

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

E N T S C H E I D

Nr. 224.379 vom 18. Juli 2013

A. 206.820/Vbis-95

In der Rechtssache : **MAGIS Ute**,
Wahlдомизил bei
Herrn Guido ZIANS und Frau Andrea HAAS,
Rechtsanwälte,
Aachener Straße 76
4780 Sankt Vith,

gegen :

1. **die Stadt Eupen**,
2. **die Wallonische Region**,
vertreten durch ihre Regierung,
Wahlдомизил bei
Herrn Xavier DRION, Rechtsanwalt,
rue Hullos 103 - 105
4000 Lüttich.

Beitretende Partei :

**die Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung
COTTAGE DREAMS IMMO**,
Wahlдомизил bei
Herrn Edgar DUYSER, Rechtsanwalt,
Vervierser Straße 10
4700 Eupen.

DER PRÄSIDENT DER KAMMER Vbis,

Aufgrund der am 26. Oktober 2012 eingereichten Einheitsantragschrift, mit der Ute MAGIS die Nichtigerklärung und die Aussetzung der Ausführung des Beschlusses des Gemeindegremiums von Eupen vom 24. August 2012 beantragt, mit dem der Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung (PmbH) COTTAGE DREAMS IMMO eine Städtebaugenehmigung für den Umbau eines Hochstraße 265-267 in Kettenis gelegenen landwirtschaftlichen Anwesens in 16 Wohnungen gewährt wird;

Aufgrund der am 21. November 2012 eingereichten Antragschrift, mit der die PgmbH COTTAGE DREAMS IMMO darum bittet, als beitretende Partei zugelassen zu werden.

Aufgrund der Schriftsätze mit Anmerkungen und der Verwaltungsakten der beklagten Parteien;

Aufgrund des von Herrn WIMMER, Auditor beim Staatsrat, gemäß Artikel 93 der allgemeinen Verfahrensordnung erstatteten Berichts;

Aufgrund des Beschlusses vom 25. März 2013, der die Parteien lädt, auf der öffentlichen Sitzung vom 22. April 2013 um 14.30 Uhr zu erscheinen;

Aufgrund der Zustellung dieses Beschlusses und des Berichts an die Parteien;

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

Nach Anhörung der Bemerkungen von Herrn Guido ZIANS, Rechtsanwalt, der für die klagende Partei erscheint, von Frau Karline POPELON, Rechtsanwältin, loco Herrn Xavier DRION, Rechtsanwalt, die für die zweite beklagte Partei erscheint, und von Frau Gabriele WEISGERBER, Rechtsanwältin, loco Herrn E. DUYSER, Rechtsanwalt, die für die beitretende Partei erscheint;

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 26. Juni 2012 hinterlegt der PgmbH COTTAGE DREAMS IMMO einen Antrag auf Städtebaugenehmigung in Bezug auf ein Gut gelegen in Kettenis, Flur C, Nr. 10e, 10f, 11a und 12a betreffend den Umbau des landwirtschaftlichen Anwesens in 16 Wohnungen.

2. Die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft beschließt am 5. April 2012 die vorläufige Unterschutzstellung des Anwesens Waldenburghaus (Herrenhaus und Wirtschaftsgebäude) als Denkmal und des gesamten Anwesens als

Ensemble (Belgisches Staatsblatt vom 14. Juni 2012). Der Erlass der Regierung lautet wie folgt :

„ Artikel 1 - Das AnwesenWaldenburghaus, gelegen in Eupen, Gemarkung 3, Flur C, Parzellen 5a, 6b, 6c, 8a, 10e, 10f, 11a und 12a wird als Denkmal (Herrenhaus und Wirtschaftsgebäude) und Ensemble unter Schutz gestellt.

[...]

Art. 4. Von der Unterschutzstellung ausgenommen sind die Gebäude der Wirtschaftsanlage aus dem 20. Jahrhundert und die im 20. Jahrhundert nach einem Brand wiederhergestellten Teile des Herrenhauses.

