STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

DER PRÄSIDENT DER KAMMER V*bis*

ENTSCHEID

Nr. 240.516 vom 23. Januar 2018

A. 222.571/V*bis*-199

In der Rechtssache: 1. Oliver **LANGER,**
2. Dolores **LANGER,**
3. Petra **MEISTER,**
Wahldomizil bei
Herren Bernd HÜBINGER und Markus KRINGS,
Rechtsanwälte,
rue des Fories 2,
4020 Lüttich,

gegen:

die Gemeinde Kelmis,
vertreten durch ihr Gemeindekollegium.

Beitretende Partei:

Die HERGENRATHER EIGENBAU GEBRÜDER STEFFENS GmbH,
Wahldomizil bei
Herrn Martin HISSEL, Rechtsanwalt,
Aachenerstraße 33,
4700 Eupen.

I. Gegenstand des Antrags

Mit der am 5. Juli 2017 digital eingereichten Klage beantragen die Kläger die Nichtigerklärung und die Aussetzung der Ausführung der Städtebaugenehmigung Nr. 3219.H bezüglich eines Grundstückes gelegen Grünthal in Hergenrath, erteilt per Beschluss vom 4. Mai 2017 des Gemeindekollegiums der Gemeinde Kelmis.

II. Verlauf des Verfahrens

Mit der am 26. Juli 2017 eingereichten Antragschrift bittet die Hergenrather Eigenbau Gebrüder Steffens GmbH darum, als beitretende Partei zugelassen zu werden.

Die Verwaltungsakte wurde hinterlegt.

Herr Ronny Vercruyssen, Erster Auditor beim Staatsrat, hat einen Bericht gemäß Artikel 12 des königlichen Erlasses vom 5. Dezember 1991 zur Festlegung des Verfahrens der einstweiligen Entscheidung vor dem Staatsrat erstattet.

Der Bericht wurde den Parteien zugestellt.

Durch Beschluss vom 20. September 2017 wurde die Sache auf die Sitzung vom 6. November 2017 anberaumt.

Herr Jeroen Van Nieuwenhove, Staatsrat, stellvertretender Präsident, hat Bericht erstattet.

Herr Markus Krings, Rechtsanwalt, der für die Kläger erscheint, und Frau Gabriele Weisgerber, Rechtsanwältin, die *loco* Herrn Martin Hissel, Rechtsanwalt, für die beitretende Partei erscheint, wurden angehört.

Herr Ronny Vercruyssen, Erster Auditor, hat eine mit diesem Entscheid gleichlautende Stellungnahme abgegeben.

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

III. Sachverhalt

Die beitretende Partei hat am 19. September 2016 einen Antrag auf eine Städtebaugenehmigung eingereicht, der sich auf ein Gut bezieht gelegen Grünthal in Hergenrath, katastriert Gemarkung 3, Flur A, Nr. 44A, betreffend den Bau eines modernen Mehrfamilienhauses (8 Wohneinheiten). Das Gut steht in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter im Sektorenplan Verviers-Eupen.

Im Rahmen der vom 7. Oktober 2016 bis zum 21. Oktober 2016 durchgeführten öffentlichen Untersuchung wurde von der dritten Klägerin eine Beschwerde mit folgenden Kritikpunkten eingereicht:

„Begründung:

Aus der Angabe ‚keine gültige Parzellierung' ergibt sich eine unklare und ungewisse Größe des Projektes. Es steht zu befürchten, dass hier ein Bauvorhaben verwirklicht werden soll, das mit seinem Umfang nicht in die infrastrukturellen Gegebenheiten des Wohngebietes passt.

Diese wären:

- Begrenzte Möglichkeiten des Anfahrtsverkehrs durch die Bahnschranke und enge Straßen;
- Hierdurch eingeschränkte Zufahrt bei Rettungs-und Notfallsituationen;
- Verstoß gegen oder Beeinträchtigung des dort vorhandenen Landschafschutz- und Wasserschutzgebietes;
- Nicht adäquate Bauweise in einem ländlich geprägten Wohngebiet".

Am 12. Oktober 2016 hat der Umweltberater der Gemeinde Kelmis ein bedingt günstiges Gutachten abgegeben.

Am 15. Dezember 2016 hat die beauftragte Beamtin ein ungünstiges Gutachten abgegeben.

Am 27. Januar 2017 wurden abgeänderte Pläne eingereicht.

Am 9. Februar 2017 hat die Abteilung Natur und Forsten ein negatives Gutachten abgegeben.

Am 21. März 2017 hat die beauftrage Beamtin erneut ein ungünstiges Gutachten abgegeben.

Am 3. Mai 2017 wurden die Pläne abermals abgeändert, in diesem Fall was die Abwasserklärung, die Regenwasserrückhaltung, die Bepflanzung, die Gastanks und die Einzäunung betrifft.

Am 4. Mai 2017 beschloss das Gemeindekollegium von Kelmis, die Städtebaugenehmigung zu erteilen und gibt folgende Begründung:

„BESCHLUSS ZUR GENEHMIGUNG EINES
STÄDTEBAUANTRAGES
DAS GEMEINDEKOLLEGIUM**,**

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe [WGRSE] insbesondere Artikel 330 2° (Bautiefe);

Aufgrund des Artikels 123, 1° des neuen Gemeindegesetzes;

Aufgrund des Dekretes vom 11. September 1985 zur Organisation der Bewertung der Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt in der Wallonischen Region, insbesondere in seiner durch das Dekret vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung und das Dekret vom 15. Mai 2003, sowie durch die Erlasse der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 2002 über die Umweltgenehmigung einerseits und zur Festlegung der Liste der einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehenden Projekte, sowie der eingestuften Anlagen und Tätigkeiten anderseits, abgeänderten Fassung;

In der Erwägung, dass die Firma HEG Gebr. Steffens PGmbH mit Sitz Bahnhofstr. 90 in 4728 Hergenrath einen Antrag auf eine Städtebaugenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein Gut bezieht gelegen Grünthal in 4728 Hergenrath, katastriert Gemarkung 3/ Flur A/Nr. 44A betreffend den Bau eines modernen Mehrfamilienhauses;

In der Erwägung, dass der vollständige Genehmigungsantrag:
- bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Abnahmebescheinigung vom 19.09.2016 abgegeben wurde;

