

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

DIE KAMMER Vbis

ENTSCHEID

Nr. 251.889 vom 19 Oktober 2021

A. 224.030/Vbis-209

In der Rechtssache: **PETERS** Carine,
Wahlmizil bei
Herrn Bernd HÜBINGER, Rechtsanwalt,
rue des Fories 2
4020 Lüttich,

gegen:

- 1. die Stadt Sankt Vith,**
Wahlmizil bei
Herrn Guido ZIANS und
Frau Andrea HAAS, Rechtsanwälte,
Aachener Straße 76
4780 Sankt Vith,
- 2. die Wallonische Region,**
vertreten durch ihre Regierung,
Wahlmizil bei
Herrn Martin ORBAN, Rechtsanwalt,
Kaperberg 50
4700 Eupen,
- 3. die Deutschsprachige Gemeinschaft,**
vertreten durch ihre Regierung,
Wahlmizil bei
Herrn Martin ORBAN, Rechtsanwalt,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

I. Gegenstand des Antrags

1. Mit der am 18 Dezember 2017 eingereichten Klage beantragt Carine Peters die Nichtigerklärung der Städtebaugenehmigung vom 17. Oktober 2017, die die erste beklagte Partei der PGmbH „IMMO ÄRZTEHAUS KLOSTERSTRASSE“ zwecks Errichtung eines Ärztehauses auf einem Grundstück in Sankt-Vith, katastriert Gemarkung 1, Flur D, Nr. 96d2, erteilt hat.

II. Verlauf des Verfahrens

2. Die Verwaltungsakte wurden hinterlegt.

Die Erwiderungs- und Replikschriftensätze wurden den Parteien ordnungsgemäß gegenseitig zugestellt.

Herr Roger Wimmer, Erster Auditor beim Staatsrat, hat einen Bericht gemäß Artikel 12 der allgemeinen Verfahrensordnung erstattet.

Der Bericht wurde den Parteien zugestellt.

Die klagende Partei und die erste beklagte Partei haben einen letzten Schriftsatz hinterlegt und die zweite beklagte Partei hat einen Brief hinterlegt.

Durch Beschluss vom 5. März 2021 wurde die Sache auf die Sitzung vom 1. April 2021 anberaumt. Durch eine E-Mail vom 25. März 2021 wurde die Sache auf die Sitzung vom 7. Mai 2021 verschoben.

Herr Denis Delvax, Staatsrat, hat Bericht erstattet.

Herr Cédric Robinet, Rechtsanwalt, der *loco* Herrn Bernd Hübinger, Rechtsanwalt, für die Klägerin erscheint, Herr Guido Zians, Rechtsanwalt, der für die erste beklagte Partei erscheint, und Frau Gabriele Weisgerber, Rechtsanwältin, die *loco* Herrn Martin Orban, Rechtsanwalt, für die zweite und dritte beklagten Parteien erscheint, wurden angehört.

Herr Roger Wimmer, 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

3. Die PGmbH IMMO ÄRZTEHAUS KLOSTERSTRASSE hinterlegt einen Antrag auf Städtebaugenehmigung bezüglich eines Grundstückes gelegen in Sankt Vith zwecks Errichtung eines Ärztehauses.

Das Gemeindekollegium bestätigt, dass der vollständige Genehmigungsantrag am 31.05.2017 hinterlegt wurde.

Eine öffentliche Untersuchung findet vom 19. Juni bis zum 3. Juli 2017 statt.

Die klagende Partei reicht ihren Einspruch im Rahmen der öffentlichen Untersuchung am 30. Juni 2017 ein.

Die PGmbH IMMO ÄRZTEHAUS KLOSTERSTRASSE nimmt Stellung zu dem Einspruch der Frau PETERS durch Schreiben vom 17. Augustus 2017.

Der Antrag wurde ebenfalls der beauftragten Beamtin der Außendirektion Eupen übermittelt.

Am 2. Oktober 2017 erteilt die beauftragte Beamtin folgendes Gutachten:

„ [...]

In der Erwägung, dass die Gesellschaft IMMO ÄRZTEHAUS KOSTERSTRASSE G.m.b.H. einen Antrag auf Städtebaugenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein Klosterstraße 17D in 4780 SANKT-VITH gelegenes Gut bezieht, katastriert Flur D, Nr. 96d2 betreffend die Errichtung eines Ärztehauses;

Auf Grund der kommunalen Städtebauordnung, die am 28.12.1995 vom Gemeinderat verabschiedet und durch Ministerialerlass vom 26.03.1996 genehmigt worden ist, anschließend durch den Gemeinderat am 29.07.1997 abgeändert und am 02.12.1997 durch Ministerialerlass genehmigt worden ist;

Auf Grund des durch den Stadtrat am 28.12.1995 verabschiedeten kommunalen Strukturschemas;

In der Erwägung, dass der Antrag auf Genehmigung bei der Gemeinde SANKT-VITH eingetroffen ist; dass dessen Annahmebescheinigung das Datum vom 31.05.2017 trägt und Gegenstand einer Empfangsbestätigung vom 31.05.2017 gewesen ist;

In der Erwägung, dass das Gemeindegremium am 29.08.2017 das Gutachten der beauftragten Beamtin angefragt hat;

In dem durch K.E. vom 19/11/1979 genehmigten Sektorenplan MALMEDY – SANKT-VITH befindet sich dieses Gut in einem Wohngebiet;

Es befindet sich ebenfalls:

- in einem sehr gering überschwemmbareren Gebiet;
- innerhalb einer Erschließung Nr. 101/183;

In Anbetracht dessen, dass die Gemeinde über einen Kommunalen Beratenden Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss (K.B.R.M.A.) verfügt;

In Anbetracht, dass das Projekt von der am 02.12.1997 genehmigten kommunalen Städtebauordnung und von der Erschließungsgenehmigung abweicht, dies aus folgenden Gründen:

- das Flachdach;
- die Traufmauerhöhe;
- der fehlende Rücksprung;
- die Öffnungen mit horizontaler Dominante;
- die Fensterfläche über 50 % der Fassadenfläche;

In Anbetracht dessen, dass der Kommunale Beratende Raumordnungs- und Mobilitätsausschuss am 22.06.2017 ein günstiges Gutachten abgegeben hat;

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;

In Anbetracht dessen, dass das Veröffentlichungsverfahren vom 19.06.2017 bis zum 03.07.2017 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:

- es handelt sich um die direkte Nachbarin;
- Anfrage auf Projektpläne abgelehnt
- Auflistung der Abweichungen zu der städtebaulichen Einheit Nr. 4;
- Argumente gegen Abweichungen: gegen Flachdach, Höhe, keine Integration,...
- Weitere Bemerkungen u.a. in Bezug auf die Lage in der Klosterstraße,
- Keine Transparenz für den Bürger
- Kuhhandel zwischen Gemeindegremium und Antragsteller;

In Anbetracht, dass als Antwort auf die Anfrage der Gemeinde, die Operative Generaldirektion der Landwirtschaft, der Naturschütze und der Umwelt - Abteilung Natur und Forsten - Direktion Malmedy ihr günstiges Gutachten am 02.08.2017 abgegeben hat;

In Anbetracht dessen, dass das durch die Gemeinde angefragte Gutachten an den Regionalen Feuerwehrdienst als günstig gilt infolge der Überschreitung der im Artikel 116 § 2 des Wallonischen Gesetzbuches vorgesehenen Frist;

Auf Grund des günstigen Gutachtens des Gemeindegremiums vom 22.08.2017;

Auf Grund des Artikels 26 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau, Erbe und Energie;

Auf Grund der am 14.06.2017 in meinen Diensten einregistrierten Pläne;

