

LU_GERICHTE 7H 24 225 vom 13. Oktober 2020

LU Gerichte, 2020-10-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_11104

FR: LU_GERICHTE 7H 24 225 du 13 octobre 2020

IT: LU_GERICHTE 7H 24 225 del 13 ottobre 2020

Regeste

Im nachgelagerten Verfahren über eine Bauabänderung bzw. die Bereinigung von Nebenbestimmungen (z.B. Werkleitungen, Umgebungsplan, Farb- und Materialkonzept) zu einer bereits erteilten Stammbaubewilligung sind die akzessorischen Umsetzungspunkte nach demselben materiellen Recht zu beurteilen, das der Stammbaubewilligung zugrunde lag. Eine isolierte Anwendung zwischenzeitlich revidierter Bau- und Zonenvorschriften (auch gestützt auf Übergangsrecht/planungszone-rechtliche Vorwirkung) würde die Einheit und Koordination der Baubewilligung (Art. 25a RPG) durchbrechen und faktisch eine unzulässige Gesamtneubeurteilung erzwingen. Die kantonal bereits beurteilten Hauptpunkte bleiben im weiteren Verfahrensverlauf verbindlich, und ein Regimewechsel allein aufgrund verfahrensbedingter Verzögerungen – insbesondere infolge Rechtsmittel Dritter – ist mit Treu und Glauben sowie Vertrauensschutz (Art. 9 BV) nicht vereinbar.

Erwägungen

E. 2

Eventualiter sei der Teilentscheid der Gemeinde E._____ vom 21. August 2024 betreffend den Neubau zwei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle: 1. Bauabänderung zum Projekt W._____ / Anpassung Einstellhallenausfahrt sowie Auflagenbereinigung (Werkleitungen, Umgebungsplan, Farb- und Materialkonzept), Grundstücke Nrn. K._____, L._____ und M._____, Grundbuch E._____, aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner." Mit Vernehmlassung vom 19. November 2024 schloss der Gemeinderat E._____ als Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde, sofern darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A._____ AG. Die C._____ und die D._____ beantragten mit Vernehmlassung vom 20. November 2024 die Abweisung der Beschwerde sowie die Bestätigung des Entscheids des Gemeinderats E._____ vom 21. August 2024 (Dossier 2023-7079) unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A._____ AG. In einer weiteren Eingabe vom 20. Dezember 2024 hielt die A._____ AG an ihren Anträgen fest. Aus den Erwägungen:

E. 3.1.1

Die Beschwerdeführerin rügt, das aktuelle Recht sei im Bewilligungsverfahren nicht berücksichtigt worden. Gestützt auf die vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) publizierten Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735) sei nach Ablauf der Übergangsfrist von § 224 Abs. 2 PBG das neue Recht anwendbar, sobald die neuen Bauvorschriften in der betroffenen Gemeinde öffentlich aufgelegt worden seien.

