STAATSRAT, VERWALTUNGSABTEILUNG

URTEIL

Nr. 138.060 vom 6. Dezember 2004

A.88.589/XIII-1476

In der Rechtssache: **1. NIEBERDING** Henry,
2. BECKERS Joseph,

beide Domizil erwählend bei
Herrn Guido ZIANS und Frau Andrea HAAS, Rechtsanwälte,
Heckingstraße 10
4780 Sankt Vith,

gegen:

1. **die Gemeinde Raeren**,

   Wahldomizil bei
   Herrn Edgar DUYSTER, Rechtsanwalt,
   Vervierser Straße 10
   4700 Eupen,

2. **die Wallonische Region**,
   vertreten durch ihre Regierung,

   Wahldomizil bei
   Herrn Jean-Yves MARICHAL, Rechtsanwalt,
   boulevard d'Avroy 7c
   4000 Lüttich.

Intervenierende Partei :

VAN DER STOEL Pieter,

Wahldomizil bei
Herrn M. ORBAN, Rechtsanwalt,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

DER STAATSRAT, XIII. KAMMER,

Aufgrund der am 22. Dezember 1999 von Henry NIEBERDING und Joseph BECKERS eingereichten Klage auf Nichtigerklärung der städtebaulichen Genehmigung, die Pieter VAN DER STOEL am 29. Juli 1999 durch das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde Raeren im Hinblick auf die Errichtung eines Supermarktes, einer Cafeteria, einer Lagerhalle und das Anlegen von Parkplätzen in

Raeren (Hauset), Aachenerstraße, Flur A, Nr. 31 h 19 (teilweise), 31 k (teilweise), 31 m 18 (teilweise) und 31 n 19 (teilweise), erteilt wurde;

Aufgrund des Urteils Nr. 85.963 vom 14. März 2000, mit dem der Antrag auf Aussetzung abgewiesen wird und die Kosten des Interventionsgesuchs festgestellt werden und aufgrund dessen die Entscheidung über die Kosten im Verfahren der einstweiligen Entscheidungen vorbehalten bleibt;

Aufgrund des am 8. Mai 2000 eingereichten Gesuchs, mit dem Pieter VAN DER STOEL beantragt, als intervenierende Partei zugelassen zu werden;

Aufgrund der Anordnung vom 8. Juni 2000, die diese Intervention genehmigt;

Aufgrund des von der klagenden Partei eingereichten Antrags auf Fortsetzung des Verfahrens;

Aufgrund der Erwiderungs- und Gegenerwiderungsschriftsätze;

Aufgrund des Berichts, der von Herrn H. VERHULST, erster Auditor-Abteilungsleiter beim Staatsrat, gemäß Artikel 12 der allgemeinen Verfahrensordnung erstattet wurde;

Aufgrund der Anordnung vom 20. November 2000 zur Hinterlegung des Berichts und der Akten in die Kanzlei;

Aufgrund der Zustellung des Berichts an die Parteien und aufgrund der letzten Schriftsätze der klagenden Partei und der ersten Gegenpartei;

Aufgrund der Anordnung vom 20. November 2001, die den Parteien zugestellt wurde und die Sache auf die Sitzung vom 17. Dezember 2001 anberaumt;

Nach Anhörung des Herrn M. HANOTIAU, Kammervorsitzender, in seinem Bericht;

Nach Anhörung der Ausführungen von Herrn ZIANS, Rechtsanwalt, der für die Kläger erscheint, von Herrn DUYSTER, Rechtsanwalt, der für die erste Gegenpartei

erscheint, von Herrn MARICHAL, Rechtsanwalt, der für die zweite Gegenpartei erscheint, und von Frau TÖLLER, Rechtsanwältin, loco Herrn ORBAN, Rechtsanwalt, die für die intervenierende Partei erscheint;

Nach Anhörung des gleichlautenden Gutachtens von Herrn H. VERHULST, Erster Auditor-Abteilungsleiter;

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

In der Erwägung, daß der Sachverhalt folgendermaßen aussieht :

1. Am 5. Februar 1996 reicht Pieter VAN DER STOEL einen Baugenehmigungsantrag für die Errichtung eines Supermarktes, einer Cafeteria und einer Lagerhalle, Aachenerstraße, in Hauset (Gemeinde Raeren) ein. Das Gut befindet sich in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter.

2. Am 9. März 1999 gibt der beauftragte Beamte ein bedingt günstiges Gutachten ab, dem zufolge der südliche Teil der in dem Wald gelegenen Parzelle bewahrt bleiben muß und verschiedene Anpflanzungen vorgenommen werden müssen.