In Anbetracht, dass das Projekt, so wie bereits darauf hingewiesen, von der kommunalen Städtebauordnung und von der Erschließungsgenehmigung abweicht und dass die Abweichungen annehmbar sind;
In Anbetracht, dass die infolge des Veröffentlichungsverfahrens formulierten Reklamationen und Beobachtungen teilweise begründet sind;

Auf Ebene der Legalität könnte das Projekt zulässig sein, insofern das Gemeindegremium den Ausnahmecharakter (siehe Artikel 114 des WGRSEE) jeder der vom Antragsteller angefragten Abweichungen in seiner letztlichen Entscheidung begründet. Dies ist nur insofern möglich, wenn die geplanten Handlungen und Arbeiten das prägende Landschaftsbild entweder beachten oder strukturieren, oder aber neu gestalten (siehe Artikel 113 des WGRSEE);

Die Untersuchung des Projektes veranlasst zu folgenden Bemerkungen:
Das Problem bei diesem Projekt ist das Flachdachgebäude von 2,5 Geschossen, welches sich an das eigentliche Hauptvolumen mit Satteldach angliedert.
Die Hierarchie zwischen Haupt- und Anbauvolumen muss sich von den Größenverhältnissen sowie von den Anordnungen deutlich absetzen.
Aufgrund dessen, dass sich bei dem vorliegenden Projekt das Satteldach des Hauptvolumens und das Flachdach des Anbauvolumens ‚schneiden‘, geht die Lesbarkeit der Hierarchie verloren.
Es ist nachvollziehbar, dass das Programm für ein Ärztehaus mehr Volumen braucht als ein Einfamilienhaus, jedoch muss dies so bedacht wie möglich – sprich mit den geringsten visuellen Auswirkungen – umgesetzt werden.

Demzufolge soll das Anbauvolumen durch ein ‚Scharnier‘ mit dem Hauptvolumen verbunden werden, indem das Satteldach des Hauptvolumens vollständig erhalten bleibt (siehe Skizze).

[Skizze]

Auch der Farbwechsel des Putzes erklärt sich nicht. Der Putz soll überall weiß sein, lediglich der Sockel und die Elemente zwischen den Fenstern können in grauem Putz bleiben.

Das Projekt muss laut dem Artikel 414 § 1 3° des CWATUP den Bestimmungen der Artikel 415 ff bezüglich der Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit entsprechen.

Dementsprechend abgeänderte Pläne müssen mir spätestens mit der Erteilung der Städtebaugenehmigung via Gemeindeverwaltung übermittelt werden.

Der Bodenbelag der Parkflächen, Zuwege und Zufahrten muss aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Kies, Rasengittersteine oder ähnlichem) bestehen und darf keinesfalls mit Asphalt oder Beton realisiert werden.

Im Jahr der Fertigstellung des Rohbaus muss die Parzelle mit Hecken und Bäumen hiesiger Pflanzenarten eingefriedet werden (Ministerielles Rundschreiben vom 14.11.2008 – Belgisches Staatsblatt vom 10.02.2009).

Infolgedessen

ERTEILE ICH EIN BEDINGT GÜNSTIGES GUTACHTEN
[...]".

Am 17. Oktober 2017 trifft die erste beklagte Partei folgenden Beschluss:

„ DAS GEMEINDEKOLLEGIUM,

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

Aufgrund des Kodex der lokalen Demokratie, L1123-23;

Aufgrund des Dekrets 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 andererseits, abgeänderten Fassung;

Nach Kenntnisnahme des durch die Immo Ärztehaus Klosterstraße sprl, Am Herrenbrühl, 23, 4780 Sankt Vith, eingereichten Antrages auf Städtebaugenehmigung bezüglich eines Grundstücks gelegen in Sankt Vith, katastriert Flur D, Nr. 96/D2, zwecks Errichtung eines Ärztehauses;

In Erwägung, dass der vollständige Genehmigungsantrag:

- bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Abnahmebescheinigung vom 31.05.2017 abgegeben wurde;

In der Erwägung, dass das Gut im Wohngebiet des Sektorenplans Malmedy-Sankt Vith liegt, der für das vorerwähnte Gut weiterhin wirksam ist;

In der Erwägung, dass das Gut Los Nr. 5 der am 12.11.1996 genehmigten Parzellierung E/1996/100/03 ‚Augustinerinnen‘ bildet;

In der Erwägung, dass das Gut in der Zone 1.3. des kommunalen Strukturschemas liegt;

In der Erwägung, dass das Gut auf dem Gemeindegebiet, in dem die kommunale Bauordnung anwendbar ist, liegt, insbesondere die Bestimmungen der städtebaulichen Einheit Nr. 4, und alle in Artikel 78, § 1 des vorerwähnten Gesetzbuches erwähnten Punkte enthält;

In Erwägung des Ministerialerlasses vom 26. März 1996, abgeändert durch den Ministerialerlass vom 2. Dezember 1997, durch den für die Gemeinde das Dezentralisierungssystem in Sachen Raumordnung und Städtebau eingeführt wird;

In der Erwägung, dass die folgenden regionalen Bestimmungen ebenfalls auf dem Gebiet oder dem Teilgebiet, wo das Gut steht, anwendbar sind:

- Wärmedämmung und Belüftung von Gebäuden – EWRE vom 29. Februar 1984;
- Zugänglichkeit für Personen mit beschränkter Beweglichkeit zu öffentlichen oder zur kollektiven Benutzung bestimmten Flächen, Gebäuden und Gebäudeteilen, und deren Benutzung durch diese Personen – EWR vom 25. Februar 1999;
- Reklameschilder und Werbevorrichtungen;

In der Erwägung, dass der Antrag ein im Umkreis des Sanierungsplans pro Zwischeneinzugsgebiet von Mosel bzw. Amel stehendes Gut betrifft, das, in einem kollektiven Sanierungsbereich steht und dass der Bauherr einen Antrag auf Kanalanschluss bei der Gemeindeverwaltung einreichen muss; der Einbau eines Entfettlers ist zum Schutz der Kanalisationen verpflichtend;

In Anbetracht dessen, dass die Anfrage auf Genehmigung kein Projekt betrifft, welches auf der von der Regierung verabschiedeten Liste aufgeführt ist, und das, auf Grund seiner Beschaffenheit, seiner Ausmaße oder seiner Lokalisierung und der in dem oben genannten Artikel D.66 anvisierten Auswahlkriterien Rechnung tragend, einer Umweltverträglichkeitsstudie unterworfen ist;

In Anbetracht dessen, dass die Anfrage auf Genehmigung eine Notiz über die Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt enthält und dass diese Notiz vollständig ist. In der Tat identifiziert, beschreibt und bewertet sie angemessen die direkten und indirekten, kurz-, mittel- und langfristigen Auswirkungen der Einpflanzung und der Umsetzung des Projektes auf den Menschen, die Fauna und die Flora, den Boden, das Wasser, die Luft, das Klima und die Landschaft, die materiellen Güter und das Kulturerbe sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Faktoren;

In Anbetracht dessen, dass die Anfrage auf Genehmigung keine Umweltverträglichkeitsstudie enthält, dass das Gemeindegremium nach Durchsicht der oben genannten Notiz und der Pläne erachtet, dass den in dem Artikel D.66, § 2 anvisierten pertinenten Auswahlkriterien Rechnung tragend das Projekt nicht dazu angetan ist, merkliche Auswirkungen auf die Umwelt zu haben;

In der Erwägung, dass der Antrag auf Städtebaugenehmigung besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen aus dem folgenden Grund unterzogen worden ist: die Abweichungen zu den Bestimmungen der KBO und zu den Bestimmungen der o.e. Parzellierung betreffen das Flachdach, die Traufmauerhöhe, den fehlenden Rücksprung, die Öffnungen mit horizontaler Dominanz und die Fensterflächen über 50 % der Fassadenfläche;

In Anbetracht, dass ein Einspruch zu diesem Bauvorhaben eingereicht wurde; es handelt sich um ein Schreiben vom 30.6.2017 von Frau Carine PETERS;

In der Erwägung, dass das Gutachten der beauftragten Beamtin vom 02.10.2017 über den am 29.08.2017 durch das Gemeindegremium übermittelten Antrag auf

Abweichung bedingt günstig ist und integraler Bestandteil dieses Beschlusses ist: [...]

