erklären,
- die Gegenpartei zu den Kosten zu verurteilen

Für die Antragsteller

Ihr Rechtsbeistand

Bernd HÜBINGER

¹³ Staatsrat 5. März 1998, Baudoin und Lemaire C/ Ville de Durbuy und Wallonische Region, Nr. 72.264