Art. 5 - Eine Nutzungsänderung des Anwesens ist unter Berücksichtigung sämtlicher denkmalpflegerischer Kriterien möglich. Dabei müssen die als Denkmal schützenswerten Elemente des Anwesens möglichst unverändert erhalten bleiben. Nicht notwendige Eingriffe müssen vermieden werden und auf ein denkmalverträgliches Mindestmaß reduziert werden. Es müssen alle Möglichkeiten einer Erhaltung der bauhistorischen Substanz ausgeschöpft werden.

[...]“.

3. Der Kommunale Beratungsausschuss für Raumordnung und Mobilität gibt am 29. Mai 2012 folgende Stellungnahme ab :

„ [...]

In Anbetracht, dass das Projekt in der landwirtschaftlichen Zone liegt;

dass es sich um historisch interessante Wirtschaftsgebäude handelt, die seit langem ungenutzt sind und auf Dauer zu verfallen drohen;

dass demnach eine Umnutzung in Wohnungen zu begrüßen ist;

dass sämtliche Gebäude erhalten bleiben und deren Volumetrie unverändert bleibt;

beschließt der Ausschuss ein günstiges Gutachten zum Projekt abzugeben, mit folgender Bemerkung :

Es ist darauf zu achten, dass der bestehende öffentliche Weg (Stiegel) bestehen bleibt.

Es wird empfohlen, die Fensterformate der Vorderfassade, die sehr unterschiedlich sind, zu harmonisieren“.

4. Die öffentliche Untersuchung findet vom 28. Juni bis zum 13. Juli 2012 statt. Am 11. Juli 2012 reicht die Klägerin einen Einspruch ein.

5. Die Abteilung landwirtschaftliche Angelegenheiten und Wasserläufe des Öffentlichen Dienstes der Wallonie (ÖDW) gibt das folgende Gutachten am 27. Juli 2012 ab :

„ Nicht landwirtschaftlicher Antrag im Agrargebiet. Das Projekt hat direkt keine weiteren Auswirkungen auf die Agrarzone, da ein bestehendes Gehöft, nach Abriss

eines bestehenden Stalles im Bering, in Wohnungen umgebaut werden soll. Indirekt geht der Landwirtschaft allerdings durch die relativ groß ausfallenden Gärten Fläche verloren. Da es sich hier aber um eine kleine maschinell schwer zu bewirtschaftende Parzelle handelt und der Rest der Landwirtschaft zur Beweidung erhalten bleiben kann, sind die Auswirkungen eher gering.

Zur Abwasserklärung liegen uns keine weiteren Informationen vor. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen negativ beeinträchtigt und auch nicht den bestehenden Sickerschacht (Koerver) überlastet. Wäre nicht sogar ein Anschluss an die Kanalisation möglich?

Unter Voraussetzung, dass die Fläche jenseits der Gärten der landwirtschaftlichen Nutzung (Beweidung) vorbehalten bleiben, dass die potentiellen Käufer darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie sich in einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Zone niederlassen und dass in puncto Abwasserklärung eine verträgliche Lösung vorliegt, und insofern das Projekt ganz dem entspricht, was das Wallonische Gesetzbuch über Raumordnung, Städtebau und Erbgut (CWATUPE) erlaubt, haben wir keine Einwände“.

6. In seiner Sitzung vom 7. August 2012 beschließt das Gemeindekollegium ein bedingt günstiges Gutachten abzugeben :

„ [...]

In Anbetracht, dass die betr. Parzellen im Agrargebiet des am 23. Januar 1979 durch Königlichen Erlass genehmigten Sektorenplanes Verviers - Eupen gelegen sind;

dass die gemäß den Bestimmungen des Wallonischen Raumordnungs- und Städtebaugesetzes auszuführenden Arbeiten sich dem bestehenden bebauten Gebiet anpassen, sowohl was die Architektur und die Ästhetik betrifft;

[...]