3. Am 29. Juli 1999 erteilt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium von Raeren die jetzt bestrittene Baugenehmigung. Sie lautet wie folgt :

" In Anbetracht, daß die Empfangsbestätigung dieses Antrages das Datum vom 26.02.1998 trägt;

In Anbetracht, daß das Datum dieser Empfangsbestätigung vor dem Datum des Inkrafttretens des Dekretes vom 27.11.1997, d.h. 01 März 1998, liegt;

Daß in Folge dessen das Verfahren, welches vor diesem Datum seine Gültigkeit hatte, entsprechend Artikel 6 und laut des oben erwähnten Dekretes anzuwenden ist;

Aufgrund des Artikels 90, Punkt 8 des Gemeindegesetzes;

Aufgrund der Artikel 232 bis 239 und 247 bis 253 des o.e. Gesetzbuches über die Bearbeitung und Veröffentlichung der Bauanträge;

In Anbetracht, daß für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, kein genehmigter Bebauungsplan besteht;

In Anbetracht, daß sich das Grundstück nicht innerhalb einer genehmigten Erschließung befindet;

In Anbetracht, daß der Antrag gemäß des o.e. Gesetzbuches gemäß Artikel 330 den besonderen Veröffentlichungsmaßnahmen unterzogen worden ist; daß 10 Einsprüche erhoben worden sind;
daß das Kollegium hierüber beraten hat;

Aufgrund der allgemeinen Bauordnungen;

In Anbetracht, daß der vorliegende Antrag ebenfalls dem Gesetz vom 29.07.1975 betreffend der Handelsniederlassungen unterliegt und daß eine sozio-ökonomische Studie durchgeführt worden ist;

In Anbetracht, daß der sozialwirtschaftliche Ausschuss des Handelsministerium in seiner Sitzung vom 12.3.1998 ein positives Gutachten zur beabsichtigten Handelsniederlassung erteilt hat;

In Anbetracht, daß folgerichtig, das Bürgemeister- und Schöffenkollegium in seiner Sitzung vom 22.4.1998 gemäß Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 1975 die Genehmigung zur Handelsniederlassung erteilt hat;

In Anbetracht, daß der Entscheid des durch den beauftragten Beamten abgegebenen Gutachtens vom 9.3.1999 bezüglich des Antrags auf Städtebaugenehmigung wie folgt lautet :

Favorable Conditionnel :

Le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN approuvé par A.R. du 23/01/79.
Il se situe également le long d'une route de la région no 68.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 27 du C.W.A.T.U.P.

Considérant que la demande de permis a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 26/02/98;
Que cet accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du Décret du 27 novembre 1997, soit le 1er mars 1998;
Considérant dès lors que la procédure en vigueur avant cette dernière date peut être poursuivie en vertu de l'article 6 et suivants du Décret précité;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 7 juillet 1998;

Vu l'avis du C.B.E. émis en date du 29/09/98;

Considérant que suite à l'enquête de publicité réalisée conformément à l'article 330 du C.W.A.T.U.P., 10 réclamations ont été introduites; celles-ci portent essentiellement sur :

- Problème d'épuration des eaux usées et eaux de pluie;
- Incompatibilité de ces constructions et la zone de parking (voitures + bus) par rapport à l'habitat résidentiel existant à proximité - quartier Waldring - (troubles de voisinage, problème de trafic, de bruits, d'odeur, réduction de la qualité de la vie de ce quartier);
- Non respect du permis de bâtir délivré ultérieurement pour la construction des halls existants;

- Non protection de la zone boisée existante qui forme actuellement une zone tampon par rapport au complexe existant (voir imposition dans le permis de lotir périmé);

Considérant que les plans ont été modifiés afin de rencontrer les réclamations:
- Augmentation de la zone de recul par rapport aux propriétés du "Waldring"
- Suppression des parcages pour autobus;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

Afin de répondre aux réclamations pertinentes :

- La zone boisée située au Sud de la parcelle formant une zone tampon avec le quartier "Waldring" doit être préservée dans sa totalité comme il avait déjà été imposé dans le permis de lotir périmé, à savoir:
" Dans la bande boisée figurée dans le fond de la propriété (lots no 1 à 10), les arbres à hautes tiges qui ont inventoriés seront sauvegardés; cette bande boisée sera renforcée par des plantations nouvelles (feuillus et résineux) d'au moins 10 arbres à haute tige ainsi que des arbustes sur les lots de 1 à 4 et de 7 à 10 de manière à constituer un écran fort dense. Elles seront effectuées par le vendeur-lotisseur au plus tard dans l'année qui suivra l'achèvement de la voirie et avant toute vente de lot.
De même, l'espace vert situé au Sud et à l'Est du parking sera maintenu et renforcé par de nombreuses plantations à effectuer par le vendeur-lotisseur au plus tard dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux dudit parking; ces plantations devront également former un écran fort dense.
Dans le fond des lots numérotés de 11 à 16, 20 arbres au moins seront plantés par les futurs acquéreurs au plus tard dans l'année qui suivra l'achèvement du gros oeuvre de leur construction".

Toutes les 4 places de parking seront aménagées de plantations du type hautes tiges d'essence régionales feuillues.

De plus, l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins sera strictement respecté.

Les nouvelles plantations seront réalisées dans l'année de l'achèvement du gros oeuvre.