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

Gesehen den Beschluss des Gemeindekollegiums vom 06.10.2016, mit welchem das öffentliche Untersuchungsverfahren vom 07.10.2016 bis zum 21.10.2016 bestätigt worden ist;

Gesehen, dass anlässlich des vorgenannten öffentlichen Untersuchungsverfahrens eine Reklamation eingegangen ist;

Gesehen, dass die Reklamation folgende Kritikpunkte enthält:
- Die unklare und ungewisse Größe des Projekts passt nicht in die infrastrukturelle Gegebenheit des Wohngebiets;
- Es gibt nur eine begrenzte Zufahrt für Rettungs- und Notfallsituationen durch Bahnschranke und enge Straßen;
- Verstoß durch Beeinträchtigung des dort vorhandenen Landschafschutz- und Wasserschutzgebiets;
- Nicht adäquate Bauweise in einem ländlichen Gebiet;
-

In Erwägung dass die vorgenannten Kritikpunkte entsprechend nachfolgender Motivation entkraftet werden:
‚Die unklare und ungewisse Größe des Projekts passt nicht in die infrastrukturelle Gegebenheit des Wohngebiets‘;
- Das Bauvorhaben hat eine konkrete Größe, auch die 8 Wohneinheiten sind im Verhältnis zur Größe der Parzelle (4327m²) und der daraus resultierenden Dichte von 18 WE/HA (Wohneinheiten je Hektar) unterhalb der Richtwerts für ländliche Bebauung von 25 WE/HA;

‚Es gibt nur eine begrenzte Zufahrt für Rettungs- und Notfallsituationen durch Bahnschranke und enge Straßen‘

- Es gibt für Sackgasse Grünthal eine Hauptzufahrtsstraße (Siep), 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;

‚Verstoß durch Beeinträchtigung des dort vorhandenen Landschafschutz- und Wasserschutzgebiets‘

- Es gibt keinen Verstoß durch Beeinträchtigung. Der hintere Bereich der Parzelle ist im KNEP (Kommunaler Naturentwicklungs-Plan) als Kernzone der Ökologischen Vernetzung gekennzeichnet, steht aber nicht im Widerspruch zu einer Bebauung des vorderen Bereichs;
- Das Bauvorhaben befindet sich in der entfernten Schutzzone des ehemaligen Trinkwasserbrunnens ‚Im Kessel (43/2/1/003)‘. Der nicht mehr der Trinkwasserversorgung, sondern nur noch als Löschwasser-Reserve dient;

‚Nicht adäquate Bauweise in einem ländlichen Gebiet‘

- Die architektonische Ausrichtung des Bauvorhabens ist zwar keine traditionelle steht aber nicht im Widerspruch zu der vorhandenen des Umfelds Grünthal, da der obere Bereich der Straße durch eine Mehrzahl moderner Gebäude heraussticht;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Umweltberaters der Gemeinde Kelmis vom 12.10.2016 mit folgenden Bemerkungen:

Vegetation und Grundstücks-Beschaffenheit

- Das Grundstück wird zur Straße hin von einer Mischhecke aus einheimischen Arten abgegrenzt;
- Der vordere Bereich des Grundstücks besteht auf einer Tiefe von zirka 38m aus einer ehemaligen Vieh-Weide, auf der im mittleren rechten Bereich eine zirka 25 jährige Eiche wächst;

Die Hecke und die Eiche können im Rahmen des Bauantrags zur Fällung freigegeben werden. Die geplante pflanzliche Abgrenzung der Abstellflächen und der Fahrzeug-Zufahrt, sollten zur Kompensation für den Verlust der Hecke mit einheimischen Arten (z.B. Buche oder Hainbuche) gestaltet werden;

Der hintere Bereich des Grundstücks in Richtung Bahndamm-Deutsche Grenze besteht im linken Bereich aus einem natürlich gewachsenen Mischwald mit verschiedenen einheimischen Baumarten (Erlen, Eschen, Eichen) und einem Erlen-Eschen Bruchwald. Letzterer Bereich besteht aus einem sehr feuchten Bereich mit einem natürlichen, nicht klassierten Wasserlauf, so wie einer Wasserfläche, die sich rittlings auf die vorliegende Parzelle und die Nachbars-Parzelle ausdehnt.

Der Wasserlauf wird ebenfalls über die Wasserfläche von Zuläufen von der Nachbars-Parzelle gespeist; der gesamte Feuchtbereich entwässert über die Deutsch-Belgische Grenze hinweg in den Regenwasserkollektor des angrenzenden Bahndamms.

- Der hintere, rechte oben beschriebene Bereich des Grundstücks (Erlen-Eschen Bruchwald) ist im KNEP (Kommunaler Naturentwicklungs-Plan) 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 Wohnungen des Miethauses ausgenommen werden;
Natura 2000
nicht betroffen;
Überschwemmungsrisiken
Der Erlen-Eschen Bruchwald wird als schwach gefährdet eingestuft. Das Bauvorhaben wird, aufgrund der Hanglage des Unternehmens, nicht tangiert;
Haushalts-Schmutzwasser
Das Bauvorhaben befindet sich in einer Zone individueller Abwasserklärung. Die Haushaltsabwässer müssen demnach über eine durch die Wallonische Region zugelassene ‚Microstation d'épuration' geklärt werden. Der Erlass der Wallonischen Regierung vom 25. September 2008 zur Festlegung der Bedingungen bezüglich der individuellen Kläreinheiten und der individuellen Kläranlagen sieht unter Artikel 10 folgendes vor: ‚Das geklärte Wasser aus dem letzten Behandlungsbauteil des individuellen Klärsystems wird, nötigenfalls mit Hilfe einer Pumpe, durch eine der in der Anlage IV angeführten zugelassenen Vorrichtungen für die Ableitung durch Versickerung abgeleitet oder, falls sich dies nach Abschluss eines Durchlässigkeitstests als unmöglich erweist, einem künstlichen Abflussweg oder einem gewöhnlichen Oberflächengewässer zugeführt'.
Laut pedologische Karte, besteht das zu bebauende Grundstück aus lehmig-steinigen Böden, die im Gegensatz zu den Böden der links liegenden Grundstücke, bessere Verrieselungs-Bedingungen liefern sollten. Hier sollte also vor Baubeginn, wie gesetzlich vorgeschrieben, ein Verrieselungs-Versuch durchgeführt werden. Sollte dieser ungünstig ausfallen, können, durch Einleitung der vorgeklärten Abwässer, die ökosystemischen Dienste des Wasserlaufs im hinteren Grundstücksbereich genutzt werden bevor das Wasser auf natürlichem Wege an die deutschen Nachbarn weitergeleitet wird;
Regenwasser
Bezugnehmend auf die wissenschaftlichen Aussagen des IPCC, die, bedingt durch den Klima-wandel, extremere Wetterlagen voraussagen, sollten die Regenwässer der Dächer, auch im Hinblick auf den grenzüberschreitenden Charakter, über einen entsprechende Regenwasser-Pufferung in den natürlichen Wasserlauf im hinteren Bereich des Grundstücks eingeleitet werden. Aufgrund der Hanglage zum rechts liegenden Nachbarhaus, sollten die Parkplätze P07 und P08 mit Rasengitter-Steinen gestaltet werden um eine maximale Verrieselung des Regenwassers an Ort und Stelle zu gewährleisten und ein Abfließen des Wassers zum Nachbargrundstück zu verhindern;
Schutzzonen Trinkwasserbrunnen
Das Bauvorhaben befindet sich in der entfernten Schutzzone des ehemaligen Trinkwasserbrunnens ‚Im Kessel (43/2/1/003)'. Da dieser nicht mehr der Trinkwasserversorgung, sondern nur noch als Löschwasser-Reserve dient, hat diese Schutzzone keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben. Gesehen das Gutachten des technischen Dienstes vom 07.10.2016 mit folgenden Bemerkungen:

