

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

E N T S C H E I D

Nr. 234.306 vom 5. April 2016

A. 218.536/Vbis-180

In der Rechtssache: 1. **STING** Andrea,
 2. **FIGGE** Thomas,
 3. **DODEMONT** Joseph,
 4. **WEINBERG** Rolf,
die alle ihr Domizil bei
Herrn Guido ZIANS und
Frau Andrea HAAS, Rechtsanwälte,
Aachener Strasse 76
4780 Sankt Vith,
erwählt haben,

gegen:

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

Beitretende Partei:

die Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung
HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER
STEFFENS,
Wahldomizil bei
Frau Nathalie VAN DAMME und
Herrn Martin HISSEL, Rechtsanwälte,
Aachener Strasse 33
4700 Eupen.

DER STELLVERTRETENDE PRÄSIDENT DER KAMMER Vbis IM
EILVERFAHREN,

Aufgrund der am 4. März 2016 auf elektronischem Wege eingereichten Antragschrift, mit der Andrea STING, Thomas FIGGE, Joseph DODEMONT und Rolf WEINBERG die Aussetzung nach dem Verfahren der äußersten Dringlichkeit

der Ausführung der Städtebaugenehmigung, die die Gemeinde Kelmis der Privatgesellschaft mit beschränkter Haftung (PgmbH) HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS am 19. November 2015 für den Abriss eines Wohnhauses und den Bau in drei Phasen von drei Appartementhäusern Hauseter Straße 2 in Hergenrath auf einem Gemarkung 3, Flur B, Nr. 48l, 48m, 48b2 und 48z2 katastrierten Gut erteilt hat, beantragen;

Aufgrund der am 23. Februar 2016 auf elektronischem Wege von denselben Klägern eingereichten Antragschrift, mit der sie die Nichtigerklärung dieser Städtebaugenehmigung beantragen;

Aufgrund der bei der Sitzung vom 10. März 2016 eingereichten Beitrittsantragschrift, mit der die HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS PgmbH darum bittet, als beitretende Partei zum Verfahren zugelassen zu werden;

Aufgrund des den Parteien notifizierten Beschlusses vom 7. März 2016, der die Parteien vorlädt, am 10. März 2016 um 14.30 Uhr zu erscheinen;

Nach Anhörung von Frau VOGEL, Staatsrat, in ihrem Bericht;

Nach Anhörung der Bemerkungen von Herrn Guido ZIANS, Rechtsanwalt, der für die klagenden Parteien erscheint, von Frau Gabriele WEISGERBER, Rechtsanwältin, loco Herrn M. ORBAN, Rechtsanwalt, die für die zweite beklagte Partei erscheint, und von Herrn Martin HISSEL, Rechtsanwalt, der für die beitretende Partei erscheint;

Nach Anhörung der gegenteiligen Stellungnahme von Herrn WIMMER, erster Auditor beim Staatsrat;

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

In der Erwägung, dass in der Aussetzungsantragschrift nach dem Verfahren der äußersten Dringlichkeit die Kläger den Sachverhalt folgendermaßen darlegen:

- " 1. Bevor das jetzt bewilligte Projekt der Firma STEFFENS zur Genehmigung eingereicht wurde, hatte es bereits andere Projekte gegeben, die u.a. mit der Gemeindeverwaltung KELMIS diskutiert wurde[n]. Das ursprüngliche Projekt ist dann in einigen Punkten geändert worden, womit das Bauvolumen etwas reduziert wurde [...].

2. Der Architekt Marc STEFFENS reichte mit einem Schreiben vom 18.12.2014 den strittigen Bauantrag zu der nunmehr angefochten[en] Städtebaugenehmigung ein [...].

3. Das Bauprojekt soll drei Appartementgebäude umfassen, die auf einer Fläche von 3.597,90 m² eingepflanzt werden sollen. Die bebaute Fläche wird sich auf etwa 900 m² belaufen und in den 3 Gebäuden werden 28 Wohnungen eingerichtet [...]. Das Bauprojekt befindet sich in einem Gebiet mit ländlichem Charakter des Sektorenplans Verviers-Eupen.

4. Die Abnahmebescheinigung zu diesem Bauvorhaben datiert vom 30.12.2014 [...]. Am 3.2.2015 wurde der Firma STEFFENS eine Empfangsbestätigung zu ihrem Bauantrag ausgestellt [...].