Auf Grund der Artikel 330 bis 343 des Wallonischen Raumordnungs- und Städtebaugesetzbuches über das Veröffentlichungsverfahren mancher Anträge auf Städtebaugenehmigung;

In Anbetracht, dass dieser Antrag dem vorgeschriebenen Veröffentlichungsverfahren auf Grund von Artikel 330, 11° (Abweichung vom Sektorenplan) des o.e. Gesetzbuches unterzogen wurde;

Aufgrund des Ergebnisses dieser Veröffentlichung in dessen Verlauf ein Einspruch seitens der Familie U. MAGIS, Hochstraße 265, 4701 KETTENIS (Bewohner des benachbarten Waldenburghauses) eingereicht wurde, welcher sich für eine deutlich niedrigere Anzahl von Wohnungen ausspricht, um eventuelle Belästigungen zu reduzieren;

In Anbetracht, dass die Wohnungen Größen zwischen 100 und 200 m² aufweisen und über eigene Gärten verfügen, sodass eine Verminderung der Anzahl nicht sinnvoll wäre;

In Anbetracht, dass das Gut zum Teil vorläufig unter Denkmalschutz gestellt worden ist, sodass besondere Auflagen zum Erhalt des ursprünglichen Charakters des Anwesens angebracht sind;

dass durch die vorgesehenen Auflagen der Autoverkehr im Innenhof und vor dem Anwesen abgeschafft wird, was der Argumentation des Einspruchnehmers entgegenkommt;

[...]

beschließt das Kollegium,

- zu oben genannten Baugesuch ein bedingt günstiges Gutachten abzugeben
- eine Abweichung vom Sektorenplan zu beantragen.

Übliche Auflagen : [...]

Besondere Auflagen :

- Beide Torportale in den Flügeln sind als Öffnungen zu erhalten.
- Der bestehende Innenhof ist unverändert zu erhalten (Grünfläche und Pflaster).
- Der Innenhof ist autofrei zu halten, demnach dürfen dort keine Parkplätze angelegt und keine Garage im hinteren Flügel eingerichtet werden.
- Der freie Blick auf das Anwesen von der Hochstraße aus ist zu erhalten, demnach :
 - * Verlegung der Gästeeinstellplätze zur linken Seite des Grundstücks entlang der Grundstücksgrenze.
 - * Keine Gartenhäuschen in den Gärten an der Vorderfront.
 - * Keine Hecken und hochstämmigen Bäume in den Gärten an der Vorderfront.
- Es ist nur eine Zufahrt zu den Garagen und den Einstellplätzen (links) anzulegen.
- Die Fensterformate in der Vorderfassade sind zu vereinheitlichen (keine Fenster in «Kreuz»-Anordnung).
- Der bestehende öffentliche Fußweg entlang der Grundstücksgrenze (Stiegel) ist zu erhalten.
- Die Auflagen des Technischen Dienstes sind zu beachten“.

7. Am 17. August 2012 gibt die beauftragte Beamtin ihr bedingt günstiges Gutachten ab.

8. In seiner Sitzung vom 24. August 2012 erteilt das Gemeindekollegium der Stadt Eupen die beantragte Städtebaugenehmigung. Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung. Sie lautet wie folgt :

„ DAS GEMEINDEKOLLEGIUM,

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

(2) Aufgrund des Artikels 123, 1^o des Neuen Gemeindegesetzes;

[...]

(4) In Erwägung, dass die COTTAGE DREAMS GmbH, rue G. Gaspard 5, 4834 GOE einen Antrag auf eine Städtebaugenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein in 4701 KETTENIS, Hochstraße 265-267 gelegenes Gut bezieht, katastriert Flur C, Nr. 10e, 10f, 11a und 12a betreffend den Umbau des landwirtschaftlichen Anwesens in 16 Wohnungen;

(5) In Erwägung, dass der vollständige Genehmigungsantrag bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Annahmebescheinigung vom 13. Februar 2012 abgegeben wurde;

(6) In Erwägung, dass das Gut im Agrargebiet im Sektorenplan von Verviers-Eupen, der durch Königlichen Erlass vom 23.01.1979 angenommen worden ist und der für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist, liegt;

[...]