- Das Projekt hat ein Komplettklärsystem in der Dimensionierung 24EG, die 3EG/Wohnung entspricht, was ausreicht;
- Es sollte eine Regenwasserrückhaltung von 20m³ für eine Dachfläche von 420m² und eine Dränpflasterfläche von 230m² vorgesehen werden;

- Der Anschluss an den Bahngraben soll mit dem Umweltdienst der Gemeinde abgesprochen werden;
- Ein Gehweg von 1,50m Breite soll entlang der Grundstücksgrenze (laut Schema des Technischen Dienstes) angelegt werden;

Gesehen das Gutachten des Kommunalen Beratenden Ausschusses für Raumordnung und Mobilität vom 19.01.2016 zum Vorprojekt des Bauvorhabens mit folgenden Bemerkungen:

- Die Akte muss überarbeitet werden, es fehlen Angaben zu Kanalisation, Gelandeprofile, um das Ausmaß der erforderlichen Erdbewegungen (Anfüllungen) zu kennen, Gastank und Gartenhaus;
- 1,5 Parkplätze reichen nicht aus; es sollen 2 Parkplätze pro Wohneinheit geschaffen werden;
- Die Baudichte ist zu hoch, es sollen deutlich weniger Wohnungen angelegt werden, so dass die Parkplatzsituation auch besser wird, denn dann können die geplanten Parkplätze ausreichen;
- Es soll keine Referenzdichte für weitere Bauobjekte geschaffen werden, denn die noch vorhandenen Bauzonen würden dann zu großen Mobilitätsproblemen führen;
- Es soll geprüft werden, ob nicht ein Keller mit Garagen angelegt werden kann, denn damit würde auch Abstellraum für die Wohnungen geschaffen;
- Hinsichtlich der fehlenden Angaben und der Bedingungen soll das Projekt erneut vorgelegt werden;

Gesehen das Gutachten des Kommission für Raumordnung und Gebietsplanung vom 28.01.2016 mit folgenden Bemerkungen:

- 1-2 Behindertenparkplätze müssen geschaffen werden;
- Das Gebäude soll ggf. nach hinten versetzt werden, um zusätzliche Parkmöglichkeiten zu schaffen;
- Die Gartenhäuser sollen nicht gebaut werden, es sollen stattdessen geprüft werden, um Abstellplätze unter den vorstehenden Balkonen zu schaffen;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Gemeindekollegiums zum Vorprojekt vom 24.03.2016 mit folgenden Bedingungen:

- Es dürfen maximal 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück eingerichtet werden (3 auf der ersten; 3 auf der zweiten und 2 auf der letzten Etage);
- Es müssen min. 2 Parkplätze pro Wohneinheit geschaffen werden, wovon min. ein Parkplatz für Personen mit Behinderung sein soll;
- Das Gebäude soll nach hinten versetzt werden, um zusätzliche Parkmöglichkeiten zu schaffen;
- Keller oder Abstellflächen sollen im Gebäude; Garagen, wenn möglich, ebenfalls im Gebäude geschaffen werden, die dazu vorgesehenen Gartenhäuser werden nicht genehmigt;
- Eine für die Anzahl Wohneinheiten ausgelegte gemeinschaftlich genutzte Klaranlage entsprechend den Vorgaben der Wallonischen Region ist einzubauen und die Abwässer sind über eine Verrieselungsanlage auf dem Grundstück zu versickern;
- Eine Regenwasserrückhaltung ist vorzusehen;
- Es ist ein unterirdischer Gastank für die Heizungsanlagen vorzusehen;

Gesehen das am 04.10.2016 beantragte Brandschutzgutachten, welches bis zum heutigen Tag nicht vorliegt;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Gemeindekollegiums vom 10.11.2016;

Gesehen das ungünstige Gutachten des beauftragten Beamten vom 15.12.2016;

Gesehen die abgeänderten Pläne vom 27.01.2017 mit folgenden Änderungen:

- Anpassung der Eingangstür zur Wohnung 2 auf ein Maß von 102cm;

Gesehen das bedingt günstige Gutachten des Gemeindekollegiums vom 09.02.2017;

Gesehen das ungünstige Gutachten des beauftragten Beamten vom 22.03.2017 mit folgenden Bemerkungen:

- 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 die PKWs 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 seinen gartenseitig 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 adäquate 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 (Appartement-Gebäude 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 Wohnungstypen 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 Raumprogramms sollte auch die Möglichkeit einer ‚gemischten' Bevölkerung bestehen. Demzufolge sollten Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Einzelperson, Pärchen, Familie) 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 anpassen, dass die Zone für Höfe und Garten nicht respektiert wird und kein gemischtes Raumprogramm geschaffen wird, kann das vorliegenden Projekt aus städtebaulicher Sicht nicht unterstützt werden.
- Desweiteren muss das Gutachten der Operativen Generaldirektion der Landwirtschaft, der Naturschätze und der Umwelt - Abteilung Natur und Forsten - Direktion Malmedy berücksichtigt werden.