L'attention du demandeur est attirée sur les dispositions de l'article 2 de la loi du 29/06/75 relatif aux implantations commerciales qui stipule :
"Lorsqu'un permis de bâtir a été obtenu en vue de construire un bâtiment destiné à une exploitation commerciale soumis à un permis d'implantation commerciale, ce permis de bâtir ne peut être mis en oeuvre tant que le permis d'implantation commerciale n'a pas été délivré (29 juin 1975, article 2).
Il est entendu que l'article 132 du nouveau code sera de stricte application.

L'impétrant est tenu de se conformer aux prescriptions qui sont fixées par l'Administration des Routes nonobstant toute disposition contraire à ces prescriptions (voir avis no S48/11/N68/B/JLC36/JH/1400/97/PB/RAE/10 du 1/12/97).

Cet avis annule et remplace mon avis du 5/03/98

BEDINGT GÜNSTIG

- Das Gut befindet sich in dem durch K.E. vom 23.1.1979 genehmigten Sektorenplan VERVIERS-EUPEN, in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter;
  Es ist ebenfalls an der Regionalstraße N68 gelegen;
- Das Projekt entspricht den Bestimmungen des Artikels 27 des Wallonischen Gesetzbuches für Raumordnung, Städtebau und Erbe;
- In Anbetracht, dass die Empfangsbestätigung für den besagten Antrag am 26.2.1998 ausgestellt worden ist;
- Dass das Datum dieser Empfangsbestätigung vor dem Datum des Inkrafttretens des Dekretes vom 27.11.1997, d.h. 1.März 1998, liegt;
- Dass in Folge dessen das Verfahren, welches vor diesem Datum seine Gültigkeit hatte, entsprechend Artikel 6 und laut des oben erwähnten Dekretes anzuwenden ist;
- Aufgrund der Eintragung der Pläne am 7.7.1998 bei meiner Verwaltung;
- Aufgrund des Gutachtens des am 29.9.1998 erstellten Gutachten des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums;
- In Anbetracht dessen, dass in Folge des durchgeführten Veröffentlichungsverfahrens gemäß des Artikel 330 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe 10 Einsprüche eingereicht wurden. Diese stützen sich auf folgendes:
  - Problem der Aufbereitung des Schmutzwassers und des Regenwassers;
  - Unvereinbarkeit des Gebäudes und des Parkplatzes (Personenwagen und Busse) mit dem in der Nähe bestehenden Wohngebiet "Waldring" (Störung der Anrainer, Verkehrsproblem, Geräusch- und Geruchsbelästigung, Minderung der Lebensqualität in dem besagten Viertel)
  - Missachtung einer vorausgehenden Städtebaugenehmigung für den Bau der bestehenden Hallen;
  - Unterlassener Schutz des bestehenden, bewaldeten Gebietes, welches zur Zeit als Abtrennvorrichtung zu den bestehenden Gebäudekomplexen dient (siehe Auflage der verfallenen Erschließungsgenehmigung);
- In Anbetracht dessen, dass die Baupläne abgeändert wurden, um diesen Einsprüchen Rechnung zu tragen:
  - Vergrößerung des Abstandes zum Viertel "Waldring";
  - Verzicht auf die für Autobusse vorgesehenen Parkplätze;
- Aufgrund der Auskünfte und Präzisionen (Hinweise), die in der Notiz über die Schätzung der Auswirkungen auf die Umwelt aufgeführt worden sind;
- Aufgrund der örtlichen Städtebau- und Architekturumstände;

Die Handlungen und Arbeiten beeinträchtigen nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes und dessen architektonischen Charakter, wenn nachstehenden Bedingungen Folge geleistet wird:
um den wesentlichen Einsprüchen Rechnung zu tragen:

- Die im Süden der Parzelle gelegene bewaldete Zone, welche ein Abschirmstreifen zu dem Wohngebiet "Waldring" bildet, muss vollständig bewahrt bleiben (so wie es die Auflage der verfallenen Erschließungsgenehmigung bereits vorsah), d.h.: Der Schutz der hochstämmigen Bäume, welche sich in dem dargestellten bewaldeten Streifen

