

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

DIE KAMMER Vbis

ENTSCHEID

Nr. 254.895 vom 26. Oktober 2022

A. 225.270/Vbis-215

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

gegen:

- 1. die Gemeinde Eupen,**
- 2. die Wallonische Region,**
vertreten durch ihre Regierung,
Wahlmizil bei
Herrn Xavier DRION, Rechtsanwalt,
rue Hullos 103-105
4000 Lüttich,
- 3. die Deutschsprachige Gemeinschaft,**
vertreten durch ihre Regierung,
Wahlmizil bei
Herrn Martin ORBAN, Rechtsanwalt,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Beitretende Partei:

die GmbH COTTAGE DREAMS IMMO,
Wahlmizil bei
Frau Gabriele WEISGERBER, Rechtsanwältin,
chemin des Tigelles 1
1150 Brüssel.

I. Gegenstand der Klage

Mit einer am 22. Mai 2018 digital eingereichten Klage beantragt die Klägerin die Nichtigerklärung der städtebaulichen Genehmigung vom 8. März 2018, mit der der GmbH COTTAGE DREAMS IMMO die Genehmigung erteilt wurde, ein landwirtschaftliches Anwesen in Kettenis, Hochstraße 267-269 in 16 Wohnungen umzubauen.

Mit einer am 23. November 2018 digital eingereichten Antragschrift hat die Klägerin bei äußerster Dringlichkeit die Aussetzung der Ausführung der obengenannten Städtebaugenehmigung beantragt.

II. Verlauf des Verfahrens

Mit einer am 12. Juli 2018 eingereichten Antragschrift hat die GmbH Cottage Dreams Immo darum gebeten, als beitretende Partei zugelassen zu werden.

Dieser Beitrittsklage wurde mit einem Beschluss vom 11. September 2018 stattgegeben.

Durch Entscheid Nr. 243.422 vom 17 Januar 2019 wurde der Antrag auf die Aussetzung der Ausführung der angefochtenen Genehmigung abgewiesen. Dieser Entscheid wurde den Parteien zugestellt.

Am 29. Januar 2019 hat die klagende Partei die Fortsetzung des Verfahrens beantragt.

Die Verwaltungsakte wurde hinterlegt.

Die erste und die zweite beklagten Parteien haben einen Erwiderungsschriftsatz zugestellt, die klagende Partei hat einen Repliksschriftsatz 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 hat einen letzten Schriftsatz hinterlegt.

Durch Beschluss vom 23 März 2022 wurde die Sache auf die Sitzung vom 5. Mai 2022 anberaumt.

Herr Denis Delvax, Staatsrat, hat Bericht erstattet.

Herr Guido Zians, Rechtsanwalt, der für die Klägerin erscheint, und Frau Gabriele Weisgerber, Rechtsanwältin, die für die beitretende Partei und die

loco Herr M. Orban, Rechtsanwalt, für die dritte beklagte Partei 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

Am 27. November 2017 reicht die intervenierende Partei einen Antrag auf Städtebaugenehmigung für ein in Kettenis, Hochstraße 267-269, gelegenes Gut betreffend den Umbau von landwirtschaftlichen Gebäuden in 16 Wohneinheiten, ein.

Am 11. Dezember 2017 hinterlegt die intervenierende Partei einen Antrag auf Denkmalgenehmigung für das gleiche Gut.

Zwischen dem 4. Januar 2018 und dem 18. Januar 2018 findet eine öffentliche Untersuchung im Rahmen des Antrags auf Städtebaugenehmigung statt und am 18. Januar 2018 reicht die Klägerin eine Beschwerde ein.

Am 9. Februar 2018 erteilt die in der Deutschsprachigen Gemeinschaft zuständige Ministerin für Kultur folgende Denkmalgenehmigung:

„ Die Vize-Ministerpräsidentin, Ministerin für Kultur, Beschäftigung und Tourismus;

Aufgrund des Dekrets vom 23. Juni 2008 über den Schutz der Denkmäler, der Kleindenkmäler, Ensembles und Landschaften sowie über die Ausgrabungen;

Aufgrund des Erlasses der Regierung vom 20. November 2008 zur Ausführung des Dekrets vom 23. Juni 2008 über den Schutz der Denkmäler, der Kleindenkmäler, Ensembles und Landschaften sowie über die Ausgrabungen;

Aufgrund des Erlasses der Regierung vom 30. Juni 2014 zur Übertragung von Entscheidungsbefugnissen an die Minister;

Aufgrund des Erlasses der Regierung vom 30. Juni 2014 zur Verteilung der Zuständigkeiten unter die Minister;

Aufgrund des Erlasses der Regierung vom 05. Februar 2013 zur endgültigen Unterschutzstellung des Anwesens Waldenburghaus (Herrenhaus und Wirtschaftsgebäude) als Denkmal und des gesamten Anwesens als Ensemble;

Aufgrund des Antrags auf Denkmalgenehmigung, eingegangen am 11. Dezember 2017 und für vollständig erklärt am 18. Dezember 2017, von Cottage Dreams IMMO SPRL, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Eric Magno;

Aufgrund des günstigen Gutachtens des Gemeindegremiums der Stadt Eupen in seiner Sitzung vom 21. Dezember 2017, eingegangen am 28. Dezember 2017, welches im Anhang beigelegt wird;

Aufgrund des bedingt günstigen Gutachtens der Königlichen Denkmal- und Landschaftsschutzkommission der Deutschsprachigen Gemeinschaft in ihrer Sitzung vom 09. Januar 2018, eingegangen am 12. Januar 2018, welches im Anhang beigelegt wird;

In Erwägung, dass es sich bei dem vorliegenden Projekt um den Umbau der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude des Anwesens Waldenburghaus handelt;

In Erwägung, dass diese Wirtschaftsgebäude als Denkmal sowie als Ensemble geschützt sind;

In Erwägung, dass die geschützte Bausubstanz durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden darf;

In Erwägung, dass die Maßnahmen substanzschonend durchgeführt werden müssen;

In Erwägung, dass das geplante Projekt bereits 2012 sowie 2015 nach Ablauf der 2012 erteilten Denkmalgenehmigung eingereicht und am 24. Februar 2015 per Ministeriellem Erlass mit Auflagen genehmigt wurde;

In Erwägung, dass das Projekt nicht begonnen wurde, die Denkmalgenehmigung abgelaufen ist, das Projekt ohne wesentliche Veränderungen neu eingereicht wurde, jedoch weiterhin anstelle von Holzfenstern PVC-Fenster vorgesehen sind;

In Erwägung, dass zu der von der Kommission angeführten Forderung, alle Fensterrahmen und Türen aus Holz mit einem weißen Anstrich auszuführen, anzumerken ist, dass diese einer Auflage des Ministeriellen Erlasses vom 24. Februar 2015 entspricht, mit der Begründung, dass

- Fenster und Türen eines Denkmals wichtige Elemente des Erscheinungsbildes sind und aufgrund ihres historischen Zeugniswertes möglichst original zu erhalten sind, oder, sollte dies nicht möglich sein, die neuen Türen und Fenster den originalen vom Format, von der Ausführung und vom Werkstoff her entsprechen müssen;
- die Fensterrahmen und Türen ursprünglich aus Holz gefertigt waren und einen weißen Anstrich hatten;
- das gesamte Anwesen als Ensemble geschützt ist und ein einheitliches Erscheinungsbild der Gesamtanlage daher gewünscht ist, welches durch die Vereinheitlichung der Ausführung aller Fenster und Türen erzielt wird;

In Erwägung, dass zu der von der Kommission angeführten Forderung, beide Portale weiterhin als Durchfahrt zu erhalten, anzumerken ist, dass diese ebenfalls einer Auflage des Ministeriellen Erlasses vom 24. Februar 2015 entspricht, mit der Begründung, dass die laut Unterschutzstellungserlass durch die beiden Portale der Wirtschaftsanlage entstandene Sichtachse in das noch offene Gelände besonders bemerkenswert und möglichst erhalten bleiben sollte, was somit bauliche Veränderungen an den Portalen ausschließt;

In Erwägung, dass der Ministerielle Erlass vom 24. Februar 2015 zusätzlich damit begründet war, dass sich aufgrund des Ensembleschutzes auch die Tore der neu entstehenden Garagen dem Gesamtbild der Anlage anpassen müssen, indem

sie von der Ausführung und der Farbgebung her den Fensterrahmen und Türen der Wohneinheiten entsprechen;

In Erwägung, dass diese Begründungen auch für das vorliegende Projekt relevant sind;

In Erwägung, dass es sich daher empfiehlt, dem Gutachten der Kommission zu folgen und eine Genehmigung mit Auflagen auszusprechen;

Beschließt:

Artikel 1 - Dem Antrag auf Denkmalgenehmigung für den Umbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes in 16 Wohneinheiten, Anwesen Waldenburghaus – Hochstraße 267-269 in Kettenis, Gem. 3, Flur C, Nr. 10e, 10f, 11a, 12a wird stattgegeben.

Art. 2 – Die Denkmalgenehmigung unterliegt den folgenden Auflagen:

- Alle Fensterrahmen und Türen müssen aus Holz mit einem weißen Anstrich ausgeführt werden.
- Beide Portale müssen weiterhin als Durchfahrten erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen dürfen an den Portalen nicht vorgenommen werden.
- Das alte zweiflügelige Holztor der ersten Durchfahrt muss erhalten werden.
- Es muss eine Skizze der Tore der neuen Garagen zur Gutheißung beim zuständigen Dienst des Ministeriums eingereicht werden.
- Die Umbauarbeiten müssen durch den zuständigen Dienst des Ministeriums begleitet werden. Zu diesem Zweck ist der zuständige Dienst mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu informieren“.

Am 2. März 2018 erteilt die beauftragte Beamtin folgende Stellungnahme über den Baugenehmigungsantrag:

„ Der beauftragte Beamte,

Aufgrund des Gesetzes über die räumliche Entwicklung (im Folgenden Gesetzbuch genannt);

Aufgrund des Buches I des Umweltgesetzbuches;

In Erwägung, dass die Gesellschaft COTTAGE DREAMS IMMO SPRL (Herr Eric Magno) einen Antrag auf Städtebaugenehmigung eingereicht hat, für ein Gut gelegen Hochstraß, 267-269 in 4700 EUPEN, Katasterangaben: EUPEN Gem. 3, Flur C, Nr. 10 E, 10 F, 11 A, 17 A bezüglich des Umbaus eines Gutshofes in 16 Wohneinheiten;

In Erwägung, dass der Antrag in Anwendung des Artikels D.IV.33 des Gesetzbuches Gegenstand einer Empfangsbescheinigung vom 27/11/2017 gewesen ist;

In Erwägung, dass der vollständige Antrag in Anwendung des Artikels D.IV.33 des Gesetzbuches Gegenstand einer Empfangsbestätigung vom 15/12/2017 gewesen ist;

In Erwägung, dass das Gemeindekollegium die Stellungnahme des beauftragten Beamten am 30/01/2018 beantragt hat;

In Erwägung, dass der Genehmigungsantrag eine Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit enthält;

In Erwägung, dass die Notiz zur vorausgehenden Bewertung der Umweltverträglichkeit die wahrscheinlichen Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt in besonders konkreter und deutlicher Weise untersucht; dass aufgrund deren Inhalt, der Pläne und der anderen Unterlagen der Akte und aufgrund des Artikels D.68, § 1 des wallonischen Umweltgesetzbuches davon ausgegangen werden muss, dass das Projekt keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umwelt haben wird;

In Erwägung, dass der Genehmigungsantrag keine Umweltverträglichkeitsprüfung enthält;

In Erwägung, dass die Behörde, welche die Zulässigkeit und die Vollständigkeit der Akte bewertet hat, ebenfalls eine Prüfung der wahrscheinlichen Auswirkungen des Projektes auf die Umwelt im weitesten Sinne auf Grundlage der in Artikel D.66 des Buches I des Umweltgesetzbuches angeführten relevanten Auswahlkriterien vorgenommen hat; dass diese Behörde zu der Schlussfolgerung gelangt ist, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung verlangt werden muss; dass es sich dieser Analyse anzuschließen, gilt;

In Erwägung, dass sich dieses Gut in dem genehmigten Sektorenplan VERVIERS-EUPEN im Agrargebiet befindet (K.E. vom 23/01/1979 (Festlegung des Sektorenplans));

In Erwägung, dass sich dieses Gut in einem Umkreis von kulturellem, historischem oder ästhetischem Interesse befindet;

In Erwägung, dass es sich ebenfalls in einem Umkreis der geschützten Güter «Waldenburghaus und St. Rochus Fussfall» (05/02/2013 und 19/07/2013) befindet;

In Erwägung, dass sich dieses Gut entlang eines nicht schiffbaren Wasserlaufs der Kategorie NR befindet;

In Erwägung, dass sich dieses Gut im Umkreis einer von Weißdornhecken geprägten Landschaft befindet;

In Erwägung, dass der Antrag aus folgendem(n) Grund/Gründen vom Sektorenplan abweicht: Umbau eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes in 16 Wohneinheiten;

In Erwägung, dass der Antrag gemäß der Artikel D.IV.40 und R.IV.40-1, § 1 einer öffentlichen Untersuchung unterworfen ist;

In Erwägung, dass die öffentliche Untersuchung gemäß den Artikeln D.VIII.7 und folgende des Gesetzbuches durchgeführt worden ist;

In Erwägung, dass die öffentliche Untersuchung vom 19/12/2017 bis zum 18/01/2018 stattgefunden hat;

In Erwägung, dass 1 Reklamation anlässlich dieser öffentlichen Untersuchung eingereicht worden ist;

In Erwägung, dass die vorgebrachten Bemerkungen wie folgt zusammengefasst werden können:

- (1) Das Projekt sei mit der im Sektorenplan festgelegten Bestimmung nicht vereinbar. Dies betreffe die Wohnungen und die Parkplätze.
- (2) Nicht alle Vorgaben der ministeriellen Entscheidung seien berücksichtigt worden.

