

# LU\_GERICHTE 7H 18 155 vom 26. Juni 2018

LU Gerichte, 2018-06-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_7H\\_18\\_155](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_18_155)

FR: LU\_GERICHTE 7H 18 155 du 26 juin 2018

IT: LU\_GERICHTE 7H 18 155 del 26 giugno 2018

## Regeste

Erschliessbarkeit als Erfordernis der Aufnahme von Land in die Bauzone (E. 5).  
Erschliessbarkeit eines Einzonungsgebiets trotz Verlaufs der Erschliessungsstrasse durch eine Grünzone (E. 8). | Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG. | Bau- und Planungsrecht

## Erwägungen

### E. 4

Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 02.09.2019 Fallnummer: 7H 18 155 LGVE: Gesetzesartikel: Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG. Leitsatz: Erschliessbarkeit als Erfordernis der Aufnahme von Land in die Bauzone (E. 5). Erschliessbarkeit eines Einzonungsgebiets trotz Verlaufs der Erschliessungsstrasse durch eine Grünzone (E. 8). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Dieses Urteil wurde bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 1C\_534/2019 vom 20. Oktober 2020. Entscheid: Sachverhalt (gekürzt) Am 26. November 2017 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Adligenswil über einen angepassten Zonenplan, einen Zonenplan Gewässerräume sowie ein angepasstes Bau- und Zonenreglement (BZR). Teil der Ortsplanungsrevision war eine Einzonung im Gebiet Obmatt, das mit einer Fläche von 11'057 m<sup>2</sup> der Wohnzone mit Konzept- und Gestaltungsplanpflicht (W-KG) zugeordnet wird. In der Mitte des Gebiets Obmatt wurde der bisherige von der Pufferzone Grünstrukturen überlagerte Grünraum in eine Grünzone umgezont. Der Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigte die Revision mit Entscheid vom 26. Juni 2018. Dagegen erhoben die Eigentümer eines an die Strasse, mit welcher das Einzonungsgebiet erschlossen werden soll, grenzenden Grundstücks Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Kantonsgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat. Aus den Erwägungen:

### E. 5.1

Materiell betrifft das Beschwerdeverfahren die Frage, ob die Einzonung des Gebiets Obmatt – namentlich unter dem Aspekt seiner Erschliessung – zulässig ist. Die Einzonung im Gebiet Obmatt in die Zone W-KG umfasst eine Fläche von 11'057 m<sup>2</sup>, worin 6'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen vorgesehen sind. Das Einzonungsgebiet grenzt im Norden, Süden und Westen an die zweigeschossige Wohnzone. Gemäss den Ausführungen des Gemeinderats eignet sich das Gebiet Obmatt aufgrund seiner zentrumsnahen Lage sowie der relativ hohen vorgesehenen Dichte gut für eine Siedlungsentwicklung. Vorgesehen sind Doppel- und Mehrfamilienhäuser sowie ein geringer Anteil Einfamilienhäuser. Gemäss dem behördenverbindlichen Erschliessungsrichtplan und Anhang 2 des BZR soll die Erschliessung des Einzonungsgebiets Obmatt über die bestehende Strasse Obmatt erfolgen. Diese soll dafür verlängert werden. Ihre Verlängerung soll gegabelt in zwei Trassees durch die neu festgelegte Grünzone verlaufen.