In Erwägung dass die folgenden vorgenannten Bemerkungen entsprechend der nachfolgenden Motivation widersprochen werden:
‚Die Stellplätze für PKW befinden sich hinter dem Haus in der „Zone für Höfe und Gärten';

- Die im Gutachten zum Vorprojekt vom 24.03.2016 geforderte Nutzung des Untergeschosses als Garage, welches aus dem nach hinten abfallenden Geländes resultiert, wurde gewählt, um eine unnötige Anfüllung 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 Gemeindekollegium sieht die Reklamationen wie bereits im Abschluss der öffentlichen Untersuchungsverfahrens 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 (Appartement-Gebäude 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 auf Grund 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 Raumprogramms sollte auch die Möglichkeit einer „gemischten" Bevölkerung bestehen. Demzufolge sollten Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (Einzelperson, Pärchen, Familie) entstehen. Um eine „gesunde", „gut funktionierende" Gemeinde zu schaffen, ist es unabdingbar stets eine Ausgewogenheit zwischen den ökonomischen und den sozialen Aspekten zu schaffen';

- Das Projekt bedient im Verhältnis zum Umfeld ein wenig in diesem Viertel verbreitetes Raumprogramm, das im Wesentlichen aus großen Einfamilienwohnhäusern und Villen besteht;
- Was die ökonomischen und sozialen Aspekte betrifft, so ist dieses Viertel auf Grund der Distanz zum Zentrum und allen Anbindungen an öffentliche Bereiche (keine öffentlichen Verkehrsmittel, große Distanzen zu Geschäften, usw.), nicht für alle sozialen Gruppen geeignet;

Gesehen das negative Gutachten der DNF vom 09.02.2017, 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 03.03.2017 nach Vorgaben der Firma ENVIROSEPTIC durchgeführt hat, und der eine Versickerungsgeschwindigkeit von 0,015mm/sec aufweist;
Gesehen die Stellungnahme des DNF vom 12.04.2017, in der Herr St. BENKER die festgestellten Werte als innerhalb der Parameter für Verrieselungsanlagen bezeichnet, aber auf den Dienst der ‚Direction des Eaux de Surface' verweist, die in dieser Materie der kompetente Ansprechpartner ist;

Gesehen die Stellungnahme der ‚Direction des Eaux de Surface' vom 24.04.2017 mit folgenden Bemerkungen:
- Es gibt keine Verpflichtungen, 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;

Gesehen die abgeänderten Pläne vom 03.05.2017 mit folgenden Änderungen:
- Änderungen in Bezug auf die Abwasserklärung, Regenwasserrückhaltung, Bepflanzung, Gastanks und Einzäunung;

BESCHLIESST:

Artikel 1: Die von Firma HEG Gebr. Steffens PGmbH mit Sitz Bahnhofstr. 90 in 4728 Hergenrath beantragte Städtebaugenehmigung auf Grund der vorgenannten Motivationen unter folgenden Bedingungen zu erteilen:

- der Antragsteller haftet für alle Schäden, welche durch die Durchführung der Bauarbeiten am Nachbareigentum und am Gemeindeeigentum verursacht werden könnten;
- durch Beginn der Arbeiten bestätigt der Antragsteller, dass er mit dem Inhalt der Bestandsaufnahme vom 07.10.2016 einverstanden ist (und diese den Zustand Gemeindeeigentums, bzw. des Bürgersteigs, vor Beginn der Bauarbeiten, korrekt beschreibt);
- während der gesamten Dauer der Bauarbeiten ist das Befahren der Straße zu gewährleisten und der Fahrzeugverkehr im Grünthal darf nicht beeinträchtigt werden;
- der Bauherr behebt alle durch die Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen an den öffentlichen Straßen und Nebenwegen umgehend und auf seine Kosten und bei Nichteinhaltung dieser Bedingung, wird die Gemeinde diese Reinigungen kostenpflichtig für den Bauherrn durch ein Privatunternehmen veranlassen;
- während der gesamten Dauer der Arbeiten dürfen keine Ablagerungen von Baumaschinen und Baumaterialien auf dem öffentlichen Eigentum erfolgen;
- es darf keine Bodenreliefveränderung in den 2m entlang aller Parzellengrenzen ausgeführt werden;
- die Verpflichtung zum Einbau einer Individuellen Kläranlage mit 32EH entsprechend den Vorgaben der sektorenbezogenen Bedingungen für individuelle Klaranlagen vom 25.09.2008; die individuellen Kläranlage und der unterirdische Gastank erfordern

mindestens eine Umweltgenehmigung der Klasse 3, die der Antragsteller vor der Inbetriebnahme beantragen muss;
- die Hecke und die Eiche können im Rahmen des Bauantrags zur Fällung freigegeben werden;
- die geplante pflanzliche Abgrenzung der Abstellflächen und der Fahrzeug-Zufahrt, muss mit einheimischen Arten (z.B. Buche oder Hainbuche) gestaltet werden;
- der hintere Bereich, der im KNEP (Kommunaler Naturentwicklungs-Plan) als Kernzone der ökologischen Vernetzung gekennzeichnet ist, muss durch eine entsprechende Einzäunung, vom Zutritt durch zukünftige Mieter/Eigentümer der Wohnungen des Miethauses ausgenommen werden;
- In Bezug auf das Brandschutzgutachten, darf eine Nutzung der Räumlichkeiten erst mit positiver Abnahme der Arbeiten durch die Feuerwehr, inklusive aller erforderlichen Bescheinigungen, erfolgen;
- die Arbeiten müssen den Anforderungen des Artikels 678 des Zivilgesetzbuches in Bezug auf die direkten und indirekten Sichten genügen;
- der Anteil von Bruchsteinen ist in der Straßenfassade zu erhöhen; ein entsprechend angepasster Plan ist vor der Erteilung der Genehmigung vorzulegen;

Artikel 2: Eine Ausfertigung des vorliegenden Beschlusses wird dem Antragsteller übermittelt.