- (3) Das Projekt scheint nicht mit den Auflagen des Denkmalschutzes vereinbar zu sein (geschlossene Tore, Ausbau Dachgeschoss, Durchbrüche Fassaden, Gastank).
- (4) Unklarheit bezüglich Abwässer.
- (5) Unsicherheit bezüglich Fluchtwege (Dachgeschoss).
- (6) Auf der Zufahrt zu den Einstellplätzen würden die Fahrzeuge sich nicht kreuzen können.
- (7) Die Fotodokumentation sei nicht ausreichend (z.B. Fehlen von Ansichten des Innenhofes).
- (8) Die Umweltverträglichkeit sei nicht vollständig (Verkehr, Ästhetik, Ruhestörung, ...).
- (9) Die Reihenfolge der Arbeiten soll festgelegt werden, mit Vorziehen der denkmalgeschützten Teile.

In Erwägung, dass die am 30/01/2018 zugestellte Stellungnahme des Gemeinderatskollegiums von EUPEN bedingt günstig ist;

In Erwägung der Stellungnahme der KBRM vom 16.01.2018;

In Erwägung, dass die am 18/12/2017 angefragte und am 16/01/2018 zugestellte Stellungnahme der AIDE – Association Intercommunale pour le Développement et l'Épuration des communes de la province de Liège - bedingt günstig ist;

In Erwägung, dass die am 18/12/2017 angefragte und am 12/01/2018 zugestellte Stellungnahme der DGO3 – Abteilung Natur und Forsten – Direktion Malmedy günstig ist;

In Erwägung, dass die am 18/12/2017 angefragte und am 15/01/2018 zugestellte Stellungnahme der DGO3 – Direktion der ländlichen Entwicklung – Außendienst Malmedy bedingt günstig ist;

In Erwägung, dass die am 18/12/2017 angefragte und am 18/01/2018 zugestellte Stellungnahme des Feuerwehrdienstes (Hilfeleistungszone 6) bedingt günstig ist;

In Anbetracht dessen, dass das Projekt bereits 2014 als Globalgenehmigung angefragt wurde; dies aufgrund eines Gastanks, welcher einer Umweltgenehmigung bedurfte;

In Anbetracht dessen, dass das Projekt (jetzt mit einer unterirdischen Zisterne (Propangas) von 4 850 Litern) nur noch eine Städtebaugenehmigung benötigt;

In Anbetracht dessen, dass das Gesetzbuch laut Artikel D.IV.6 Folgendes für die Ausnahme vom Sektorenplan vorsieht:

« Abschnitt 2 – Ausnahmen – Art. D.IV.6 – Eine Städtebaugenehmigung oder eine Städtebaubescheinigung Nr. 2 kann als Ausnahme zum Sektorenplan für die vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans bestehenden oder genehmigten Bauten, Einrichtungen oder Gebäude erteilt werden, deren aktuelle oder zukünftige Zweckbestimmung den Vorschriften des Sektorenplans nicht entspricht, wenn es sich um Umbau-, Vergrößerungs- oder Wiederaufbauhandlungen und -arbeiten sowie um eine Abänderung der Zweckbestimmung und die Schaffung von Wohnungen handelt, so wie in Artikel D.IV.4 Absatz 1 Ziffern 6 und 7 erwähnt. Die Nebeneinrichtungen und zusätzlichen Einrichtungen zu den vorerwähnten Bauten, Anlagen und Gebäuden, die von diesen getrennt sind, können ebenfalls zugelassen werden. Zwecks der Erzeugung von Strom oder Hitze kann eine Städtebaugenehmigung oder eine Städtebaubescheinigung Nr. 2 bezüglich der Erzeugung von Energie, die teilweise für die Gemeinschaft bestimmt ist, d.h. Energie, die teilweise ins Strom- oder Erdgasnetz zurückgespeist wird oder die

ein Fernwärmenetz versorgt, als Ausnahme zum Sektorenplan gewährt werden».

In Anbetracht dessen, dass das vorliegende Projekt somit unter die Anwendung der Artikel D.IV.13 und D.IV.17 fällt;

In Anbetracht dessen, dass jeder Genehmigungsantrag, der eine Ausnahme vom Sektorenplan darstellt, die Bedingungen des Artikels D.IV.13 erfüllen muss:

« Art. D.IV.13 – Eine Städtebaugenehmigung oder -bescheinigung Nr. 2 kann als Ausnahme zum Sektorenplan oder zu den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau erteilt werden, wenn die Ausnahmen:

1° angesichts der Besonderheiten des Projekts im Zusammenhang mit dem genauen Ort, an dem es geplant ist, gerechtfertigt sind;

2° die kohärente Umsetzung des Sektorenplans oder der Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau in dessen übrigem Anwendungsbereich nicht beeinträchtigen;

3° sich auf ein Projekt beziehen, das zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung der bebauten oder nicht bebauten Landschaften beiträgt».

In Anbetracht dessen, dass die Ausnahme *«angesichts der Besonderheiten des Projekts im Zusammenhang mit dem genauen Ort, an dem es geplant ist, gerechtfertigt sind»*, weil der Gutshof aufgrund seiner Größe und Infrastruktur nicht mehr der heutigen Landwirtschaft gerecht wird, und weil das Wohnprojekt an dieser Stelle eine angemessene Alternative zum ehemaligen Landwirtschaftlichen Betrieb darstellt;

In Anbetracht dessen, dass die Ausnahme *«die kohärente Umsetzung des Sektorenplans für den Städtebau in dessen übrigem Anwendungsbereich nicht beeinträchtigen»*, weil die bestehende bebaute Fläche nicht erweitert wird und die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Wiesen und Weiden nicht beeinträchtigt wird; auch weil die Wohnfunktion mit ihren Gärten die anliegende Landwirtschaft nicht stört;

In Anbetracht dessen, dass die Ausnahme *«sich auf ein Projekt bezieht, das zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung der bebauten oder nicht bebauten Landschaften beiträgt»*: Bei dem Projekt handelt es sich um einen alten Gutshof der teilweise denkmalgeschützt ist und in seiner Architektur die bebaute Landschaft prägt und gestaltet. Der Verfall des Hofes wäre bedauerlich und sein Erhalt ist von großem Wert für den Ort und seine Umgebung;

In Anbetracht dessen, dass die Ausnahme vom Sektorenplan in der Anlage 4 (Feld 7) wie folgt begründet wurde:

« Gemäß Sektorenplan befinden sich die betroffenen Gebäude in einer landwirtschaftlichen Zone, mit Überlagerung eines Areals von kultureller, historischer oder ästhetischer Wertigkeit. A priori ist der Umbau zu Wohnunterkünften nicht vereinbar mit der Zuweisung gemäß Sektorenplan. Das GRE enthält jedoch Bestimmungen über die Gebäude vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans (Artikel D.IV.6): „Bauten, Anlagen oder Gebäude, die vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans bestanden oder genehmigt worden sind, deren gegenwärtige oder künftige Zuweisung nicht den Anforderungen des Sektorenplans entspricht, können Gegenstand von Umbau-, Erweiterungs- oder Wiederaufbaumaßnahmen sein“».

In Anbetracht dessen, dass die Ausnahme vom Sektorenplan in der vorangehenden Anfrage auf Globalgenehmigung von 2014 noch detaillierter begründet wurde, dass diese Begründungen in vorliegendem Projekt weiterhin Bestand haben und ich mich daran anschließe:

« Die Einheit der landwirtschaftlichen Gebäude besteht seit vielen Jahren. Angesichts der Niederlegung des Betriebs durch den Betreiber und des Mangels an eine(m) potenzielle(n) Übernehmer(in) ist der landwirtschaftliche Hof laufend nicht mehr in Betrieb.
 Die gesamte Gebäudeeinheit liegt in einem Schutzbereich und ein Teil der geschützten Gebäude steht unter Denkmalschutz und verdient daher eine zukünftige anderweitige Zuweisung für den perfekten Erhalt dieses bemerkenswerten Guts.
 Das begrenzte großflächige Wohnprojekt scheint eine angemessene Alternative zum ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zu sein.
 Die Nebengebäude (links) werden in Garagen für die Fahrzeuge der Anwohner der geschaffenen Unterkünfte umgebaut, wobei sogar die Möglichkeit von 2 Stellplätzen für Fahrzeuge für Personen mit Behinderungen gegeben ist.
 Es ist keine Erweiterung der bestehenden bebauten Flächen vorgesehen, sondern alleine eine ideale Restaurierung (in Absprache mit dem ERBGUT) der gesamten Einheit unter Berücksichtigung der laufenden Komfort-Normen.
 Die Abweichung bezieht sich ebenfalls auf alle sinnvollen und notwendigen Ergänzungen (Parkplätze, Entwässerung, Energiespeicherung, usw.) für die Lebensfähigkeit einer funktionalen und autonomen Einheit der Gesamtanlage und im Einklang mit ihrem neuen Unterkunfts-Status innerhalb dieser landwirtschaftlichen Zone.
 Durch diese ‚Wohnbereich‘-Umgestaltung trägt das Projekt somit zu einer guten Kontinuität der Konservierung und der Pflege bei und gleichfalls zur Ruhe der Nachbarschaft».

In Anbetracht der Stellungnahme, die das Gemeinderat vom 25.01.2018 bezüglich dieser Reklamationen einnimmt:

- (1) Ausnahmen von den Bestimmungen des Sektorenplans sind möglich und es obliegt der regionalen Städtebauverwaltung, diese zu gewähren. Die beauftragte Beamtin und auch der Städtebauminister waren der Ansicht, dass diese Umnutzung zu Wohnzwecken genehmigt werden kann, um das wertvolle Gebäude zu restaurieren und zu erhalten unter der Bedingung, dass die Charakteristik des Vierkanthofs maximal beibehalten wird, was der Fall ist. Die Parkplätze sind in den bestehenden Nebengebäuden untergebracht und in der Verlängerung derselben angeordnet, was logisch ist, um die Zufahrt zu nutzen.
- (2) Alle Auflagen des Ministerialerlasses, die dem Erhalt der Charakteristik des Gebäudes dienen (Harmonisierung der Fenster, keine Vergrößerung des Volumens, Verlegung von Hochspannungsschrank und Gastank, niedrige Hecken an der Vorderfassade) sind berücksichtigt worden. Nur die Empfehlung (keine Auflage) der Verlegung des Appartements wurde nicht umgesetzt, um die Anzahl Wohnungen nicht weiter zu erhöhen.
- (3) Es liegt im Ermessen der Denkmalschutzbehörde der Deutschsprachigen Gemeinschaft die Einhaltung der Auflagen des Denkmalschutzes nachzuprüfen und zu bescheinigen. Für die früheren Fassungen des Projekts, welches nur leicht verändert wurde, sind jeweils die erforderlichen Denkmalgenehmigungen erteilt worden. Zudem liegt seitens des Einspruchnehmers bezüglich des Gastanks ein Irrtum vor, denn dieser wird unterirdisch und nicht oberirdisch angelegt.
- (4) Bezüglich der Abwässer liegt das bedingt günstige Gutachten der AIDE vor, deren Auflagen einzuhalten sind.
- (5) Bezüglich Brandschutz (und Fluchtwege) liegt das bedingt günstige Gutachten der Hilfeleistungszone DG vor, deren Auflagen einzuhalten sind.
- (6) Die Zufahrt zu den Einstellplätzen ist 7 m breit, bis zu hinteren Ecke des Gebäudes. Danach auf einem kurzen Stück (11 m) ist die Zufahrt 3,50 m breit, danach wieder 5 m. Es gibt keinerlei Problem mit Kreuzen oder Rückstau. Allerdings ist es angebracht, an der Ausfahrt Verkehrssicherungsmaßnahmen zu treffen (Fahrbahnerhöhung).
- (7) Die Fotodokumentation ist mit 22 Bildern ausreichend. Auch liegen 6 Ansichten des Innenhofs bei.
- (8) Die Umweltverträglichkeitsnotiz ist äußerst vollständig und behandelt auch die vom Einspruchnehmer aufgeworfenen Aspekte.

