STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

ENTSCHEID

Nr. 218.159 vom 22. Februar 2012

G/A.201.079/Vbis-68

In der Rechtssache : 1. **PETERS** Achim,

2. **MAGER** Ilona,

die beide ihr Domizil bei
Herrn Martin ORBAN und Frau Bettina TÖLLER,
Rechtsanwälte,
Kaperberg 50
4700 Eupen, erwählt haben,

gegen :

1. **die Gemeinde Raeren,**

2. **die Wallonische Region,**
vertreten durch ihre Regierung,
Wahldomizil bei
Herrn Jean-Yves MARICHAL, Rechtsanwalt,
boulevard d'Avroy 188
4000 Lüttich.

Beitretende Partei :

die Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung HAUS KATHARINA,
Wahldomizil bei
Herrn Martin HISSEL und
Frau Nathalie VAN DAMME, Rechtsanwälte,
Aachenerstraße 18
4700 Eupen.

DER PRÄSIDENT DER KAMMER Vbis IM EILVERFAHREN,

Aufgrund der am 5. Juli 2011 eingereichten Einheitsantragschrift, mit der Achim PETERS und Ilona MAGER die Aussetzung der Ausführung der Städtebaugenehmigung, die das Gemeindekollegium von Raeren der Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung (PgmbH) HAUS KATHARINA am 20. April 2011 für die Erweiterung eines Altenheimes in Raeren, Spitalstraße 17-19, erteilt hat;

Aufgrund der am 31. August 2011 eingereichten Antragschrift, mit der die PgmbH HAUS KATHARINA darum bittet, als beitretende Partei zugelassen zu werden;

Aufgrund des Schriftsatzes mit Anmerkungen und der Verwaltungsakte der zweiten beklagten Partei;

Aufgrund der Verwaltungsakte der ersten beklagten Partei;

Aufgrund des von Herrn WIMMER, Auditor beim Staatsrat, gemäß Artikel 12 des Königlichen Erlasses vom 5. Dezember 1991 zur Festlegung des Eilverfahrens vor dem Staatsrat erstatteten Berichts;

Aufgrund des Beschlusses vom 23. September 2011, der die Sache auf die Sitzung vom 25. Oktober 2011 um 14.30 Uhr anberaumt;

Aufgrund der Notifizierung des Anberaumungsbeschlusses und des Berichts an die Parteien;

Nach Anhörung des Herrn M. HANOTIAU, Kammerpräsident, in seinem Bericht;

Nach Anhörung der Bemerkungen von Frau Gabriele WEISBERGER, Rechtsanwältin, loco Herrn M. ORBAN und Frau B. TÖLLER, Rechtsanwälte, die für die klagende Parteien erscheint, von Herrn Jean-Yves MARICHAL, Rechtsanwalt, der für die zweite beklagte Partei erscheint, und von Herrn Martin HISSEL und Frau Nathalie VAN DAMME, Rechtsanwälte, die für die beitretende Partei erscheinen;

Nach Anhörung der gleichlautenden Stellungnahme von Herrn WIMMER, Auditor;

Aufgrund des Titels VI Kapitel II der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat;

In der Erwägung, dass der Sachverhalt folgendermaßen aussieht :

1. Am 13. März 2009 reicht die PgmbH HAUS KATHARINA einen Antrag auf Städtebaugenehmigung zur Erweiterung eines Altenheimes in Raeren, Spitalstraße 17-19, auf Parzellen katastriert Gemarkung 1, Flur C, Nummern 140d, 133g und 124f, ein.

2. Vom 27. April bis zum 12. Mai 2009 wird eine öffentliche Untersuchung unter Anwendung von Artikel 330 Nr. 2 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE) durchgeführt. Sie gibt Anlass zu 135 Beschwerden, darunter die der Kläger, und zu 31 günstigen Bemerkungen.

Eine Konzertierungsversammlung findet am 17. Juni 2009 statt.

3. Am 8. September 2009 gibt der beauftragte Beamte ein ungünstiges Gutachten ab.

4. Am 28. Mai 2010 gibt die PgmbH HAUS KATHARINA ergänzende Erläuterungen zu ihrem Antrag ab.

5. Am 1. Dezember 2010 gewährt das Gemeindekollegium die Städtebaugenehmigung und am 19. Januar 2011 zieht es sie zurück.