Dies sei in E. _____ vom 16. Januar bis 14. Februar 2023 der Fall gewesen. Die Gesamtrevision sei am 6. Dezember 2023 vom Gemeinderat zur Urnenabstimmung verabschiedet und am 9. Juni 2024 mit deutlicher Mehrheit angenommen worden. Seit dem 16. Januar 2023 hätten daher keine Bewilligungen mehr nach altrechtlichen Gestaltungsplänen erteilt werden dürfen. Die gegenteilige Annahme der Gemeinde, wonach bis zur Rechtskraft der neuen Bau- und Zonenordnung (BZR) das alte Recht weitergelte, sei unzulässig, widerspreche § 85 Abs. 2 PBG und ermögliche Verzögerungen durch Einsprachen. Das strittige Vorhaben stütze sich auf den Gestaltungsplan "Y. _____" aus dem Jahr 2015, der den seit 17. Juni 2013 geänderten Vorgaben nicht mehr entspreche. Das bundesgerichtliche Urteil 1C_644/2020 vom 8. September 2021 bezeichne das kantonsgerichtliche Urteil vom 13. Oktober 2020 (Verfahren 7H 19 221) als nicht anfechtbaren Zwischenentscheid. Zudem liege keine rechtskräftige Gesamtbewilligung vor, womit eine Fertigstellung nach 2023 nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entspreche und widerrechtlich wäre. Die jetzt zu beurteilende Baueingabe sei erst am 21. Dezember 2023 erstellt und am 15. Januar 2024 – folglich nach Ablauf der Frist von § 224 Abs. 2 PBG – öffentlich aufgelegt worden. Der abschliessende Endentscheid datiere vom 21. August 2024 und sei damit nach Annahme der Gesamtrevision erfolgt. Die Umsetzung des neuen Rechts sei nicht nur aus Gründen des Legalitätsprinzips, der Rechtssicherheit und der Berücksichtigung der Abstimmungsergebnisse geschuldet, sondern auch aus Umweltschutzaspekten, da zwischenzeitlich neue Vorgaben zu den erneuerbaren Energien eingehalten werden müssten. Die Baugrundstücke seien neu der WG-ES III zugewiesen, mit maximal zulässiger Gesamthöhe und talseitiger Fassadenhöhe von 14,00 m sowie einer Überbauungsziffer von 0,2. Flächen an bzw. südlich der AB. _____strasse (ca. 620 m²) würden nicht mehr als anrechenbare Grundstücksfläche gelten. Diese Vorgaben würden – auch unter Berücksichtigung der gestaltungsplanerisch beanspruchten Abweichungen – nicht eingehalten, weshalb die erteilte Bewilligung offensichtlich rechtswidrig und aufzuheben sei.

E. 3.1.2

Die Beschwerdegegnerinnen führen demgegenüber aus, Streitgegenstand sei im nachgelagerten Verfahren einzig die Bereinigung von Nebenbestimmungen zur am 10. Juli 2019 erteilten Hauptbaubewilligung. Diese sei nicht (mehr) Anfechtungsobjekt. Folglich sei – gestützt auf den Koordinationsgrundsatz (Art. 25a RPG) und die bundesgerichtliche Praxis zu Nebenbestimmungen – dieselbe Rechtsgrundlage wie für die Hauptbewilligung massgebend, mithin das BZR E. _____ von 2010. Die Auslegung von § 224 PBG ändere daran nichts: Trotz des hängigen Revisionsverfahrens gelte für E. _____ weiterhin das bisherige Recht. Selbst neue Baubewilligungen könnten bis zur Rechtskraft der Revision nach altem Recht ergehen, erst recht seien Nebenbestimmungen einer Bewilligung von 2019 nach demselben Recht zu prüfen. Eine allein auf Nebenpunkte beschränkte Anwendung neuen Rechts wäre mit Koordinations-, Rechts- und Planungssicherheit unvereinbar. Das vorliegende Teilverfahren betreffe untergeordnete Aspekte (Bauabänderung/Auflagenbereinigung), in denen der Bauherrn bei Material- und Farbkonzepten sowie der Umgebungsgestaltung ein Planungsspielraum zustehe. Die gegenteiligen rechtlichen Ausführungen der Beschwerdeführerin seien unsubstantiiert. Zudem betreibe die Beschwerdeführerin eine missbräuchliche Verzögerungsstrategie, was sich aus den vielen von ihr angestrebten Verfahren ergebe. Das Argument der Rechtssicherheit greife daher nicht. Die Einwände zu den Entscheiden vom 12. Juli 2023 (Strassenprojekt; Umgebungsgestaltung) seien unerheblich. Ebenso sei der Gestaltungsplan