5. Der Umweltdienst der Gemeinde KELMIS erteilte am 2.2.2015 ein bedingt günstiges Gutachten [...]. In diesem Gutachten wurde u.a. auf die Entwässerungsproblematik des geplanten Baus verwiesen, da diese über einen Kanal geplant ist, «der seinerseits mit unbekannter Bestimmung unter dem Bahndamm versickert, der sich ebenfalls in der Schutzzone befindet». Die Frage wurde aufgeworfen, ob diese Situation in den Anwendungsbereich von Art. R.165 des Wassergesetzbuches falle.

6. Am 6.2.2015 bestätigte die Urbanismusverwaltung Eupen [der beaufragten Beamtin] der Gemeinde Kelmis in französischer Sprache den Eingang der zur Begutachtung vorgelegten Akte [...].

7. Am 14.4.2015 erteilte das Gemeindegremium der Gemeinde KELMIS ein bedingt günstiges Gutachten [...]. Bezüglich der Anwendung von Artikel 165 des Wassergesetzbuches wird keine Stellung bezogen, es wird wiederum wiederholt, dass die «zuständige Behörde» dies zu prüfen habe. Bezüglich des Kanalrohres sei der Verlauf und der Endpunkt zu klären und sollte dieses Rohr in Form eines Sickerschachts enden, so wäre eine Verrieselungsanlage entsprechend den Vorschriften der Wallonischen Region zu erstellen, eine diesbezügliche Entscheidung sei mit der «D GARNE-DEE» in einem Ortstermin zu klären. Vor der Erteilung der Genehmigung sei diese Frage zu klären. Bezüglich des Regenwassers müsse eine vollständige Berechnung der Regenwasserrückhaltung vorgelegt werden und entsprechend abgeänderte Pläne müssen erstellt werden.

8. Am 15.5.2015 erteilte die beauftragte Beamtin der Außendirektion Eupen ein negatives Gutachten [...].

Auf der Legalitätsebene werden mehrere Punkte geltend gemacht:

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

Auf der Opportunitätsebene werden auch Vorbehalte geäußert:

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

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

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

11. Der Umweltberater der Gemeinde Kelmis hat am 2.9.2015 ein bedingt günstiges Gutachten erteilt [...]. Bezüglich des Abwassers wird eine Zwischenlösung über ein Abpumpen zum AIDE-Kollektor gutgeheißen. Bezüglich der Ableitung des Regenwassers in eine bestehende Verrohrung wird dies als unproblematisch angesehen.

12. Das Gemeindegremium der Gemeinde Kelmis hat am 11.9.2015 ein bedingt günstiges Gutachten erteilt, wobei anzumerken ist, dass die Gemeinde Kelmis das zweite Reklamationsschreiben vom 24.8.2015 der Frau STING ausdrücklich außer Acht gelassen hat. Als Begründung wird angegeben, dass zum Zeitpunkt dieses Schreibens das Antwortschreiben des Architekten STEFFENS bereits vorgelegen habe.

13. Am 23.10.2015 erstellte die beauftragte Beamtin ein zweites, negatives Gutachten zum strittigen Vorhaben [...]. Dabei wurde insbesondere folgendes hervorgehoben:

- Das zu große Bauvolumen mit 4 Vollgeschossen,
- Die zu hohe Dichte von 28 Wohneinheiten auf 3.500 m², wobei dies 80 Wohneinheiten pro Hektar ergebe und in der Regel eine Wohndichte von 60 WE/ha nicht überschritten werden sollte.
- Dass die Erklärungen der Gemeinde zur Ableitung des Regenwasser[s] in die bestehende Verrohrung nicht nachvollziehbar sei, da diese Verrohrung verstopft ist und dass das Wasser sich somit andere Wege über Grundstücke von Drittpersonen suchen müsse;
- Dass die beauftragte Beamtin darüber hinaus ihre vorherigen, ablehnenden Anmerkungen aus ihrem ersten Gutachten bezüglich der Parkflächen, Garagen und Zufahrten, der Erdaushübe, der Bodenreliefveränderungen und der fehlenden Mixität und der Dachform und den Balkonen wiederholt";

In der Erwägung, dass die HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS PgmB mit einer bei der Sitzung vom 10. März 2016 eingereichten Antragschrift beantragt, dem Verfahren beitreten zu dürfen; dass dieser Beitrittsantragschrift stattzugeben ist;

In der Erwägung, dass die Wallonische Region darum bittet, aus dem Verfahren entlassen zu werden, weil die beauftragte Beamtin zwei ungünstige Gutachten zu dem Antrag auf Städtebaugenehmigung abgegeben hat; dass sie diesbezüglich auf die Entscheide des Staatsrates Nr. 221.722 vom 12. Dezember 2012 in Sachen TILMANS gegen die Gemeinde Yvoir und die Wallonische Region und Nr. 222.700 vom 28. Februar 2013 in Sachen BERWART und GILLET gegen die Gemeinde Gerpinnes und die Wallonische Region verweist;