6. Am 17. März 2011 gibt der beauftragte Beamte erneut ein ungünstiges Gutachten ab.

7. Am 20. April 2011 erteilt die erste beklagte Partei die Städtebaugenehmigung. Sie wird den Beschwerdeführern am 6. Mai 2011 zugestellt.

Es handelt sich um den beanstandeten Rechtsakt;

In der Erwägung, dass die PgmbH HAUS KATAHRINA mit einer am 31. August 2011 eingereichten Klage beantragt, dem Verfahren beitreten zu können; dass dieser Klage stattzugeben ist;

In der Erwägung, dass die Kläger in einem ersten Rechtsgrund die Verletzung der Artikel 27 und 35 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE) geltend machen; dass sie in einem ersten Teil des Rechtsgrunds behaupten, dass das betreffende Bauvorhaben teilweise im Wohngebiet mit ländlichem Charakter und teilweise im Agrargebiet liege; dass sie vorbringen, dass das Bauvorhaben - entgegen der Behauptung der ersten beklagten Partei in dem angefochtenen Rechtsakt - in die landwirtschaftliche Zone hineinrage; dass sie bestreiten, dass die 50-Meter-Zone des Wohngebiets mit ländlichem Charakter ab dem Rand der öffentlichen Straße gemessen werden müsse; dass sie die Ansicht vertreten, dass eine Rechtsunsicherheit darüber vorliege; dass sie in einem zweiten Teil des Rechtsgrunds geltend machen, dass selbst wenn das Bauvorhaben sich völlig im

Wohngebiet mit ländlichem Charakter befinde, es aufgrund der betreffenden Aktivitäten und des streitigen Gebäudes mit drei Etagen und einer Dachterrasse mit einer solchen Zone nicht vereinbart sei; dass sie bemerken, dass der beauftragte Beamte aus diesem Grund ein ungünstiges Gutachten abgegeben habe;

In der Erwägung, dass bezüglich des ersten Teils des Rechtsgrunds festzustellen ist, dass die Grenze, ab der das 50-Meter-Wohngebiet mit ländlichem Charakter berechnet wird, in Ermangelung eines Fluchtlinienplans diejenige ist, die die öffentliche Straße vom Privatgut trennt; dass eine Linie, die die Grenze zwischen dem öffentlichen Eigentum und dem Gut der beitretenden Partei, auf den der Genehmigung beigefügten Plänen zurückzufinden ist; dass die Kläger nicht vorhalten, dass diese auf dieser Weise bestimmte Grenze in concreto mit der Begrenzung zwischen dem Privatgut der Parzelle der beitretenden Partei und der öffentlichen Straße nicht übereinstimmt; dass das streitige Gebäude sich völlig und ausschließlich im Wohngebiet mit ländlichem Charakter befindet; dass der erste Teil des Rechtsgrunds nicht ernsthaft ist;

In der Erwägung, dass, was den zweiten Teil des Rechtsgrunds betrifft, die zweite beklagte Partei antwortet, dass die Verwaltungsbehörde über die Macht des freien Ermessens verfüge, die vom Staatsrat nur im Falle eines offensichtlichen Ermessensirrtums beschränkt werden könne, was in dieser Angelegenheit nicht der Fall sei;

In der Erwägung, dass bezüglich des zweiten Teils des Rechtsgrunds die beitretende Partei auf die Begründung des angefochtenen Rechtsakts verweist :

" In Anbetracht, dass in Korrelation mit bereits bestehenden Bausubstanzen im Umfeld der Spitalstrasse das geplante Projekt hinsichtlich seiner Größe als adäquat bezeichnet werden kann; dass es sowohl hinsichtlich seiner reinen Wohnfunktion als auch seiner baulichen Dimension als ein vergleichbar ähnliches Objekt mit anderen Wohn- und Gewerbebebauungen, wie vor Ort vorfindbar, akzeptiert werden kann;

[...]