Artikel 3: Dem Meldeamt die neue Adresse ‚Grünthal 5A (1-8)' mitzuteilen.

Artikel 4: Der Inhaber der Genehmigung informiert das Gemeindekollegium über den Beginn der genehmigten Arbeiten oder Handlungen - dies mindestens 8 Tage vor deren Beginn.
Die vorliegende Genehmigung befreit nicht von der Verpflichtung, die durch andere Gesetze oder Regelungen auferlegten Erlaubnisse oder Genehmigungen zu beantragen.

Artikel 5: Der Empfänger der Urkunde kann einen Einspruch bei der Regierung mit einem bei der Post aufgegebenen Einschreiben einreichen, und zwar innerhalb von dreißig Tagen nach Eingang der Entscheidung des Gemeindekollegiums.
Dem Einspruchsschreiben müssen eine Kopie der Pläne des Genehmigungsantrages und der angefochtenen Entscheidung beigefügt sein.
Der Einspruch wird an die Adresse des Generaldirektors der Generaldirektion der Raumordnung, des Städtebaus und des Erbes gerichtet".

Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung.

IV. Beitritt

Der von der Hergenrather Eigenbau Gebrüder Steffens GmbH eingereichten Beitrittsantrag wird stattgegeben.

V. Untersuchung des Antrags

Gemäß Artikel 17 § 1 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat kann die Aussetzung der Ausführung nur unter der zweifachen Bedingung angeordnet werden, dass die Sache zu dringend ist, um in einem Nichtigkeitsverfahren behandelt zu werden, und dass mindestens ein triftiger Grund geltend gemacht wird, der dem ersten Anschein nach die Erklärung der Nichtigkeit des Akts oder der Verordnung rechtfertigen kann.

V.1. Ernsthaftigkeit des ersten Klagegrundes

V.1.1. Standpunkt der Kläger

V.1.1. Standpunkt der Kläger

Im einem ersten Klagegrund machen die Kläger die Abwesenheit von korrekten, stichhaltigen und rechtlich zulässigen Begründungen, sowie die Verletzung von den Artikeln 2 und 3 des Gesetzes über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte vom 29. Juli 1991 und von Artikel 285 des WGRSE geltend.

Zunächst wird behauptet, dass die angefochtene Entscheidung gegen den Leitfaden „Bauen in Kelmis“ verstößt, wobei die Kläger ausdrücklich auf ein Gutachten verweisen, das auf ihr Ersuchen abgegeben wurde und aus dem hervorgeht, dass das Gebäude „verhältnismäßig massiv und wuchtig“ ist. Die Unterlagen bei dem Antrag ermöglichen es nicht Kenntnis der Umgebung und der zu respektierenden Nachbarschaft zu erlangen. Das geplante Gebäude passt nicht in die Umgebung ein, was auch die Stellungnahme der beauftragten Beamtin ist. Daneben ist die Begründung der beanstandeten Entscheidung widersprüchlich und unzureichend. 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 vorhanden Raumprogramm anbietet. Die Begründung der beanstandeten Entscheidung entspricht auch nicht den tatsächlichen Begebenheiten. Es befindet sich kein Haus mit einem Flachdach im weiteren Verlauf der Straße. Die Gemeinde beschreibt keinesfalls die direkte Umgebung, in die 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 eingereichte Beschwerde oder auf das ungünstige Gutachten des delegierten Beamten adäquat und ausreichend antwortet. 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 Begründung der bestrittenen Entscheidung

enthält zudem 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 zu hoch sei, geht die beklagte Partei nicht ein. Es fehlt jegliche tatsächliche Begründung hinsichtlich der direkten Umgebung und der Bauweise. In der bestrittenen Entscheidung antwortet die beklagte Partei keinesfalls auf die Anmerkungen des beauftragten Beamten, dass die Gebäudehöhe mindestens ein halbes Geschoss zu hoch ist. Die Verwaltungsakte enthalten keine Bilder der benachbarten Gebäude, aber in keinem dieser Häuser gibt es 3 bzw. 4 Stockwerke. Die beklagte Partei 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.

In Bezug zu der Baudichte weisen die klagenden Parteien darauf hin, dass über 60 % der Bauparzelle Bestandteils ist des Kommunalen Naturentwicklungsplans (KNEP) und somit eine ausgewiesene Schutzzone ist, wie auch erwähnt wird in der beanstandeten Entscheidung und in anderen Akten der beklagten Partei. Die von der Gemeinde vorgegebenen Schutzmaßnahmen müssen berücksichtigt werden und für die Bewertung des Projekts betrachtet werden. Das Projekt soll demnach in unmittelbarer Nähe zu einer ausgewiesenen Schutzzone errichtet werden. Die sich in der Schutzzone befindlichen Wälder sollen unangetastet bleiben. Es wird weder bestritten noch ist es bestreitbar, dass der hintere Bereich der Parzelle im KNEP aufgenommen wurde und daher eine ausgewiesene Schutzzone darstellt. Folglich darf laut dem Bauleitfaden keine Verdichtung vorgenommen werden. Die Bebauungsdichte von 18 Wohneinheiten je Hektar (WE/Ha) die in der beanstandeten Entscheidung angeführt wird, stellt eine Verdichtung dar und widerspricht dem Bauleitfaden und der bestehenden Schutzzone. Die beanstandete Entscheidung führt keine Begründung dieser Verdichtung angesichts der ausgewiesenen Schutzzone an und unterlässt es, diese in seinen Ausführungen zu berücksichtigen. Die Baugenehmigung enthält auch keine tatsächliche und juristische Begründung um vom Bauleitfaden abzuweichen. Außerdem hat das Gebäude keinen ländlichen Charakter, ist es für ein ländliches Gebiet überproportioniert und zerstört es ebenfalls das Landschaftsbild. Die delegierte Beamtin kommt in ihrem ungünstigen Gutachten zu demselben Schluss. Die beklagte Partei hat selbst festgehalten, 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. Aus verschiedenen Schriftstücken der beklagten Partei geht jedoch hervor, dass die KNEP-Gebiete reine Naturzonen sind und unter besonderer Schutzstellung stehen. Die beanstandete Entscheidung 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. Die tatsächliche Bebauungsdichte beträgt dann 45,45 WE/Ha, was fast doppelt so viel ist wie der von der beklagten Partei angegebene Richtwert für ländliche Bebauung. 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. Die beanstandete Entscheidung weicht daher erneut vom Bauleitfaden ab und enthält keine besondere Begründung für diese Abweichung von der selbst durch die beklagte Partei auferlegten Richtlinie. Das „Schéma de Développement de l'Espace Régional“ (SDER) empfiehlt außerhalb des Ortszentrums eine Bebauungsdichte von 10 WE/Ha. Bei einer bebaubaren Fläche von 0,176 HA beträgt diese maximale Bebauungsdichte dann 1,76 WE/Ha, während die im Projekt angegebene Bebauungsdichte um das zehnfache beträgt. Das Erbauen eines mehr als zehn 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 der dritten Klägerin, 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. Die Begründung der beanstandeten Entscheidung 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 beklagten Partei erstrecken muss, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist.