(9) Es ist möglich, das Vorziehen der Restaurierung der denkmalgeschützten Teile zur Auflage zu machen und eine entsprechende Kautions zu verlangen.

In Anbetracht dessen, dass wir uns den o.g. Punkten der Stellungnahme des Gemeinderats vom 25.01.2018 in Bezug auf die Reklamationen vollständig anschließen;

In Anbetracht dessen, dass, nach Kenntnisnahme aller Unterlagen, die Reklamationen als nicht pertinent eingestuft werden;

In Anbetracht dessen, dass die Argumentation zur Befürwortung dieses Projekts (im Agrargebiet) aus der Globalgenehmigung von 2014 weiter ihre Gültigkeit behält, weil:

- In Anbetracht dessen, dass die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, die in 16 Wohnungen umgebaut werden sollen, nicht mehr den heutigen Standards für einen landwirtschaftlichen Betrieb, welcher größere Gebäude und eine Handhabung mit großen Maschinen benötigt, entsprechen; dass die Bauten seit einiger Zeit verlassen sind; dass Dank der Aufwertung des Gutes durch seine neue Zweckbestimmung die Gebäude renoviert werden und erhalten bleiben können ohne Änderungen großen Ausmaßes, siehe hierzu auch die Klassierung durch den Denkmalschutz von 2013; dass all dies den Ausnahmecharakter vorliegender Ausnahme vom Sektorenplan rechtfertigt;
- In Anbetracht dessen, dass es sich bei den bestehenden Gebäuden um eine sehr große Grundfläche handelt; dass die dort vorgesehenen Wohnungen großzügig und vielfältig sind; dass die vorgeschlagene Dichte an Wohnungen kohärent und logisch in Bezug auf die bestehende Gebäudestruktur ist, um die Qualität der Gebäude bestmöglich zu erhalten; dass zudem der Standort nicht sehr weit vom Stadtzentrum von Eupen entfernt ist (3 km Luftlinie) und dass er in der Nähe eines Wohngebietes mit ländlichem Charakter (500 m Luftlinie) liegt, so dass es sich demzufolge um eine gute Raumordnung handelt.
- In Anbetracht dessen, dass die neuen Öffnungen in Einklang mit der architektonischen Typologie der Fassaden sind und ein «traditionelles» Format aufweisen. Dank des Gebrauches eines anderen Werkstoffes für die Einrahmungen dieser neuen Fenster ist eine klare Lesbarkeit zwischen bestehenden und neuen Öffnungen möglich, was aus architektonischer wie aus geschichtlicher Sicht eine Aufwertung bedeutet. Das Projekt respektiert auch die Kraftlinien der Landschaft.
- In Anbetracht dessen, dass der Fahrzeugverkehr hauptsächlich im Bereich bereits bestehender Zugänge vorgesehen ist, das heißt, dass die bestehenden Bodenbeläge erhalten bleiben oder aber durch wasserdurchlässige ersetzt werden;
dass außerdem der neue Zugang auf der Parzelle 12A es den zukünftigen Bewohnern erlaubt auf direktem Wege das Gelände zu erreichen, ohne die bestehende Zufahrt nutzen zu müssen. Die Reklamanten werden somit nicht gestört;
dass die neue «Wohnfunktion» somit keine spezifischen Störungen für die Nachbarschaft schafft;
- In Anbetracht dessen, dass ein kohärentes Erscheinungsbild (Gebäude und Außenanlagen) auf der Gesamtheit des Standortes geschaffen werden soll;

In Anbetracht dessen, dass der bestehende grüne Charakter des Standortes gewahrt werden soll;

Aus den vorerwähnten Gründen,

Erteilt eine günstige Stellungnahme zur beantragten Ausnahme vom Sektorenplan.

Erteilt eine günstige gleichlautende Stellungnahme zum vorgelegten Projekt, unter folgenden Vorbehalten:

- Der Bodenbelag aller Parkflächen, Zuwege und Zufahrten muss aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Kies, Rasengittersteine oder ähnlichem) bestehen und darf keinesfalls mit Asphalt oder Beton realisiert werden; die eingezeichneten Flächen in Beton und Asphalt sind durch wasserdurchlässige Bodenbeläge zu ersetzen;
- Um eine Kohärenz auf der Gesamtheit des Standortes zu schaffen, müssen die neuen vorgesehenen Hecken, die die Privatgärten abtrennen sollen, mit einer Mischung aus Minimum 4 einheimischen Arten aus der untenstehenden Liste mit Minimum 4 Forstpflanzen von Minimum 60/80 cm Höhe bei der Bepflanzung pro laufenden Meter zusammengestellt sein.
Es muss jedoch für die Fahrzeuge der Hilfeleistungszone am vorderen wie am hinteren Flügel entlang der Wohneinheiten ein befestigter Streifen vorgesehen werden, frei von Hindernissen wie Hecken, Fahrzeugen oder Sonstiges.

Alle Hecken sollen vor dem Verkauf der 1. Wohnung gepflanzt werden: [...]

- Während der Bauarbeiten müssen sämtliche Vorsichtsmaßnahmen getroffen werden, die den Schutz der bestehenden Vegetation auf dem Gelände sicherstellen. Das heißt, es darf kein Baumaterial, keine Maschinen, keine Erde o.ä. entlang der Hecke oder auf der Fläche unter den Baukronen gelagert werden;
- Die zukünftigen Bewohner müssen ausdrücklich über ihre Situation im Agrargebiet informiert werden;
- Die Bedingungen der Gemeinde sind einzuhalten:
 - Die Brandschutzaufgaben der Hilfeleistungszone DG sind einzuhalten (siehe Anlage).
 - Die Auflagen der AIDE zur Abwasserbehandlung sind einzuhalten (siehe Anlage).
 - Die Auflagen des Agrarministers sind einzuhalten.
 - Der Innenhof ist wie bestehend zu erhalten (Pflasterung und Grünfläche).
 - Der bestehende Fußweg hinter den Garagen ist zu erhalten.
 - Als Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ist an der Zufahrt auf die Hochstraße zu Lasten des Antragstellers, nach Vorgabe des technischen Dienstes, eine Fahrbahnerhöhung auszuführen.
-
- Die Bedingungen des Agrarministeriums (Abteilung Ländliche Angelegenheiten und Wasserläufe) sind einzuhalten:
 - Die Abwasserentsorgung darf nicht die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen negativ beeinträchtigen und auch nicht den bestehenden Sickerschacht überlasten. Ansonsten wäre ein neuer Kanal zu verlegen.
 - Unter der Bedingung:
 - dass die Fläche jenseits der Gärten der landwirtschaftlichen Nutzung (Beweidung) vorbehalten bleiben,
 - dass die bestehende Kanalisation inklusive Versickerungsschacht die anfallenden Abwässer aufnehmen kann,
 - dass die potentiellen Käufer darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie sich in einer landwirtschaftlich rege genutzten Zone niederlassen und
- Die Reihenfolge der Arbeiten, wie sie auf den Plänen verzeichnet ist, muss befolgt werden, unter Berücksichtigung des Vorziehens der denkmalgeschützten Teile“.

Am 8. März 2018 trifft die erste beklagte Partei folgenden Beschluss:

„ Das Gemeindegremium der Stadt Eupen,

Aufgrund des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (nachstehend «das Gesetzbuch» genannt);

des Buches I des Umweltgesetzbuches;

In Erwägung, dass die Sprl Cottage Dreams Immo, rue Guillaume Gerards 5, 4834 Goé einen Antrag auf Städtebaugenehmigung für ein Gut gelegen in 4701 Kettenis, Hochstraße 267-269, katastriert: Gem. 3/Flur C/Nr. 10E-10F-11A-17A, betreffend den Umbau von landwirtschaftlichen Gebäuden in 16 Wohneinheiten eingereicht hat;

dass der vollständige Antrag in Anwendung von Artikel D.IV.33 des Gesetzbuches Gegenstand einer Empfangsbestätigung gewesen ist, die am 15.12.2017 versendet wurde;

dass der Antrag auf Städtebaugenehmigung eine Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit enthält;

dass diese Notiz vollständig ist, da die voraussichtlichen mittelbaren und unmittelbaren Ein- und Auswirkungen 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 kulturelle Erbe sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Faktoren darin angegeben, beschrieben und bewertet werden;

dass das Projekt laut der betreffenden Notiz und angesichts der gesamten in Artikel D.66 § 2, erwähnten relevanten Auswahlkriterien des Buches I des durch Dekret vom 10. November 2006 abgeänderten Umweltgesetzbuches keine merklichen Auswirkungen auf die Umwelt haben kann;

ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung demzufolge nicht erforderlich.

In Erwägung, dass der Antrag das Folgende betrifft:

- ein Gut, dass sich im deutschsprachigen Gebiet befindet, und Gegenstand einer Schutzmaßnahme kraft der Denkmalschutzgesetzgebung ist;
- ein Gut mit einem bemerkenswerten Baum bzw. Strauch oder einer bemerkenswerten Hecke;
- ein Gut, das sich innerhalb des Gebiets befindet, das vom Sanierungsplan pro Zwischeneinzugsgebiet der ‚Weser‘ betroffen und in diesem Plan als autonomes Übergangsgebiet aufgenommen ist;

In Erwägung, dass das Gut der Anwendung folgender Dokumente unterliegt:

- Sektorenplan: Agrargebiet

In Erwägung, dass der Antrag gemäß Artikel D.IV.40 und R.IV.40 aus den nachstehend angegebenen Gründen einer öffentlichen Untersuchung unterliegt:

- Artikel D.IV.40: Ausnahme vom Sektorenplan: das Anwesen befindet sich im Agrargebiet
- Artikel R.IV.40-1 § 1 6: die Gebäude stehen unter Denkmalschutz

In Erwägung, dass die öffentliche Untersuchung gemäß Artikel D.VIII.6 ff. des Gesetzbuches vom 04.01.2018 bis zum 18.01.2018 stattgefunden hat; dass ein Einspruch seitens des Rechtsanwaltsbüros Zians im Namen von Frau Ute Magis eingegangen ist, worin folgende Argumente gegen das Projekt vorgebracht werden:

- Das Projekt sei mit der im Sektorenplan festgelegten Bestimmung (Agrargebiet) nicht vereinbar. Dies betreffe die Wohnungen und die Parkplätze.
- Nicht alle Vorgaben der ministeriellen Entscheidung seien berücksichtigt worden.