In Anbetracht seiner Dimension und Funktion ist das Projekt vergleichbar mit etlichen anderen Gebäuden seines mittelbaren und unmittelbaren Einzugsbereiches Spitalstrasse/Hauptstrasse;

In Anbetracht, dass die Kriterien des städtebaulichen Umfeldes durch das Bürgerkomitee und durch das Gemeindekollegium der Gemeinde Raeren unter Würdigung der Argumente der Einsprüche begutachtet und geprüft wurden und das Ergebnis hinsichtlich des Projektes gutgeheißen worden ist;

In Anbetracht, dass das Projekt sich architektonisch auf Grund seiner differenzierten Gliederung und der Auswahl von hiesigen Baumaterialien sowohl in das Landschaftsbild, als auch hinsichtlich seiner Struktur in das Ensemble bereits vorhandener gewachsener Bausubstanzen integriert;

[...]

In Anbetracht, dass das unmittelbare und mittelbare Wohnumfeld der Spitalstrasse qualitativ und quantitativ nicht negativ beeinträchtigt wird;

In Anbetracht, dass durch die reine Wohnfunktion die Hauptbestimmung des «Wohngebietes mit ländlichem Charakter» eher verstärkt wird;

In Anbetracht, dass sich neben älteren und jüngeren Wohngebäuden bereits folgende Unternehmen/Betriebe/Dienstleister im Einzugsbereich des geplanten Projektes, d.h. «im Wohngebiet mit ländlichem Charakter» befinden :

- in direkter Nähe (am konkreten Standort)
  bestehendes Altenheim Haus Katharina GmbH einschließlich aller bisherigen Erweiterungen
  Brennereibetrieb Radermacher Verwaltung und Lagerhalle
  Bauerngehöft Pauquet
- in unmittelbarer Nähe Achse Spitalstrasse (südlich des Projektes)
  Arztpraxis Dr. Josten
  Bauunternehmung Emonts
  Baubüro Groteclaas
  Spedition Chaineux
  Autokarosserie- und Lackierwerkstatt
  Schreinereibetrieb Klinkenberg
- in unmittelbarer Nähe Achse Spitalstrasse (nord-nordöstlich des Projektes)
  Marienheim/Altenheim
- in mittelbarer Nähe Achse Spitalstrasse/Hauptstrasse (westlich des Projektes)
  Gaststätte Linde
  Ehemaliger Bauhof der Gemeinde Raeren, gegenwärtig privat-gewerbliche Nutzung
  Gewerbefläche des ehemaligen Aldi-SB Marktes
  Bauunternehmung Hönders
  Kulturstatte Bergscheiderhof
  Post, Tennis- und Sporthalle

[...]

In Anbetracht, dass das Projekt sich in einem «Wohngebiet mit ländlichem Charakter» befindet, welches gemäß seiner chronologischen städtebaulichen Entwicklung mit unterschiedlichen mittelständischen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben durchsetzt ist;

In Anbetracht, dass es bezüglich der hier aufgeführten und nachvollziehbaren Realität der im Umfeld des Projektes vorhandenen und verifizierbaren Baukörper, sowie hinsichtlich deren Funktionen und Dimensionen das Argument nicht einseitig so ausgelegt werden kann, dass das Projekt die Hauptbestimmung des Wohngebietes mit ländlichem Charakter gefährdet; zumal es sich hier um ein reines Wohnprojekt handelt;

In Anbetracht, dass der Aspekt der Hauptbestimmung des Wohngebietes durch die Schaffung für Wohnraum für betagte Menschen in der dafür vorgesehen Wohnzone eher gestärkt und nicht geschwächt wird;

In Anbetracht, dass ausschließlich Wohnraum im dafür vorgesehen Wohngebiet errichtet wird, ist kein wesentlicher Nachteil hinsichtlich «der Hauptbestimmung des Wohngebietes» zu erkennen;

[...]