Auf Grund des günstigen Gutachtens des KBRM vom 22.06.2017, wovon eine Abschrift dem Gegenwärtigen beigelegt wird;

In Anbetracht dass das Gutachten von der Hilfeleistungszone Lüttich Nr. 6 nicht in der vorgesehenen Frist eingereicht worden ist und somit als günstig und bedingungslos angesehen wird;

Auf Grund des günstigen Gutachtens des Öffentlichen Dienstes der Wallonie, Operative Generaldirektion Landwirtschaft, Naturschätze und Umwelt, Abteilung Natur und Forsten, vom 02.08.2017, AZ. CD 990.3 Nr. 20170705/0214, wovon eine Abschrift dem Gegenwärtigen beigelegt wird;

Aufgrund der in Anwendung des Artikels 116 des WGRSE eingereichten abgeänderten Ausführungspläne und Gegenargumentation vom 16.10.2017;

Aus dem Einspruch von Carine PETERS vom 30.6.2017 ergeben sich zusammenfassend folgende Punkte:

- Grundsätzlich werden die beantragten Abweichungen in Frage gestellt
- Der hintere Teil des Gebäudes wird von ihr als ‚unförmig‘ angesehen und integriere sich nicht in die bestehende Landschaft.
- Ihr Haus sei mehr als 3 Meter kleiner als der geplante Bau und dies wegen der südlichen Einpflanzung des Bauvorhabens besonders störend.
- Der hintere Anbau sei mit den Parzellierungsbestimmungen nicht vereinbar, da er nicht als Anbau im Sinne der Parzellierungsbestimmungen anzusehen sei und darüber hinaus die maximale Grundfläche von 40 m² überschreite.
- Die erlaubte Höhe des Baus sei viel zu hoch, dass der Bau 4,4 m überschreite, was laut der Städtebauordnung vorgeschrieben sei und darüber hinaus würden die Parzellierungsbestimmungen nur ein Niveau unter dem Dach erlauben;
- Ein Flachdach sei nicht erlaubt.
- Die Fensteröffnungen müssten vertikal ausgerichtet sein
- Die Hecke an der Straßenfront müsse beibehalten werden
- Eine Immobiliengesellschaft könne nur eine Immobilie zu Wohnzwecken errichten.
- Die Bedingungen der Parzellierungsvorschriften würden als Grunddienstbarkeiten angesehen und sie würde ihre Zustimmung zu den Abweichungen verweigern.
- Des Weiteren wird die Opportunität des Stadtratsbeschlusses vom 21.12.2016 zum Erwerb der Baustelle in Frage gestellt
-

Zu diesem Einspruch haben die Bauherren am 17.8.2017 Stellung bezogen. Die darin gemachten Argumente fußt auf objektiven Gegebenheiten, die hiermit wie folgt übernommen wird:

1. Akteneinsicht

Frau PETERS hat kein Interesse an diesem Argument. In der Tat hat sie sich detailliert mit dem Bauvorhaben auseinandersetzen können, da sie viele Einzelheiten des Projektes geprüft und eine umfangreiche Stellungnahme dazu abgegeben hat, sodass ihre Rechte gewahrt wurden und dass sie auch kein

Rechtsmittel gegen das Schreiben der Stadt St. Vith vom 27.06.2017 eingereicht hat.

2. Beantragte Abweichungen

2.1. Hinteransicht des Gebäudes

Die Nachbarin ist zu Unrecht der Auffassung, dass die Bauweise (Flachdach) des hinteren Baus ‚unförmig‘ sei und ‚sich keineswegs in die bestehende Landschaft eingliedere‘.

Über Ästhetik lässt sich bekanntlich trefflich streiten. Es muss jedoch festgestellt werden, dass die gewählte Bauweise jetzt üblich und verbreitet ist. In der näheren Umgebung gibt es mehrere Flachdachbauten (s. z.B. in der Klosterstraße (Privatbauten) und in der neuen, angrenzenden Parzellierung Auf dem Bödemchen. Ebenso ist das Technische Institut, das dem Bau gegenüberliegt, ein Beispiel dafür.

Die Städtebaulichen Vorschriften haben nicht zum Ziel, dass überall eine identische Bauweise zu verwirklichen ist. Dies ist auch in der Parzellierung der Klosterstraße nicht der Fall. Auch die Bauweise des Hauses Peters ist stark verschieden von der Bauweise der anderen Häuser [...].

2.2. Einpflanzung des Gebäudes – Höhe des Gebäudes

Frau PETERS gibt zu Unrecht an, dass ihr Haus eine ganze Etage ‚tiefer‘ als das geplante Ärztehaus liege und dass auf Grund der Parzellierungsvorschriften die Gestaltung des Baukörpers dem Gelände entsprechen solle. Darüber führt Frau PETERS noch an, dass ihr Haus neben dem geplanten Ärztehaus ‚vollkommen verschwinde‘.

Diese Aussagen sind faktisch nicht begründet:

- Das Gelände fällt leicht in Richtung unseres Baus ab.
- Aus den Parzellierungsvorschriften ergibt sich keineswegs der Zwang die Bauweise der Nachbarin zu wählen. Die Tatsache, dass die anderen Nachbarn vollkommen unterschiedlich gebaut haben, beweist dies zusätzlich.
- Der geplante Bau ist in seiner Bauweise in vielen anderen hiesigen Bauten wiederzufinden, wobei der Ziegelbau des Hauses Peters nicht einem allgemein gültigen hiesigen, traditionellen Baustil darstellt.
- Was die Höhe von Gebäuden betrifft ist anzumerken, dass die Bauhöhe unseres Ärztehauses in der Tat etwas höher ist, aber dies ist an sich nicht zu beanstanden, da Frau PETERS bewusst nur klein gebaut hat. Dies ist ihr Recht, aber verpflichtet natürlich keinerlei Anlieger zu einer identischen Bauweise. Auch der Nachbar [...] hat wesentlich höher als Frau PETERS gebaut. Auf jeden Fall ist die Aussage von Frau PETERS, dass nur ein Niveau unter dem Dach gebaut werden dürfe, falsch. Dies ergibt sich schon aus der Feststellung, dass laut Parzellierungsvorschriften eine Simshöhe des Hauptgebäudes von 5,5 m vorliegen darf.
- Es liegt in der Natur der Dinge, dass die einzelnen Parzellen bebaut werden können. Die nunmehr geplante Bebauung war somit für die Nachbarin zu erwarten und sie musste die damit verbundenen ‚Nachteile‘, die für eine Nachbarschaft typisch sind, in Kauf nehmen.
- Bezüglich der Einpflanzung des Gebäudes, den Abständen, der möglichen Verschattung und der Bauabstände ergibt sich aus dem Bericht der Architektin [...] zum Schreiben des Bauherrn vom 17.8.2017. Damit wird auch in technischer Hinsicht dokumentiert, dass der geplante Bau nicht zu einer unzulässigen Verschattung des Hauses Peters führt. Insbesondere ist darauf zu verweisen, dass durch das geplante Gebäude zu keiner

Jahreszeit eine Verschattung des nachbarschaftlichen Gartens/Terrasse erfolgt, da die Bauabstände (11 m, von jeder Seite der Grenze mindestens 5 m) entsprechend groß sind und das geplante Gebäude somit auch in dieser Hinsicht eine angemessene Höhe hat.

- Das Haus von Frau PETERS bleibt nach wie vor sichtbar. Fakt ist eben, dass sie klein gebaut hat und die Sicht von der Straßenseite nach wie vor uneingeschränkt ist. Seitlich ist die Sicht auf das Haus Peters durch die Hecke begrenzt, was sicherlich absichtlich so erfolgt ist.