"Y._____" rechtskräftig und nicht Verfahrensgegenstand. Die Vorinstanz hält zusammengefasst fest, dass die Umsetzungsfrist gemäss § 224 PBG zwar abgelaufen sei, aufgrund ausstehender gesetzgeberischer Klärung jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit und der Gleichheit der Rechtsanwendung die bisherige Praxis fortzuführen sei. Bestimmte ältere bzw. aufgehobene Bestimmungen des PBG bzw. der der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) gälten daher – gestützt auf das Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 23 2 vom 8. Februar 2024 – weiterhin für Gemeinden, die ihre Anpassungen noch nicht vorgenommen hätten. Dies betreffe auch altrechtliche Gestaltungspläne: § 224 Abs. 2 PBG statuiere eine einheitliche Endfrist Ende 2023. Diese Praxis sei auf die erwähnten Fälle anzuwenden. Die "Erläuterungen" des BUWD seien demgegenüber lediglich Behördenmeinung ohne tragfähige Rechtsprechungsgrundlage. Der gegenteilige Standpunkt der Beschwerdeführerin sei zudem widersprüchlich. Konsequenterweise könnten bis zur Rechtskraft der revidierten Zonenordnung weiterhin Baubewilligungen nach geltendem (alten) Recht erteilt und Gestaltungspläne vollzogen werden. Für den vorliegenden Fall sei entscheidend, dass die Hauptbaubewilligung (zwei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle) am 10. Juli 2019 erteilt und die dagegen erhobene Beschwerde durch das Kantonsgericht am 13. Oktober 2020 abgewiesen worden sei. Das Bundesgericht habe das kantonale Urteil am 8. September 2021 lediglich als Zwischenentscheid qualifiziert, da unter anderem der Umgebungs- und Bepflanzungsplan noch pendent gewesen sei. Streitgegenstand heute seien einzig Nebenpunkte (Anpassung der Einstellhalleneinfahrt; Auflagenbereinigung zu Werkleitungen, Umgebungsplan sowie Farb-/Materialkonzept). Für die Bestimmung des anwendbaren Rechts sei nach § 146 VRG i.V.m. § 226 PBG auf den Zeitpunkt des kantonsgerichtlichen Urteils abzustellen. Jedenfalls sei die Hauptbewilligung klar vor der öffentlichen Auflage der neuen Bauvorschriften (16.1.-14.2.2023) ergangen. Selbst wenn neues Recht grundsätzlich sofort anzuwenden sei, rechtfertigten die in LGVE 2018 IV Nr. 7 genannten Ausnahmen – namentlich überlange, durch Dritte verursachte Verfahren – eine Beurteilung nach bisherigem Recht. Die Verfahrensdauer sei hauptsächlich auf die zahlreichen Rechtsmittel der Beschwerdeführerin zurückzuführen. Überwiegende öffentliche Interessen, welche die Weitergeltung des qualitätsgesicherten Gestaltungsplans "Y._____" ausschlossen, bestünden nicht. Angriffe auf bereits rechtskräftig entschiedene Hauptpunkte (Volumen, Setzung, Höhen/Abstände) seien unzulässig (res iudicata).

E. 3.2

Soweit für den vorliegenden Entscheid erheblich, wird der bisherige Verfahrensablauf nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Am 12. November 2014 ersuchten die Beschwerdegegnerinnen den Gemeinderat E._____ um Genehmigung des Gestaltungsplans "Y._____". Dieser sieht den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit unterirdischer Autoeinstellhalle sowie den Erhalt und die Sanierung der bestehenden, unter Schutz stehenden AC._____ vor. Während der öffentlichen Auflage (2.-21.12.2014) gingen gegen das Projekt zwei Einsprachen ein, u.a. von der AD._____ GmbH. Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 4. März 2015 konnte keine Einigung erzielt werden. Am 27. April 2015 reichte die Bauherrschaft einen detaillierten Umgebungsplan nach. Mit Entscheid Nr. 426 vom 19. August 2015 wies der Gemeinderat E._____ die Einsprache ab, soweit er darauf eintrat resp. sie nicht an den Zivilrichter verwies, und genehmigte den Gestaltungsplan "Y._____". Dagegen liess die AD._____ GmbH Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und die Aufhebung des Genehmigungsentscheids sowie die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans "Y._____" beantragen. Mit Urteil