In Anbetracht, dass das nach mehreren Planungsansätzen aktuell eingereichte optimierte Projekt sich durch seine auf den hiesigen Raum bezogene Architektur

homogen in das gegenwärtige Landschaftsbild, sowie in das natürliche Bodenrelief integriert;

In Anbetracht, dass Farben, Formen, Bau- und Fassadenmaterialien, Geschosshöhen den Objekten des unmittelbaren und mittelbaren Umfeldes detailliert angepasst worden sind;

In Anbetracht, dass die bestehende Architektur des Projektes fortgeschrieben wird;

In Anbetracht, dass wie durch diverse Bodenaufnahmen und Luftbilder ersichtlich, sich im engeren Radius des Projektes etliche stark verdichtete Bausubstanzen befinden, wie z.B. das Verwaltungs- und Wohngebäude, sowie die Lagerhalle der Firma Radermacher, der Wohnblock der Familie Emonts, der Wohn- und Gewerbeblock der Gaststätte Linde";

In der Erwägung, dass Artikel 27 des WGRSEE Folgendes bestimmt :

" Das Wohngebiet mit ländlichem Charakter ist hauptsächlich zu Wohnzwecken und für landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.
Dort können auch handwerkliche Betriebe, Dienstleistungen, Vertriebsunternehmen, Forschungstätigkeiten oder Kleinindustrie, Sozialkulturelle Einrichtungen, Gebäude und Einrichtungen für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Ausrüstungen sowie touristische Anlagen oder Freizeitausrüstungen zugelassen werden, insofern diese die Hauptbestimmung des Gebietes nicht in Gefahr bringen und mit der Nachbarschaft vereinbar sind";

In der Erwägung, dass das Altenheim hauptsächlich eine Wohnfunktion hat, obwohl den Bewohnern verschiedene Dienstleistungen angeboten werden; dass das Altenheim als solches in ein Wohngebiet mit ländlichem Charakter gehören kann;

In der Erwägung, dass jedoch festzustellen ist, dass die Behörde zwar über eine Ermessensbefugnis hinsichtlich der guten Ortsgestaltung verfügt; dass sie dennoch diese Befugnis unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Projektes, seiner präzisen Lokalisierung, seiner Umgebung und seiner Größe ausüben muss;

In der Erwägung, dass es zwar dem Staatsrat nicht zusteht, die Beurteilung der Behörde durch seine eigene Beurteilung zu ersetzen, vorbehaltlich jedoch, dass diese Behörde keinen offensichtlichen Beurteilungsfehler begangen hat; dass ein offensichtlicher Beurteilungsfehler ein Fehler ist, den eine vernünftige Behörde in denselben Umständen nicht begehen würde;

In der Erwägung, dass im vorliegenden Fall hinsichtlich der Größe des Projekts festzustellen ist, dass es die ganze Bebauungszone bis zur Grenzlinie des Agrargebiets einnimmt, d.h. ein Gebäude betrifft, das deutlich tiefer und auch höher als die Nachbarwohnungen ist;

In der Erwägung, dass die Hauptargumentation der ersten beklagten Partei sich im Wesentlichen auf einen Vergleich mit den verschiedenen bestehenden Gebäuden in der Spitalstraße und in dem ganzen Viertel einschließlich der Hauptstraße stützt; dass der Umstand, dass "das Projekt sich in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter befindet, welches gemäß seiner chronologischen städtebaulichen Entwicklung mit unterschiedlichen mittelständische Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben durchsetzt ist", sicher nicht als Grundlage für die Beurteilung der guten Raumgestaltung hinsichtlich des streitigen Projekts dienen kann; dass selbst wenn das Projekt Wohnungen betrifft, die Tatsache, dass das Viertel eine dichte städtebauliche Entwicklung erlebt hat, wobei an bestimmten Stellen die Wohnfunktion nicht vorherrschte, nämlich nicht bedeutet, dass diese Entwicklung fortgesetzt werden muss, wohingegen die gute Raumgestaltung zuerst und vor allem nach der unmittelbaren Umgebung des umstrittenen Projekts beurteilt werden muss, und dies unter Einhaltung des Sektorenplans - es geht um ein Wohngebiet mit ländlichem Charakter und nicht um ein Wohngebiet - und nicht in Anbetracht von möglichen vergangenen Missachtungen oder Verletzungen dieses Sektorenplans oder von Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans errichtet worden sind; dass es diesbezüglich unbestreitbar ist, dass das geplante Gebäude, wo es errichtet werden wird, deutlich tiefer ist als die Nachbarwohnungen, diesen Nachbarwohnungen Schaden zufügen kann und in den Hof- und Gartenbereich hineinragt;