### **E. 5.2**

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, für eine Einzonung genüge es, wenn das massgebliche Gebiet erschliessbar sei. Es sei nicht erforderlich, dass das Gebiet bereits erschlossen sei. Im kommunalen Erschliessungsrichtplan werde aufgezeigt, dass die Erschliessbarkeit gewährleistet sei. Stichhaltige Argumente, weshalb die Strasse Obmatt nicht entsprechend ausgebaut werden könne, blieben die Beschwerdeführer schuldig.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführer machen geltend, bei der Strasse Obmatt handle es sich um eine private Wohnquartierstrasse, die von rund 50 Bewohnern benutzt werde. Entlang der schmalen Strasse befänden sich Parkplätze und Bäume, ein Trottoir sei nicht vorhanden. Bis zum heutigen Zeitpunkt könne die Strasse aufgrund der überschaubaren Anzahl an Strassenbenützern, deren Achtsamkeit und der eingeführten Temporeduktion auf 30 km/h auch für Kinder als sicher gelten. Das bestehende Strassenkonzept sehe jedoch keine Wende- oder Ausweichmöglichkeiten bei Gegenverkehr vor. Mit einer Erschliessung des gesamten Gebiets Obmatt über die Strasse Obmatt würde die Strasse durch weitere 107 Personen genutzt und das Verkehrsaufkommen damit verdreifacht. Der Ausbaustandard der vor über 20 Jahren erstellten Strasse sei auf eine Einfamilienhaussiedlung, wie sie aktuell bestehe, ausgerichtet. Selbst wenn zum Zeitpunkt des Strassenbaus mit der Verlängerung der Strasse zur Erschliessung des angrenzenden Gebiets hätte gerechnet werden müssen, übersteige das geplante Bau- und Erschliessungsvorhaben das damals zu erwartende Verkehrsaufkommen um ein Vielfaches. Bei einer Verdreifachung des Verkehrsaufkommens wirke sich die Strassengestaltung jedoch gerade nachteilig aus, da aufgrund der schmalen Strasse keine Ausweich- und Wendemöglichkeit bestehe und die Fussgänger mangels Trottoir mehr motorisierten Strassenbenützern ausgeliefert seien. Zudem habe sich die verdichtete Bauweise in Wohnquartieren erst in den letzten Jahren etabliert. Eine Verbreiterung der Strasse sei aufgrund der Garagenzufahrten sowie der Mauern und Stützmauern an den Strassenrändern nicht möglich. Ebenfalls müssten für den notwendigen Ausbau erhebliche bauliche Massnahmen getroffen werden, welche zu Enteignungen bei den Grundeigentümern führen würden.

### **E. 5.4**

Der Gemeinderat Adligenswil verweist demgegenüber auf den kommunalen Erschliessungsrichtplan und das grundeigentümergebundene Erschliessungs- und Bebauungskonzept (Anhang 2 BZR), woraus die konkrete Erschliessung des Einzonungsgebiets Obmatt sowie der Nachweis ihrer Realisierbarkeit ersichtlich sei. Dem Schreiben vom 8. September 2017 könne entnommen werden, dass die bestehende Erschliessungsstrasse Obmatt im Hinblick auf die Erschliessung des angrenzenden Einzonungsgebiets Obmatt dimensioniert und in dem dafür erforderlichen Ausbaustandard erstellt worden sei. Lediglich im Bereich des angrenzenden Einzonungsgebiets müsse die Strasse geringfügig ausgebaut werden, was mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar sei. Die Erschliessungsstrasse Obmatt genüge im Übrigen den einschlägigen VSS-Normen (Strassenbreite 5,3 m mit überfahrbaren, verkehrsberuhigenden Elementen [Parkplätze mit Rasenrastersteinen, die teilweise mit einer Baumpflanzung versehen seien]; Signalisation 30 km/h; Typ Zufahrtsweg, da der massgebende stündliche Verkehr im Querschnitt selbst bei Überbauung des Einzonungsgebiets unter 50 Fahrzeugen pro Stunde liege; massgebender Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad mit reduzierter Geschwindigkeit, was mit Sicherheitszuschlag eine Strassenbreite von 3,4 m erfordere).

Wendemöglichkeiten – sofern überhaupt erforderlich – wären ohnehin erst im Rahmen des Gestaltungsplan- resp. Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Spezielle Ausweichstellen oder ein Trottoir würden von den VSS-Normen nicht verlangt. Gleiches gelte bezüglich der geforderten Verbreiterung der bestehenden Erschliessungsstrasse Obmatt.