Letztlich ist es in jeder Parzellierung so, dass bei kleineren Parzellen keine uneingeschränkte Sicht auf die Häuser besteht. Ein Recht auf eine freie Sicht auf ein Haus gibt es sowieso nicht. Es wäre auch nicht mit den heutigen städtebaulichen Prinzipien vereinbar, zwischen einzelnen Parzellen derart viel Platz zu lassen, da ansonsten nicht sparsam mit dem vorhandenen Baugrund umgegangen würde.

3. Einstufung des hinteren Bauteils

Zum hinteren Bauteil des Ärztehauses sagt Frau PETERS zu Unrecht, dass es sich um einen ‚Anbau‘ handle. Laut Parzellierungsvorschriften (s. Seite 5, Punkt 1.c.) sind damit Bauten in der Hof- oder Gartenzone gemeint, die als Garage, Schuppen o.ä. genutzt werden. Diese Bezeichnung gilt jedoch nicht für den hinteren Teil des Ärztehauses, der unter Punkt C.1. (s. Seite 7) einzustufen ist. Dieser Bauteil gehört zum Hauptvolumen. Die architektonische Lösung ist sowohl ästhetisch wie funktional zu rechtfertigen. Hier liegt eine Integration dieses Bauteils mit dem Gesamtkonzept vor. Die maximal zu bebauender Grundfläche von 450 m² wird dabei bei weitem nicht überschritten.

4. Simshöhe und Flachdach

Frau PETERS geht zu Unrecht davon aus, dass eine Simshöhe von lediglich 4,4 m erlaubt sei und dass zumindest 5,25 m vorliegen.

Laut anwendbaren Parzellierungsvorschriften (s. Seite 8, Punkt D.1.) ist jedoch eine Simshöhe bis zu 5,5 m erlaubt, sodass die Planung in diesem Punkt nicht zu beanstanden ist. Die Vorschriften besagen im Übrigen, dass bei einem größeren Bauvolumen sogar eine Dachgesimshöhe von maximal 6 m vorliegen darf.

Laut Artikel D.1. ist ein Flachdach am Nebenvolumen möglich, somit ist die entsprechende Kritik von Frau PETERS abzuweisen. Die Höhe des Nebenvolumens ist erforderlich, um eine ausreichende Anzahl von Praxen in dem Gebäude unterzubringen. Mit der gewählten architektonischen Option wird dafür gesorgt, dass in den Untersuchungsräumen ausreichend Licht vorhanden ist und das restliche Bauvolumen nicht zusätzlich erhöht werden muss. Der fehlende Rücksprung zum Dach ergibt sich aus den baulichen Zwängen. Die von der beauftragten Beamtin vorgeschlagene ‚Scharnierlösung‘ würde nur zu baulichen Problemen führen und führt nicht zu einer besseren Ästhetik des Gebäudes.

5. Hecke

Frau PETERS gibt an, dass die Hecke nur dann entfernt werden könne, wenn sie verdorrt sei. Die Parzellierungsvorschriften besagen dies nicht (s. Seite 13, Punkt c) Einfriedung). Die Hecke kann dort entfernt werden, wenn Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen erfolgen, was im vorliegenden Fall gegeben ist und dadurch ausgeglichen wird, dass es zu Neuanpflanzungen auf dem Gelände kommt.

6. Zweckbestimmung des Gebäudes

Frau PETERS führt zu Unrecht an, dass die Bauherren die Praxisräume ‚lediglich‘ an die Ärzte vermietet und dass dies angeblich nicht zulässig sei. Die Parzellierungsvorschriften sehen jedoch vor, dass Freiberufler die Bauten PRIORITÄR als Berufsräume nutzen dürfen.

Dieser Vorschrift wird entsprochen: drei Ärzte sind Teilhaber der Gesellschaft und Ziel der Gesellschaft ist es ein Ärztehaus zu errichten, indem die drei Teilhaber ihrer ärztlichen Tätigkeit nachgehen werden.

7. Fensteröffnungen

Frau PETERS beanstandet zu Unrecht, dass die Fensteröffnungen nicht vertikal ausgerichtet seien. Diese Aussage ist faktisch falsch. Die Pläne belegen eindeutig die vertikale Ausrichtung der Fenster. Die Fenstergestaltung im hinteren Bereich wurde im Übrigen derart gewährt, um in den dort befindlichen Untersuchungsverhältnissen ideale Lichtverhältnisse für die ärztlichen Untersuchungen zu schaffen. Die Fläche der Fensteröffnungen zur Gesamtfläche des Baus ist ästhetisch und von der Funktion her zu rechtfertigen.

Lediglich die Fensteröffnung im unteren Anbauvolumen hat eine horizontale Ausrichtung. Diese Option ist jedoch dadurch zu rechtfertigen, dass ansonsten nicht ausreichend Licht für die im Kellerbereich vorgesehenen Räume vorhanden wäre. In ästhetischer Hinsicht ist diese Ausrichtung, die auf diesen Bereich begrenzt ist, nicht zu beanstanden und das Umfeld wird dadurch nicht beeinträchtigt, da dies nur in sehr begrenzter Weise zu sehen ist. Letztlich ist noch festzustellen, dass es in der Umgebung Gebäude gibt (z.B. technisches Institut), wo die horizontale Ausrichtung der Fenster das gesamte Gebäude prägt.

Was die Fensterflächen im Verhältnis zur restlichen Fassade betrifft, so ist die Überschreitung der 50 % Regel der Parzellierungsvorschrift nur für das Anbauvolumen festzustellen. Da dort die Untersuchungsräume der Arztpraxis untergebracht werden, ist diese architektonische Option zu vertreten und in urbanistischer und ästhetischer Hinsicht als gelungen anzusehen, da es dem Anbauvolumen eine sichere Leichtigkeit verleiht.

8. Seite 18 der Parzellierungsvorschriften – Punkt 2. Verpflichtungen

Insofern nicht gegen die Parzellierungsvorschriften verstoßen wird, ist nicht nachvollziehbar inwiefern diese Bestimmung der Parzellierungsvorschriften ein Hindernis zur Erteilung der Städtebaugenehmigung darstellen könnte. Darüber hinaus ist es auch in einer Parzellierung rechtlich möglich Abweichungen zu erteilen und hierzu ist nicht das individuelle Einverständnis aller Parzelleneigentümer erforderlich.

9. Stadtratsbeschluss zum 21.12.2016

Diese Anmerkungen von Frau PETERS stehen in keinerlei Zusammenhang mit der beantragten Städtebaugenehmigung. Darüber hinaus sind diese Mutmaßungen nicht berechtigt. Fakt ist sicherlich, dass ein Ärztemangel herrscht und die Stadt ST. VITH vorausschauend dafür sorgt, dass die hausärztliche Versorgung auch für die Zukunft gesichert wird. Nach Auffassung der Stadt St. Vith kann dies am besten mit Gemeinschaftspraxen, in denen auch Wohnraum für junge Assistenzärzte vorgesehen wird, gewährleistet werden.

Zum Gutachten der beauftragten Beamtin vom 02.10.2017 ist zu bemerken, dass sich daraus ergibt, dass die beantragten Abweichungen grundsätzlich möglich sind. Darin wurde jedoch vorgeschlagen, das Anbauvolumen durch

eine Art ‚Scharnier‘ mit dem Hauptvolumen zu verbinden und dass der Putz des gesamten Hauses weiß sein solle.