am Ende des Gutes (Lose Nr. 1 bis 10) befinden und welche in einer Bestandsaufnahme aufgezählt sind, muss gewährleistet sein. Der selbe bewaldete Streifen wird mit neuen Pflanzungen (Laub- und Nadelbäume) von wenigstens 10 hochstämmigen Bäumen, sowie von Büschen auf den Losen 1 bis 4 und 7 bis 10 versehen, so dass ein sehr dichter Schutzstreifen entsteht. Diese Anpflanzungen werden von dem Verkäufer Parzellierer spätestens in dem Jahr das dem Bau der Straße folgt, und vor jeglichem Verkauf eines Loses ausgeführt. Gleichermaßen werden die grünen Zonen welche im Süden und im Osten des Parkplatzes gelegen sind, beibehalten und durch zahlreiche Anpflanzungen, welche vom Verkäufer - Parzellierer spätestens im Jahr nach der Fertigstellung des Parkplatzes ausgeführt werden, unterstützt. Diese Anpflanzungen müssen ebenfalls einen sehr dichten Schutzstreifen bilden. Wenigstens 20 Bäume müssen in dem hinteren Teil der Lose 11 bis 16 von den zukünftigen Käufern spätestens im Jahr, dass der Fertigstellung des Rohbaus folgt, gepflanzt werden. Außerdem werden Anpflanzungen von regionalen Laubbäumen, die sich in einem Abstand von je 4 Parkeinheiten folgen, angelegt. Zusätzlich wird dem Gutachten des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums strikt Folge geleistet. Die neuen Anpflanzungen werden in dem Jahr das der Fertigstellung des Rohbaus folgt, getätigt. Die Aufmerksamkeit des Antragstellers wird auf die Bestimmungen die bezüglich der baulichen Einfügung von Handelsflächen im Artikel 2 des Gesetzes vom 29.06.1975 vorgesehen, gerichtet. Diese sehen vor:

- wenn eine Städtebaugenehmigung zur Erstellung eines Gebäudes welches für gewerbliche Zwecken, die wiederum einer Genehmigung für eine gewerbliche Niederlassung bedürfen, bestimmt ist, erteilt wurden, tritt diese Städtebaugenehmigung erst dann in Kraft, wenn die Genehmigung für die gewerbliche Niederlassung erteilt worden ist (29.06.1975, Artikel 2). Der Artikel 132 des neuen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe ist strikt anzuwenden.

- Der Antragsteller muss sich an die Vorschriften, welche von der Wegeverwaltung festgelegt wurden, halten und dies ungeachtet aller Bestimmungen, die im Widerspruch zu diesen Vorschriften stehen (siehe Gutachten NR. S48/11/N68/B/JLC36/JH/1400/97/PB/RAE/10 vom 1.12.1997).

Dieses Gutachten annulliert und ersetzt mein Gutachten vom 5.3.1998.

(Im Zweifelsfall ist der französische Originaltext maßgebend)

BESCHLIESST DAS BÜRGERMEISTER- UND SCHÖFFENKOLLEGIUM:

Artikel 1 - Die Baugenehmigung wird Herrn P.H. Van der Stoel, Bamburgse Zuwe 176a, NL-3645 AL Vinkeveen
mit der Auflage erteilt :

1 die vorgeschriebenen Bedingungen des oben angeführten entsprechenden Gutachtens des beauftragten Beamten einzuhalten;
2 Das Gutachten Nr. S48/11/N68/B/JLC36/JH/l400/97/PB/RAE/10 vom 1.12.1997 des Ministeriums für Ausrüstung und Transport muss strengstens eingehalten werden;
3 Das Gutachten des Regionalen Feuerwehrdienstes vom 6.11.1997 muss strengstens eingehalten werden;
4 Vor Beginn der Bauarbeiten muss bei der Gemeindeverwaltung ein aktualisierter
Lageplan nachgereicht werden welcher, in einem geeigneten Maßstab, in Längs-

und Querprofil, die Lage und die Abmessungen des bestehenden Kanalsystems und die Erweiterung des Abwassernetzes umfaßt. Dieser Lageplan gibt ebenfalls eine verbindliche Auskunft über die Anzahl und die Lage der Parkplätze sowie die Art der Bodenbefestigungen und muss eine Ausführungszeichnung für die Bushaltestelle entlang der Aachener Straße umfassen.

5 Der Genehmigungsinhaber wird verpflichtet, eine allgemein gültige "Hausordnung" für das Gelände Van der Stoel zu erwirken, betreffend folgender Sachgebiete:

5.a.: abgestellte Fahrzeuge müssen die Motoren still legen. Auf dem gesamten Gelände Van der Stoel wird das frühzeitige Anstellen von Motoren zur Betätigung von Klima- oder Heizungsanlagen nicht gestattet.

5.b.: An- und Abladen von Gütern und gewerbliche Arbeitstätigkeiten werden in den Nachtstunden von 22:00 bis 6.00 Uhr auf dem gesamten Gelände Van der Stoel verboten.

5.c.: Das Aufstellen von Reklame-, Hinweistafeln und Flaggen unterliegt der Polizeiverordnung vom 20.12.1994 und ist genehmigungspflichtig.

6 Es dürfen ausschließlich verschließbare Müllbehälter verwendet werden die an dafür geeigneten und ausgewiesenen Stellen aufzustellen sind. Diese Behälter müssen regelmäßig geleert werden, spätestens aber, wenn sie voll sind.

7 Entlang der Fahrbahn und der Anlage die Gegenstand des Antrags ist, sind insgesamt 11 Papierkörbe mit jeweils einem Fassungsvermögen von 50 Litern auf Ständern anzubringen. Diese Behälter müssen regelmäßig geleert werden, spätestens aber, wenn sie voll sind.