#### **E. 5.5.1**

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) muss das Land für die Überbauung geeignet sein. Die Eignung misst sich einerseits an der tatsächlichen Situation, die das betroffene Grundstück umgibt und andererseits an den rechtlichen Rahmenbedingungen, welche die Überbaubarkeit des Grundstücks beeinflussen (Aemisegger/Kissling, in: Praxiskomm. RPG: Nutzungsplanung [Hrsg. Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen], Zürich 2016, Art. 15 RPG N 91). Die (tatsächliche) Eignung misst sich unter anderem am Stand der vorhandenen Groberschliessung des Gebiets (vgl. Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 92). Bezüglich der Erschliessung legt Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG fest, dass das betreffende Land innerhalb von 15 Jahren erschlossen wird. Ist eine Erschliessung innerhalb des Planungshorizonts nicht vorgesehen oder ist sie in technischer oder finanzieller Hinsicht nicht gewährleistet, so darf das betroffene Land nicht der Bauzone zugewiesen werden (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 102). Die technische Erschliessbarkeit muss in die Abklärung einbezogen werden, ob eine Fläche als Bauland geeignet ist (Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 151). Die begrenzte Erschliessungskapazität bestimmt nur mehr in geringem Mass die Baulanddimensionierung, da zum einen die Baulandreserven schon heute zu einem guten Teil erschlossen sind und zum anderen der Planungshorizont von 15 Jahren angemessen weit gesteckt ist, so dass es in der Regel möglich sein sollte, die Erschliessung gemäss dem Baulandbedarf sicherzustellen (Jost, a.a.O., S. 152 mit Hinweis). Schliesslich soll sich die Bauzone grundsätzlich selber erschliessen. Anlagen zur Erschliessung von Grundstücken in der Bauzone sollen demnach durch bestehendes Siedlungsgebiet führen und nicht Land ausserhalb der Bauzone beanspruchen (BGer-Urteil 1A.49/2006 vom 19.7.2006 E. 3.2).

#### **E. 5.5.2**

Nach dem Gesagten muss die Erschliessung des neu einzuzonenden Landes garantiert sein. Eine solche Garantie muss deshalb vorliegen, weil die Erschliessung gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG eine Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung und damit der Überbauungsverfügbarkeit darstellt (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 112). Mit einer solchen Garantie kann indessen nicht gemeint sein, dass z.B. sämtliche Verträge im Zeitpunkt der Einzonung bereits vorhanden sein müssten. Im Rahmen der Einzonung ist vielmehr sicherzustellen, dass Gewähr dafür besteht, dass innerhalb des Planungshorizonts die Erschliessung in rechtlicher oder technischer Sicht umgesetzt werden kann (Aemisegger/Kissling, a.a.O., Art. 15 RPG N 102). Oder anders gewendet: Stehen im Zeitpunkt der Einzonung gewichtige Aspekte einer Realisierung der geplanten Erschliessung entgegen, ist die erforderliche Gewährleistung nicht gegeben und das betroffene Land darf nicht der Bauzone zugewiesen werden, selbst wenn der Bedarf ausgewiesen ist. Demgegenüber sind die Anforderungen von Art. 19 RPG in abschliessender Weise erst im Baubewilligungsverfahren konkret zu prüfen. So muss die hinreichende Zufahrt spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der fraglichen Bauten hin gesichert sein (LGVE 2014 VI Nr. 11 E. 6.2 mit Hinweisen).

### **E. 5.5.3**

Voraussetzung für die Aufnahme von Land in eine Bauzone ist demnach nicht bereits eine in allen Teilen sichergestellte Erschliessung, sondern die Erschliessbarkeit. Diese Frage der Erschliessbarkeit hat sich demnach an der im Einzonungsgebiet geplanten Überbauung zu orientieren und zielt darauf ab, ob die Erschliessungsanforderungen mit Blick auf die künftige Nutzung als erfüllt gelten können. Die Notwendigkeit der Garantie der Erschliessbarkeit hat im Übrigen auch der revidierte Kantonale Richtplan (nachfolgend: KRP 2015) aufgegriffen. Unter Ziff. S1-6 wurden im KRP 2015 verschärfte Anforderungen an Einzonungen festgelegt: "Die Gemeinden dürfen Einzonungen für Wohn-, Misch- und Arbeitsplatznutzungen nur bei kumulativer Erfüllung folgender Anforderungen vornehmen: (...) • Die Bauzonenerweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan. (8) • Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen. (9) • Es muss Gewähr bestehen, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird. (10) (...)" Mit dem KRP 2015 als für die Behörden massgebendes Koordinationsinstrument hat der Kanton Luzern das geänderte RPG auf der Stufe des Kantons umgesetzt. Er wurde vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt.