- Das Projekt scheine nicht mit den Auflagen des Denkmalschutzes vereinbar zu sein (geschlossene Tore, Ausbau Dachgeschoss, Durchbrüche in Fassaden, Gastank).
- Unklarheit bezüglich Abwässer.
- Unsicherheit bezüglich Fluchtwege (Dachgeschoss).
- Auf der Zufahrt zu den Einstellplätzen würden die Fahrzeuge sich nicht kreuzen können.
- Die Photodokumentation sein nicht ausreichend (z.B. Fehlen von Ansichten des Innenhofs).
- Die Umweltverträglichkeitsnotiz sei nicht vollständig (Verkehr, Ästhetik, Ruhestörung ...).
- Die Reihenfolge der Arbeiten sollen festgelegt werden, mit Vorziehen der denkmal-geschützten Teile;

In Anbetracht, dass die o.g. Argumente wie folgt widerlegt bzw. mittels Auflagen berücksichtigt werden können:

- Ausnahmen von den Bestimmungen des Sektorenplans sind möglich und es obliegt der regionalen Städtebauverwaltung, diese zu gewähren. Die beauftragte Beamtin und auch der Städtebauminister waren der Ansicht, dass diese Umnutzung zu Wohnzwecken genehmigt werden kann, um das wertvolle Gebäude zu restaurieren und zu erhalten, unter der Bedingung, dass die Charakteristik des Vierkanthofs maximal beibehalten wird, was der Fall ist. Die Parkplätze sind in den bestehenden Nebengebäuden untergebracht und in der Verlängerung derselben angeordnet, was logisch ist, um die Zufahrt zu nutzen.
- Alle Auflagen des Ministerialerlasses, die dem Erhalt der Charakteristik des Gebäudes dienen (Harmonisierung der Fenster, keine Vergrößerung des Volumens, Verbergung von Hochspannungsschrank und Gastank, niedrige Hecken an der Vorderfassade) sind berücksichtigt worden. Nur die Empfehlung (keine Auflage) der Verlegung der Appartements wurde nicht umgesetzt, um die Anzahl Wohnungen nicht weiter zu erhöhen.
- Es liegt im Ermessen der Denkmalschutzbehörde der Deutschsprachigen Gemeinschaft die Einhaltung der Auflagen des Denkmalschutzes nachzuprüfen und zu bescheinigen. Für das vorliegende Projekt ist die Denkmalgenehmigung am 5. Februar 2018 erteilt worden. Die darin formulierten Auflagen sind einzuhalten. Zudem liegt seitens des Einspruchnehmers bezüglich des Gastanks ein Irrtum vor, denn dieser wird unterirdisch und nicht oberirdisch angelegt.
- Bezüglich der Abwässer liegt das bedingt günstige Gutachten der AIDE vor, deren Auflagen einzuhalten sind.
- Bezüglich Brandschutz (und Fluchtwege) liegt das bedingt günstige Gutachten der Hilfeleistungszone DG vor, deren Auflagen einzuhalten sind.
- Die Zufahrt zu den Einstellplätzen ist 7 m breit, bis zur hinteren Ecke des Gebäudes. Danach, auf einem kurzen Stück (11 m) ist die Zufahrt 3,50 m breit, danach wieder 5 m. Es gibt keinerlei Problem mit Kreuzen oder Rückstau. Allerdings ist es angebracht, an der Ausfahrt Verkehrssicherungsmaßnahmen zu treffen (Fahrbahnerhöhung), welche zur Auflage gemacht werden.
- Die Photodokumentation ist mit 22 Bildern ausreichend. Auch liegen Ansichten des Innenhofs bei.
- Die Umweltverträglichkeitsnotiz ist äußerst vollständig und behandelt auch die vom Einspruchnehmer aufgeworfenen Aspekte.
- Das Vorziehen der Restaurierung der denkmalgeschützten Teile wird zur Auflage gemacht und durch die Denkmalschutzbehörde begleitet. Zudem wird eine Baukautio n verlangt;

In Erwägung, dass die folgenden Dienste oder Ausschüsse um Stellungnahme ersucht worden sind:

- Zone DG - Feuerwehrdienst; dass die am 18.01.2018 mitgeteilte Stellungnahme bedingt günstig ist;

- ÖDW Direktion Natur und Forsten; dass die am 09.01.2018 mitgeteilte Stellungnahme günstig ist;
- ÖDW ländliche Angelegenheiten und Wasserläufe; dass die am 12.01.2018 mitgeteilte Stellungnahme bedingt günstig ist;
- A.I.D.E.; dass die am 11.01.2018 mitgeteilte Stellungnahme bedingt günstig ist;
- Kommunalen Beratungsausschuss für Raumordnung und Mobilität; dass die am 16.01.2018 mitgeteilte Stellungnahme günstig ist,

In Erwägung, dass die Stellungnahme des beauftragten Beamten kraft Artikel D.IV.17 des Gesetzbuches am 30.01.2018 beantragt worden ist, dass seine Stellungnahme als Anhang beigefügt wird,

beschließt:

Artikel 1

Die von der Sprl Cottage Dreams Immo, rue Guillaume Gerards 5, 4834 Goé beantragte Städtebaugenehmigung betreffend den Umbau von landwirtschaftlichen Gebäuden in 16 Wohneinheiten in Eupen, Hochstraße 267-269 wird zugelassen.

Der Inhaber der Genehmigung wird:

Die folgenden Bedingungen einhalten müssen:

- alle im beiliegenden Gutachten des beauftragten Beamten vorgeschriebenen Bedingungen.
- [...]

Den folgenden Auflagen genügen müssen:

Übliche Auflagen:

- Die Auflagen des Brandschutzgutachtens der Hilfeleistungszone Lüttich Nr. 6 sind einzuhalten.
- [...]

Technische Auflagen:

- Die Auflagen der AIDE zur Abwässerbehandlung sind einzuhalten.
- Eine Mikrostation für 55 EWG ist vorzusehen. Der Anschluss von Nachbargrundstücken sollte an die Mikrostation angeschlossen werden und ist notariell zu beurkunden.
- Der Überlauf in einen Versickerungsschacht ist nicht erlaubt.
- Ebenso die Ableitung der vorgeklärten Abwässer in die alten bestehenden Drainagen sind nicht zu empfehlen.
- Das gesamte Regenwasser wird in den nebenliegenden Wassergraben am Schloss Waldenburghaus geleitet.

Sonderauflagen:

- Alle Auflagen des Gutachtens der beauftragten Beamtin vom 2. März 2018 sind einzuhalten.
- Die Auflagen des Agrarministers sind einzuhalten.
- Der Innenhof ist wie bestehend zu erhalten (Pflasterung und Grünfläche).
- Der bestehende Fußweg hinter den Garagen ist zu erhalten.
- Als Verkehrsberuhigungsmaßnahme ist an der Ausfahrt auf die Hochstraße zu Lasten des Antragstellers, nach Vorgabe des technischen Dienstes, eine Fahrbahnerhöhung auszuführen.
- Alle Fensterrahmen und Türen müssen aus Holz mit einem weißen Anstrich ausgeführt werden.
- Beide Portale müssen weiterhin als Durchfahrten erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen dürfen an den Portalen nicht vorgenommen werden.
- Das alte zweiflügelige Holztor der ersten Durchfahrt muss erhalten werden.

- Die Reihenfolge der Arbeiten, wie sie auf den Plänen verzeichnet ist, muss befolgt werden, unter Berücksichtigung des Vorziehens der denkmalgeschützten Teile.
- Die Kautions, welche die gute Ausführung der genehmigten Arbeiten garantieren soll, wird auf 5.000,00€ festgesetzt.
- Die Arbeiten dürfen nicht beginnen, bevor die Bearbeitungskosten überwiesen sind und die Kautions hinterlegt ist.

[...]“.

Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung.

IV. Bezeichnung der beklagten Parteien

Mit einer Antragschrift vom 2. Mai 2022 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.

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 vom 6. Mai 2019 über die Ausübung der Zuständigkeiten der Wallonischen Region im Bereich der Raumordnung und gewisser verbundener Bereiche durch die Deutschsprachige Gemeinschaft 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 vom 29. April 2019 über die Ausübung der Zuständigkeiten der Wallonischen Region im Bereich der Raumordnung und gewisser verbundener Bereiche durch die Deutschsprachige Gemeinschaft 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.

V. Erster Klagegrund

V.1. Argumente der klagenden Partei

A. Antragschrift

Die Klägerin macht in einem - ersten - Klagegrund geltend, dass die Artikel 1 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte, die inhaltliche Begründungspflicht und die allgemeine Verpflichtung der guten Verwaltung verletzt worden seien.

Sie behauptet, dass der Verpflichtung der formellen Begründungspflicht nur dann nachgekommen werde, wenn alle relevanten faktischen und rechtlichen Umstände erwähnt würden, dass die erste beklagte Partei diesen Auflagen nicht nachgekommen sei, dass in der beanstandeten Entscheidung nur teilweise und nicht in ausreichender Form auf die diversen Einspruchsgründe der Klägerin eingegangen worden sei.

Sie erklärt, dass in Bezug auf die Parkplätze keine Antwort auf das Argument, wonach die Anlage der Parkplätze erst in einer dritten Phase verwirklicht würde, erteilt werde, dass auf das Argument, wie es zu einer korrekten Ableitung des Oberflächenwassers kommen sollte, nicht bzw. unzufriedenstellend geantwortet werde, dass es in Bezug auf die Abwässer nicht reiche, z.B. nur auf das Gutachten der AIDE zu verweisen, da dieses Gutachten diesbezüglich keine Begründung enthalte, dass es auch so sei, dass man offensichtlich plane, das Oberflächenwasser, das sicherlich mit Öl verunreinigt sein werde, in den Teich der Klägerin abzuleiten, dass dies nicht zulässig sei und dazu führe, dass die Fische des Teichs eingehen könnten, dass für die Fäkalwasser eine Abwasserkläranlage für 55 Einwohnerwerte vorgesehen werde, dass dies bei 16 zum Teil sehr großen Wohnungen nicht ausreichend zu sein scheine, dass sich aus dem Gutachten der AIDE nicht ergebe, wie und wo der Anschluss an den öffentlichen Kanal zu erfolgen habe, dass unklar sei und bleibe, wie und ob der bestehende Sickerschacht genutzt werden sollte und ob dieser eine ausreichende Kapazität haben könne, dass bezüglich des Ausbaus zum Dachgeschoss in der beanstandeten Entscheidung nicht auf den Einwand geantwortet werde, dass auch jegliche Entgegnung in Bezug auf die Durchbrüche in Fassaden fehle, dass auch eine schlüssige Antwort in Bezug auf die Kläranlage fehle, dass die erste beklagte Partei in Bezug auf den Zugangsweg über die Hochstraße nicht auf dieses Argument, das die öffentliche Straße betreffe, antworte und sich lediglich auf die Verkehrsführung auf der Bauparzelle beziehe, dass jegliches Foto in Bezug auf die Fotodokumentation vom zweiten, kleineren Innenhof des Gebäudes, das auch dort stark umgebaut werde, fehle und dass in

Bezug auf die Umweltverträglichkeitsnotiz auf die entsprechenden Lücken der Umweltnotiz nicht eingegangen werde.

Sie führt zudem an, dass unzusammenhängende Darlegungen in den erteilten Bedingungen der beanstandeten Entscheidung festzustellen seien, dass in Bezug auf die Abwassersituation in der Tat in der beanstandeten Entscheidung zur Auflage gemacht werde, die Bedingungen des Gutachtens der beauftragten Beamtin zu befolgen, dass dort u.a. Folgendes zu lesen sei:

„ Die Bedingungen des Agrarministers (Abteilung Ländliche Angelegenheiten und Wasserläufe) sind einzuhalten: • Die Abwasserentsorgung darf nicht die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen negativ beeinträchtigen und auch nicht den bestehenden Sickerschacht überlasten. Ansonsten wäre ein neuer Kanal zu verlegen. Unter der Bedingung: • dass die Fläche jenseits der Gärten der landwirtschaftlichen Nutzung (Beweidung) vorbehalten bleiben, • dass die bestehende Kanalisation inklusive Versickerungsschacht die anfallenden Abwässer aufnehmen kann, • dass die potentiellen Käufer darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie sich in einer landwirtschaftlich rege genutzten Zone niederlassen“,

dass hierzu angemerkt werden müsse, dass nicht geprüft worden sei, inwiefern der bestehende Sickerschacht in der Lage sei, zusätzliche Abwässer aufzufangen, dass dies aber hätte geprüft werden müssen, dass gesagt werde, dass ein neuer Kanal ansonsten zu verlegen sei, dass, wie dies geschehen sollte, nicht nachvollziehbar dargelegt sei, dass die beanstandete Entscheidung jedoch in sich schlüssig sein müsse und nicht von anderen, zukünftigen Genehmigungen abhängen könne, dass von einer bestehenden Kanalisation gesprochen werde, die jedoch nicht existiere, dass somit deutlich werde, dass die erste beklagte Partei die Tragweite der Akte nicht zur Kenntnis genommen habe, dass in Bezug auf das Brandschutzgutachten unter Punkt 7.16. gesagt werde, dass man auf den bestehenden Teich als Quelle für Löschwasser zurückgreifen möchte, dass dies bei zugefrorenem Teich jedoch nicht möglich sei, so wie es sich in der Vergangenheit bereits einmal beim Abbrand des Waldenburghauses gezeigt hätte, und dass ebenso vorgesehen werde, dass ein Anschluss an das Wasserversorgungsnetz bestehen müsste, wobei ein Mindestdurchmesser von 80 mm erforderlich sei, was nicht gegeben sei.