In der Erwägung, dass die beiden von der Wallonischen Region angeführten Entscheide Rechtssachen betreffen, in denen das Gemeindegremium die

Städtebaugenehmigung erteilt hat, ohne dass das Gutachten des beauftragten Beamten vorher beantragt worden ist, was hier nicht der Fall ist;

dass, wenn der beauftragte Beamte ein Gutachten über ein Projekt auf Antrag der Gemeinde abgibt, er an dem Verwaltungsverfahren unabhängig von seiner Stellungnahme - ob günstig oder ungünstig - teilnimmt; dass dem Antrag der Wallonischen Region, aus dem Verfahren entlassen zu werden, folglich nicht stattzugeben ist;

In der Erwägung, dass der Rechtsbeistand der beitretenen Partei in der Sitzung geltend gemacht hat, dass die Nichtigkeitsklage zu spät eingereicht worden sei, und behauptet hat, dass dies die Unzulässigkeit des Aussetzungsantrags nach dem Verfahren der äußersten Dringlichkeit zur Folge habe;

dass er sich diesbezüglich auf folgende E-Mail, mit Zeichen "Andrea STING / PGmbH STEFFENS" stützt, die am 17. Dezember 2015 von dem Rechtsbeistand der Kläger an die Gemeinde Kelmis gesendet wurde:

" Wir wurden gebeten die Möglichkeit zu prüfen ein Staatsratsverfahren gegen die Städtebaugenehmigung einzureichen, die das Gemeinderat in diese[r] Sache am 19.11.2015 erteilt hat. Wie Sie wissen, beläuft sich die Frist auf 60 Tage ab der Kenntnisnahme der Genehmigung von 19.11., so dass eine gewisse Dringlichkeit besteht. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie uns eine Kopie der Antragsakte mit allen Unterlagen zukommen zu lassen. [...]";

dass er aus dem Umstand, dass der Rechtsbeistand der Kläger in dieser E-Mail die Übermittlung des Städtebaugenehmigungsantrags und der entsprechenden Unterlagen aber nicht die Übermittlung der strittigen Genehmigung selber verlangt, ableitet, dass der Rechtsbeistand der Kläger zum Zeitpunkt der Sendung dieser E-Mail bereits im Besitz der Genehmigung gewesen sei; dass ihm zufolge der Umstand, dass der Rechtsbeistand der Kläger darum bittet, dass sein Antrag dringend behandelt werde, da sich die Klagefrist auf sechzig Tage ab der Kenntnisnahme der Städtebaugenehmigung belaufe, darauf schliessen lässt, dass der Rechtsbeistand der Kläger der Meinung war, dass die Klagefrist zu diesem Zeitpunkt bereits zu laufen begonnen hatte; dass er behauptet, dass die am 23. Februar 2016, das heißt mehr als sechzig Tage nach der Sendung der E-Mail vom 17. Dezember 2015, eingereichte Nichtigkeitsklage zu spät eingereicht worden sei; dass er anführt, dass der am 4. März 2016 eingereichte Aussetzungsantrag nach dem Verfahren der äußersten Dringlichkeit infolgedessen unzulässig sei;

In der Erwägung, dass der Rechtsbeistand der Kläger als Antwort auf diese Unzulässigkeitseinrede zugibt, dass er mit einer im Namen der ersten Klägerin gesendeten E-Mail vom 9. Dezember 2015 in der Tat die Gemeinde darum gebeten

hat, dass ihm eine Kopie der strittigen Städtebaugenehmigung übermittelt werde; dass er präzisiert, dass die Gemeinde diesem Gesuch am 10. Dezember 2015 stattgegeben hat; dass er daran erinnert, dass die erste Klägerin schriftliche Reklamationen gegen das Projekt an die Gemeinde adressiert hat, und dass er anführt, dass die strittige Genehmigung infolgedessen der ersten Klägerin kraft Artikel 343 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE) hätte zugestellt werden müssen; dass, da eine solche Zustellung ihm zufolge nicht geschehen ist, die Klagefrist in Bezug auf die erste Klägerin unter Anwendung von Artikel 19 Absatz 2 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat zu berechnen sei; dass er geltend macht, dass die Klage deshalb ratione temporis zulässig sei, insofern sie von der ersten Klägerin eingereicht werde;

dass er zudem darauf hinweist, dass zu dem Zeitpunkt, an dem die strittige Städtebaugenehmigung ihm übermittelt worden ist, d.h. am 10. Dezember 2015, er noch nicht von den zweiten, dritten und vierten Klägern konsultiert worden war; dass er ein Dokument hinterlegt, aus dem hervorgeht, dass er von dem vierten Kläger erst am 7. Januar 2016 konsultiert wurde; dass er behauptet, dass mangels jedes Beweises, dass die zweiten, dritten und vierten Kläger mehr als sechzig Tage vor der Einreichung der Nichtigkeitsklage eine ausreichend sichere Kenntnis von der strittigen Städtebaugenehmigung gehabt hätten, die Unzulässigkeitseinrede hinsichtlich dieser Kläger auch abzuweisen sei;