(11) In Erwägung, dass der Antrag auf Genehmigung besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen aus dem/den folgenden Grund/Gründen unterzogen worden ist :

Artikel 330 11° (Abweichung vom Sektorenplan)

(12) In Erwägung, dass eine Beschwerde eingereicht worden ist; dass keine Konzertierungsversammlung organisiert worden ist;

dass ein begründeter Abweichungsvorschlag dem beauftragten Beamten durch das Gemeindegremium zugeschickt worden ist; dass ein solcher Vorschlag erforderlich ist;

(13) In Erwägung, dass der Beschluss des beauftragten Beamten über den am 16. August 2012 durch das Gemeindegremium übermittelten Antrag auf Abweichung bedingt günstig ist; dass sein Beschluss wie folgt verfasst und begründet ist :

Gutachten Nr. UAP3/12584 vom 17. August 2012

[...]

(e) In der Erwägung, dass das Gemeindegremium am 10.08.2012 das Gutachten der beauftragten Beamtin angefragt hat;

(f) In dem durch K.E. vom 23/01/1979 genehmigten Sektorenplan VERVIERS-EUPEN befindet sich dieses Gut in einem Agrargebiet und in einem Umkreis von kulturellem, historischem oder ästhetischem Interesse;

(g) In Anbetracht dessen, dass die Gemeinde über einen Kommunalen Beratenden Raumordnungsausschuss (K.B.R.A.) verfügt;

(h) In Anbetracht, dass das Projekt vom Sektorenplan abweicht, dies aus folgenden Gründen : Anwendung des Artikels 111 des Wallonischen Gesetzbuches, welcher vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans bestehenden oder genehmigten Bauten, Einrichtungen oder Gebäude, deren aktuelle oder zukünftige Zweckbestimmung den Vorschriften des Sektorenplans nicht entspricht, betrifft;

(i) In Anbetracht dessen, dass die durch das Wallonische Gesetzbuch vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind;

(j) In Anbetracht dessen, dass der Kommunale Beratende Raumordnungsausschuss am 29.05.2012 ein günstiges Gutachten abgegeben hat;

(k) In der Erwägung, dass das Projekt einem Veröffentlichungsverfahren unterliegt, dies aus folgenden Gründen :

Laut Artikel 330, 11°, d.h. :

die Anträge auf eine Parzellierungsgenehmigung oder eine Städtebaugenehmigung, die die Anwendung der Artikel 110 bis 114 zur Folge haben;

(l) In Anbetracht dessen, dass das Veröffentlichungsverfahren vom 28.06.2012 bis zum 13.07.2012 durchgeführt worden ist;

(m) In Anbetracht dessen, dass eine Reklamation während dieses Veröffentlichungsverfahrens eingereicht worden ist;

(n) In Anbetracht dessen, dass die abgegebenen Bemerkungen wie folgt zusammengefasst werden können :

Die Familie Ute MAGIS kritisiert :

- die überproportionale Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz;
- das zusätzliche Verkehrsaufkommen;
- die hohe Anzahl PKW Stellplätze (35 Stk);
- die oberirdische Hochspannungstransformationsstation;
- die oberirdische Fäkalanlage;

(o) Nach Kenntnisnahme der Planunterlagen und des Berichtes des Gemeindegremiums, kann das Reklamationsschreiben als nicht pertinent eingestuft werden.

Ich schließe mich prinzipiell der Stellungnahme des Gemeindegremiums an.

(p) Auf Grund des Artikels 35 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau, Erbe und Energie;

(q) Auf Grund der am 05.07.2012 in meinen Diensten einregistrierten Pläne;

(r) In Anbetracht, dass das Projekt, so wie bereits darauf hingewiesen, vom Sektorenplan abweicht und dass die Abweichung annehmbar ist;

(s) In Anbetracht, dass diese Abweichung mit der allgemeinen Zweckbestimmung des in Frage stehenden Gebietes, dem architektonischen Charakter und den Vorschriften, die sich auf die städtebaulichen Optionen beziehen vereinbar ist, insofern die Bedingungen des Gemeindegremiums und des Landwirtschaftsministeriums respektiert werden, ausgenommen die Bedingungen bezüglich der Verlegung der Besucherstellplätze und der Vereinheitlichung der Fensterformate.