B. Repliksschriftsatz

Die klagende Partei erwidert, dass das von der zweiten beklagten Partei zitierte Dokument in Bezug auf die Parkplätze, wonach die Parkplätze angeblich erst in der dritten Phase verwirklicht würden, nicht anders zu verstehen sei, dass der Titel „Phase 3“ keineswegs auf die Errichtung von 5 Häusern begrenzt sei, sondern sich auf alle nachfolgenden Posten beziehe, genauso wie dies offensichtlich auch für die Phasen 1 und 2 dargestellt werde, dass es logisch gewesen wäre, dass in der beanstandeten Entscheidung die Auflage gemacht worden wäre, zumindest die

Abwässerleitung/klärung, Erschließung der Parkplätze mit der ersten Bauphase zu verbinden.

Sie fügt hinzu, dass die zweite beklagte Partei in Bezug auf die Abwässer zu Unrecht davon ausgehe, dass das Oberflächenwasser nicht in den Teich der Klägerin abgeleitet würde, dass diese Annahme falsch sei, dass man zwar schreibe, dass die Abwässer in den Wassergraben abgeleitet würden, aber hierzu zu sagen sei, dass dieser mit dem Teich verbunden sei, dass die Unterlage 45 deutlich das verzweigte aber zusammenhängende Wassergrabensystem, auch Teichanlage genannt, zeige, dass diese Anlage im 18. Jahrhundert unter Ausnutzung wasserführender Tonschichten unter allen umgebenden Wiesen von Wasseringenieuren im Hang angelegt worden sei, dass heute noch zusätzlich fächerförmige Drainagen existieren würden, die die Feldentwässerungen im fischreichen Teich zusammenführen würden, dass die Klägerin daher fordere, die Parkplätze nicht in den Wiesen und schon gar nicht versickerungsfähig anzulegen, dass alles dadurch – jedes KFZ verliere Öl, Schmiermittel und Kraftstoff – im Teich lande, dass die Tatsache, dass die beklagten Parteien diesen Sachverhalt offensichtlich ignorieren und von falschen Prämissen ausgehen würden, schon die Annullierung der beanstandeten Entscheidung berechtige, dass die Verwaltung die Akte nicht sorgfältig genug geprüft habe und von falschen Annahmen ausgegangen sei und deswegen ein Umweltrisiko vollkommen falsch eingeschätzt habe, dass darüber hinaus davon ausgegangen werde, dass die vorgeklärten Abwässer in den Wiesen versickern könnten, dass dabei in Anhang VII (Bodendurchlässigkeitsprüfung, Seite 9) in den Schlussfolgerungen geschrieben worden seien, dass die Studie nicht für die Versickerung von gereinigten Abwässern geeignet sei, und dass dies wiederum die falsche, unangemessene Begründung der beanstandeten Entscheidung belege.

Sie trägt vor, dass die Gesamtnettofläche der Hofanlage in Bezug auf die Fäkalwasser in der Anlage VIII „Dienstbarkeit Abwasser“ mit 2.736qm angegeben werde, dass man hierzu folgende Berechnungen anstellen könne:

- einfacher Überschlag: $2.736 \text{ qm} / 16 \text{ Wohneinheiten}$ ergebe 171 qm pro Wohnung, also 3-5 Personen, im Schnitt also 4 Personen pro Haushalt ;
- differenzierter Überschlag: die 3 Appartements seien in den Grundrissen mit ca. 85 qm angegeben, also für 2(-3) Personen, $2.736 - (3 \times 85 \text{ qm}) = 2.480 \text{ qm} / 13 \text{ Wohnhäuser}$ ergebe 190 qm pro Wohnhaus, also wieder 3-5 Bewohner, *summa summarum* mache das also: mindestens $(3 \times 2) + (13 \times 4) = 58$ Bewohner mit der deutlichen Tendenz zu $(3 \times 3) + (13 \times 5) = 74$ Bewohner im vorsichtigen Mittel also immer noch 66 Bewohner.

Sie betont, dass sie in Bezug auf das Dachgeschoss 56 Dachflächenfenster auf den Plänen feststelle.

Sie erläutert, dass in Bezug auf den Zugangsweg über die Hochstraße aus der Unterlage 46, die den Zugangsweg auf Fotos darstelle, Folgendes zu sehen sei: (1) die Schilder an beiden Straßenkreuzungen (Begrenzung auf Anliegerverkehr), (2) den für Begegnungsverkehr zu schmalen Bumper, (3) Begegnungsverkehr im Hohlweg sei kaum möglich, da die Straße zwischen 3,65 m bis 4,20 m messe, sodass entweder über die unbefestigte Bankette ausgewichen (s. Fotos der Reifenspuren in Wiese und Hang) oder zurückgesetzt werden müsse, dass schlussfolgernd festgehalten werden müsse, dass die beanstandete Entscheidung per Definition nicht/nicht ausreichend in diesem Punkt begründet würde, da noch nicht mal seitens der ersten beklagten Partei verstanden worden sei, dass der Zugangsweg problematisch sei, dass wenn man von der angegebenen Bewohnerzahl (oder vermuteten, höheren Bewohnerzahl) ausgehe, offensichtlich werde, dass die Verkehrsproblematik bei der Anzahl der zu erwartenden Verkehrsbewegungen nicht von der intervenierenden Partei und der ersten beklagten Partei verstanden worden sei und dass auf Grund der Enge des besagten Weges somit mit einer Vielzahl von problematischen Verkehrssituationen beim Kreuzen des Verkehrs zu rechnen sei.

Sie weist darauf hin, dass die Kritik in Bezug auf die Fotodokumentation nur wiederholt werden könne, da die von der zweiten beklagten Partei angegebenen Fotos nicht diesen Gebäudeteil (zweiten, kleineren Innenhof) betreffen würden.

Sie führt an, dass es in Bezug auf das Brandschutzgutachten in der Tat mehrere Brände in diesem Anwesen gegeben habe, dass es am 26. April 1975 zu einem ersten Brand gekommen sei und ein zweiter Brand sich am 17. Dezember 1975 ereignet habe, dass die Feuerwehr bei diesem zweiten Brand keinen Zugriff auf das Teichwasser haben könnte, da dieser damals zugefroren wäre und dass der Einfluss von Trockenperioden – so wie im Sommer 2018 geschehen – in diesem Zusammenhang ebenso zu berücksichtigen sei, da der Wasserspiegel dann derart tief sein könne, dass kein Löschwasser entnommen werden könne, da Schlammwasser, das für Löscharbeiten nicht geeignet sei, unmittelbar unter dem Wasserspiegel vorhanden sei.

C. Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens und Sitzung vom 5. Mai

Die klagende Partei verweist auf ihren Antrag auf Annullierung und auf ihren Erwidierungsschriftsatz.

V.2. Beurteilung

In seinem Bericht schließt das Mitglied des Auditorats daraus, dass der Klagegrund aus den folgenden Gründen nicht begründet ist:

2.1. Laut dem Gesetz vom 29. Juli 1991 müssen einseitige Rechtshandlungen mit individueller Tragweite einer Verwaltungsbehörde formell begründet werden (Artikel 1 und 2). 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 (Artikel 3 dieses Gesetzes), 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 (formelle Begründung). Eine besondere Begründungspflicht gilt, wenn die Verwaltungsbehörde von erteilten Gutachten abweicht.

Die Klägerin führt an, dass die beanstandete Entscheidung nicht ausreichend begründet ist, da sie nicht auf alle in ihrer Reklamation aufgeworfenen Beanstandungen eingegangen ist, bzw. in Bezug auf das Gutachten der Direktion der ländlichen Entwicklung (Aktenstück Nr. B.10) und das Brandschutzgutachten (Aktenstück Nr. B.12) nicht angemessen begründet ist.

2.2. Zunächst ist festzustellen, dass sowohl die gleichlautende Stellungnahme als auch die beanstandete Entscheidung ausführlich auf die verschiedenen Bemerkungen, die die Klägerin in ihrer Reklamation vom 18. Januar 2018 gemacht hat (Aktenstück Nr. B.13), eingehen.

In Bezug auf die Abwässer muss unterschieden werden zwischen:

- dem Regenwasser, das vom Dach des Gebäudes direkt in den Teich weitergeleitet wird und nicht verschmutzt ist,
- die Fäkalwässer, die in der Kläranlage (55 Einwohnerwerte) gereinigt werden
- und die anderen Regenwässer, u.a. auf den Parkplätzen, die im Boden versickern, also nicht direkt in den Teich eingeleitet werden.

Für die Fäkalwässer erscheint die Kläranlage ausreichend, da die 16 Wohnungen durchschnittlich eine Fläche von +/- 120 m², mit jeweils 1 oder 2 Schlafzimmern, haben. Der Dachstuhl in den 11 Wohnungen kann zwar ausgebaut werden, aber die Fläche des Dachstuhls mit einer Grundfläche von +/- 820 ist aufgrund seiner Form (Satteldach) und seines Zugangs nur begrenzt nutzbar.

Für die Regenwässer, die u.a. auf den Parkplätzen, im Boden versickern gibt es keine gesetzlichen, dekretalen oder verordnungsrechtlichen Bestimmungen, die irgendwelche Auflagen enthalten, wie das z.B. beim Bau und Betrieb von Wartungs- und Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge der Fall ist [...]. Fahrzeuge, die auf öffentlichen Straßen benutzt werden, unterliegen zudem bestimmten Umweltauflagen [...] und verlieren – entgegen der Behauptung der Klägerin – daher in der Regel keine umweltschädlichen Flüssigkeiten.

Aus der Bewertungsnotiz zur Umweltverträglichkeit (Aktenstück Nr. B.1b) geht ebenfalls hervor, dass die Unterteilung in 3 Phasen lediglich die Häuser und

Appartements und nicht die Nebengebäude (Garagen und Carports, Stromkabine, Mülltonnen-Raum und Parkplätze im Freien) betrifft. Nichts lässt darauf schließen, dass diese «Nebengebäude» erst in einer 3. Phase errichtet werden.

Was die Durchbrüche in den Fassaden betrifft, so werden diese nicht durch die Denkmalgenehmigung untersagt, sondern lediglich der Bedingung unterworfen, dass «die neuen Türen und Fenster den originalen vom Format, von der Ausführung und vom Werkstoff her entsprechen müssen» (Aktenstück Nr. C.3a).

Laut der Klägerin hat die Hochstraße eine Fahrbahnbreite von 3,65 m bis 4,20 m. Wie u.a. auf den Fotos im Schriftsatz der zweiten beklagten Partei ersichtlich ist, gibt es neben der Fahrbahn jeweils einen ebenerdigen Seitenstreifen. Das Kreuzen und Überholen von Fahrzeugen ist also möglich.

Der Straßenkodex sieht nämlich ausdrücklich vor (Artikel 15.3 und 16.5), dass, wenn die Fahrzeugbreite ein bequemes Kreuzen oder Überholen nicht erlaubt, der Fahrzeugführer den ebenerdigen Seitenstreifen befahren darf und dass er langsamer fahren und nötigenfalls anhalten muss, um aus der Gegenrichtung kommende Verkehrsteilnehmer vorzulassen (Artikel 15.2).

- 2.3. Die beanstandete Entscheidung sieht keine Abweichung von den Auflagen des Gutachtens der A.I.D.E., des Gutachtens der Direktion der ländlichen Entwicklung und des Brandschutzgutachtens vor, sodass auch keine besondere Begründungspflicht besteht.

Das Gutachten der Hilfeleistungszone Lüttich Nr. 6 vom 18. Januar 2018 enthält u.a. Auflage (Aktenstück Nr. B.12):

« 7.16 Löschwasserversorgung

(...)