Schließlich muss ein Gebäude sich in das Umfeld einfügen. Artikel 285 WGRSE sieht vor, welche Dokumente mit dem Antrag auf eine Städtebaugenehmigung hinterlegt werden müssen, um Kenntnis von besagter Umgebung zu haben. Die Verwaltungsakte enthält lediglich elf Bilder. Keines dieser Bilder zeigt die benachbarten Gebäude. Die beanstandete Entscheidung hat daher nicht aufgrund der tatsächlichen Begebenheiten stattfinden können. Die hinterlegten Dokumente entsprechen nicht den gesetzlichen Bestimmungen, was auch die delegierte Beamtin aufwirft. Aus dem Antrag geht zweifelsfrei hervor, dass das Gebäude sich nicht der Umgebung anpasst. Die beklagte Partei 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.

V.1.2. Standpunkt der beitretenden Partei

In ihrem Antrag auf Intervention schreibt die beitretende Partei Folgendes:

„Die Fotos die in der Antragsakte vorhanden sind, geben zur Genüge die Umgebung wieder um es der Gemeinde zu ermöglichen ihre Entscheidung zu treffen.
Die Kläger behaupten das Projekt integriere sich nicht in die Umgebung und berufen sich dabei auf das ungünstige Gutachten der delegierten Beamtin und auf den Leitfaden ‚Bauen in Kelmis'.
Es handelt sich hier aber um Bewertungen die für das Gemeindekollegium nicht bindend sind, sodass es durchaus davon abweichen kann, unter der Bedingung die dieser Abweichung zugrundeliegende Begründung in der Entscheidung anzuführen, was im vorliegenden Fall auch eindeutig getan wurde:

- Das Bauvorhaben hat eine konkrete Größe, auch die 8 Wohneinheiten sind im Verhältnis zur Größe der Parzelle (4327m²) und der daraus resultierenden Dichte von 18 WE/HA (Wohneinheiten je Hektar) unterhalb der Richtwerts für ländliche Bebauung von 25 WE/HA;
- Die architektonische Ausrichtung des Bauvorhabens ist zwar keine traditionelle steht aber nicht im Widerspruch zu der vorhandenen des Umfelds Grünthal, da der obere Bereich der Straße durch eine Mehrzahl moderner Gebäude heraussticht;
- 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 auf Grund der Topographie auf der Hangunterseite hoch herausragen;

Was die Bebauungsdichte angeht hat das Gemeindekollegium in der strittigen Baugenehmigung die dieser Entscheidung zugrundeliegenden, stichhaltigen und angemessenen Gründen ausdrücklich dargelegt:

- Das Bauvorhaben hat eine konkrete Größe, auch die 8 Wohneinheiten sind im Verhältnis zur Größe der Parzelle (4327m²) und der daraus resultierenden Dichte von 18 WE/HA (Wohneinheiten je Hektar) unterhalb der Richtwerts für ländliche Bebauung von 25 WE/HA;
- Das Projekt bedient im Verhältnis zum Umfeld ein wenig in diesem Viertel verbreitetes Raumprogramm, das im Wesentlichen aus großen Einfamilienwohnhäusern und Villen besteht;
- Was die ökonomischen und sozialen Aspekte betrifft, so ist dieses Viertel auf Grund der Distanz zum Zentrum und allen Anbindungen an öffentliche Bereiche (keine öffentlichen Verkehrsmittel, große Distanzen zu Geschäften, usw.), nicht für alle sozialen Gruppen geeignet;

Die Art und Weise wie die Kläger die Bebauungsdichte berechnen entspricht nicht den allgemeinen und üblichen Vorgaben und die Gemeinde KELMIS hat somit zu Recht die gesamte Fläche der Parzelle (4327 m²) berücksichtigt um die Baudichte zu ermitteln, da es an sich kein faktischer noch rechtlicher Grund gibt nur einem Teil der Parzelle Rechnung zu tragen.
Somit ist nachgewiesen dass das erste Mittel weder ernsthaft noch begründet ist".

V.1.3. Beurteilung

Gemäß den Erfordernissen von den Artikeln 2 und 3 des Gesetzes über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte muss die gegebene Begründung angemessen sein. Die Angemessenheit der Begründung bedeutet, dass die

Begründung relevant sein muss, d.h. dass sie deutlich in Zusammenhang mit der Entscheidung sein muss und, dass sie tragfähig sein muss, d.h. dass die in der angefochtenen Entscheidung angeführten Gründe ausreichen müssen, um die Entscheidung zu stützen. Wenn vor der angefochtenen Entscheidung Gutachten eingeholt wurden, die eine andere Tragweite als die schließlich getroffene Entscheidung haben, müssen diese ausreichend rechtfertigen, warum ein anderer Standpunkt beim Treffen der Entscheidung vertreten wurde. In einem solchen Kontext reicht ein nicht oder unzureichend begründeter Widerspruch des gegenteiligen Gutachtens nicht aus.

Aus dem Gutachten der beauftragten Beamtin vom 21. März 2017 ergibt sich, dass sie das geplante Projekt aus städtebaulicher Sicht stark kritisiert, unter anderem was die Kubatur, die gute lokale Raumordnung, die Einhaltung der Zone für Höfe und Gärten und die beabsichtigte soziale Mischung der Einwohner betrifft.