### **E. 6**

Zu prüfen ist, ob die bestehende Strasse Obmatt, über welche gemäss dem vom Regierungsrat genehmigten Erschliessungsrichtplan das Einzonungsgebiet Obmatt erschlossen werden soll (KG bg.Bel. 1 Ziff. 4), die Anforderungen an die Erschliessbarkeit im dargestellten Sinn zu erfüllen vermag.

#### **E. 7.1**

Bei der bestehenden Strasse Obmatt handelt es sich um eine Privatstrasse, welche auf einer Länge von ca. 230 m ca. 5,3 m breit ist (gemessen ab Grundbuchplan), allerdings beidseitig an mehreren Stellen mit verkehrsberuhigenden Elementen verengt wurde. Die Strasse weist weder ein nennenswertes Gefälle noch Kurven auf. Ein Trottoir ist nicht vorhanden. Die signalisierte Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

#### **E. 7.2**

Um das neu eingezonte Gebiet Obmatt erschliessen zu können, ist eine Verlängerung der bestehenden Strasse erforderlich. Diese ist im kommunalen Erschliessungsrichtplan vom 30. November 2017 so vorgesehen. Insofern stimmen die Angaben der Gemeinde mit ihrem Richtplan überein und es liegt keine Richtplanwidrigkeit vor. Auch das grundeigentümergebundene Erschliessungs- und Bebauungskonzept (Anhang 2 BZR) sieht diese Erschliessung vor. Sie beschränkt sich örtlich auf das Gebiet Obmatt und sieht vor, dass eine Durchquerung der Grünzone mit einer Erschliessungsanlage ausnahmsweise zulässig sei. Vor diesem Hintergrund ist eine Prüfung von Erschliessungsalternativen, wie sie von den Beschwerdeführern vorgeschlagen werden, im Rahmen der Einzonung nicht zwingend vorzunehmen. Es reicht die Gewährleistung einer Erschliessungsmöglichkeit, die dem Erschliessungsrichtplan entspricht. Dies verlangt der KRP 2015 ausdrücklich (vgl. vorne E. 5.5.3). Dass diesbezüglich ein Widerspruch zum kommunalen Erschliessungsrichtplan bestünde, ist nicht ersichtlich.