vom 5. Oktober 2016 hiess das Kantonsgericht die Beschwerde insofern teilweise gut, als die Ausnützungsübertragung gestützt auf eine Fläche von 246 m² von Grundstück Nr. T._____ als unzulässig erachtet wurde, weil dieses nicht in der gleichen Zone liege wie das Gestaltungsplangrundstück Nr. H._____. Entsprechend wurde Ziff. 2.1 des Genehmigungsentscheids dahingehend angepasst, dass die massgebende anrechenbare Geschossfläche (aGF) für den Gestaltungsplan nur 3'071,52 m² (statt 3'239,30 m²) betrage. Im Übrigen wurde die Beschwerde abgewiesen (Verfahren 7H 15 258). Gegen das Urteil des Kantonsgerichts erhoben die Beschwerdegegnerinnen am 11. November 2016 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht. Mit Urteil vom 27. Januar 2017 hiess das Bundesgericht die Beschwerde gut und hob das Urteil des Kantonsgerichts vom 5. Oktober 2016 auf. Es gelangte zum Schluss, die Vorinstanz habe den Sachverhalt hinsichtlich der Ausnützungsübertragung offensichtlich falsch festgestellt. Entgegen der Annahme des Kantonsgerichts stamme die übertragene Ausnützung von einer Teilfläche des Grundstücks Nr. T._____, welche in der gleichen Zone (WG-3) liege wie das Grundstück Nr. H._____. Die Sache wurde an die Vorinstanz zurückgewiesen, damit diese angesichts der bundesgerichtlichen Sachverhaltsfeststellung über die Ausnützungsübertragung neu entscheide. Dabei sei auch die Rüge der Nichtwahrung des Zonencharakters zu prüfen (BGer-Urteil 1C_533/2016 vom 27.1.2017). Daraufhin wies das Kantonsgericht die Beschwerde im Verfahren 7H 15 258 mit Urteil vom 11. April 2017 vollumfänglich ab (Verfahren 7H 17 29). Dieses Urteil blieb unangefochten. Am 10. Januar 2019 reichten die Beschwerdegegnerinnen beim Gemeinderat E._____ ein Baugesuch für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle auf den Baurechtsgrundstücken Nrn. K._____, L._____ und M._____, GB E._____ ein. Der Gemeinderat erteilte hierfür am 10. Juli 2019 die Baubewilligung, verbunden mit Bedingungen und Auflagen. Hiergegen erhob die jetzige Beschwerdeführerin am 5. September 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde, welche das Kantonsgericht am 13. Oktober 2020 abwies (Verfahren 7H 19 221). Auf die dagegen erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht am 8. September 2021 nicht ein, da es sich beim Baubewilligungsentscheid um einen Zwischen- und nicht um einen Endentscheid handle (BGer-Urteil 1C_644/2020 vom 8.9.2021). Am 12. Januar 2023 reichten die Beschwerdegegnerinnen sodann das Gesuch für die Umgebungsgestaltung Y._____ ein (Baugesuch Nr. X._____). Am 12. Juli 2023 erliess der Gemeinderat E._____ den Teilentscheid betreffend "Umgebungsgestaltung Y._____" sowie – betreffend das diesbezüglich zuvor von den Beschwerdegegnerinnen gemeinsam mit der Einwohnergemeinde E._____ eingereichte Strassenbauprojekt – den Entscheid "Baubeschluss Strassenprojekt verkehrstechnische Massnahmen Erschliessung Y._____". Die Beschwerdeführerin focht beide Entscheide am 3. August 2023 an (Verfahren 7H 23 189 bzw. 7H 23 190). Das Baugesuch "Umgebungsgestaltung Y._____" wurde am 16. Oktober 2023 von den Beschwerdegegnerinnen zurückgezogen, woraufhin das Beschwerdeverfahren 7H 23 189 mit Erledigungsentscheid vom 13. Dezember 2023 abgeschlossen wurde. Am 19. Dezember 2023 (Posteingang) reichten die Beschwerdegegnerinnen das Gesuch für die erste Bauabänderung zum Projekt W._____ (Anpassung der Einstellhallenausfahrt) sowie für die Auflagenbereinigung (Werkleitungen, Umgebungsplan, Farb- und Materialkonzept) ein, welches der Gemeinderat mit Teilentscheid Nr. Z._____ vom 21. August 2024 genehmigte und die Baufreigabe erteilte. Die öffentlich-rechtliche Einsprache wurde im Sinn der Erwägungen abgewiesen, sofern darauf eingetreten wurde. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am