In der Erwägung, dass der Aussetzungsantrag nach dem Verfahren der äußersten Dringlichkeit einen zusätzlichen Antrag zu der Nichtigkeitsklage bildet; dass sich daraus ergibt, dass wenn die Nichtigkeitsklage zu spät eingereicht worden ist, dem Antrag auf Aussetzung in äußerster Dringlichkeit nicht stattgegeben werden kann;

In der Erwägung, dass aus den Erklärungen des Rechtsbeistands der Kläger in der Sitzung hervorgeht, dass die erste Klägerin die strittige Städtebaugenehmigung durch die Vermittlung ihres Rechtsbeistands am 10. Dezember 2015 zur Kenntnis genommen hat; dass außerdem feststeht, dass das strittige Projekt keiner öffentlichen Untersuchung unterworfen wurde, sodass die Gemeinde der ersten Klägerin die angefochtene Genehmigung unter Anwendung von Artikel 343 des WGRSEE nicht zustellen musste; dass die erste Klägerin auch nicht Artikel 19 Absatz 2 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat geltend machen kann, da die Genehmigung ihr nicht individuell zugestellt werden musste; dass die am 23. Februar 2016 eingereichte Nichtigkeitsklage folglich zu spät eingereicht wurde, insofern sie von der ersten Klägerin eingereicht wurde; dass der Aussetzungsantrag nach dem Verfahren der äußersten Dringlichkeit infolgedessen unzulässig ist, insofern er von der ersten Klägerin einreicht wird;

In der Erwägung, dass hingegen festzustellen ist, dass, selbst wenn es wenig wahrscheinlich ist, dass die erste Klägerin den drei anderen Klägern die angefochtene Genehmigung nicht mitgeteilt hat, sobald sie davon Kenntnis gehabt hat, kein Beweis diesbezüglich in den Akten vorliegt; dass folglich zum derzeitigen Stand des Verfahrens dem ersten Anschein nach festgestellt werden muss, dass die Nichtigkeitsklage von den zweiten, dritten und vierten Klägern innerhalb der vorschriftsmäßigen Frist eingereicht wurde; dass unter diesem Gesichtspunkt der Antrag auf Aussetzung in äußerster Dringlichkeit als zulässig zu betrachten ist, insofern dieser Antrag von den zweiten, dritten und vierten Klägern eingereicht wird;

In der Erwägung, dass Artikel 17 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat, der durch das Gesetz vom 20. Januar 2014 ersetzt wurde, u.a. folgendes bestimmt:

„ Art. 17 - § 1 - Die Verwaltungstreitsachenabteilung ist als einzige dafür zuständig, nach Anhörung oder ordnungsgemäßer Ladung der Parteien durch Entscheid die Aussetzung der Ausführung eines Akts oder einer Verordnung anzuordnen, der beziehungsweise die aufgrund von Artikel 14 §§ 1 und 3 für nichtig erklärt werden kann, und alle notwendigen Maßnahmen anzuordnen, um die Interessen der Parteien oder der Personen, die ein Interesse an der Lösung der Sache haben, zu wahren.

Diese Aussetzung oder diese vorläufigen Maßnahmen können jederzeit angeordnet werden:

1. wenn die Sache zu dringend ist, um in einem Nichtigkeitsverfahren behandelt zu werden,
2. und wenn mindestens ein triftiger Grund geltend gemacht wird, der dem ersten Anschein nach die Erklärung der Nichtigkeit des Akts oder der Verordnung rechtfertigen kann.

[...]

§ 4 - In Fällen äußerster Dringlichkeit, die mit der Frist für die Behandlung des Antrags auf die in § 1 erwähnte Aussetzung oder auf die dort erwähnten vorläufigen Maßnahmen unvereinbar sind, können die Aussetzung oder die vorläufigen Maßnahmen, selbst vor Einleitung einer Nichtigkeitsklage, gemäß einem Verfahren angeordnet werden, das von dem Verfahren abweicht, das auf die Aussetzung beziehungsweise die vorläufigen Maßnahmen Anwendung findet, die in § 1 erwähnt sind. [...]"