Zu diesem Gutachten hat Frau Architektin [...] in einem Bericht Stellung bezogen. Die Scharnierlösung scheint nicht wünschenswert zu sein, da damit die oberen Räume in der nutzbaren Höhe begrenzt würden und dies in einem nicht annehmbaren Maße, da auf Grund der verbleibenden Raumhöhe von 1,75 m man sich regelmäßig an der Decke stoßen würde, unnötig Platz verloren ginge, Dichtigkeits- und Lüftungsprobleme entstehen würden und letztlich würden diese Änderungen in ästhetischer Hinsicht keinen Mehrwert darstellen. Das Gemeindegremium ist der Auffassung, dass das von der beauftragten Beamtin vorgeschlagene Scharnier eigentlich nicht an der Ästhetik des Anbauvolumens ändert. Vor diesem Hintergrund liegen somit bautechnische Gründe vor, diesem Gutachten in diesem Punkt nicht zu folgen.

Was die Farbgebung angeht, so besteht durchaus die Möglichkeit eine andere Farbe oder ein anderes Material zu ermöglichen. Die Bauherren sind den Anmerkungen der beauftragten Beamtin teilweise nachgekommen, da lediglich das Anbauvolumen in grauer Farbe gestaltet sein wird. Das gewählte Baumaterial entspricht den für Nebenvolumen erlaubte Material (s. Parzellierungsvorschriften, Seite 11, Punkt 1. Fassaden). Die abgeänderten Pläne sind in diesem Punkt als ästhetisch gute Lösung anzusehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass alle beantragten Abweichungen dem heutigen Baustil entsprechen und sich in vielen Bauten wiederfinden, die in der näheren Umgebung genehmigt und errichtet worden sind. Insofern sind die geringfügigen Abweichungen derart, dass sie sich in das bestehende Umfeld eingliedern. Es muss ebenso festgestellt werden, dass die beantragten Abweichungen die Grundzüge der kommunalen Bauordnung und der Parzellierungsvorschriften nicht grundsätzlich in Frage stellen. Es muss insbesondere hervorgehoben werden, dass der geplante Bau gegenüber vom Technischen Institut liegt. Dieser Schulbau, wie auch die anderen daneben liegenden Gebäude, sind derart hoch und umfangreich, dass der Bau des geplanten Ärztehauses sicherlich nicht auffällig oder gar störend sein könnte, da die gewählte Bauweise und das Bauvolumen vom äußeren Aspekt einem privaten Wohnhaus entspr[echen].

BESCHLIESST:

Artikel 1

Die Städtebaugenehmigung wird der Immo Ärztehaus Klosterstraße sprl gewährt: [...]

6. mit folgender Begründung für die vorgesehenen Abweichungen:

- auf Grund der eingereichten Gegenargumentation vom 16.10.2017, betreffend das Gutachten der beauftragten Beamtin vom 02.10.2017, welche integraler Bestandteil dieses Beschlusses ist;
- das Flachdach des Anbaus ermöglicht es die 1. Etage voll auszunutzen, mit einer Höhe von 2,50 m unter der Decke in den Arbeitsräumen. Zudem kann man das Anbauvolumen direkt vom Hauptvolumen unterscheiden;
- eine Traufmauerhöhe von 4,40 m würde die Benutzung der Räume in der 1. Etage nicht ermöglichen, womit das gewünschte Programm nicht einzuhalten wäre;

- die Ärzte fragen nach rechteckigen Praxen. Das Anbauvolumen wurde so eingepflanzt, um dies so gut wie möglich einzuhalten und große Öffnungen zu erhalten;
- horizontal dominante Öffnungen werden in den Praxen/Versammlungsräumen verwendet, um die Untersuchungen zu erleichtern und um eine reine Atmosphäre zu erschaffen;
- die Praxen sind in der hinteren Fassade und brauchen das Licht als Arbeitswerkzeug.

Darüber hinaus wird auf die detaillierte Begründung verwiesen, die vor dem beschließenden Teil steht.

[...]“.

Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung.

IV. Bezeichnung der beklagten Parteien

4. Mit einer Antragschrift vom 22. März 2021 weist die Deutschsprachige Gemeinschaft darauf hin, dass sie die Rechte und Pflichten der Wallonischen Region im Bereich des Städtebaus übernommen hat und dass somit für Recht zu sagen ist, dass sie das Verfahren übernimmt.

5. Unter Berücksichtigung von Artikel 139 der Verfassung haben sich die Wallonische Region und die Deutschsprachige Gemeinschaft darauf geeinigt, dass die Ausübung aller Befugnisse der Wallonischen Region in der in Artikel 6 §1, I, Nrn. 1 bis 6, des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen erwähnten Angelegenheit „Raumordnung“ im deutschen Sprachgebiet an letztgenannte Deutschsprachige Gemeinschaft übertragen wird.

Artikel 5 Absatz 1 des Dekrets der Wallonischen Region über die Ausübung der Zuständigkeiten der Wallonischen Region im Bereich der Raumordnung und gewisser verbundener Bereiche durch die Deutschsprachige Gemeinschaft vom 6. Mai 2019 bestimmt:

„ La Communauté germanophone succède aux droits et obligations de la Région wallonne relatifs aux matières visées à l'article 1^{er}, en ce compris les droits et obligations résultant de procédures judiciaires en cours et à venir.“

Artikel 5 Absatz 1 des Dekrets der Deutschsprachigen Gemeinschaft über die Ausübung der Zuständigkeiten der Wallonischen Region im Bereich der Raumordnung und gewisser verbundener Bereiche durch die Deutschsprachige Gemeinschaft vom 29. April 2019 bestimmt:

„ Die Deutschsprachige Gemeinschaft übernimmt die Rechte und Pflichten der Wallonischen Region, die sich auf die in Artikel 1 erwähnten Angelegenheiten

beziehen, einschließlich der Rechte und Pflichten aus laufenden oder künftigen Gerichtsverfahren.“

Diese beiden Dekrete sind am 1. Januar 2020 in Kraft getreten.

Daraus folgt, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft im vorliegenden Verfahren die Rechtsnachfolgerin der Wallonischen Region geworden ist.

Dem Antrag auf Verfahrensübernahme wird stattgegeben und die Wallonische Region muss aus dem Verfahren entlassen werden.

6. Das Einbeziehen einer beklagten Partei zu der Rechtssache zielt darauf ab, im Rahmen eines inquisitorischen Verfahrens eine kontradiktorische Verhandlung über die von der klagenden Partei angebrachten Beschwerdegründe führen zu können.

Die Genehmigung wurde im vorliegenden Fall von der ersten Partei zwar erteilt, die beauftragte Beamtin der zweiten beklagten Partei hat aber ein bedingtes günstiges Gutachten über den eingereichten Genehmigungsantrag abgegeben.

Unter diesen Bedingungen ist die Bezeichnung der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom Nutzen, um diese kontradiktorische Verhandlung zu führen und sie ist aus dem Verfahren nicht zu entlassen.

V. Zulässigkeit der Klage

V.1. Unzulässigkeitseinrede der ersten beklagten Partei

7. Die erste beklagte Partei ist der Auffassung, dass die Klägerin kein ausreichendes legitimes Interesse an den angeführten Klagemitteln habe und dass die Argumente der Klägerin eher formeller Art seien. Letztlich sei der strittige Bau derart, dass er sich nicht von einem „normalen“ Haus unterscheide, sodass nicht nachvollziehbar sei, was die Klägerin letztlich konkret an diesem Bauvorhaben stören könne. Die eigentliche Arzttätigkeit in dem Bauvorhaben habe keinen Einfluss auf die Nachbarschaft und die Klägerin erkläre nicht konkret, inwiefern ein negativer Einfluss auf die Nachbarschaft dargelegt werden könnte.