17. September 2024 Verwaltungsgerichtsbeschwerde (vorliegendes Verfahren 7H 24 225).

E. 3.3.1

Das Kantonsgericht befasst sich nur mit Fragen, die Streitgegenstand des Verfahrens bilden (BGE 130 II 337 E. 1.4). Der Streitgegenstand wird durch die angefochtene Verfügung bestimmt. Somit fallen Fragen, über die im angefochtenen Entscheid nicht befunden wurde – und bei richtiger Rechtsanwendung auch nicht zu befinden war – von vornherein nicht in die funktionelle Zuständigkeit des Gerichts (LGVE 2002 II Nr. 41 E. 4, 2000 II Nr. 50 E. 2a f.; vgl. BGE 123 II 359 E. 6b/aa; ferner: Wiederkehr, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl. 2022, N 241 ff.). Mit anderen Worten geht der Streitgegenstand nicht über das hinaus, was die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid verfügt hat (LGVE 2000 II Nr. 50 E. 2a).

E. 3.3.2

Ausgangspunkt und formeller Anfechtungsgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist der Teilentscheid Nr. Z. _____ des Gemeinderats E. _____ vom 21. August 2024. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet demzufolge einzig die Anpassung der Einstellhallenausfahrt sowie die Auflagenbereinigung (Werkleitungen, Umgebungsplan, Farb- und Materialkonzept) auf den Grundstücken Nrn. K. _____, L. _____ und M. _____. Dabei handelt es sich um Bewilligungen und Genehmigungen im Rahmen eines nachgelagerten Verfahrens. Gegenstand eines nachgelagerten Verfahrens können von der Sache her nur untergeordnete Aspekte des Baubewilligungsverfahrens sein (LGVE 2017 IV Nr. 11 E. 7.3.1.1; vgl. BGer-Urteil 1C_658/2017, in: ZBI 118/2017 S. 623). Diese Punkte sind im Rahmen der Beschwerdeanträge zu prüfen. Das mit Urteil vom 13. Oktober 2020 entschiedene Verfahren 7H 19 221, worin kantonsgerichtlich und damit kantonal abschliessend über die erteilte Baubewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle auf den Baurechtsgrundstücken Nrn. K. _____, L. _____ und M. _____, GB E. _____, befunden wurde (Stammbaubewilligung), bildet demgegenüber nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. In jenem Urteil vom 13. Oktober 2020 hat sich das Kantonsgericht mit den Rügen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Einhaltung der Gestaltungsplanvorschriften des Bauvorhabens auseinandergesetzt. Sie wurden als unbegründet qualifiziert und die Beschwerde folglich abgewiesen. Dieses Urteil bindet die Parteien im weiteren Verlauf, auch wenn das Bundesgericht diesen Entscheid als Zwischenentscheid i.S.v. Art. 93 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) qualifiziert hat und darauf nicht eingetreten ist. Ein Anlass, auf dieses Kantonsgerichtsurteil zurückzukommen bzw. bereits behandelte Fragen nochmals zu prüfen, besteht für das Kantonsgericht nicht. Dies entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. BGer-Urteil 1C_400/2022 vom 29.7.2024 E. 5.5.2 und E. 7). Prüfungsgegenstand sind demzufolge einzig die im Teilentscheid vom 21. August 2024 konkret verfügten Anpassungen der Ausfahrt sowie die dort präzisierten bzw. bereinigten Auflagen zu Werkleitungen, Umgebungsplan und Farb- und Materialkonzept. Neue Rügen, die sich nicht auf diese Bestimmungen beziehen, gehen demgegenüber über den Streitgegenstand hinaus und bleiben ausser Betracht. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG gebiete eine Gesamtbeurteilung und aufgrund dieser erforderlichen "Beurteilung des Kantonsgerichts über den Gesamtentscheid" könnten keine Rechte aus dem Zwischenentscheid abgeleitet werden, ist auf Folgendes hinzuweisen: Aus dem Umstand, dass das Bundesgericht im Urteil 1C_644/2020 vom 8. September 2021 das Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 221 als