In der Erwägung, dass laut Artikel 17 § 1 Absatz 2 Nr. 1 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat die Aussetzung der Ausführung eines Verwaltungsakts nur dann angeordnet werden kann, wenn die Sache zu dringend ist, um in einem Nichtigkeitsverfahren behandelt zu werden; dass die Dringlichkeit sich nicht aus dem einzigen Umstand ergeben kann, dass ein Entscheid im Nichtigkeitsverfahren in einer mehr oder weniger fernen Zukunft gefällt werden wird; dass das Nichtigkeitsverfahren und die konkrete und vollständige Ausübung der Rechte der Parteien nämlich eine bestimmte Zeit beanspruchen; dass die Dringlichkeit nur dann

anerkannt werden kann, wenn der Kläger nachweist, dass die Ausführung des angefochtenen Aktes Nachteile zur Folge hätte, die dermaßen schwerwiegend wären, dass man sie nicht bis zum Ausgang des Verfahrens zur Hauptsache weiter bestehen lassen könnte;

dass die äußerste Dringlichkeit, die die Anwendung des in Artikel 17 § 4 derselben koordinierten Gesetze vorgesehenen beschleunigten und verkürzten Verfahrens rechtfertigt, noch spezifischer ist als das ordentliche Eilverfahren; dass dieses Verfahren voraussetzt, dass einerseits der Schaden, den man verhindern will, dermaßen drohend ist, dass ein ordentliches Eilverfahren die erstrebte Zielsetzung, d.h. diesen Schaden zu verhindern, nicht erreichen könnte, und andererseits, dass der Kläger in aller Eile die Sache beim Staatsrat anhängig gemacht hat, das heißt, dass er diese äußerste Dringlichkeit nicht selber durch seine Nachlässigkeit, seine Unaufmerksamkeit oder eine abwartende Haltung geschafft hat;

In der Erwägung, dass die zweiten, dritten und vierten Kläger geltend machen, dass sie so schnell wie möglich gehandelt hätten; dass sie ihnen zufolge am 3. März 2016 bemerkt hätten, dass die beitretende Partei der Absicht gewesen sei, die Arbeiten in Angriff zu nehmen; dass sie am 4. März 2016 gemachte Fotos vorlegen, aus denen hervorgeht, dass die durch die beanstandete Genehmigung zugelassenen Abbrucharbeiten tatsächlich zu diesem Zeitpunkt in Angriff genommen worden sind; dass sie betonen, dass sie so schnell wie möglich gehandelt hätten, insofern sie den Aussetzungsantrag nach dem Verfahren der äußersten Dringlichkeit am selben Tag eingereicht hätten;

In der Erwägung, dass sie den Schaden, den sie mit dem vorliegenden Verfahren verhindern möchten, sowie das unmittelbare Bestehen dieses Schadens wie folgt darlegen:

„ Im vorliegenden Fall ist die extreme Dringlichkeit gegeben, da ein Schaden zu befürchten ist, der nicht mit einem normalen Aussetzungsverfahren verhindert werden kann (s. Staatsrat, 18.11.2015, Nr. 232.926; Anwendung von Artikel 17 § 4 der koordinierten Gesetze zum Staatsrat).

Die extreme Dringlichkeit ist insbesondere dann gegeben, wenn die Arbeiten schon in Angriff genommen worden sind (Staatsrat, 18.12.2014, Nr. 229.614, Aweis).

Im vorliegenden Fall kann auch dargelegt werden, dass durch die Ausführung der Arbeiten Schaden entstehen kann (Staatsrat, 26.11.2014, Nr. 229.342, Aupert; Staatsrat, 8.9.2015, Nr. 232.139, Lejeune).

Wenn die angefochtene Genehmigung nicht unmittelbar ausgesetzt werden sollte, ist zu befürchten, dass es schwierig sein wird, wieder in den vorherigen Zustand zurückzukehren. Es ist bekannt, dass einmal errichtete Gebäude, schwierig wieder zu entfernen sind. Darüber hinaus ist es auch noch so, dass mit der Ausführung des Bauprojekts, Umweltschäden (Abwasserprobleme) einhergehen.