Bezüglich dieser beiden Punkte muss ein neuer Antrag auf Städtebaugenehmigung eingereicht werden, damit sich die Behörden ein klares Bild der Auswirkungen der geplanten Situation machen können;

Indem diese Bedingungen respektiert werden, passt sich das Projekt korrekt an den in Frage stehenden Ort an, ohne der direkten Umgebung abträglich zu sein;

(t) In Anbetracht dessen, dass die Abweichung ausnahmsweise erteilt werden kann im Hinblick auf die gewählte Lösung, welche die Integration in die Örtlichkeit fördert;

(u) In Anbetracht dessen, dass die Handlungen und Arbeiten nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes und dessen architektonischen Charakter beeinträchtigen, insofern obengenannte Bedingungen eingehalten werden.

(v) Außerdem veranlasst die Untersuchung des Projektes zu folgenden Bemerkungen :

Die zukünftigen Bewohner müssen ausdrücklich auf die Lage im Agrargebiet aufmerksam gemacht werden, sowie auf die daraus resultierenden Konsequenzen wie z.B. Verbot von Errichten von Gartenhäuschen und ähnlichem.

(w) Demzufolge wird die Abweichung erteilt,

ERTEILE ICH EIN BEDINGT GÜNSTIGES GUTACHTEN, DIE

GENEHMIGUNG MUSS UNTER DEN OBEN ANGEFÜHRTEN
BEDINGUNGEN ERTEILT WERDEN.

(14) In Erwägung, dass nur die Regierung oder der beauftragte Beamte Abweichungen ausnahmsweise gewähren kann;

(15) In Erwägung, dass die weiter unten stehenden(n) Dienststelle(n) bzw. Kommission(en) aus dem/den folgenden Grund/Gründen zu Rate gezogen worden ist/sind :

[...]

(16) Aufgrund des Ergebnisses dieser Veröffentlichung in dessen Verlauf ein Einspruch seitens der Familie U. MAGIS, Hochstraße 265, 4701 KETTENIS (Bewohner des benachbarten Waldenburghauses) eingereicht wurde, welcher sich für eine deutlich niedrigere Anzahl von Wohnungen ausspricht, um eventuelle Belästigungen zu reduzieren;

(17) In Anbetracht, dass die Wohnungen Größen zwischen 100 und 200 m² aufweisen und über eigene Gärten verfügen, sodass eine Verminderung der Anzahl nicht sinnvoll wäre;

(18) In Anbetracht, dass das Gut zum Teil vorläufig unter Denkmalschutz gestellt worden ist, sodass besondere Auflagen zum Erhalt des ursprünglichen Charakters des Anwesens angebracht sind;

dass durch die vorgesehenen Auflagen der Autoverkehr im Innenhof und vor dem Anwesen abgeschafft wird, was der Argumentation des Einspruchnehmers entgegenkommt,

BESCHLIEßT :

Artikel 1.

Die von der COTTAGE DREAMS GmbH, rue G. Gaspard 5, 4834 GOE beantragte Städtebaugenehmigung wird gewährt.

[...],,;

In der Erwägung, dass die PgmbH COTTAGE DREAMS IMMO mit einer am 21. November 2012 eingereichten Klage beantragt, dem Verfahren beitreten zu können; dass dieser Klage stattzugeben ist;

In der Erwägung, dass der Auditor einen Bericht gemäß Artikel 93 der allgemeinen Verfahrensordnung erstattet hat, in dem er die Ansicht vertritt, dass der erste Klagegrund begründet sei und dass der angefochtene Rechtsakt nach kurzen Verhandlungen für nichtig erklärt werden könne;

In der Erwägung, dass die Klägerin in einem ersten Klagegrund geltend macht, die Artikel 1 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte, die Artikel 107 § 2 Absatz 2, 117 und 114 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE), die inhaltliche Begründungspflicht und der allgemeine