#### **E. 7.3**

Die Strasse Obmatt weist eine Fahrbahnbreite von 5,3 m auf (vgl. [www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan](http://www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan)). Ihre signalisierte Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h und sie weist verkehrsberuhigende Grünflächen auf. Es bestehen keine Anzeichen dafür, dass diese Signalisation aufgehoben werden würde. Die Strasse umfasst keinen Gehweg. Die bestehende Fahrbahnbreite reicht für das Kreuzen zweier Personenwagen bei einer signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Auch wenn diese Kreuzungsmöglichkeit – in ihrem aktuellen Zustand mit verkehrsberuhigenden Grünflächen – nicht auf ihrer gesamten Länge von ca. 230 m besteht, hat dies aufgrund der übersichtlichen Ausgestaltung keine gewichtigen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit. Auch die Verlängerung dieser Strasse in das neu eingezonte Gebiet kann übersichtlich gestaltet werden. Die Topographie des Geländes stellt keinen Hinderungsgrund dar, eine verkehrssichere Strasse zu erstellen. Der Verkehrssicherheit wird sodann durch die signalisierte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und die verkehrsberuhigenden Elemente beidseits der Fahrbahn Rechnung getragen. Was die Beschwerdeführer in Bezug auf die Achtsamkeit der bisherigen Strassenbenützer geltend machen, darf auch bei einer Erweiterung des Quartiers im vorliegend zu beurteilenden Ausmass vorausgesetzt werden. Es ist das Erscheinungsbild einer Strasse, welches massgeblichen Einfluss auf die gefahrene Geschwindigkeit hat. Es handelt sich bei der Erschliessungsstrasse Obmatt denn auch nach der Realisierung von zusätzlichen Bauten auf dem Grundstück Nr. z um eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr, die daher praktisch ausschliesslich von ortskundigen Anwohnern befahren wird, die sich der Verhältnisse vor Ort bewusst sind und über eine entsprechende Sensibilisierung gerade auch mit Blick auf die Fussgängersituation verfügen werden. Ferner genügt es, wenn entsprechende Wendepunkte (z.B. für Kommunalfahrzeuge) am Ende der neu zu erstellenden Stichstrassen im Einzonzugsgebiet erstellt werden können. Dass das bestehende Strassenstück Obmatt – was die Beschwerdeführer bemängeln – keine solche Wendemöglichkeit aufweist, schadet nicht, zumal nicht ersichtlich ist, inwiefern die Bewohner oder Besucher des einzuzonenden Gebiets resp. dieses Gebiet aufsuchende öffentliche Dienste entsprechende Fahrmanöver auf der Strasse Obmatt durchführen müssten. Für die bisherigen Bewohner dieser Strasse ändert sich bezüglich der Fahrmanöver nichts. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Notfallfahrzeuge und Fahrzeuge der öffentlichen Dienste bleiben unverändert bestehen. Auch wenn die Belastung der Strasse Obmatt nach der Realisierung aller 43 Wohneinheiten, die im neu eingezonten Gebiet vorgesehen sind, im Vergleich zum heutigen Zustand zunehmen wird, was im Übrigen auch die Vorinstanz bei der Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der konkreten Einzonzug berücksichtigt hat, sind aufgrund der bisherigen Feststellungen keine begründeten Zweifel erkennbar, die gegen eine Erschliessbarkeit innerhalb des Planungshorizonts sprechen. Insbesondere präsentieren sich die konkreten Verhältnisse als ausreichend übersichtlich, um die Verkehrssicherheit auch in Zukunft hinreichend sicherzustellen. Selbst wenn einzelne Anpassungen an der bestehenden Strasse notwendig werden sollten, müssen diese nicht bereits im Nutzungsplanungsverfahren ermittelt und geprüft werden. Dies wird Gegenstand der nachfolgenden Verfahren, namentlich des Baubewilligungsverfahrens sein. Für das vorliegende Nutzungsplanverfahren reicht es aus, dass – wie hier – die technische Erschliessbarkeit ausreichend gewährleistet ist. Insbesondere lässt auch die bestehende Strasse Obmatt noch einzelne kleinere Anpassungen zu (vgl. z.B. die bestehenden Verengungen), sollten sich denn solche im Rahmen der vertieften Abklärungen im Baubewilligungsverfahren als erforderlich erweisen. Weitere Abklärungen in diesem Zusammenhang sind im Nutzungsplanverfahren nicht erforderlich.

### **E. 8.1**

Die Beschwerdeführer verneinen die Erschliessbarkeit weiter gestützt auf den Umstand, dass der kommunale Erschliessungsrichtplan die Erschliessung des nordwestlichen Teils des einzuzonenden Gebiets mit Strassenverläufen in der neu geschaffenen Grünzone vorsehe, was gemäss § 24 Abs. 2 BZR ausgeschlossen sei. Wenn der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid festhalte, dass die Stimmberechtigten die Einzonung in voller Kenntnis der beabsichtigten Erschliessungssituation bereits zweimal in identischer Form beschlossen hätten, verkenne er, dass sich die Situation im Gebiet Obmatt mit der Umzonung in eine Grünzone im Vergleich zur Abstimmung im Jahr 2014 verändert habe. Die Stimmbürger hätten sich klar zur Umzonung in eine Grünzone geäussert. Daraus den Schluss zu ziehen, sie hätten gleichzeitig den Widerspruch zwischen dem Zonenplan und dem kommunalen Erschliessungsrichtplan genehmigt, gehe fehl. Es könne daher nicht von einem klar bestimmbar Willen der Stimmberechtigten gesprochen werden.