Im vorliegenden Fall ist offensichtlich, dass ein Schaden von beträchtlichem Ausmaß entstehen kann:

- Das Projekt ist sehr umfangreich. Die Bebauungshöhe ist beträchtlich (4 Etagen) und ebenso störend. Damit werden den Anliegern Sichten genommen und es entsteht großer Schattenwurf für die Anlieger. Dieses Projekt droht das natürliche, dörfliche Umfeld der Kläger zu zerstören. Selbst in einem städtischen Umfeld wäre diese Bebauungsdichte ungewöhnlich hoch (s. Gutachten der beauftragten Beamtin, s. infra).

Die Antragsteller haben Anspruch darauf, dass sie weiterhin in ihrer gewohnten, dörflichen Umgebung wohnen können. Das Bauprojekt wird sowohl in ästhetischer wie auch in urbanistischer Hinsicht das Lebensgefühl der Kläger erheblich stören. Dieser immaterielle Schaden ist beträchtlich für Personen, die bewusst dieses dörfliche Milieu zu ihrem Lebensmittelpunkt gewählt haben. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden wird, auf die Sachverhaltsschilderung und die Argumentation zu den Mitteln verwiesen.

- In diesem Zusammenhang verweisen die Kläger auf das negative Gutachten der beauftragten Beamtin vom 23.10.2015.

Dabei wurde insbesondere folgendes hervorgehoben:

- Das zu große Bauvolumen mit 4 Vollgeschossen,
- Die zu hohe Dichte von 28 Wohneinheiten auf 3.500 m², wobei dies 80 Wohneinheiten pro Hektar ergebe und in der Regel eine Wohndichte von 60 WE/ha nicht überschritten werden sollte.
- Dass die Erklärungen der Gemeinde zur Ableitung des Regenwasser[s] in die bestehende Verrohrung nicht nachvollziehbar sei, da diese Verrohrung verstopft ist und dass das Wasser sich somit andere Wege über Grundstücke von Drittpersonen suchen müsse;
- Dass die beauftragte Beamtin darüber hinaus ihre vorherigen, ablehnenden Anmerkungen aus ihrem ersten Gutachten bezüglich der Parkflächen, Garagen und Zufahrten, der Erdaushübe, der Bodenreliefveränderungen und der fehlenden Mixität und der Dachform und den Balkonen wiederholt.

- Zur Durchleitung des Niederschlagswassers zum öffentlichen Kanalnetz muss festgestellt werden, dass dies dann über das Grundstück des Herrn DODEMONT führen soll, obschon [der] Baufirma STEFFENS hierzu keinerlei Rechte eingeräumt wurden. Vor allen Dingen ergibt [sich] aus der Genehmigung, dass in der Bauphase 1 ein zeitweiliges Auffangbecken entlang des Bahndamms erfolgen [wird?], wobei für dieses Sammelbecken keinerlei Auflagen gemacht werden. In der Tat kann dieses Regenwasser dort in den Boden versickern und damit kann das Niederschlagswasser, das u.a. vom Parkplatz stammt und deswegen verschmutzt sein kann, eine Schädigung der Wasserschutzzone mit sich ziehen. Dass die Behörden nicht auf dieses Gefahrenpotential eingegangen [sind], muss als grob fehlerhaft angesehen werden. - In diesem Zusammenhang ist von besonderer Wichtigkeit, dass das strittige Projekt im Trinkwasserschutzgebiet «Im Putzenwinkel» liegt, sodass die Gemeinde Kelmis schon vor diesem Hintergrund eine verschärfte Begründungspflicht hatte“;

In der Erwägung, dass die beitrete Partei nicht bestreitet, dass die Kläger die erforderliche Zügigkeit aufgewiesen hätten, um den Aussetzungsantrag in äußerster Dringlichkeit einzureichen;

dass sie jedoch behauptet, dass die Bedingung der äußersten Dringlichkeit nicht erfüllt sei;

dass sie diesbezüglich bemerkt, dass die Kläger die verschiedenen durch jeden von ihnen befürchteten Schäden nicht konkret und genau darlegen; dass sie ebenfalls behauptet, dass sie die geltend gemachte Gefahr eines Schadens nicht nachweisen;