Grundsatz der guten Verwaltung seien verletzt worden; dass sie betont, dass die beauftragte Beamtin ihr Einspruchsschreiben als nicht pertinent angesehen habe, ohne dass sie jedoch darauf eine deutliche und präzise Antwort gegeben habe; dass sie feststellt, dass sich die beauftragte Beamtin, die für die Gewährung einer Abweichung von dem Sektorenplan als einzige zuständig sei, darauf beschränke, zu erwähnen, dass das Bauvorhaben, das nicht landwirtschaftlicher Art sei, in der Agrarzone zulässig sei, ohne die Bedingungen zur Anwendung von Artikel 114 des WGRSEE, d.h. den Ausnahmecharakter der Abweichung, zu untersuchen, und ohne die angeführte Integration des Bauvorhabens in die Örtlichkeit zu rechtfertigen; dass sie hinzufügt, dass die beauftragte Beamtin, indem sie vorschreibe, dass ein neuer Genehmigungsantrag für die Verlegung der Besucherstellplätze und für die Vereinheitlichung der Fensterformate eingereicht werden müsse, „damit sich die Behörden ein klares Bild der Auswirkungen der geplanten Situation machen können“, eigentlich gefordert habe, dass ein neuer Genehmigungsantrag eingereicht werde;

In der Erwägung, dass die erste beklagte Partei antwortet, dass die beauftragte Beamtin die Erteilung der Abweichung ordnungsgemäß gerechtfertigt habe und dass die Genehmigung ausführlich begründet sei;

In der Erwägung, dass die zweite beklagte Partei antwortet, dass die Entscheidung und das Gutachten der beauftragten Beamtin aufgrund konkreter Elemente begründet seien und dass die Genehmigung selber angemessen begründet sei;

In der Erwägung, dass die beitretende Partei der Ansicht ist, dass der angefochtene Rechtsakt faktische und rechtliche Umstände enthalte, die die Integration des Bauvorhabens in die Agrarzone und somit die Abweichung vom Sektorenplan rechtfertigten; dass sie meint, dass diese Begründung konkret vor Ort überprüft worden sei; dass sie hinzufügt, dass aus dem Gutachten der beauftragten Beamtin keineswegs hervorging, dass ein globaler neuer Genehmigungsantrag eingereicht werden müsste und dass die Genehmigung selber eine zusätzliche Begründung der Abweichung enthalte;

In der Erwägung, dass Artikel 111 des WGRSEE wie folgt abgefasst wird :

„ Die vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans bestehenden oder die genehmigten Bauten, Einrichtungen oder Gebäude, deren aktuelle oder zukünftige Zweckbestimmung den Vorschriften des Sektorenplans nicht entspricht, können Gegenstand von Umbau-, Vergrößerungs- oder Wiederaufbauarbeiten sein. Die Module zur Erzeugung von Strom oder Hitze, deren ausschließlichen Energiequelle die Sonne ist, und die diese Bauten, Anlagen oder Gebäude, die sich auf demselben Immobiliengut befinden, direkt versorgen, können zugelassen werden, einschließlich wenn sie getrennt angebracht sind.

Zu wirtschaftlichen oder touristischen Zwecken dürfen die Gebäude, Anlagen oder Gruppen von Gebäuden und Anlagen, die eine funktionelle Einheit bilden, Gegenstand von Umbau- oder Vergrößerungsarbeiten sein, für welche eine Abweichung von der Zweckbestimmung eines angrenzenden Gebiets erforderlich ist, mit Ausnahme der Naturgebiete, der Parkgebiete und der Umkreise mit bemerkenswertem Ausblick.

Zwecks der Erzeugung von Strom oder Hitze können in einem angrenzenden Gebiet die Module zugelassen werden, deren ausschließlichen Energiequelle die Sonne ist, die einen Bau, eine Anlage oder ein Gebäude, der/die/das sich auf demselben Immobiliengut befindet, direkt versorgen und dem Sektorenplan genügen.

Nach Umbau, Vergrößerung oder Wiederaufbau müssen die Konstruktion, die Einrichtung oder das Gebäude sowie das Modul zur Erzeugung von Strom oder Hitze das prägende Landschaftsbild entweder beachten, oder strukturieren, oder aber neugestalten“;

In der Erwägung, dass Artikel 114 desselben Gesetzbuches wie folgt abgefasst wird :

„ Für jeden Genehmigungsantrag, der die Anwendung der Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts zur Folge hat, können ausnahmsweise eine oder mehrere Abweichungen bewilligt werden, insofern der Antrag vorab den besonderen, durch die Regierung festgelegten Bekanntmachungsmaßnahmen, sowie der in Artikel 4 Absatz 1 3° erwähnten Konsultierung unterworfen wird.