Zwischenentscheid qualifizierte, weil namentlich die Genehmigung des Umgebungs- und Bepflanzungsplans noch pendent sei, kann aufgrund des Gesagten und entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht geschlossen werden, dass über die in jenem Kantonsgerichtsurteil behandelten Themen kantonal nochmals zu befinden wäre. Wohl ist mit der Beschwerdeführerin das Baubewilligungsverfahren insgesamt noch nicht abgeschlossen (vgl. BGer-Urteil 1C_644/2020 vom 8.9.2021 E. 1.5), dies indes allein aufgrund der ins nachgelagerte Verfahren verwiesenen Punkte. Das führt aber nicht dazu, dass die eigentliche Stammbaubewilligung an sich kantonal nochmals zu beurteilen wäre; darüber wurde wie gesagt kantonal abschliessend geurteilt. Dies führt auch dazu, dass die Rüge des Verstosses gegen das Koordinationsgebots ins Leere zielt: Die hier strittigen Bauvorhaben werden durchaus in einem einzigen und einheitlichen Verfahren geprüft, nämlich jenem, das mit dem vorliegenden Urteil über die noch offenen Nebenpunkte abgeschlossen wird. Damit wird dem Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG Genüge getan. Dies entspricht – wie gesagt – gängiger Praxis und auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu den sog. Zwischenentscheiden. Damit steht fest, dass das Kantonsgericht über die Hauptpunkte des Bauvorhabens gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan Y. _____ mit Urteil vom 13. Oktober 2020 abschliessend befunden hat und diese einer erneuten Überprüfung auf kantonaler Ebene nicht zugänglich sind.

E. 3.4.1

Am 1. Januar 2014 wurden die vom Kantonsrat am 17. Juni 2013 beschlossene Änderung des PBG sowie die totalrevidierte PBV vom 29. Oktober 2013 in Kraft gesetzt. Gleichzeitig erlangte die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SRL Nr. 737) für den Kanton Luzern Gültigkeit. In Bezug auf das damals revidierte PBG und die totalrevidierte PBV wurde festgelegt, dass mehrere Normen vom Regierungsrat gemeindeweise bis spätestens Ende 2023 in Kraft gesetzt werden müssen (vgl. § 224 PBG und § 69 Abs. 2 PBV). Während dieser Anpassungsfrist für die Gemeinden galten bestimmte ältere bzw. aufgehobene Bestimmungen des PBG und der PBV, die sich in den jeweiligen Anhängen zu diesen beiden Erlassen finden (vgl. LGVE 2016 IV Nr. 1), weiterhin. Die Gemeinde E. _____ hat das revidierte BZR vom 16. Januar bis 14. Februar 2023 öffentlich aufgelegt. Am 6. Dezember 2023 verabschiedete der Gemeinderat das BZR zur Urnenabstimmung. Die Stimmberechtigten der Gemeinde E. _____ nahmen die Gesamtrevision am 9. Juni 2024 an. Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat trat das neue BZR am 4. Februar 2025 in Kraft (vgl. Beschluss über die gemeindeweise Inkraftsetzung von neuen Bestimmungen im Planungs- und Baurecht; SRL 736a). Zu beachten ist, dass § 13 BZR (Zentrumszone Ze, Wohn- und Geschäftszone WG) für die im vorliegenden Verfahren massgeblichen Baugrundstücke Nrn. L. _____ und M. _____ einer separaten Genehmigung durch den Regierungsrat unterliegt und mangels eines entsprechenden Genehmigungsentscheids noch nicht in Kraft steht. Gleiches gilt für die Schluss- und Übergangsbestimmungen in § 57 Abs. 4 Ziff. 4 BZR. Diese Bestimmung erklärt, dass für bestimmte Gestaltungs- und Bebauungspläne – namentlich "Y. _____" – § 224 Abs. 2 PBG gelten soll. Auch § 57 Abs. 4 Ziff. 4 BZR unterliegt jedoch der separaten Regierungsratsgenehmigung und ist derzeit nicht in Kraft.