dass sie in dieser Hinsicht, was die verlorenen Sichten und den Schattenwurf betrifft, behauptet, dass das Anwesen des zweiten Klägers gegenüber dem beanstandeten Projekt, auf der anderen Seite der Straße hinter einem dichten Vegetationsschirm gelegen sei, und dass der Abstand zwischen diesem Anwesen und dem Projekt 27,80 Meter betrage; dass sie vorträgt, dass der dritte Kläger etwa hundert Meter vom Projekt entfernt wohne; dass das vom vierten Kläger bewohnte Gebäude ihr zufolge 21,10 Meter vom Projekt entfernt sei und davon durch ein Anwesen der NGBE getrennt sei; dass sie hinzufügt, dass das vom vierten Kläger bewohnte Gebäude südlich und östlich des Projekts liege, und dass die Grünflächen auf dem Eigentum des zweiten Klägers auf der gegenüberliegenden Seite des Projekts, auf dessen Hinterseite gelegen seien und nicht auf dessen Vorderseite, auf der Straßenseite; dass sie daran erinnert, dass das Gelände, auf dem das Projekt errichtet wird, sich nach dem Sektorenplan in einem Baugebiet befindet, dass das Projekt von keiner städtebaulichen Vorschrift abweicht, und dass der Nachteil, in der Annahme, dass er nachgewiesen würde, demzufolge aus der Baufähigkeit des Geländes, und nicht aus der unmittelbaren Ausführung des angefochtenen Akts entfließt;

dass, was die angeblich ungewöhnlich hohe, sich aus dem Projekt ergebende Bebauungsdichte des Bodens betrifft, die beitretende Partei bemerkt, dass die Kläger keinen konkreten Nachteil beschreiben, der sich ihnen zufolge aus der kritisierten Dichte ergeben würde;

dass die beitretende Partei schließlich in Bezug auf den drohenden Rückstau des Niederschlagswassers und auf die drohende Verschmutzung des Wassers vom Putzenwinkel feststellt, dass die Kläger nicht erklären, inwiefern diese Gefahren, in der Annahme, dass sie nachgewiesen würden, ihnen einen persönlichen Schaden zufügen würden; dass diese angeführten Gefahren ihr zufolge sowieso nicht bestünden; dass sie bemerkt, dass die beanstandete Genehmigung eine vorläufige Lösung vorsehe, insofern der Überlauf der Kläranlage in die mit dem AIDE-Kollektor verbundene Kanalisation Hochheid abgepumpt werde, eine Lösung, auf die zurückgegriffen werde, bis die bestehende Verrohrung zur Durchleitung des Wassers in die Göhl unterhalb des Grundstücks unter der Bahnstraße freigemacht werde;

dass sie aus dem Vorstehenden schlussfolgert, dass es nicht dringend sei, die Ausführung des angefochtenen Aktes auszusetzen;

In der Erwägung, dass, was die äußerste Dringlichkeit betrifft, festzustellen ist, dass aus dem Antrag auf Städtebaugenehmigung hervorgeht, dass der Bau der drei beanstandeten Appartementgebäude in drei Bauphasen erfolgen wird; dass in der Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit präzisiert wird, dass „[d]ie Gebäude (...) in drei Bauphasen von 5, 10, 15 Jahre gebaut [werden]“; dass der „Städtebau- und Umweltdienst“ der Gemeinde in seinen Berichten vom 2. Februar 2015 und vom 2. September 2015 hervorhebt, dass die Baugenehmigungsantragstellerin das Vorhaben hat, das Projekt in „drei zeitlich getrennte[n] Bauphasen“ durchzuführen; dass auf den der beanstandeten Städtebaugenehmigung beigelegten Plänen in Bezug auf das erste geplante Gebäude „Bauphase I - 5 Jahre“, in Bezug auf das zweite Gebäude „Bauphase II - 10 Jahre“ und in Bezug auf das dritte Gebäude „Bauphase III - 15 Jahre“ vermerkt wird;

dass das Gebäude I somit das einzige Gebäude ist, dessen Bau in naher Zukunft geplant wird; dass demzufolge nur der Bau dieses ersten Gebäudes den Klägern eventuelle Schäden zufügen könnte, die mit einem ordentlichen Aussetzungsverfahren nicht verhindert werden könnten; dass nur die spezifisch mit dem Bau dieses ersten Gebäudes verbundenen Schäden im Rahmen des vorliegenden Antrags auf Aussetzung in äußerster Dringlichkeit berücksichtigt werden können;

In der Erwägung, dass, insofern die Kläger eine ungewöhnlich hohe Bebauungsdichte vor Ort wegen der achtundzwanzig Wohnungen in den drei genehmigten Gebäuden anführen, zu bemerken ist, dass das in der ersten Phase zu errichtende Gebäude nur neun Wohnungen enthalten wird; dass, ohne sich zum jetzigen Zeitpunkt über den zwingenden Wert der Richtlinien der Wallonischen Region bezüglich der maximalen Bebauungsdichte des Bodens auszusprechen, festzustellen ist, dass der Bau dieses ersten Gebäudes allein offensichtlich nicht zur Überschreitung dieser maximalen Bebauungsdichte führen könnte; dass dieser erste Aspekt des angeführten Schadens nicht in Betracht genommen werden kann;