Auf Grund der vorgesehenen Bebauung, muss jeder Überflurhydrant einen Minstdurchfluss von 60 m³ pro Stunde während 2 Stunden vorweisen und an das öffentliche Wasserversorgungsnetz durch eine Leitung angeschlossen sein, deren Mindestinnendurchmesser 80 mm beträgt.

Wenn diese Bedingung vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz her nicht erfüllt werden kann, muss auf andere Versorgungsquelle (Wasserbehälter bzw Teich) zurückgegriffen werden, dessen Leistung mindestens 50 m³ NG & MG 100 m³ HG + spezielle Risiken beträgt. Die Zugänglichkeit zu dieser Löschwasserreserve muss den Kriterien des Abschnitts ‚Zufahrtswege‘ entsprechen».

Entgegen der Behauptung der Klägerin wird laut dem Brandschutzgutachten nicht notwendigerweise auf den Teich der Klägerin als Quelle für das Löschwasser zurückgegriffen, sondern lediglich als mögliche „andere Versorgungsquelle“ angeführt, falls die «Bedingung vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz her nicht erfüllt werden kann».

Das Gutachten der A.I.D.E. vom 11. Januar 2018 (Aktenstück Nr. B.9) enthält Auflagen betreffend das individuelle Klärsystem, die dazu führen, dass die Auflagen des Gutachtens der Direktion der ländlichen Entwicklung vom 12. Januar 2018 (Aktenstück Nr. B.10), wonach «die Abwasserentsorgung nicht die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen negativ beeinträchtigt und auch nicht den bestehenden Sickerschacht (Koerver) überlastet», erfüllt sind.

- 2.4. Der erste Klagegrund ist daher zulässig, jedoch nicht begründet“.

Nachdem die Klägerin den von dem Mitglied des Auditorats erstatteten Bericht zur Kenntnis genommen hat, nutzte sie die Gelegenheit nicht, die ihr die

Einreichung eines letzten Schriftsatzes bot, um der in diesem Bericht entwickelten Argumentation zu widersprechen, sondern beschränkte sie sich darauf, nachdem sie erklärt hatte, dass sie damit nicht einverstanden war, auf ihre Nichtigkeitsklageschrift und ihren Repliksschriftsatz zu verweisen.

Unter diesen Umständen und nach Untersuchung des Klagegrunds sieht der Staatsrat keinen Grund, von der in diesem Bericht enthaltenen Argumentation abzuweichen und erklärt er, indem er sich diese Argumentation zu eigen macht, den Klagegrund für unbegründet.

VI. Zweiter Klagegrund

VI.1. Argumente der klagenden Partei

A. Antragschrift

Die Klägerin macht in einem - zweiten - Klagegrund geltend, dass die Artikel 10 und 58 der am 18. Juli 1966 koordinierten Gesetze über den Sprachengebrauch in Verwaltungsangelegenheiten verletzt worden seien.

Sie behauptet, dass insofern nicht alle erforderlichen Elemente der Verwaltungsakte in deutscher Sprache seien, die beanstandete Entscheidung nichtig zu erklären sei und dass insbesondere hervorgehoben werden müsse, dass das Gutachten der AIDE ausschließlich in französischer Sprache erteilt worden sei.

B. Repliksschriftsatz

Die klagende Partei entgegnet, dass behauptet werde, dass das Gutachten der AIDE übersetzt worden sei, dass die entsprechende Unterlage jedoch nicht vorgelegt werde, dass, sollte eine Übersetzung gemacht worden sein, sich die Frage stelle, wer diese Übersetzung zu welchem Zeitpunkt erstellt haben sollte, dass es Fakt sei, dass der Klägerin seitens der ersten beklagten Partei eine Kopie der Verwaltungsakte geschickt worden sei, in der nur die französische Fassung dieses Gutachtens zu sehen sei, dass wenn die zweite beklagte Partei behauptete, dass das Gutachten der AIDE nicht in den Anwendungsbereich des Sprachengesetzes in Verwaltungssachen falle, diese Argumentation rechtlich nicht begründet sei, dass es offensichtlich sei, dass das Gutachten in deutscher Sprache zu erstellen sei und dass eine Städtebaugenehmigung, die auf Grund eines Gutachtens in der „falschen“ Sprache erteilt würde, für nichtig zu erklären sei.

C. Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens und Sitzung vom 5. Mai

Die klagende Partei verweist auf ihren Antrag auf Annullierung und auf ihren Erwidierungsschriftsatz.

VI.2. Beurteilung

In seinem Bericht schließt das Mitglied des Auditorats daraus, dass der Klagegrund aus den folgenden Gründen nicht begründet ist:

2.1. Verwaltungsakten, die hinsichtlich der Form oder des Inhalts gegen die Bestimmungen der koordinierten Gesetze verstoßen, sind nichtig (Artikel 58 der koordinierten Gesetze). Dies gilt auch für die Dokumente, die in der Vorbereitungsphase erstellt worden sind und einen wesentlichen Bestandteil der Verwaltungsakte bilden.[...]

Die Gen.mbH „Association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège“ (A.I.D.E.) ist eine regionale Dienststelle, deren Tätigkeitsbereich sich auf die 84 Gemeinden der Provinz Lüttich, also auf Gemeinden des französischen und des deutschen Sprachgebiets, erstreckt und deren Sitz in Saint-Nicolas, also in einer Gemeinde des französischen Sprachgebiets, liegt.

Artikel 36 § 1 der vorgenannten koordinierten Gesetze sieht vor, dass die A.I.D.E. sich in ihren Innendiensten der Sprache des Gebietes der französischen Sprache bedienen muss und sie in ihren Beziehungen mit lokalen Dienststellen ihres Amtsbereichs sich der Sprache des Gebietes, in dem die lokale Dienststelle angesiedelt ist, also im vorliegenden Fall der deutschen Sprache, bedienen muss.

Wie aus der Akte hervorgeht (Aktenstück Nr. B.9) hat die A.I.D.E. einen Prüfungsbericht in französischer Sprache erstellt. Es handelt sich um eine Unterlage, die laut Artikel 36 § 1 Absatz 1 der vorgenannten koordinierten Gesetze (Sprachgebrauch in den Innendiensten) nicht in deutscher Sprache erstellt werden musste.

Das Gutachten, das die A.I.D.E. der ersten beklagten Partei erteilt hat und die Synthese des Prüfungsberichts enthält, ist dagegen, entsprechend den Bestimmungen des Artikels 36 § 1 Absatz 2 der vorgenannten koordinierten Gesetze (Beziehungen mit den lokalen Dienststellen ihres Amtsbereichs), vollständig in deutscher Sprache erstellt.

Der dem Gutachten als Information beigelegte Prüfungsbericht ist kein wesentlicher Bestandteil der Verwaltungsakte der ersten beklagten Partei und musste daher auch nicht in deutscher Sprache übersetzt werden. Die beanstandete Entscheidung verstößt somit nicht den Bestimmungen der vorgenannten koordinierten Gesetze.

2.2. Der zweite Klagegrund ist zwar zulässig, jedoch unbegründet“.

Nachdem die Klägerin den von dem Mitglied des Auditorats erstatteten Bericht zur Kenntnis genommen hat, nutzte sie die Gelegenheit nicht, die ihr die Einreichung eines letzten Schriftsatzes bot, um der in diesem Bericht entwickelten Argumentation zu widersprechen, sondern beschränkte sie sich darauf, nachdem sie

erklärt hatte, dass sie damit nicht einverstanden war, auf ihre Nichtigkeitsklageschrift und ihren Repliksschriftsatz zu verweisen.

Unter diesen Umständen und nach Untersuchung des Klagegrunds sieht der Staatsrat keinen Grund, von der in diesem Bericht enthaltenen Argumentation abzuweichen und erklärt er, indem er sich diese Argumentation zu eigen macht, den Klagegrund für unbegründet.

VII. Dritter Klagegrund

VII.1. Argumente der klagenden Partei

A. Antragschrift

Die Klägerin macht in einem - dritten - Klagegrund geltend, dass Artikel D.IV.27 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (G.R.E.) verletzt worden sei.

Sie führt an, dass Artikel D.IV.27 des G.R.E. Folgendes besage: „Wenn sich der Antrag auf Handlungen und Arbeiten bezieht, die einer Ausnahme zu dem Sektorenplan oder zu den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau oder einer Abweichung von einem Schema, einer Flächennutzungskarte, einem Leitfaden für den Städtebau oder von der Verstädterungsgenehmigung bedürfen, umfasst er einen Beleg der Einhaltung der durch die Artikel D.IV.5 bis D.IV.13 festgelegten Bedingungen“, dass im Anhang 4, Feld 7 des Bauantrags dazu noch die folgende lapidare Anmerkung angeführt werde: „Gemäß Sektorenplan befinden sich die betroffenen Gebäude in einer landwirtschaftlichen Zone, mit Überlagerung eines Areals von kultureller, historischer oder ästhetischer Wertigkeit. A priori ist der Umbau zu Wohnunterkünften nicht vereinbar mit der Zuweisung gemäß Sektorenplan Das GRE enthält jedoch Bestimmungen über Gebäude vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans (Artikel D.IV.6): ‚Bauten, Anlagen oder Gebäude, die vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans bestanden oder genehmigt worden sind, deren gegenwärtige oder künftige Zuweisung nicht den Anforderungen des Sektorenplans entspricht, können Gegenstand von Umbau-, Erweiterungs- oder Wiederaufnahmen sein‘.“, dass festgestellt werden müsse, dass die intervenierende Partei mit diesen Darlegungen der Auflage von Artikel D.IV.27 des G.R.E. in keinerlei Hinsicht nachgekommen sei, da der Nachweis für die Einhaltung der rechtlichen Bedingungen mit dem Zitat von Artikel D.IV.6. des G.R.E. nicht geliefert werde, dass man lediglich die mögliche rechtliche Grundlage dafür zitiere, nicht aber die faktischen und rechtlichen Erwägungen des Einzelfalls, um die Erfüllung dieser Norm zu rechtfertigen, dass die beauftragte Beamtin sich in diesem

Zusammenhang zu Unrecht auf die Begründung bezogen habe, die von der intervenierenden Partei im Antrag auf Globalgenehmigung von 2014 erteilt worden sei, dass dieser Antrag von 2014 vollkommen getrennt von dem Städtebauantrag von Dezember 2017 zu sehen sei und die erforderliche Begründung per Definition im Antrag von Dezember 2017 stehen müsste und dass es der zweiten beklagten Partei nicht zustünde, die Lücken dieses Antrags eigenmächtig zu füllen.

B. Repliksschriftsatz

Die klagende Partei entgegnet, dass die zweite beklagte Partei vergeblich auf andere Unterlagen verweise, die zum Teil nichts mit dem jetzigen Städtebauantrag zu tun hätten (z.B. die vorherige Umweltverträglichkeitsnotiz), um diesen Klagegrund zu bestreiten, dass Fakt auf jeden Fall sei, dass die rechtlich erforderliche Begründung im entsprechenden Städtebauantrag in der entsprechenden Rubrik nicht erteilt worden sei, dass den gesetzlichen Auflagen natürlich nicht nachgekommen werde, wenn die erforderliche Begründung gegebenenfalls „versteckt“ in irgendeiner anderen Unterlage erwähnt worden sei und dass die erforderliche Begründung per Definition im Antrag von Dezember 2017 stehen müsste, dass es der Verwaltung nicht zustünde, die Lücken des Antrags eigenmächtig zu füllen und dass die zweite beklagte Partei nicht erkläre, wie diese Lücken berichtigt werden könnten.

C. Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens und Sitzung vom 5. Mai

Die klagende Partei verweist auf ihren Antrag auf Annullierung und auf ihren Erwiderungsschriftsatz.