8 Das Anlegen von Gas- und Öllagern sowie von Lagern für gefährliche Güter, bedarf einer vorherigen Genehmigung der zuständigen Behörde. Der Standort darf sich auf keinem Fall im Begrünungsstreifen entlang der Parzellengrenze zum Wohngebiet "Waldring" befinden. Die Anlagen müssen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.

9 Die vorhandenen, veralteten Ölbehälter müssen entfernt oder ausgebessert werden. Dabei sind auch die betreffenden Leitungen zu kontrollieren. Stillgelegte Anlagen sind zu entfernen und das Umfeld zu säubern, wobei auch eventuell verseuchtes Erdreich abzutragen und durch ein anerkanntes Unternehmen zu entsorgen ist.

10 Der voranstehende Artikel gilt für das gesamte Gelände Van der Stoel. Für Anlagen die einer Betriebsgenehmigung unterliegen und bis heute nicht ordnungsgemäß angefragt worden sind, ist unverzüglich die erforderliche Prozedur einzuleiten.

11 Um das Vordringen von Besuchern des Geländes Van der Stoel in den Grünstreifen oder die Gärten des Wohngebietes Waldring zu verhindern, bzw. zur Gewährleistung eines minimalen Sicht- und Geräuschschutzes, muss entlang des geplanten Gebäudes und auf der gesamten Länge des Parkplatzes, der Grünstreifen mit einer lebendigen Hecke abgeschlossen werden. Diese Heckenanlage besteht aus immergrünem Feuerdorn gemischt mit Berberizen und weist eine Mindestbreite und -höhe von 2.5m auf. Der Pflanzabstand beträgt 60 cm (3 Pflanzen pro m2). Die Höhe dieser Pflanzen bei Verwirklichung der Analge beträgt:

- Feuerdorn (PYRACANTHA MOHAVE): mind. 150-175 cm
- Berberizen (BERBERIS STENOPHYLLA): mind. 60-80 cm

12 Die Beschilderung auf dem Gelände Van der Stoel muss so ausgelegt sein, dass eine Verkehrsführung wie auf öffentlichen Straßen erreicht wird.
Daraus folgert, dass lediglich eine Zu- und eine Ausfahrt angelegt werden darf.

13 Alle technischen Hilfsgeräte die zum Betreiben der neuen Bauten notwendig sind, müssen so angebracht werden, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft entsteht.

14 Zwecks Gewährleistung einer ordnungsmäßigen Ausführung bzw. Beachtung der Bedingungen und Auflagen der gegenwärtigen Baugenehmigung, muß spätestens 15 Werktage vor Beginn der Bauarbeiten eine Kaution oder eine Bankgarantie in Höhe der folgenden Aufstellung hinterlegt werden :

* Verwirklichung Gewitterauffangbecken = 750.000,- BEF
* Vervollständigung des privaten Kanalnetzes = 750.000,- BEF
* Beibehaltung der vorhandenen Begrünung = 250.000,- BEF
* Handhabung einer internen Hausordnung= 100.000,- BEF
* Einhaltung Polizeiverordnung bezüglich Anschlagen von Plakaten, Anbringen von Reklameschildern und Werbevorrichtungen, sowie das Aufstellen von Hinweisschildern 100.000,- BEF
* Verwirklichung des Außenmobiliars 100.000,- BEF
* Instandsetzung der vorhanden Gas- und Öllager 350.000,- BEF
* Sanierung des Umfeldes der Öllager 400.000,- BEF
* Lebendige Heckanlage aus immergrünen Feuerdorn gemischt mit Berberizen als Sicht- und Lärmschutz zum Wohngebiet (entlang der Parkplätze) 400.000,- BEF
* interne Beschilderung gemäß gültiger Straßenverkehrsordnung (Zu- und Ausfahrt zum Gelände) 150.000,- BEF
* Ausführung der neuen Abstellplätze in Betonpflaster- oder Rasensteine 300.000,- BEF
* Anpflanzungen (hochstämmige Laubbäume) um das neue Gebäude und entlang der Bushaltestelle an der Aachener Straße 350.000,- BEF
* Verwirklichung der Bushaltestelle an der Aachener Str. 500.000,- BEF

TOTAL = 4.500.000,- BEF

O.g. Kaution kann nach Fertigstellung der Arbeiten, nach Beachtung der Bedingungen und nach der provisorischen, technischen Abnahme durch die Gemeinde aufgehoben werden, wobei 5% des Gesamtbetrages als Garantie während 2 Jahren einbehalten wird. Diese Garantiesumme wird nach erfolgter, endgültiger Abnahme freigegeben.

15 Um eine wirksame Kontrolle zu gewährleisten, müssen im Falle gleichwelcher Erdarbeiten, Kanalisation o.a., die zuständigen öffentlichen Dienste, d.h. Gemeindeverwaltung, E-Werk, Eupen, Vervierser Straße 64-88 und die Wallonische Wasserverteilungsgesellschaft, Eupen, Bergstraße 142,

mindestens 8 (acht) Tage vor Beginn der Arbeiten in Kenntnis gesetzt werden.