Aus der Begründung der beanstandeten Entscheidung geht hervor, dass insbesondere was die Integrationsfähigkeit des beantragten Gebäudes in die bestehende ländliche Landschaft betrifft, nicht ausreichend geantwortet wird. Als Antwort auf das ungünstige Gutachten wird insbesondere darauf verwiesen, dass „[d]as Gemeindekollegium (...) die Reklamationen wie bereits im Abschluss der öffentlichen Untersuchungsverfahrens motiviert, als nicht pertinent [sieht]“, was auch in der angefochtenen Entscheidung steht. Im Lichte des späteren Gutachtens der beauftragten Beamtin, die in diesem Punkt in ihrem Gutachten noch sehr negativ war, kann dies jedoch nicht als eine angemessene Begründung für diese Kritik betrachtet werden. Im Wesentlichen wird nämlich die nicht gebilligte vorhergehende Stellungnahme wiederholt, ohne auf die Kritik der beauftragten Beamtin einzugehen, geschweige denn sie ausreichend zu widerlegen.

Auf die Kritik der beauftragten Beamtin zu der Größe des Gebäudes und der Integration der Kubatur in die Örtlichkeit wird nur mit einem Hinweis auf andere Häuser mit Flachdach im weiteren Verlauf der Straße, die auf Grund der Topographie auf der Hangunterseite hoch herausragen, beantwortet. Somit wird jedoch nicht auf das Verhältnis zu den Häusern in unmittelbarer Nähe eingegangen. Die Stellung, dass „keine wesentliche Abweichung vom Umfeld“ vorliegt, genügt nicht, um die Kritik der beauftragten Beamtin auf eine angemessene Weise zu widerlegen.

Der erste Klagegrund ist in dem angegebenen Maße ernsthaft.

V.2. Dringlichkeit

V.2.1. Standpunkt der Kläger

Die Kläger schreiben folgendes über die Dringlichkeit:

„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).
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.
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.
Sobald einmal die Aushubarbeiten beendet sind und das Fundament für das geplante überdimensionierte Gebäude fertig sind, wird sehr schwierig sein, 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.
Es ist für die Antragsteller nicht möglich, die Unannehmlichkeiten im Rahmen des Nichtigkeitsverfahrens zu vermeiden.
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 Geschosse, überdimensioniert, Raumkubatur...) wurde auch von dem delegierten Beamten in seinem Gutachten vom März 2017 festgestellt.
Die Entstellung eines Bereiches, wo die urbanistischen Bestimmungen als Ziel hatten den ästhetischen Wert der Landschaft zu schützen, stellt einen Schaden für die Anwohner dar. In der Tat würde das Projekt die Aussicht der Antragsteller und die Landschaft nachteilig beinträchtigen.
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 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.
Auch der Verlust der Sicht auf ein Tal wurde bereits als schwerwiegend zu reparierenden Schaden festgehalten. Es ist jedoch äußerst wichtig, dass der Verlust der Sicht anhand einer individuellen Fotoakte festgehalten werden kann“.

V.2.2. Standpunkt der beitretenden Partei

In ihrem Antrag auf Intervention schreibt die beitretende Partei Folgendes:

„Der Antrag enthält nur allgemeine Behauptungen die keineswegs durch besondere Erwägungen unterstützt werden, welche der jeweiligen Situation des einzelnen Klägers Rechnung tragen.
So führen die Kläger völlig pauschal an, sie
‚haben Anrecht darauf weiterhin in ihrer gewohnten dörflichen Umgebung, bzw. in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter zu wohnen, die durch das Projekt 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 Geschosse, überdimensioniert, Raumkubatur...) wurde auch von dem delegierten Beamten in seinem Gutachten von März 2017 festgestellt‘.
ohne jedoch diese angeblichen Nachteile näher zu verdeutlichen noch zu qualifizieren, obwohl dies durchaus möglich wäre.
Was den angeblichen Verlust von Sonneneinstrahlung und das Versperren der Aussicht angeht, so hat Ihr Rat unter der früheren Prozedur wie folgt geurteilt:
‚La construction d'un immeuble résidentiel sur une parcelle constructible en zone d'habitat, qui entraîne nécessairement une perte de luminosité pour les voisins immédiats, ne peut en soi avoir pour conséquence un risque de préjudice grave difficilement réparable. Il appartient au requérant qui s'en prévaut d'établir les circonstances particulières de l'espèce qui font que cet inconvénient dépasse ce qui est normalement admissible en raison du caractère constructible de la parcelle concernée‘ (Staatsrat, Nr. 227.920 v. 26/06/2014, CHARLES und FINET - wir unterstreichen).
Ihr Rat war ebenfalls der Ansicht, dass ‚Il appartient aux voisins requérants d'apporter la preuve de la gravité de leur éventuel préjudice lié à la perte de luminosité et d'ensoleillement. Tel n'est pas le cas lorsqu'il ressort des plans joints à la demande que les jardins des voisins requérants sont orientés au nord de sorte que l'éventuelle perte de luminosité ou d'ensoleillement imputable à la construction autorisée par le permis sera limitée‘ (Staatsrat, Nr. 224.639 v. 13/09/2013, BROLET et Consorts).
Im vorliegenden Fall liegt die strittige Parzelle in der Bauzone und es geht eindeutig aus der Antragsakte hervor, dass der Licht- und Sonnenscheinverlust für die Anlieger eher begrenzt sein wird. Das Vorhaben liegt östlich bzw. nord-östlich im Verhältnis zu den Grundstücken der Kläger, sodass der Verlust an Sonneneinstrahlung äußerst gering, bzw. nicht vorhanden sein wird.
Darüber hinaus gibt es direkt an und um den Häusern der Kläger einen derartigen Baumstand (...), dass die Richtung eines - selbst großen - Gebäudes in der direkten Nachbarschaft einen relativ geringen Einfluss haben wird.
Letztendlich ist darauf hinzuweisen, dass die Frau delegierte Beamtin in Bezug auf die Höhe des Gebäudes der Ansicht war, dass ‚ein halbes Geschoss zu hoch‘ vorgesehen ist.
Selbst wenn also das in Auge der delegierten Beamtin zulässige Gebäude - mit einem halben Geschoss weniger - gebaut werden würde, so bliebe dies im Verhältnis zu dem aktuellen Vorhaben ohne wesentlichen Einfluss, weder auf die Sonneneinstrahlung noch auf die Aussicht.
Es gibt also zwischen der angeblich übermäßigen Höhe des Vorhabens und den angeblichen Schäden der Kläger keinen eigentlichen Kausalzusammenhang, insofern diese Schäden in Wirklichkeit - sollten sie nachgewiesen sein, *quod non*, dadurch entstehen, dass die strittige Parzelle bebaubar ist und nicht durch die Ausführung der angefochtenen Genehmigung (Staatsrat, Nr. 229.110 v. 08.10.2012, Orlans u. Barbier).