In der Erwägung, dass die Kläger zudem die Entstellung des dörflichen Charakters der Örtlichkeiten, zu der der Bau der drei umstrittenen Gebäude führen würde, geltend machen; dass der Bau, wie bereits bemerkt, sich in einer ersten Phase jedoch auf ein einziges Gebäude mit neun Appartements beschränkt; dass dieses Gebäude mit einer Traufhöhe von 8,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 13,40 m außer dem Erdgeschoss zwei Etagen und ein Dachgeschoss umfasst; dass die beauftragte Beamtin in ihrem Gutachten vom 23. Oktober 2015 festgestellt hat, dass die geplante Höhe „nicht diskrepant höher als manch alte Villen“ sei; dass die von der Wallonischen Region vorgelegten Akten mit Fotos eine ziemlich große Verschiedenheit der Gebäude, mit ähnlich dem ersten geplanten Gebäude dimensionierten Bauten aufweisen; dass das Projekt sich nach dem Sektorenplan im

Wohngebiet mit ländlichem Charakter befindet und von keiner der anwendbaren städtebaulichen Vorschriften abweicht; dass die angeführte Gefahr einer „Entstellung des dörflichen Charakters“ der Örtlichkeiten, in die das Projekt errichtet wird, unter diesen Umständen, und sicherlich in der ersten Bauphase, nicht in Betracht genommen werden kann;

In der Erwägung, dass die Kläger in Bezug auf den geltend gemachten Sonnenschein- und Sichtverlust kein Beweiselement beibringen, aus dem hervorgehen würde, dass der Bau des ersten geplanten Gebäudes - das einzige, das in diesem Stadium zu berücksichtigen ist - ihnen solche Unannehmlichkeiten bereiten würde; dass sie insbesondere keine Simulation des verursachten Schattenwurfs beibringen; dass die Wirklichkeit dieser Unannehmlichkeiten unter Berücksichtigung der von der beitretenen Partei in Erinnerung gebrachten Ortsgestaltung nicht als genügend erwiesen erscheint; dass die Kläger auf jeden Fall nicht nachweisen, dass diese Nachteile, in der Annahme, dass sie erwiesen sind, größer wären, als das, was im Wohngebiet zu dulden ist; dass dieser Aspekt des geltend gemachten Schadens auch nicht angenommen werden kann;

In der Erwägung, dass die beanstandete Genehmigung in Bezug auf den drohenden Rückstau des Regenwassers und auf die drohende Wasserverschmutzung im Putzenwinkel die von dem „Städtebau- und Umweltdienst“ der Gemeinde in seinem am 3. September 2015 angepassten Bericht vom 2. September 2015 festgelegten Bedingungen wiedergibt; dass die Kläger nicht nachweisen, inwiefern diese Bedingungen zur Vermeidung des drohenden Rückstaus des Regenwassers und der drohenden Trinkwasserverschmutzung, die sie befürchten, ungeeignet wären; dass der Umstand, dass die vorläufige Kanalisation gegebenenfalls über das Anwesen des dritten Klägers führe, nicht relevant ist, insofern die Städtebaugenehmigungen unbeschadet der Zivilrechte Dritter erteilt werden; dass der angeführte Schaden in dieser Hinsicht auch nicht angenommen werden kann;

In der Erwägung, dass die äußerste Dringlichkeit nicht nachgewiesen ist;

In der Erwägung, dass eine der Bedingungen, die Artikel 17 § 4 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat voraussetzt, damit die Aussetzung der Ausführung der beanstandeten Städtebaugenehmigung in äußerster Dringlichkeit befohlen werden kann, nicht erfüllt ist,

ENTSCHEIDET:

Artikel 1.

Der von der PgmbH HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS eingereichten Beitrittsklage wird stattgegeben.

Artikel 2.

Der Antrag auf Aussetzung in äußerster Dringlichkeit der Ausführung des angefochtenen Rechtsaktes, insofern er von Andrea STING eingereicht wird, ist unzulässig.

Artikel 3.

Der Antrag auf Aussetzung in äußerster Dringlichkeit der Ausführung des angefochtenen Rechtsaktes, insofern er von den zweiten, dritten und vierten Klägern eingereicht wird, wird abgewiesen.

Artikel 4.

Die Entscheidung über die Kosten bleibt vorbehalten.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer Vbis im Eilverfahren am fünften April zweitausendsechzehn von:

Frau VOGEL,	Staatsrat, stellvertretender Präsident,
Frau WIAME,	Kanzler.

Der Kanzler,

Der stellvertretende Präsident,

V. WIAME.

W. VOGEL.