E. 3.4.2

Ausgehend von § 146 VRG sind – soweit sich aus der Natur der Streitsache nichts anderes ergibt – die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des vorliegenden Urteils massgebend (ex nunc). Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht absolut. Handelt es sich –

wie hier – um ein nachgelagertes Teilverfahren, das einzig die Anpassung der Einstellhallenausfahrt sowie die Bereinigung von Nebenbestimmungen (Werkleitungen, Umgebungsplan, Farb-/Materialkonzept) zur bereits am 10. Juli 2019 erteilten Stammbaubewilligung betrifft, so gebietet es die Natur der Streitsache, dieselbe Rechtsgrundlage heranzuziehen, auf der die Stammbaubewilligung beruht. Die fraglichen Punkte sind akzessorisch und dienen der Umsetzung des bewilligten Projekts. Sie eröffnen keine materielle Neuurteilung des Vorhabens. Dieses Verständnis entspricht dem Koordinationsgebot und dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung (Art. 25a RPG): Auflagen- und Umsetzungsentscheide bilden verfahrensrechtlich einen Teil desselben Bewilligungsverfahrens und müssen sich inhaltlich am gleichen normativen Rahmen orientieren. Würde man die Nebenbestimmungen hingegen allein nach dem neuen BZR beurteilen, entstünde ein systemwidriges Doppelregime innerhalb derselben Baubewilligung. Um Widersprüche zu vermeiden, müsste die gesamte Bewilligung konsequenterweise erneut am neuen Recht überprüft werden. Das Kantonsgericht hat aber bereits mit Urteil 7H 19 221 vom 13. Oktober 2020 die Grundfragen (Verletzung des Koordinationsgrundsatzes; Verletzung der Gestaltungsplanvorschriften im Zusammenhang mit den Veloabstellplätzen, der arealinternen Spielfläche, der Fassaden- sowie der Dachgestaltung) des Bauvorhabens geklärt und dabei bleibt es aus Gründen der Rechtssicherheit und Verfahrensökonomie. Die bundesgerichtliche Qualifikation der damaligen kantonalen Entscheidung als Zwischenentscheid ändert daran nichts. Sie hebt die innerprozessuale Bindungswirkung der bereits beurteilten Hauptpunkte nicht auf, sondern stellt lediglich klar, dass diese mit dem Endentscheid anzufechten sind (vgl. vorne E. 3.3.2). Auch der Hinweis der Beschwerdeführerin auf § 224 Abs. 2 PBG sowie die Erläuterungen des BUWD rechtfertigen keinen Systemwechsel. Die Erläuterungen stellen eine verwaltungsinterne Auslegungshilfe dar, die keine Bindungswirkung entfaltet. Soweit darin nach Ablauf der Anpassungsfrist eine Anwendung des neuen Rechts bereits ab öffentlicher Auflage in Aussicht gestellt wird, betrifft dies primär neue Baubewilligungen bzw. materielle Neuurteilungen. Es geht nicht darum, die Auflagenbereinigung eines bereits bewilligten Projekts einem anderen Regime zu unterstellen. Gleiches gilt für die planungszonenrechtliche Vorwirkung (§ 85 Abs. 2 PBG): Sie dient der Sicherung künftiger Ordnung, durchbricht aber weder Rechtskraft noch den Bestand- bzw. Vertrauensschutz rechtsbeständiger Bewilligungsteile. Eine anderslautende Praxis würde die planungs- und bewilligungsrechtliche Beständigkeit aushöhlen und die koordinationsrechtlich geforderte Einheit des Entscheids unterlaufen. Hinzu kommt, dass das vorliegende Verfahren sehr lange dauert, wofür die Baugesuchstellerinnen nicht massgeblich verantwortlich sind. Nach Treu und Glauben (Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]) darf die Bauherrschaft aus verfahrensbedingten Verzögerungen – die teils auf Rechtsmittel Dritter beruhen – keinen Nachteil erleiden (vgl. auch Urteil des Kantonsgerichts 7H 16 281 vom 19.12.2017 E. 2.3). Ein Wechsel des materiellen Prüfungsrahmens wegen Zeitablaufs würde die Bauherrschaft ungerechtfertigt belasten und den Vertrauensschutz verletzen. Die nun zu beurteilenden Umsetzungspunkte sind im selben Rechtsrahmen zu prüfen wie die Stammbaubewilligung, d.h. nach dem alten BZR. Eine isolierte Anwendung des neuen BZR allein auf die Auflagen würde systemwidrig eine Gesamtneuauurteilung der Baubewilligung erzwingen – was hier jedoch nicht in Frage steht.