Die Klägerin entgegnet, dass ihr Klageinteresse unbestreitbar sei, sofern es sich bei der Klägerin um eine unmittelbare Anliegerin des strittigen Bauprojektes handele. Sie habe ein persönliches, direktes, aktuelles und legitimes Interesse daran, dass die beanstandete Entscheidung für nichtig erklärt werde, weil sie als direkte

Anwohnerin der strittigen Immobilie direkt durch diese Entscheidung betroffen sei. Das erlaubte Projekt werde ihre Umwelt und ihre Lebensumwelt beeinflussen, sodass jeder Interesse an der guten Entwicklung von seiner Nachbarschaft habe und dass jedes städtebauliche Projekt die Nachbarschaft interessiere. Dies beinhalte die Möglichkeit, jedes Projekt anzufechten, das ihre Umwelt ändern oder ihr Lebensumfeld beeinflussen könnte. Ein Ärztehaus bringe eine Vielzahl von Veränderungen mit sich, die nicht mit dem einfachen Bau eines Wohnhauses vergleichbar seien, insbesondere ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Ärzte, Mitarbeiter und vor allem eine Vielzahl von Patienten, Parkplatznot, verstärkte Frequenzen auch nachts und am Wochenende. Daher könne von einem fehlenden Klageinteresse der Klägerin nicht die Rede sein.

V.2. Beurteilung

8. Die beanstandete Entscheidung betrifft das Baulos Nr. 5 aus einer Parzellierung vom 12. November 1996. Die Klägerin ist Eigentümerin des Bauloses Nr. 4 dieser Parzellierung und beanstandet die Rechtmäßigkeit der angefochtenen Entscheidung u.a. hinsichtlich der Parzellierungsvorschriften. Auf jeden Fall hat sie als Anliegerin des durch den angefochtenen Rechtsakt genehmigten Projekts, ein Interesse daran, den angefochtenen Rechtsakt zu bestreiten.

Die Klägerin hat also unbestreitbar ein persönliches, direktes, aktuelles und legitimes Klageinteresse. Die Klage ist daher zulässig.

VI. Erster Klagegrund

VI.1. Standpunkte der Parteien

A. Antragschrift

9. Die Klägerin macht in einem ersten Klagegrund geltend, dass Artikel 26 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE), Artikel D.II.24 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (GRE) und die Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte verletzt worden seien.

Sie führt an, dass das Bauprojekt sich in einem Wohngebiet (Artikel 26 des WGRSEE) des Sektorenplans Malmedy-Sankt Vith befinde. Sie berücksichtigt, dass ein Ärztehaus, in dem Ärzte ihren Beruf ausüben können, eine Tätigkeit sei, die den Wohnzwecken fremd sei. Sie beachtet, dass die erste beklagte Partei die Übereinstimmung dieser anderen Tätigkeiten mit der einschränkenden Liste dessen

bestimmen müsse, was in einem Wohngebiet erlaubt sein dürfe oder nicht, und prüfen müsse, ob das Projekt die Wohnzwecke des Wohngebiets gefährden könne oder nicht, und dass sie beurteilen müsse, ob das Projekt mit der Nachbarschaft vereinbar sei, abhängig von der Natur, der Bedeutung und der Besonderheiten der Nichtwohnungsaktivitäten sowie der Nachbarschaft und der spezifischen Merkmale der unmittelbaren Nachbarschaft, die hauptsächlich von der Nutzung der Gebäude und Aktivitäten in dieser Nachbarschaft abhingen. Sie betont, dass eine Städtebaugenehmigung, mit der eine Konstruktion genehmigt werde, die zur Aufnahme einer solchen Tätigkeit bestimmt sei, eine ausdrückliche Begründung enthalten müsse, aus der hervorgehe, dass die zuständige Behörde tatsächlich die Bedingungen von Artikel 26 des WGRSEE geprüft habe. Ihrer Meinung nach, im vorliegenden Fall habe die Behörde nicht überprüft, ob die Tätigkeit in der einschränkenden Liste aufgeführt sei, welche bestimme, was in einem Wohngebiet genehmigt werden dürfe, und ob das Projekt die Hauptbestimmung des Gebietes nicht in Gefahr bringe, noch mit der Nachbarschaft vereinbar sei. In den Artikeln 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die formelle Begründungspflicht werde vorgeschrieben, dass die Verwaltungsakte der Verwaltungsbehörden ausdrücklich begründet werden müssten, und aus der beanstandeten Entscheidung gehe jedoch nichthervor, dass diese dreifache Untersuchung durchgeführt worden sei. Somit liege auch ein Verstoß gegen die formelle Begründungspflicht vor.

B. Erwiderungsschriftsätze

10. Die erste beklagte Partei antwortet, dass, da der Bauantrag vor dem 1. Juni 2017 eingereicht worden sei, das Bauvorhaben lediglich dem WGRSEE unterliege und nicht dem GRE. Sie hebt hervor dass die von der Klägerin geltend gemachten Vorschriften nicht Gegenstand der Parzellierungsgenehmigung geworden seien, und beträfe ein Projekt, das später nicht übernommen worden sei: aus der Akte ergebe sich, dass zu einem späteren Zeitpunkt als dem Datum dieses Entwurfs ein Antrag auf Parzellierungsgenehmigung in deutscher Sprache mit anderem Inhalt eingereicht worden sei, der dann letztlich im Laufe des Verfahrens noch abgeändert worden sei (s. Unterlage 37, erklärendes Schreiben der Stadt St.Vith vom 20. Februar 2018 mit Anlagen, insbesondere dem Schreiben der Stadt St.Vith vom 17. September 1996 mit der Bitte um Abänderung des Projekts und dem letztlich eingereichten Projekt, das vom 21.10.1996 datiert sei, s. letzte Seite), dass diese genehmigten Parzellierungsbedingungen somit als Grundlage für das vorliegende Verfahren zu nehmen seien.

Unter Punkt 6 der Begründung des Bauvorhabens habe die erste beklagte Partei die folgenden Darlegungen gemacht:

„ 6. Zweckbestimmung des Gebäudes

Frau PETERS führt zu Unrecht an, dass die Bauherren die Praxisräume ‚lediglich‘ an die Ärzte vermiete und dass dies angeblich nicht zulässig sei.

Die Parzellierungsvorschriften sehen jedoch vor, dass Freiberufler die Bauten PRIORITÄR als Berufsräume nutzen dürfen.

Dieser Vorschrift wird entsprochen: drei Ärzte sind Teilhaber der Gesellschaft und Ziel der Gesellschaft ist es ein Ärztehaus zu errichten, indem die drei Teilhaber ihrer ärztlichen Tätigkeit nachgehen werden‘

Die erste beklagte Partei erinnert auch daran, dass zum Ende des Begründungsteils der Genehmigung noch die folgende Erklärungerteilt werde:

‚Es muss insbesondere hervorgehoben werden, dass der geplante Bau gegenüber vom Technischen Institut liegt. Dieser Schulbau, wie auch die anderen daneben liegenden Gebäude, sind derart hoch und umfangreich, dass der Bau des geplanten Ärztehauses sicherlich nicht auffällig oder gar störend sein könnte, da die gewählte Bauweise und das Bauvolumen vom äußeren Aspekt einem privaten Wohnhaus entspricht.‘,

Die erste beklagte Partei habe somit auf die anwendbaren Parzellierungsvorschriften verwiesen, die auf Seite 3, Punkt II.A. Zweckbestimmungen u.a. folgendes vorsehen:

‚Die folgenden Bestimmungen haben den Zweck, fünf Wohneinheiten zu bilden, mit der Möglichkeit, ein Dienstleistungsgewerbe in den Bauten auszuführen. Freiberufler und Dienstleistungsunternehmer können gewerblich genutzten Raum auch prioritär im Gebäude einrichten!‘

Sie ist der Auffassung, dass unter diesen Voraussetzungen die gewählte Zweckbestimmung den Vorschriften von Artikel 26 WGRSE und den Parzellierungsvorschriften, die auch für die Klägerin anwendbar seien, entspreche. Auch die ganze zweite Etage des Gebäudes sei zu Wohnzwecken bestimmt, was einen Einfluss auf die Beurteilung haben müsste, insofern diese Zweckbestimmung der ersten Bestimmung dieser Parzelle nachkomme. Darüber hinaus sei ausdrücklich und abschließend darauf verwiesen worden, dass, der Bau nicht störend sein könne, da er letztlich nicht von einem privaten Wohnhaus zu unterscheiden sei und darüber hinaus gegenüber von großen Schulgebäuden liege, von denen eine höhere „Störung“ ausgehen dürfte (Gebäudeumfang, Verkehr, ...).