VII.2. Beurteilung

In seinem Bericht schließt das Mitglied des Auditorats daraus, dass der Klagegrund aus den folgenden Gründen nicht zulässig ist:

” 2.1. Das G.R.E. enthält u.a. folgende Bestimmungen:

- « Buch IV – Städtebaugenehmigungen und Städtebaubescheinigungen
- Titel I - Allgemeines
- (...)
- Kapitel IV - Ausnahmen und Abweichungen
- (...)
- Abschnitt 2 - Ausnahmen
- Art. D.IV.6. Eine Städtebaugenehmigung oder eine Städtebaubescheinigung Nr. 2 kann als Ausnahme zum Sektorenplan für die vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans bestehenden oder genehmigten Bauten, Einrichtungen oder Gebäude erteilt werden, deren aktuelle oder zukünftige Zweckbestimmung den Vorschriften des Sektorenplans nicht entspricht, wenn es sich um Umbau-, Vergrößerungs-

oder Wiederaufbau-handlungen und -arbeiten sowie um eine Abänderung der Zweckbestimmung und die Schaffung von Wohnungen handelt, so wie in Artikel D.IV.4 Absatz 1 Ziffern 6 und 7 erwähnt.

Die Nebeneinrichtungen und zusätzlichen Einrichtungen zu den vorerwähnten Bauten, Anlagen und Gebäuden, die von diesen getrennt sind, können ebenfalls zugelassen werden.

(...)

Titel II - Verfahren

Kapitel I - Zuständige Behörden

Abschnitt 1 - Gemeindegremium

(...)

Unterabschnitt 2 – Genehmigungen

(...)

Art. D.IV.17. Das Gemeindegremium darf die Genehmigung nur nach gleichlautender Stellungnahme des beauftragten Beamten ausstellen,

1. wenn der Antrag eine Ausnahme zum Sektorenplan oder zu den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau voraussetzt;

(...)

Jedoch kann das Gemeindegremium die Genehmigung ablehnen, ohne den beauftragten Beamten um eine Stellungnahme zu ersuchen.

(...)

Kapitel II - Antragsakten

Abschnitt 1 - Antragsakte für eine Genehmigung

(...)

Art. D.IV.27. Wenn sich der Antrag auf Handlungen und Arbeiten bezieht, die einer Ausnahme zu dem Sektorenplan oder zu den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau oder einer Abweichung von einem Schema, einer Flächennutzungskarte, einem Leitfaden für den Städtebau oder von der Verstädterungsgenehmigung bedürfen, umfasst er einen Beleg der Einhaltung der durch die Artikel D.IV.5 bis D.IV.13 festgelegten Bedingungen» [...].

Die Begründung des Dekretentwurfs, der zum GRE geworden ist, enthält folgenden Kommentar zu Artikel D.IV.27 [...]:

„ La disposition proposée est le pendant de l’actuel article D.IV.21 au sens du décret du 24 avril 2014.

Elle vise à indiquer clairement que les demandes de permis qui impliquent soit une dérogation au plan de secteur ou aux normes des guides d’urbanisme, soit un écart par rapport à un schéma, une carte d’affectation des sols, un guide d’urbanisme ou un permis d’urbanisation devront comporter une justification au regard des critères fixés par les dispositions y relatives.

Le but de cette disposition est de responsabiliser les demandeurs. Il est logique que les demandeurs expliquent les raisons pour lesquelles ils demandent à s’écarter ou à déroger au cadre général fixé par un outil d’aménagement ou par un permis d’urbanisation. Le rôle des autorités devant statuer sur la demande de permis est bien de vérifier si les conditions d’écart ou de dérogation sont remplies sur base des arguments avancés par le demandeur. Trop souvent cette justification fait défaut et, en cas de recours devant le Conseil d’État, cette lacune peut entraîner l’annulation du permis“.

2.2. Im vorliegenden Fall musste der Antrag auf Städtebaugenehmigung in der Tat in Anwendung des Artikels D.IV.27 des GRE eine „Rechtfertigung“ in Bezug auf die Einhaltung der Bestimmungen des Artikels D.IV.6 des GRE enthalten.

Der dritte Klagegrund beschränkt sich auf die Tatsache, dass das Feld 7 des Antragsformulars formal unvollständig ist, da zwar die einzuhaltende

Bestimmung (Artikel D.IV.6 des GRE) angeführt wird, jedoch keine Rechtfertigung in Bezug auf die Einhaltung dieser Bestimmung angeführt wird.

Der Antrag auf Städtebaugenehmigung enthält nämlich im Feld 7 lediglich folgende Angaben (Aktenstück Nr. B.1a):

« Gemäß Sektorenplan befinden sich die betroffenen Gebäude in einer landwirtschaftlichen Zone, mit Überlagerung eines Areals von kultureller, historischer oder ästhetischer Wertigkeit. A priori ist der Umbau zu Wohnunterkünften nicht vereinbar mit der Zuweisung gemäß Sektorenplan. Das GRE enthält jedoch Bestimmungen über Gebäude vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans (Artikel D.IV.6): ‚Bauten, Anlagen oder Gebäude, die vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans bestanden oder genehmigt worden sind, deren gegenwärtige oder künftige Zuweisung nicht den Anforderungen des Sektorenplans entspricht, können Gegenstand von Umbau-, Erweiterungs- oder Wiederaufmaßnahmen sein‘».

Dem Antrag auf Städtebaugenehmigung ist jedoch u.a. die bereits vorher von der ersten beklagten Partei am 20. November 2014 erteilte Globalgenehmigung beigelegt (Aktenstück Nr. B.1b).

Wie aus dieser Globalgenehmigung zu entnehmen ist, wurde u.a. aufgrund des Antrags auf Abweichung vom Sektorenplan ein Veröffentlichungsverfahren vom 14. Juli 2014 bis zum 29. August 2014 durchgeführt und hat die Klägerin Bemerkungen gemacht, wonach „das Projekt [...] mit der Zweckbestimmung des Sektorenplans (Agrargebiet) nicht zu vereinbaren [sei] und eine Abweichung [...] nicht gewährt werden [könne], aufgrund des Umfangs des Projekts (16 Wohneinheiten)“.

Diese Globalgenehmigung enthält zudem folgende Erwägungen:

« In Anbetracht, dass aus dem zusammenfassenden Bericht hervorgeht, dass der beauftragte Beamte bezüglich des urbanistischen Teils folgendes Gutachten abgegeben hat:
In Anbetracht dessen, dass das Projekt vom Sektorenplan abweicht, so wie oben angeführt;
In Anbetracht dessen, dass der Artikel 111 des WGRSEE Folgendes besagt:
Die vor dem Inkrafttreten des Sektorenplans bestehenden oder genehmigten Bauten, Einrichtungen oder Gebäude, deren aktuelle oder zukünftige Zweckbestimmung den Vorschriften des Sektorenplans nicht entspricht, können Gegenstand von Umbau-, Vergrößerungs- oder Wiederaufbauarbeiten sein ...‘.
In Anbetracht dessen, dass der Artikel 114 des WGREE Folgendes besagt:
Für jeden Genehmigungsantrag, der die Anwendung der Bestimmungen des vorliegenden Abschnittes zur Folge hat, kann die Regierung oder der beauftragte Beamte ausnahmsweise Abweichungen bewilligen ...‘.
Dass diese Anfrage auf Abweichung in der Anlage 20 wie folgt begründet ist:
Die Einheit der landwirtschaftlichen Gebäude besteht seit vielen Jahren. Angesichts der Niederlegung des Betriebs durch den Betreiber und des Mangels an eine(m) potenzielle(n) Unternehmer(in) ist der landwirtschaftliche Hof laufend nicht mehr in Betrieb.
Die gesamte Gebäudeeinheit liegt in einem Schutzbereich und ein Teil der geschützten Gebäude steht unter Denkmalschutz und verdient daher eine zukünftige anderweitige Zuweisung für den perfekten Erhalt dieses bemerkenswerten Guts.

Das begrenzte großflächige Wohnprojekt scheint eine angemessene Alternative zum ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zu sein. Die Nebengebäude (links) werden in Garagen für die Fahrzeuge der Anwohner der geschaffenen Unterkünfte umgebaut, wobei sogar die Möglichkeit von 2 Stellplätzen für Fahrzeuge für Personen mit Behinderungen gegeben ist. Es ist keine Erweiterung der bestehenden bebauten Flächen vorgesehen, sondern alleine eine ideale Restaurierung (in Absprache mit dem ERBGUT) der gesamten Einheit unter Berücksichtigung der laufenden Komfort-Normen. Die Abweichung bezieht sich ebenfalls auf alle sinnvollen und notwendigen Ergänzungen (Parkplätze, Entwässerung, Energiespeicherung, usw.) für die Lebens-fähigkeit einer funktionalen und autonomen Einheit der Gesamtanlage und im Einklang mit ihrem neuen Unterkunfts-Status innerhalb dieser landwirtschaftlichen Zone. Durch diese ‚Wohnbereich‘-Umgestaltung trägt das Projekt somit zu einer guten Kontinuität der Konservierung und der Pflege bei und gleichfalls zur Ruhe der Nachbarschaft“.

Entgegen der Behauptung der Klägerin befindet sich diese Rechtfertigung nicht irgendwo versteckt in irgendeiner Unterlage, von der die Klägerin oder die beiden beklagten Parteien keine Kenntnis hatten bzw. hätten nehmen können. Die Klägerin kennt darüber hinaus sehr genau die Rechtfertigung, da sie am 17. Dezember 2014 einen Einspruch gegen die Globalgenehmigung eingereicht hat und deren Begründung beanstandet hat.

In Anwendung des Artikels 14 § 1 Absatz 2 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat kann eine Unregelmäßigkeit nur dann zu einer Nichtigkeitserklärung führen, wenn im betreffenden Fall durch sie die Tragweite der getroffenen Entscheidung beeinflusst, den Interessenshabenden eine Garantie entzogen oder die Befugnis des erlassenden Organs beeinflusst werden kann.

Dies ist hier jedoch offensichtlich nicht der Fall.

2.3. Der Klagegrund ist daher unzulässig“.

Nachdem die Klägerin den von dem Mitglied des Auditorats erstatteten Bericht zur Kenntnis genommen hat, nutzte sie die Gelegenheit nicht, die ihr die Einreichung eines letzten Schriftsatzes bot, um der in diesem Bericht entwickelten Argumentation zu widersprechen, sondern beschränkte sie sich darauf, nachdem sie erklärt hatte, dass sie damit nicht einverstanden war, auf ihre Nichtigkeitsklageschrift und ihren Replikenschriftsatz zu verweisen.

Unter diesen Umständen und nach Untersuchung des Klagegrunds sieht der Staatsrat keinen Grund, von der in diesem Bericht enthaltenen Argumentation abzuweichen und erklärt er, indem er sich diese Argumentation zu eigen macht, den Klagegrund für unzulässig.

VIII. Vierter Klagegrund

VIII.1. Argumente der klagenden Partei

A. Antragsschrift

Die Klägerin macht in einem - vierten - Klagegrund geltend, dass die Artikel D.II.36, D.IV.6 und D.IV.13 des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung (G.R.E.), die Artikel 1 und 3 des Gesetzes vom 29. Juli 1991 über die ausdrückliche Begründung der Verwaltungsakte, die inhaltliche Begründungspflicht und die allgemeine Verpflichtung der guten Verwaltung verletzt worden seien.

Sie behauptet, dass die beauftragte Beamtin und die erste beklagte Partei zu Unrecht davon ausgehen würden, dass das strittige Bauvorhaben, das nicht landwirtschaftlicher Art sei, dennoch in der Agrarzone zulässig sei, dass diese Betrachtung nicht nur für den Umbau des landwirtschaftlichen Anwesens sondern auch für die Parkplätze geltend gemacht werde, dass eine Ausnahme von D.II.36 des G.R.E. nur in Ausnahmefällen möglich sei, dass nicht dargelegt werde, inwiefern eine Ausnahmesituation hier vorliegen könnte, dass auch daran erinnert werden müsse, dass eine Abweichung von Regeln oder Richtlinien nur ausnahmsweise akzeptiert werden könnten, da die Regel als solche ansonsten in Frage gestellt würde, dass eine besondere Begründungspflicht auf Grund des Ausnahmecharakters dieser Bestimmung zu beachten sei.