Auf vorhergehendes Gutachten des beauftragten Beamten gewährt das Gemeindekollegium jede Abweichung, die sich ausschließlich auf die Vorschriften einer kommunalen Städtebauordnung, eines kommunalen Raumordnungsplans oder eines Parzellierungsplans, sowie auf die in Artikel 88 § 3 3° erwähnten Vorschriften einer Verstädterungsgenehmigung bezieht, außer wenn sich der Antrag auf die in Artikel 127 § 1 erwähnten Handlungen und Arbeiten bezieht.

In den anderen Fällen wird jede Abweichung von der Regierung oder dem beauftragten Beamten gewährt“;

In der Erwägung, dass nur der beauftragte Beamte zuständig ist, eine Abweichung vom Sektorenplan zu gewähren; dass er diesbezüglich kein Gutachten abgibt, sondern eine angemessen zu begründende Entscheidung trifft; dass, außer wenn er innerhalb der ihm anberaumten Frist keine Entscheidung getroffen hat - in diesem Fall gilt dann die Entscheidung als „günstig“ (Artikel 116 § 5 Absatz 2 des WGRSEE) und kommt es der die Genehmigung erteilenden Behörde zu, die Abweichungsbedingungen angemessen zu begründen -, nur der beauftragte Beamte, und nicht das Gemeindekollegium, ermächtigt ist, seine Entscheidung zu begründen; dass infolgedessen nur die von der beauftragten Beamtin vorgebrachte Begründung ihrer Entscheidung zur Gewährung der Abweichung vom Sektorenplan im vorliegenden Fall zu berücksichtigen ist;

In der Erwägung, dass diese Begründung wie folgt lautet :

„ [...]

In Anbetracht, dass das Projekt vom Sektorenplan abweicht, dies aus folgenden Gründen : Anwendung des Artikels 111 des Wallonischen Gesetzbuches, welcher vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans bestehenden oder genehmigten Bauten, Einrichtungen oder Gebäude, deren aktuelle oder zukünftige Zweckbestimmung den Vorschriften des Sektorenplans nicht entspricht, betrifft;

In Anbetracht dessen, dass die durch das Wallonische Gesetzbuch vorgesehenen Bedingungen erfüllt sind;

In Anbetracht dessen, dass der Kommunale Beratende Raumordnungsausschuss am 29.05.2012 ein günstiges Gutachten abgegeben hat;

In der Erwägung, dass das Projekt einem Veröffentlichungsverfahren unterliegt, dies aus folgenden Gründen :

Laut Artikel 330, 11^o, d.h. :

die Anträge auf eine Parzellierungsgenehmigung oder eine Städtebaugenehmigung, die die Anwendung der Artikel 110 bis 114 zur Folge haben;

In Anbetracht dessen, dass das Veröffentlichungsverfahren vom 28.06.2012 bis zum 13.07.2012 durchgeführt worden ist;

In Anbetracht dessen, dass eine Reklamation während dieses Veröffentlichungsverfahrens eingereicht worden ist;

In Anbetracht dessen, dass die abgegebenen Bemerkungen wie folgt zusammengefasst werden können :

Die Familie Ute MAGIS kritisiert :

- die überproportionale Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz;
- das zusätzliche Verkehrsaufkommen;
- die hohe Anzahl PKW Stellplätze (35 Stk);
- die oberirdische Hochspannungstransformationsstation;
- die oberirdische Fäkalanlage;

Nach Kenntnisnahme der Planunterlagen und des Berichtes des Gemeinderatskollegiums, kann das Reklamationsschreiben als nicht pertinent eingestuft werden.

Ich schließe mich prinzipiell der Stellungnahme des Gemeinderatskollegiums an.