16 Die Genehmigung wird unbeschadet Privatrecht Dritter und der sonstigen bestehenden polizeilichen Vorschriften nach Maßgabe der eingereichten Bauvorlagen erteilt;

17 die Erdgeschoßhöhe und die Erdanfüllungen müssen gemäß genehmigter Pläne eingehalten bzw. ausgeführt werden;

18 alle Böschungen dürfen nicht steiler als das Verhältnis 418 (Höhe/Länge) sein. Der Abstand zwischen Böschungsfuß oder Oberkantenböschung und der Parzellengrenze muß mindestens 2 m betragen. Gegebenenfalls muß eine Drainage gemäß den Angaben der Zeichnung "Anlegen einer Böschung" Nr. 060290 verlegt (sh. Zeichnung anbei) werden;

19 alle E-, Coditel- und Telekommunikations-Kabel müssen unterirdisch verlegt werden, es sei denn, daß sie in der unmittelbaren Umgebung oberirdisch verlegt worden sind;

20 Verbrennen von Baumüll (Plastikfolie und -behälter, Papier, Teerpappe, usw.) und anderem Sondermüll auf den Baustellen ist strengstens verboten.
Bau- oder/und Sondermüll muß entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen entsorgt werden; gegebenenfalls weist das Bürgermeister- und Schöffenkollegium auf den bestehenden Containerpark hin;

21 alle Lagerungen (Sand, Kies, Betonblöcke, Ziegelsteine, usw.), sowie das Abstellen von Baugeräten auf dem öffentlichen Gelände entlang der Straße sind verboten.
Die Kosten für die Reinigungs- bzw. Wiederinstandsetzungsarbeiten infolge von Sand-, Zement- oder Betonablagerungen in den Straßengullys und Kanälen, verursacht durch die Bauarbeiten auf der anliegenden Parzelle, sind von Amts wegen zu Lasten des betreffenden Bauherrn.

- Das beigefügte Formular N 43 B ist nach Beendigung des Rohbaus ordnungsgemäß ausgefüllt der Katasterverwaltung zuzusenden".

In der Erwägung, daß die zweite Gegenpartei und der Intervenient in einer Einrede der Unzulässigkeit der Klage geltend machen, die Klage sei zu spät eingereicht worden, da die Kläger von dem Projekt bereits 1996 Kenntnis gehabt hätten;

In der Erwägung, daß die städtebauliche Genehmigung am 29. Juli 1999 erteilt wurde; daß aus den Verwaltungsakten nicht hervorgeht - und daß übrigens nicht behauptet wird -, daß die städtebauliche Genehmigung den Klägern zugestellt worden sei, während sie ihnen kraft Artikel 343 des wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe (WGRSE) hätte zugestellt werden müssen, da sie am 11. September 1998 einen Einspruch erhoben hatten; daß demzufolge in Ermangelung einer solchen Zustellung keine besondere Klagefrist ihnen entgegenhaltbar ist; daß die Einrede nicht berücksichtigt werden kann;

In der Erwägung, daß die Kläger in einem ersten Klagegrund geltend machen, daß Artikel 27 des WGRSE in seiner auf den angefochtenen Rechtsakt anwendbaren Fassung (WGRSE alte Fassung), das Gesetz vom 29 Juli 1991 über die

formelle Begründung der Amtshandlungen und Artikel 108, § 2, des WGRSE, geändert durch das Dekret vom 27. November 1997, verletzt worden seien und daß es einen deutlichen Ermessensfehler gebe; daß sie behaupten, die Genehmigung sei nicht vereinbar mit der Hauptbestimmung des Wohngebiets mit ländlichem Charakter und sie enthalte keine Information über die konkreten, tatsächlichen und rechtlichen Elemente;

In der Erwägung, daß Artikel 12 des besagten Dekrets vom 27. November 1997, wie er durch das Dekret vom 23 Juli 1998 geändert wurde, wie folgt lautet :

> "Der Antrag auf eine Bau- oder Erschließungsgenehmigung, dessen Empfangsbescheinigung mit einem Datum vor dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets versehen ist, kann nach den am Tag der Empfangsbestätigung gültigen Bestimmungen des wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe gültigen Verfahren weiterbehandelt werden".