In der Erwägung, dass der beauftragte Beamte mehrmals festgestellt hat, dass das streitige Gebäude zu groß ist und die nachbarlichen Häuser benachteiligen würde; dass er dabei die gute Ortsgestaltung in concreto beurteilte und insbesondere die gute Ortsgestaltung der unmittelbaren Umgebung des Projekts; dass die Tatsache, dass eine Zone ein Wohngebiet ist, nämlich nicht bedeutet, dass irgendwelche Wohnung angenommen werden kann; dass im vorliegenden Fall der beauftragte Beamte es in seinem Gutachten betonte;

In der Erwägung, dass der zweite Teil des Rechtsgrunds ernsthaft ist;

In der Erwägung, dass die Kläger anführen, dass durch eine unmittelbare Ausführung der beanstandeten Genehmigung verschiedene schwer wiedergutzumachende ernsthafte Nachteile entstehen könnten; dass sie daran erinnern, dass das erweiterte Gebäude die Kapazität von 29 Betten auf 42 Betten aufstocken werde, dass es 10,31 Meter hoch und sogar 13,23 Meter hoch an der rechten Seite wegen dem Gefälle der Straße sein werde und, dass die Fläche mehr als verdoppelt werde; dass sie betonen, dass die Spitalstraße eine Sackgasse sei, was Autoverkehr mit sich bringe und dass selbst nach Fertigstellung der Bauarbeiten

diese Straße für Fußgänger gefährlich sein werde und dass der Lärm ebenfalls zunehmen werde; dass sie bemerken, dass in ihre Privatsphäre erheblich eingegriffen werde, weil man von der Dachterrasse des streitigen Gebäudes aus einen direkten Sichteinblick haben werde und die Hecke längs des Anwesens der beitretenden Partei nicht mehr als Sichtschutz nützen werde, da das umstrittene Gebäude höher sein werde; dass sie behaupten, dass alle Seitenansichten - fünf Fenster - von diesem Gebäude aus nicht nur auf ihren Garten, sondern selbst auf den Wohnbereich ihres Hauses Einblick haben würden; dass sie auch auf einen bedeutenden Verlust von Sonnenlicht hinweisen;

In der Erwägung, dass der Meinung der zweiten beklagten Partei und der beitretenden Partei nach, die Kläger ihre Gefahr eines schwer wiedergutzumachenden ernsthaften Nachteils nicht konkret beweisen;

In der Erwägung, dass aus den der Akte hinzugefügten Bildern und aus den Gutachten des beauftragten Beamten hervorgeht, dass die von den Klägern geltend gemachten Nachteile in bezug auf den Eingriff in ihre Privatsphäre schwer wiedergutzumachend und ernsthaft sind;

In der Erwägung, dass die Bedingungen, die Artikel 17, § 2, Absatz 1, der koordinierten Gesetze voraussetzt, damit der Staatsrat die Aussetzung der Ausführung des angefochtenen Akts befehlen kann, erfüllt sind,

E N T S C H E I D E T :

Artikel 1.

Der von der Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung HAUS KATHARINA am 31. August 2011 eingereichten Beitrittsklage wird stattgegeben.

Artikel 2.

Die Aussetzung der Ausführung der Städtebaugenehmigung, die das Gemeindekollegium von Raeren der Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung HAUS KATHARINA am 20. April 2011 für die Erweiterung eines Altenheimes in Raeren, Spitalstraße 17-19, erteilt hat, wird befohlen.

Artikel 3.

Die Entscheidung über die Kosten bleibt vorbehalten.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Vbis. Kammer des Staatsrats am zweiundzwanzigsten Februar zweitausendzwölf von :

Herrn	HANOTIAU,	Kammerpräsident,
Frau	WIAME,	Kanzler.

Der Kanzler, Der Präsident,

V. WIAME. M. HANOTIAU.