Somit steht eindeutig fest, dass die Auswirkungen des Vorhabens in allen Fällen nicht über ‚ce qui est normalement admissible en raison du caractère constructible de la parcelle concernée' hinausgehen.
Die Kläger behaupten ebenfalls ‚die Entstellung eines Bereiches wo die urbanistischen Bestimmungen als Ziel hatten den ästhetischen Wert der Landschaft zu stützen, stellt einen Schaden für die Anwohner dar. In der Tat würde das Projekt die Aussicht der Antragsteller und die Landschaft nachteilig beeinträchtigen'. (...).
Hier bleiben die Kläger wiederum bei einer völlig generellen Darlegung, ohne auch nur ansatzweise zu erklären, geschweige denn nachzuweisen, inwiefern und anhand welcher konkreten Elemente diese allgemeine Darstellung ihrer persönlichen Situation entspricht.
Darüber hinaus handelt es sich hierbei um eine völlig subjektive Bewertung welche nicht ohne weiteres und ohne nähere Angaben nachvollzogen werden kann.
Was ‚eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt' angeht, so begnügen sich die Kläger wiederum mit einer reinen Vermutung (‚angesichts der fehlenden Elemente in Sachen Umweltverträglichkeit kann auch nicht ausgeschlossen werden'[...].
Somit kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die ‚Schädigung eines intakten sensiblen Ökosystems' wie sei durch die Kläger in Aussicht gestellt wird, auch wirklich erfolgen wird bzw. zu erfolgen droht.
Dabei ist daran zu erinnern, dass ‚la requête doit contenir entraînera [*sic*] un dommage d'une certaine gravité pour chacun des requérants'.
In ihrem Antrag weisen die Kläger jedoch keineswegs nach, dass die Ausführung der strittigen Baugenehmigung solche Schäden für sie persönlich nach sich ziehen wird.
Dies gilt ebenfalls für den ‚Verlust der Sicht auf ein Tal' zumal ein solcher Schaden im vorliegenden Fall überhaupt nicht bestehen kann, insofern die Kläger von ihrem Grundstück in Richtung auf das Grundstück der Antragstellerin keine solche ‚Sicht auf ein Tal' genießen.
Und selbst, wenn eine solche Sicht bestehen sollte - *quod non* - so ist sie im aktuellen Stand der Örtlichkeiten schon derart durch den vorhandenen Baumbestand beeinträchtigt, bzw. gesperrt, dass die Errichtung eines Gebäudes auf die strittige Parzelle diesen ‚Schaden' nicht erheblich verschärfen würde, sodass die Veränderung der Lage in keiner Weise als ein erheblicher Schaden angesehen werden könnte.
Somit ist festzustellen, dass die erforderliche Dringlichkeit nicht gegeben ist".

V.2.3. Beurteilung

Eine Sache ist dringend, und kann demzufolge im Eilverfahren beurteilt werden, sobald die Befürchtung eines ziemlich schweren Schadens, sogar ernsthafter Nachteile, eine unmittelbare Entscheidung wünschenswert macht. Da die Einreichung einer Klage beim Staatsrat keine aufschiebende Wirkung hat, außer wenn im Rahmen eines Aussetzungsverfahrens die Aussetzung angeordnet wird, kann die beanstandete Genehmigung jederzeit ausgeführt werden. Die Feststellung, dass ein unwiderruflicher oder jedenfalls sehr schwer wiedergutzumachender Schaden bezüglich der Integration des genehmigten Mehrfamilienhauses in der Umgebung mit ländlichem Charakter und der damit verbundenen visuellen Belästigung für die Anwohner entstehen könnte, würde man das Ergebnis des Verfahrens zur Sache abwarten, reicht aus, um zur Schlussfolgerung zu kommen, dass im vorliegenden Fall die Bedingung der Dringlichkeit erfüllt worden ist.

Auch wenn die beitretende Partei in der Sitzung erklärt hat, dass keine weiteren Bauarbeiten nach den ersten Arbeiten zur Vorbereitung der Baustelle aufgenommen wurden, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass diese Arbeiten noch im Laufe eines ordentlichen Nichtigkeitsverfahrens aufgenommen werden und dass das Mehrfamilienhaus vor dem Ablauf dieses Verfahrens gebaut wird, in welchem Fall es besonders unsicher und schwierig sein wird, das Gelände nach einer möglichen Nichtigerklärung der bestrittenen Genehmigung in den ursprünglichen Zustand zu setzen.

Die Dringlichkeit ist daher unter diesen Umständen gegeben.

Daraus ergibt sich, dass die durch Artikel 17 § 1 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat auferlegten Bedingungen, um die Aussetzung der Ausführung der beanstandeten Entscheidung anordnen zu können, erfüllt worden sind.

AUS DIESEN GRÜNDEN
ENTSCHEIDET DER STAATSRAT:

Artikel 1.

Der von der Hergenrather Eigenbau Gebrüder Steffens GmbH eingereichte Beitrittsantrag wird genehmigt.

Artikel 2.

Die Ausführung der Städtebaugenehmigung Nr. 3219.H bezüglich eines Grundstückes gelegen Grünthal in Hergenrath, erteilt per Beschluss vom 4. Mai 2017 des Gemeindekollegiums der Gemeinde Kelmis, wird ausgesetzt.

Artikel 3.

Die Entscheidung über die Kosten bleibt vorbehalten.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer V*bis* am dreiundzwanzigsten Januar zweitausendachtzehn von:

Jeroen Van Nieuwenhove, Staatsrat, stellvertretender Präsident,
Vanessa Wiame, Greffier.

Der Greffier, Der Präsident,

Vanessa Wiame. Jeroen Van Nieuwenhove.