Sie fügt hinzu, dass der Umfang des strittigen Bauvorhabens sicherlich eine ausführliche Begründung erfordere, dass eine rein formale Begründung rechtlich unzureichend sei, dass der Umfang des Umbaus und die hohe Anzahl der schaffenden Wohnungen darüber hinaus nicht selbstverständlich seien, dass die hohe Bewohnerdichte auf engen Raum, die einen erheblichen Einfluss auf Nachbarschaftsstörungen und die Verkehrssituation habe, offensichtlich und per Definition nicht mit der ursprünglichen Zweckbestimmung zu vereinbaren sei, dass selbst wenn eine prinzipielle Umwidmung des Gebäudes möglich sein sollte, noch die hohe Anzahl der Wohnungen zu erklären bliebe, dass darüber hinaus die Nutzung von einer erheblichen Fläche des Objekts als Parkplatz ohne Erklärung bleibe, dass es sicherlich vorstellbar gewesen wäre, einen Teil des landwirtschaftlichen Anwesens (d.h. des Baus) als „Parkhaus“ vorzusehen, dass, wieso dies nicht in Betracht gezogen worden sei, nicht nachvollziehbar sei, dass in diesem Zusammenhang noch hervorgehoben werden müsse, dass das Bauprojekt bauliche Maßnahmen (z.B. Glasbau im Innenhof) vorsehe, die sicherlich nicht ohne weiteres mit dem bisherigen Umfeld in Einklang zu bringen seien, dass eine derart intensive Bewohnung auf engstem Raum sicherlich nicht einer nebensächlichen Bewohnung eines vorher vorrangig landwirtschaftlich genutzten Gebäudes entspreche.

B. Repliksschriftsatz

Die Klägerin wiederholt die in ihrer Antragschrift enthaltene Argumentation.

C. Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens und Sitzung vom 5. Mai

Die klagende Partei verweist auf ihren Antrag auf Annullierung und auf ihren Erwiderungsschriftsatz.

VIII.2. Beurteilung

In seinem Bericht schließt das Mitglied des Auditorats daraus, dass der Klagegrund aus den folgenden Gründen nicht begründet ist:

”

2.1. Das G.R.E. enthält u.a. folgende Bestimmungen:

« Buch II - Planung

(...)

Titel II - Sektorenpläne

(...)

Kapitel II - Inhalt

(...)

Abschnitt 2 - Zweckbestimmung der Gebiete und allgemeine Vorschriften

(...)

Art. D.II.36. Das Agrargebiet.

§ 1. Das Agrargebiet ist zur Aufnahme von landwirtschaftlichen Aktivitäten bestimmt, d.h. Aktivitäten der Produktion, der Zucht oder des Anbaus von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Erzeugnissen, einschließlich der Haltung von Tieren zu landwirtschaftlichen Zwecken oder der Erhaltung einer Agrarfläche in einem Zustand, der sie für das Weiden oder die Kultur geeignet macht, ohne das vorbereitende Aktionen, die über die übliche landwirtschaftliche Praxis und den Einsatz von gewöhnlichen Landwirtschaftsmaschinen hinausgehen, notwendig sind.

Es trägt zur Erhaltung oder zur Gestaltung der Landschaft sowie zur Wahrung des ökologischen Gleichgewichts bei.

In einem solchen Gebiet sind nur die für den Landwirtschaftsbetrieb unerlässlichen Bauten und Einrichtungen und die Wohnungen der Bewirtschafter, deren Beruf die Landwirtschaft ist, zulässig.

Dort können auch Nebentätigkeiten zur Diversifizierung der landwirtschaftlichen Aktivität der Landwirte zugelassen werden.

(...)

Buch IV – Städtebaugenehmigungen und Städtebaubescheinigungen

Titel I - Allgemeines

(...)

Kapitel IV - Ausnahmen und Abweichungen

(...)

Abschnitt 2 - Ausnahmen

(...)

Art. D.IV.13. Eine Städtebaugenehmigung oder -bescheinigung Nr. 2 kann als Ausnahme zum Sektorenplan oder zu den Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau erteilt werden, wenn die Ausnahmen:

1. angesichts der Besonderheiten des Projekts im Zusammenhang mit dem genauen Ort, an dem es geplant ist, gerechtfertigt sind;

2. die kohärente Umsetzung des Sektorenplans oder der Normen des regionalen Leitfadens für den Städtebau in dessen übrigen Anwendungsbereich nicht beeinträchtigen;
3. sich auf ein Projekt beziehen, das zum Schutz, zur Pflege oder zur Gestaltung der bebauten oder nicht bebauten Landschaften beiträgt».

In ihrer gleichlautenden Stellungnahme vom 2. März 2018 (Aktenstück Nr. B.20) geht die beauftragte Beamtin, d.h. die zuständige Behörde laut Artikel D.IV.17 des GRE, sehr ausführlich auf die Ausnahme vom Sektorenplan, sowohl was die Umwidmung des Gebäudes als auch die Anzahl Wohnungen betrifft, und die anwendbaren Bestimmungen des GRE (Artikel D.IV.6 und D.IV.13) ein [...]. Es erscheint kein offensichtlicher Beurteilungsfehler vorzuliegen.

Bereits in seinem Erlass vom 12. Februar 2015 befand der Minister (Aktenstück Nr. B.1b):

« Vu les justifications pertinentes apportées par le Fonctionnaire délégué en réponse à l'enquête publique, à propos de la dérogation qui précise notamment que :

‘ les bâtiments agricoles faisant l’objet de la demande de transformation en 16 logements ne correspondent plus aux standards de l’agriculture actuelle qui a besoin de bâtiments plus grands et permettent une manutention à l’aide d’engins motorisés de grande tailles et sont depuis un certain temps à l’abandon. Grâce à la revalorisation du site par le changement d’affectation, les bâtiments vont pouvoir être rénovés et maintenus en bon état sans changements de grades ampleurs, vu le classement patrimonial de 2013. Dès lors cela justifie le caractère exceptionnel de la dérogation’ ».

Darüber hinaus sieht Artikel D.IV.6 Absatz 2 des GRE ausdrücklich vor [...], dass Neben-einrichtungen und zusätzliche Einrichtungen zu den Bauten, Anlagen und Gebäuden, die von diesen getrennt sind, ebenfalls zugelassen werden können, so dass es auch keine Verpflichtung gab, einen Teilbereich des landwirtschaftlichen Anwesens als «Parkhaus» vorzusehen.

Die Begründung der Abweichung zum Sektorenplan ist folglich angemessen.

2.2. Der Klagegrund ist zulässig, jedoch unbegründet“.

Nachdem die Klägerin den von dem Mitglied des Auditorats erstatteten Bericht zur Kenntnis genommen hat, nutzte sie die Gelegenheit nicht, die ihr die Einreichung eines letzten Schriftsatzes bot, um der in diesem Bericht entwickelten Argumentation zu widersprechen, sondern beschränkte sie sich darauf, nachdem sie erklärt hatte, dass sie damit nicht einverstanden war, auf ihre Nichtigkeitsklageschrift und ihren Replikenschriftsatz zu verweisen.

Unter diesen Umständen und nach Untersuchung des Klagegrunds sieht der Staatsrat keinen Grund, von der in diesem Bericht enthaltenen Argumentation abzuweichen und erklärt er, indem er sich diese Argumentation zu eigen macht, den Klagegrund für unbegründet.

IX. Fünfter Klagegrund

IX.1. Argumente der klagenden Partei

A. Antragschrift

Die Klägerin macht in einem - fünften - Klagegrund geltend, dass Artikel D.66 § 1 des Umweltgesetzbuches verletzt worden sei und dass die Umweltverträglichkeitsnotiz unzureichend sei.

Sie führt an, dass die intervenierende Partei in der Notiz zu den Umweltauswirkungen einige falsche oder irreführende Angaben gemacht habe, dass die Notiz unter deren Punkt 5.b. in Bezug auf das Regenwasser die Information unterschlage, dass Parkplätze auf den Außenflächen eingerichtet würden und dass das von dort herrührende Oberflächenwasser mit einer Ölverschmutzung in den Teich der Klägerin abgeleitet werde, und dass die Umweltnotiz in Bezug auf die Fäkalwasser von 48 Bewohnern bei 16 Wohnungen ausgehe und eine Abwasserkläranlage von 55 Einwohnern vorschlage, dass bei der Größe der einzelnen Wohneinheiten sicherlich vorsorglich von einer Bewohnerzahl von 10 zusätzlichen Einheiten vorgesehen werden müsste, dass die Umweltnotiz unter Punkt 5.f in Bezug auf den Verkehr nicht die Tatsache berücksichtige, dass der Zugangsweg zum Bauprojekt zu schmal sei, dass das Verkehrsaufkommen nicht simuliert werde, dass Artikel D.66 § 1 des Umweltgesetzbuches es dem Antragsteller zur Pflicht mache, die Notiz derart auszufüllen, dass alle direkten und indirekten Effekte des Projektes kurz-, mittel- und langfristig aufgeführt würden, dass es Ziel dieser Notiz sei, die ökologischen Parameter korrekt aufzuführen, um die Verwaltung u.a. damit in die Lage zu versetzen, eine korrekte Entscheidung zu treffen, dass falls diese Notiz die Behörde in die Irre führe, dies zu einer Nichtigkeit der Entscheidung führen könne, und dass insofern die Notiz offensichtlich unvollständig sei, die Baugenehmigung sowieso abgelehnt werden müsse, da dieses Dokument als wesentlich anzusehen sei.

B. Repliksschriftsatz

Die klagende Partei verweist ausdrücklich auf ihre Darlegungen zum ersten Klagegrund.

C. Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens und Sitzung vom 5. Mai

Die klagende Partei verweist auf ihren Antrag auf Annullierung und auf ihren Erwidierungsschriftsatz.

IX.2. Beurteilung

In seinem Bericht schließt das Mitglied des Auditorats daraus, dass der Klagegrund aus den folgenden Gründen nicht begründet ist:

- ” 2.1. Artikel 66 § 1 des Umweltgesetzbuches lautete wie folgt:
- « Die Umweltverträglichkeitsprüfung, ob es sich nun um die Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit oder um die Umweltverträglichkeitsstudie handelt, identifiziert, beschreibt und beurteilt den Umständen entsprechend und unter Berücksichtigung eines jeden Sonderfalls kurz-, mittel- oder langfristig die mittelbaren und unmittelbaren Aus-wirkungen der Ansiedlung und der Durchführung des Projekts auf:
 1. den Menschen, die Fauna und die Flora;
 2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft;
 3. die materiellen Güter und das Kulturerbe;
 4. die Wechselwirkung zwischen den in den Punkten 1, 2 und 3 des vorliegenden Absatzes erwähnten Faktoren».

Wie aus der Besprechung des ersten Klagegrunds hervorgeht, gibt es in Bezug auf die Abwässer bzw. die Verkehrssituation auf der Hochstraße keine besonderen Umstände, die zusätzlich in der Bewertungsnotiz zur Umweltverträglichkeit hätten aufgenommen werden müssen und sind die beklagten Parteien daher auch nicht in die Irre geführt worden.

2.2. Der Klagegrund ist zulässig, jedoch nicht begründet“.

Nachdem die Klägerin den von dem Mitglied des Auditorats erstatteten Bericht zur Kenntnis genommen hat, nutzte sie die Gelegenheit nicht, die ihr die Einreichung eines letzten Schriftsatzes bot, um der in diesem Bericht entwickelten Argumentation zu widersprechen, sondern beschränkte sie sich darauf, nachdem sie erklärt hatte, dass sie damit nicht einverstanden war, auf ihre Nichtigkeitsklageschrift und ihren Replikschriftsatz zu verweisen.

Unter diesen Umständen und nach Untersuchung des Klagegrunds sieht der Staatsrat keinen Grund, von der in diesem Bericht enthaltenen Argumentation abzuweichen und erklärt er, indem er sich diese Argumentation zu eigen macht, den Klagegrund für unbegründet.

X. Verfahrensentschädigung

Insofern die Wallonische Region aus dem Verfahren entlassen wird, kann sie nicht als „obsiegende Partei“ im Sinne von Artikel 30/1 § 1 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat betrachtet werden und kann sie folglich keinen Anspruch auf eine Verfahrensentschädigung erheben.

Die Deutschsprachige Gemeinschaft beantragt keine Verfahrensentschädigung.

**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 Klage wird abgewiesen.

Artikel 3.

Die Kosten, festgelegt auf 590 Euro, werden zu Lasten der klagenden Partei in Höhe von 440 Euro und zu Lasten der beitretenden Partei in Höhe von 150 Euro gelegt.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer *Vbis* am 26. Oktober 2022 von:

Carlo Adams,
Kaat Leus,
Denis Delvax,
Vanessa Wiame,

Kammerpräsident,
Staatsrat,
Staatsrat,
Greffier.

Der Greffier,

Der Präsident,

Vanessa Wiame

Carlo Adams