Ihrer Meinung nach ergebe sich aus der übrigen Begründung der Städtebaugenehmigung, dass im Detail geprüft worden sei, ob und welchen Einfluss der genehmigte Bau auf die unmittelbare Nachbarschaft habe.

Die erste beklagte Partei schließt daraus, dass die beanstandete Entscheidung in diesem Punkt angemessen begründet sei.

11. Die zweite beklagte Partei antwortet, dass die Klägerin nicht konkret angebe, inwiefern das Projekt Artikel 26 des WGRSEE verletzen würde. Es könne

nicht bestritten werden, dass der Gegenstand des Bauvorhabens in die Vorschriften dieser Bestimmung falle und dass dieser Punkt nicht vorher bestritten worden sei.

C. Repliksschriftsatz

12. Die Klägerin erwidert, dass der vollständige Genehmigungsantrag bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Abnahmebescheinigung vom 31. Mai 2017 eingereicht worden sei und dass das Bauvorhaben somit dem WGRSEE unterliege.

D. Letzter Schriftsatz der ersten beklagten Partei

13. Als Antwort auf den im Auditoratsbericht von Amtswegen ausgeweiteten Rechtsgrund aus der Verletzung des Artikels 127, § 1, Absatz 1, 7), des WGRSEE, bemerkt die erste beklagte Partei, dass zwei bis drei Assistentenärzte in der Woche und am Wochenende im Ärztehaus wohnten und dass es unrichtig sei, zu behaupten, dass die Genehmigung vom beauftragten Beamten hätte erteilt werden müssen, weil es sich um eine „gemeinschaftliche Ausrüstung“ handle. Sie berücksichtigt, dass eine private Arztpraxis tatsächlich eine „Dienstleistung“ sei und dass sie nicht anders einzustufen sei, weil drei Ärzte beschlossen hätten, zusammenzuarbeiten. Die Erklärungen im Rahmen der Immobilienverhandlung seien nicht zu berücksichtigen, um zu entscheiden, ob die Artikel 26 und 127 des WGRSEE anzuwenden seien. Die Tatsache, dass ein Ärztehaus von „öffentlichem Interesse“ sei, bedeute nicht, dass es um eine „gemeinschaftliche Ausrüstung“ gehe. Der im Bericht des Auditors erwähnte Entscheid Nr. 243.116 sei nicht zu übertragen, weil es sich nicht um ein ähnliches Projekt handle und die Infrastruktur nicht eine „kollektive Tragweite“ haben könne. Aus den Kommentaren zu Artikel 127 des WGRESS ergebe sich, dass ein Ärztehaus keine „gemeinschaftliche Ausrüstung“ sei, und dass Artikel 127 des WGRESS restriktiv auszulegen sei.

VI.2. Beurteilung

Zulässigkeit des Klagegrundes

14. Obwohl im Klagegrund nicht konkret angegeben wird, inwiefern das durch den beanstandeten Rechtsakt genehmigte Projekt Artikel 26 des WGRSEE missachten würde, wird darin dargelegt, warum diese Bestimmung sowie die Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte in den Augen des Klägers missachtet würden.

Der Klagegrund ist also zulässig.

Begründetheit: allgemein

15. Die Bestimmungen des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (WGRSEE), mit Ausnahme der Bestimmungen betreffend das Erbe, die lediglich im französischen Sprachgebiet Anwendung finden, sind mit dem Dekret vom 20. Juli 2016 durch die Bestimmungen des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (GRE) ersetzt worden.

Aufgrund von Artikel 34 Nummer 1 des Erlasses der Regierung der Wallonischen Region vom 22. Dezember 2016 sind, in Anwendung des Artikels 112 des vorgenannten Dekrets, die Bestimmungen des GRE am 1. Juni 2017 in Kraft getreten.

Der Artikel D.IV.110 Absatz 1 des GRE enthält folgende Übergangsregelung:

„Die Anträge auf (...) eine Städtebaugenehmigung (...), deren Hinterlegung, die durch einen Empfangsschein bescheinigt wird oder deren Sendungsempfang, der durch eine Post- oder sonstige Empfangsbestätigung bescheinigt wird, vor einer der Abänderungen der auf dem Gebiet der wallonischen Region anwendbaren Gesetzgebung für Raumordnung und Städtebau erfolgte, werden auf der Grundlage der am Datum des Empfangsscheins oder der Empfangsbestätigung anwendbaren Bestimmungen weiter geprüft“.

Die erste beklagte Partei hat eine Empfangsbescheinigung und eine Empfangsbestätigung ausgestellt, wonach sie bestätigt, ein Aktenstück bzw. ein vollständiges Aktenstück, mit dem die PGmbH „IMMO ÄRZTEHAUS KLOSTERSTRASSE“ einen Antrag auf Städtebaugenehmigung zwecks Errichtung eines Ärztehauses stellt, am 31. Mai 2017, also vor dem Inkrafttreten des GRE, erhalten zu haben.

Folglich sind im vorliegenden Fall ausschließlich die Bestimmungen des WGRSEE anwendbar.

Begründetheit: Artikel 127 des WGRSEE

16. Artikel 127 § 1 des WGRSEE bestimmt insbesondere Folgendes:

„ In Abweichung der Artikel 88, 89, 107 und 109 wird die Genehmigung durch die Regierung oder durch den beauftragten Beamten erteilt:
[...]
7° wenn sie Bauten und Ausrüstungen öffentlicher oder gemeinschaftlicher Dienststellen betrifft“.

Die Zuständigkeit der Regierung oder des beauftragten Beamten gilt nur für die in Artikel 127 § 1 erwähnten Fälle. Sie bleibt also außergewöhnlich gegenüber der grundsätzlichen Zuständigkeit des Gemeindegremiums, die letztgenanntem durch Artikel 107 des WGRSEE hinsichtlich der Erteilung von Genehmigungen in erster Instanz anerkannt wird; Artikel 127 § 1 ist daher restriktiv auszulegen.

Da diese Bestimmung die Befugnis des erlassenden Organs festlegt, ist sie im Bereich der öffentlichen Ordnung einbegriffen und somit kann deren Verletzung von Amts wegen geltend gemacht werden.

Im WGRSEE wird der Begriff „gemeinnützige Anlage“ nicht definiert; in Artikel 28 § 1 des WGRSEE wird bestimmt, dass „das Gebiet für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Anlagen für Tätigkeiten zum Nutzen der Allgemeinheit oder für Aktivitäten öffentlichen Interesses bestimmt [ist]“ und in dessen Absatz 2 wird Folgendes präzisiert:

„In diesem Gebiet dürfen nur Gebäude oder Einrichtungen vorhanden sein, die zur Erfüllung eines sozialen Bedürfnisses bestimmt sind, das von einer öffentlich-rechtlichen Person oder von einer Privatperson, die durch die öffentlichen Behörden mit der Verwaltung eines öffentlichen Dienstes beauftragt worden ist, gewährleistet wird. Dort können auch Gebäude und Einrichtungen mit gemeinnützigem Charakter vorzufinden sein.“

Die Bereitstellung bestimmter Ausrüstungen, die zur Erfüllung derzeitiger Lebensbedürfnisse nützlich sind, gilt nicht notwendigerweise als öffentliche Dienstleistung oder wird nicht notwendigerweise von privaten, nicht gewinnbringenden Initiativen gewährleistet. Wenn der private Sektor eine aus Profitgründen der Öffentlichkeit zugängliche Infrastruktur fördert, kann die Bezeichnung als gemeinnützige Anlage nur unter der zweifachen Bedingung angenommen werden, dass nachgewiesen wird, dass diese Infrastruktur eine Ausrüstung ist, die zur Erfüllung der Lebensbedürfnisse der Bevölkerung nicht nur nützlich sondern auch erforderlich ist, und dass sie so gestaltet ist, dass sie eine echte kollektive Tragweite hat (Entscheid Vranckx und Chouchanik, Nr. 229.411, 2. Dezember 2014). Dies kann nämlich bei bestimmten Aufnahmeinfrastrukturen für Erwachsene mit geistiger oder körperlicher Behinderung der Fall sein.