In der Erwägung, daß sowohl das Dekret vom 27. November 1997 als auch das Dekret vom 23 Juli 1998 ab dem 1. März 1998 gelten;

In der Erwägung, daß die Empfangsbestätigung des Antrags bezüglich der angefochtenen Genehmigung vom 26. Februar 1998 datiert; daß daraus folgt, daß nur die an diesem Tag geltenden Bestimmungen des Gesetzbuches auf den angefochtenen Rechtsakt anwendbar sind, das heißt die vor dem Dekret vom 27. November 1997 (WGRSE alte Fassung) geltenden Bestimmungen; daß der Klagegrund mit anderen Worten nicht berücksichtigt werden kann, insofern die Verletzung von Artikel 108, § 2, des WGRSE darin geltend gemacht wird;

In der Erwägung, daß Artikel 27 des WGRSE (alte Fassung), auf den sich der Klagegrund ausdrücklich bezieht, die Enteignung betrifft und somit mit der Rechtssache nichts zu tun hat;

In der Erwägung, daß Artikel 27, auf den sich der beauftragte Beamte in seinem Gutachten bezieht, Artikel 27 des WGRSE ist, daß heißt in der Fassung des Gesetzbuches nach der Änderung durch das Dekret vom 27. November 1997, während er sich auf die Artikel 170 und 171, 1.2.2, des WGRSE (alte Fassung) hätte beziehen müssen;

In der Erwägung, daß Artikel 170, 1.0, des WGRSE (alte Fassung) das Wohngebiet wie folgt definiert hat :

> "Die Wohngebiete sind Gebiete die für das Wohnungswesen sowie für die Tätigkeiten des Handels, der Dienstleistungen, der handwerklichen Betriebe und der kleinen Industrie, insofern diese aus Gründen einer gesunden Planung nicht einem zu diesem Zweck ausgewiesenen Gebiet zuzuweisen sind, die Grüngebiete, die soziokulturellen Anstalten, die öffentlichen Einrichtungen, die Anlage für Tourismus, die landwirtschaftlichen Betriebe bestimmt sind.
> Diese Anstalten, Einrichtungen und Anlagen dürfen jedoch nur insofern zugelassen werden, als sie mit der unmittelbaren Umwelt vereinbar sind";

In der Erwägung, daß laut Artikel 171, 1.2.2, des WGRSE (alte Fassung) die Wohngebiete mit ländlichem Charakter "[...] für allgemeine Wohnungszwecke und für die landwirtschaftlichen Betriebe bestimmt [sind]";

In der Erwägung, daß die Behörde aufgrund von Artikel 170 des WGRSE (alte Fassung) verpflichtet ist, die Vereinbarkeit des Projekts mit der unmittelbaren Umwelt zu überprüfen; daß der beauftragte Beamte diesbezüglich den Inhalt der anläßlich der öffentlichen Untersuchung erhobenen Einsprüche, von denen manche diese Frage betreffen, ausdrücklich dargelegt hat und darauf eingegangen ist, indem er bemerkte, daß die Pläne zu diesem Zweck dadurch abgeändert worden waren, daß eine "Vergrößerung des Abstandes zum Viertel "Waldring"" vorgesehen und auf die für Autobusse vorgesehenen Parkplätze verzichtet wurde, und daß "die Handlungen und Arbeiten [...] die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes und dessen architektonischen Charakter [nicht beeinträchtigen], wenn nachstehenden Bedingungen Folge geleistet wird : [...]"; daß diese Bedingungen die Bewahrung und die Verstärkung der bewaldeten Zone betreffen, um unter anderem den Abschirmstreifen zu dem Wohngebiet "Waldring" zu gewährleisten;

In der Erwägung, daß, auch wenn die ausdrückliche Bezugnahme auf Artikel 27 des WGRSE ein Irrtum ist und auf die Artikel 170 und 171 des WGRSE (alte Fassung) hätte hingewiesen werden sollen, der beauftragte Beamte und, nach ihm, das Bürgermeister- und Schöffenkollegium in Wirklichkeit letztgenannte Artikel angewandt haben und gemäß diesen Bestimmungen die Vereinbarkeit des Projekts mit der unmittelbaren Umwelt überprüft haben; daß der Klagegrund folglich nicht begründet ist;

In der Erwägung, daß die Kläger in einem zweiten Klagegrund geltend machen, die Artikel 284-287 des WGRSE seien dadurch verletzt worden, daß "die vom Bauherrn eingereichte Bauakte [...] den Auflagen des Gesetzbuches [nicht entspricht];

In der Erwägung, daß außer der Tatsache, daß der Klagegrund völlig undeutlich ist, festzustellen ist, daß die Bezugnahme auf Artikel des WGRSE fehlerhaft ist, da im vorliegenden Fall das WGRSE (alte Fassung) anwendbar ist; daß der Klagegrund nicht begründet ist;

In der Erwägung, daß die Kläger in einem dritten Klagegrund geltend machen, die Artikel 1, 4, 5, 7 und 10 des Dekrets vom 11. September 1985 zur Organisation der Bewertung der Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt in der Wallonischen Region und der Durchführungserlaß vom 31. Oktober 1991 seien dadurch verletzt worden, daß die Notiz zur vorherigen Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt lückenhaft sei und falsche Information enthalte; daß die Notiz ihnen zufolge somit aus dem Grunde lückenhaft sei, weil für viele Rubriken die Antwort lediglich "kein" oder "gut" laute; daß ihnen zufolge die Notiz außerdem, insbesondere was die ökologischen Parameter betrifft, falsch ausgefüllt worden sei;