E. 3.4.3

Die Grundsatzfrage, wie mit altrechtlichen Gestaltungsplänen im Lichte von § 224 PBG umzugehen ist, kann vorliegend offenbleiben. Zum einen ist – wie dargelegt – in diesem Teilverfahren aufgrund der Natur der Streitsache grundsätzlich das alte BZR massgeblich. Zum anderen sind die für die hier betroffenen Grundstücke einschlägigen neuen Bestimmungen (§ 13 BZR; § 57 Abs. 4 Ziff. 4 BZR) mangels separater Regierungsratsgenehmigung noch nicht in Kraft. Hinzu kommt, dass der Gestaltungsplan im hiesigen Verfahren nur punktuell relevant ist, namentlich hinsichtlich der Materialisierung (Farb- und Materialkonzept). In diesem begrenzten Anwendungsbereich besteht kein Widerspruch zum neuen BZR und die Beschwerdeführerin vermag auch nichts Gegenteiliges aufzuzeigen. Im Übrigen gilt es festzuhalten, dass der altrechtliche Gestaltungsplan Y._____ allein aufgrund von § 224 PGB nicht seine Gültigkeit verlöre, vielmehr dürfen altrechtliche Sondernutzungspläne dem neuen Recht nicht entgegenstehen, und – hinsichtlich des Gestaltungsplans Y._____ – auch dies allein in Bezug auf jene ins nachgelagerte Verfahren verwiesenen Punkte. Inwiefern aber die noch zu überprüfenden Themen den neuen BZR-Bestimmungen widersprechen sollten, zeigt die Beschwerdeführerin wie gesagt nicht auf. Im Ergebnis findet der Gestaltungsplan in seinem einschlägigen Regelungsbereich weiterhin Anwendung.

E. 3.4.4

Zusammengefasst ist im vorliegenden Verfahren – gestützt auf die Natur der Streitsache, die Einheit bzw. Koordination der Baubewilligung sowie die fehlende Inkraftsetzung der einschlägigen neuen BZR-Bestimmungen (§ 13 BZR; § 57 Abs. 4 Ziff. 4 BZR) – das alte BZR bzw. der altrechtliche Gestaltungsplan Y._____ massgeblich. Eine isolierte Anwendung des neuen BZR allein auf Nebenbestimmungen würde ein systemwidriges Doppelregime schaffen und faktisch eine unzulässige Gesamtneubeurteilung erzwingen. Der Gestaltungsplan "Y._____" bleibt im hier relevanten, punktuellen Umfang (Materialisierung) anwendbar und steht dem neuen BZR nicht entgegen. Angesichts der langen Verfahrensdauer, die den Baugesuchstellerinnen nicht anzulasten ist, verbietet sich ein Regimewechsel zusätzlich aus Gründen von Treu und Glauben und Vertrauensschutz.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.