Im vorliegenden Fall wird das Gebäude, dessen Bau durch den angefochtenen Akt genehmigt wird, als Ärztehaus bezeichnet und ist es dazu bestimmt, die Tätigkeit verschiedener Ärzte und verschiedener Krankenpfleger aufzunehmen. Darin gibt es ebenfalls einen Mehrzweckraum, einen großen

Sitzungsraum sowie Räume zur Unterbringung von Ärzten in den Abendstunden und an den Wochenenden, wenn sie Bereitschaftsdienst haben.

Diese Einrichtungen, die zwar mehreren Patienten ermöglichen, gleichzeitig mehrere Ärzte oder Mitglieder des paramedizinischen Personals aufzusuchen, und die die Kontinuität der medizinischen Versorgung gewährleisten können, reichen jedoch nicht aus, um davon auszugehen, dass dieses Gebäude so gestaltet wird, dass es eine echte kollektive Tragweite hat, da es auf eine ähnliche Weise wie jedes Gebäude gestaltet wird, in dem mehrere Fachkräfte der Gesundheitspflegeberufe ihre Tätigkeiten ausüben.

Durch den angefochtenen Akt wird Artikel 127 des WGRSEE also nicht verletzt.

Begründetheit: Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte

Artikel 26 des WGRSEE lautet wie folgt:

„Das Wohngebiet.

Das Wohngebiet ist hauptsächlich zu Wohnzwecken bestimmt.

Dort können auch handwerkliche Betriebe, Dienstleistungen, Vertriebsunternehmen, Forschungstätigkeiten oder Kleinindustrie, sozialkulturelle Einrichtungen, Gebäude und Einrichtungen für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Ausrüstungen, landwirtschaftliche Betriebe und touristische Anlagen oder Freizeitausrüstungen zugelassen werden, insofern diese die Hauptbestimmung des Gebietes nicht in Gefahr bringen und mit der Nachbarschaft vereinbar sind.“

Laut dem Gesetz vom 29. Juli 1991 müssen einseitige Rechtshandlungen mit individueller Tragweite einer Verwaltungsbehörde formell begründet werden. Die verlangte Begründung besteht in den im Verwaltungsakt enthaltenen Angaben der Rechts- und Tatsachengründe, die dem Beschluss als Grundlage dienen. Die Begründung muss angemessen sein, d.h. die Gründe, die zu einer Amtshandlung führen, müssen richtig, triftig und rechtlich zulässig sein. Diese Gründe müssen außerdem alle in der Entscheidung selbst angeführt sein.

Die PGmbH „IMMO ÄRZTEHAUS KLOSTERSRASSE“ stellt ihr Projekt ausdrücklich wie folgt:

„Les nouveaux cabinets s’implantent dans un bâtiment dense, avec un programme dense :

- Une partie administrative (bureau, secrétariat) pour organiser la charge de travail,
- 2 locaux infirmiers pour effectu[er] les prises de sang, soins de pansements, ...,
- 8 cabinets médicaux,
- 1 bureau polyvalent (psychologue...),
- Une cuisine pour le personnel,

- Une grande salle de réunion ($\pm$ 30 personnes) et une petite salle de réunion ($\pm$ 8 personnes), modulable pour répondre aux différents besoins (réunion entre collègue ou petite conférence,...)
- Des locaux techniques,
- un logement pouvant accueillir les médecins stagiaires (4 chambres avec séjour commun et 2 s.bain)“.

Wie aus den Plänen hervorgeht, besteht das Ärztehaus aus einem mehrgeschossigen Gebäude mit teils einem Satteldach und teils einem Flachdach.

Im Erdgeschoss befinden sich mehrere ärztliche Untersuchungsräume, zwei Krankenpflegeräume und ein Empfangsraum/Sekretariat. Im Obergeschoss befinden sich weitere ärztliche Untersuchungsräume und ein Empfangsraum/Sekretariat. Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss ein großer Versammlungsraum, ein kleiner Versammlungsraum und verschiedene Räume. Im Dachgeschoss ist eine Wohnung mit Ess- und Wohnzimmer und vier Schlafzimmern vorhanden. Diese Wohnung steht jedoch laut der beanstandeten Entscheidung lediglich jungen Assistenzärzten zur Verfügung.

Die beklagte Partei gibt zu, dass die Räume dieses Stockwerkes werktags und am Wochenende von Assistenzärzten belegt sind. Sie behauptet nicht, dass sie dort ihren Wohnsitz haben oder dass sie aus einem anderen Grund als der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit diese Räume benutzen würden.

Es handelt sich also um ein Gebäude, das nicht zu Wohnzwecken, sondern ausschließlich zu anderen Zwecken bestimmt ist.

Unabhängig von den Bestimmungen der kommunalen Städtebauordnung und den Parzellierungsvorschriften kam es der beklagten Partei zu, zu untersuchen, ob die Bedingungen, so wie sie in Artikel 26 Absatz 2 des WGRSEE angeführt sind, erfüllt sind, und ihre Entscheidung in diesem Punkt ausdrücklich zu begründen.

In vorliegendem Fall gehen der angefochtene Rechtsakt und das Gutachten der beauftragten Beamtin, auf das er sich bezieht, nicht auf diese Frage ein.

Die Auszüge aus der Begründung des angefochtenen Rechtsakts, auf die in dem Erwidierungsschriftsatz hingewiesen wird, beziehen sich auf die Einstufung des hinteren Bauteils, die Simshöhe und das Flachdach und die Fensteröffnungen, d.h. auf Elemente, die nicht die Art der Tätigkeit, sondern die städtebaulichen Merkmale des Grundstücks betreffen.

Ebenso bezieht sich der letzte von der beklagten Partei erwähnte Auszug auf die Möglichkeit, die beantragten Abweichungen zu gewähren, nicht aber auf die Einhaltung der in Artikel 26 des WGRESS vorgeschriebenen Bedingungen.

Der erste Klagegrund ist insofern begründet. Diese Feststellung genügt für die Nichtigkeitserklärung der beanstandeten Entscheidung.

**AUS DIESEN GRÜNDEN
ENTSCHEIDET DER STAATSRAT:**

Artikel 1.

Dem Antrag auf Verfahrensübernahme der Wallonischen Region durch die Deutschsprachige Gemeinschaft wird stattgegeben.

Die Wallonische Region wird demzufolge aus dem Verfahren entlassen.

Artikel 2.

Die angefochtene Entscheidung wird für nichtig erklärt.

Artikel 3.

Eine Verfahrensentschädigung von 700 Euro wird zu Lasten jeder der beklagten Parteien in Höhe von der Hälfte gelegt.

Die anderen Kosten, festgelegt auf 200 Euro, werden auch zu Lasten jeder der beklagten Parteien in Höhe von der Hälfte gelegt.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer *Vbis* am 19. Oktober zweitausendeinundzwanzig von:

Carlo Adams,	Präsident,
Kaat Leus,	Staatsrat,
Denis Delvax,	Staatsrat,
Vanessa Wiame,	Greffier.

Der Greffier,

Der Präsident,

Vanessa Wiame

Carlo Adams