In der Erwägung, daß die Notiz zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt ein Dokument ist, aufgrund dessen die Behörde eine Genehmigung in voller Kenntnis der Auswirkungen des genehmigungspflichtigen Projekts auf die Umwelt erteilen oder weigern kann; daß die Notiz folglich vollständige, genaue und korrekte Auskünfte enthalten muß; daß die Fehler, mit denen sie eventuell behaftet ist, jedoch nur dann zu einer Nichtigerklärung der Genehmigung führen können, wenn die Genehmigung von der Behörde nur in Unkenntnis der Sachlage erteilt wurde, da die Behörde weder durch die Notiz zur Ermittlung der Auswirkungen noch anderswie vollständig und genau informiert wurde;

In der Erwägung, daß im vorliegenden Fall die Notiz in bestimmten Punkten zwar lückenhaft ausgefüllt ist, daß aus den Verwaltungsakten dennoch hervorgeht, daß sowohl der beauftragte Beamte, der nach einem ersten Gutachten neue Pläne und eine zweite öffentliche Untersuchung gefordert hat, als auch das Bürgermeister- und Schöffenkollegium von Raeren, das mit dem Architekten-Urheber des Projekts eine rege Korrespondenz geführt hat, eine vollständige Kenntnis des Projekts gehabt haben, zumal die anläßlich der beiden öffentlichen Untersuchungen erhobenen Einsprüche Elemente betrafen, die diejenigen sind, die die Nichtigkeitsklage in der Notiz zur vorherigen Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt als lückenhaft betrachtet; daß zuerst neue Pläne gefordert wurden und die Genehmigung anschließend Bedingungen auferlegte, gerade um den Einsprüchen Rechnung zu tragen; daß die Mängel der Ermittlungsnotiz, und sogar ihre Undeutlichkeiten in bestimmten Punkten,

demzufolge die Behörde nicht irreführen konnten; daß der Klagegrund nicht begründet ist;

In der Erwägung, daß die Kläger in einem vierten Klagegrund geltend machen, Artikel 58 der 18. Juli 1966 koordinierten Gesetze über den Sprachengebrauch in Verwaltungsangelegenheiten und Artikel 108, § 2, des WGRSE seien verletzt worden; daß sie bemerken, verschiedene Verwaltungsdokumente, wie das in dem angefochtenen Rechtsakt übernommene Gutachten des beauftragten Beamten, seien in Französisch abgefaßt;

In der Erwägung, daß der beauftragte Beamte sein Gutachten in deutscher Sprache und in französischer Sprache abgegeben hat, wobei jeder der beiden Texte von ihm unterzeichnet wurde; daß die angefochtene Genehmigung beide Texte wörtlich übernimmt; daß folglich in dem angefochtenen Rechtsakt zu Unrecht steht, daß im Zweifelsfall der französische Text maßgebend ist, da der authentische Text die deutsche Fassung des Gutachtens ist und der französische Text höchstens eine Übersetzung ohne Rechtswert ist; daß, da die in deutscher Sprache abgefaßte Genehmigung den deutschen Originaltext des Gutachtens des beauftragten Beamten anführt, Artikel 58 der koordinierten Gesetze über den Sprachengebrauch in Verwaltungsangelegenheiten jedoch nicht verletzt wurde; daß die Kläger im übrigen die anderen Dokumente nicht erwähnen, die in Französisch abgefaßt worden seien, während sie ihnen zufolge in Deutsch hätten abgefaßt werden müssen; daß der Klagegrund nicht begründet ist;

In der Erwägung, daß die Kläger in ihrem Gegenerwiderungsschriftsatz einen fünften Klagegrund aus der Verletzung des Dekrets vom 27. November 1997 ableiten; daß sie behaupten : "da der Bauantrag offensichtlich nach dem 1.1.1998 eingereicht wurde, hätte nicht die alte Gesetzgebung sondern ausschließlich die Bestimmungen des Dekretes vom 27.11.1997 (WGRSE) zur Anwendung kommen müssen"; daß sie davon ausgehen, daß dieser Klagegrund zur öffentlichen Ordnung gehört;

In der Erwägung, daß der fünfte Klagegrund aus den anläßlich der Untersuchung des ersten Klagegrundes dargelegten Gründen nicht begründet ist,

E N T S C H E I D E T:

Artikel 1.

Die Klage wird abgewiesen.

Artikel 2.

Die Kosten der Klage, festgelegt auf 347,06 Euro, werden zu Lasten der beiden klagenden Parteien gelegt.

Die Kosten der Intervention, festgelegt auf 123,95 Euro, werden zu Lasten der intervenierenden Partei gelegt.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der XIII. Kammer des Staatsrats am sechsten Dezember zweitausendvier von :

den Herren	M. HANOTIAU,	Kammervorsitzender,
	M. LEROY,	Kammervorsitzender,
	Y KREINS,	Kammervorsitzender,
	F. VAN MICHEL,	stellvertretender Kanzler.

Der stellvertretende Kanzler, Der Vorsitzende,

F. VAN MICHEL M. HANOTIAU