Auf Grund des Artikels 35 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau, Erbe und Energie;

Auf Grund der am 05.07.2012 in meinen Diensten einregistrierten Pläne;

In Anbetracht, dass das Projekt, so wie bereits darauf hingewiesen, vom Sektorenplan abweicht und dass die Abweichung annehmbar ist;

In Anbetracht, dass diese Abweichung mit der allgemeinen Zweckbestimmung des in Frage stehenden Gebietes, dem architektonischen Charakter und den Vorschriften, die sich auf die städtebaulichen Optionen beziehen vereinbar ist, insofern die Bedingungen des Gemeinderatskollegiums und des Landwirtschaftsministeriums respektiert werden, ausgenommen die Bedingungen bezüglich der Verlegung der Besucherstellplätze und der Vereinheitlichung der Fensterformate.

Bezüglich dieser beiden Punkte muss ein neuer Antrag auf Städtebaugenehmigung eingereicht werden, damit sich die Behörden ein klares Bild der Auswirkungen der

geplanten Situation machen können;

Indem diese Bedingungen respektiert werden, passt sich das Projekt korrekt an den in Frage stehenden Ort an, ohne der direkten Umgebung abträglich zu sein;

In Anbetracht dessen, dass die Abweichung ausnahmsweise erteilt werden kann im Hinblick auf die gewählte Lösung, welche die Integration in die Örtlichkeit fördert;

In Anbetracht dessen, dass die Handlungen und Arbeiten nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes und dessen architektonischen Charakter beeinträchtigen, insofern obengenannte Bedingungen eingehalten werden :

[...]“;

In der Erwägung, dass das Gutachten des Gemeindegremiums, auf das die beauftragte Beamtin hinweist, weder ihrer Entscheidung noch der angefochtenen Genehmigung beigelegt wird und dass es deshalb nicht als Begründung per Verweis dienen kann, die dem Gesetz vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte entsprechen würde;

In der Erwägung, dass die beauftragte Beamtin sich über die Vereinbarkeit des von der Agrarzone abweichenden Bauvorhabens mit der allgemeinen Zweckbestimmung des in Frage stehenden Gebietes, dem architektonischen Charakter und den Vorschriften, die sich auf die städtebaulichen Optionen beziehen, nicht äußert; dass sie im Gegenteil der Meinung ist, dass ein neuer Städtebaugenehmigungsantrag hinsichtlich der Verlegung der Besucherstellplätze und der Vereinheitlichung der Fensterformate notwendig ist, „damit sich die Behörden ein klares Bild der Auswirkungen der geplanten Situation machen können“;

In der Erwägung, dass die erteilte Genehmigung von der Gewährung einer künftigen Genehmigung abhängt; dass die Begründung der Entscheidung der beauftragten Beamtin aber auch noch aus Floskeln besteht, weil sie über keine vollständige und genaue Kenntnis des gesamten Bauvorhabens verfügt;

In der Erwägung, dass der Klagegrund offensichtlich begründet ist;

In der Erwägung, dass man sich den Schlussanträgen des Berichts des Auditors anschließen muss,

ENTSCHEIDET:

Artikel 1.

Der von der Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung COTTAGE DREAMS IMMO eingereichten Beitrittsklage wird stattgegeben.

Artikel 2.

Der Beschluss des Gemeinderates von Eupen vom 24. August 2012, mit dem der PgbH COTTAGE DREAMS IMMO eine Städtebaugenehmigung für den Umbau eines Hochstraße 265-267 in Kettenis gelegenen landwirtschaftlichen Anwesens in 16 Wohnungen gewährt wird, wird für nichtig erklärt.

Artikel 3.

Es gibt keinen Grund mehr, über den Aussetzungsantrag zu entscheiden.

Artikel 4.

Die Kosten, festgelegt auf 300 Euro, werden zu Lasten der zweiten beklagten Partei in Höhe von 175 Euro und zu Lasten der beitretenden Partei in Höhe von 125 Euro gelegt.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer Vbis am achtzehnten Juli zweitausenddreizehn von :

Herrn	HANOTIAU,	Kammerpräsident,
Frau	WIAME,	Kanzler.

Der Kanzler,

Der Präsident,

V. WIAME

M. HANOTIAU