### **E. 8.2**

Der Gemeinderat Adligenswil räumt ein, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Widerspruch zwischen § 24 BZR und dem grundeigentümerverbindlichen Erschliessungs- und Bebauungskonzept (Anhang 2 BZR) entstanden sei. Letzteres enthalte aber im Verhältnis zu § 24 BZR klarerweise eine Sonderregelung, da es sich örtlich auf das Gebiet Obmatt beschränke und nur für dieses (implizit) regle, dass eine Durchquerung der Grünzone mit einer Erschliessungsanlage ausnahmsweise zulässig sei. Die von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid vorgenommene Korrektur von §§ 24 und 26 BZR sei nicht zu beanstanden, weil auch den Stimmberechtigten aufgrund des Erschliessungsrichtplans sowie des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts klar gewesen sei, dass der nordwestliche Teil des Gebiets Obmatt über die fragliche Grünzone erschlossen würde.

### **E. 8.3**

Im angefochtenen Entscheid führt die Vorinstanz aus, das BZR der Gemeinde Adligenswil sehe nicht ausdrücklich vor, dass in der Grünzone im Gebiet Obmatt Erschliessungsanlagen zulässig seien. Allerdings habe der Gemeinderat im Rahmen des Schriftenwechsels beantragt, eine entsprechende Änderung durch den Regierungsrat direkt anzuordnen, sollte sich dies als notwendig erweisen. Vorab würde es der Gemeinde freistehen, anstelle der Grünzone eine Bauzone festzulegen, zumal innerhalb der neuen Grünzone weder ein Gewässer noch Waldränder noch sonstige Gegebenheiten vorzufinden seien, welche die Festlegung einer Grünzone zwingend erfordern würden. Diesfalls wären Erschliessungsanlagen ohne Weiteres zulässig. Erst recht müsse es daher möglich sein, zur Sicherstellung der Freihaltung eines Gebiets vor Hochbauten eine Grünzone festzulegen, die auch Erschliessungsanlagen zulasse. Der Zweck der Grünzone werde damit nicht vereitelt, da das Gebiet optisch als Freiraum wahrgenommen werde. Die Stimmberechtigten hätten in Kenntnis der beabsichtigten Erschliessungssituation die Einzonung bereits zweimal beschlossen. Es handle sich um einen offensichtlichen Planungsfehler, der im Genehmigungsverfahren angesichts des klar bestimmbar Willens der Stimmberechtigten korrigiert werden dürfe. Die Vorinstanz ordnete aus diesen Gründen eine Ergänzung von § 24 BZR mit einem neuen Abs. 2bis mit dem nachstehenden Wortlaut an: "In der W-KG 2 (Obmatt) kann die Grünzone mit einer Erschliessungsanlage durchquert werden." Durch diese Änderung, zu welcher sich die Beschwerdeführer im Rahmen des Schriftenwechsels hätten äussern können, erweise sich die Erschliessung über die Grünzone im Gebiet Obmatt

als zonenkonform.

#### **E. 8.4.1**

Die Verfahrensbeteiligten sind sich somit einig, dass die von den Stimmberechtigten am 26. November 2017 beschlossene Einzonung des Gebiets Obmatt insofern einen planerischen Widerspruch enthält, als die verlängerte Erschliessungsstrasse Obmatt gemäss dem revidierten Zonenplan nach einer Gabelung zweifach durch die in der Mitte des Gebiets neu festgelegte Grünzone (vorher Pufferzone Grünstrukturen) verläuft. Die Grünzone ist nach § 24 Abs. 2 BZR von Bauten und Anlagen freizuhalten. Zu letzteren zählen auch Strassen und damit die beiden erwähnten Trassees der Erschliessungsstrasse. Die Vorinstanz ergänzte im angefochtenen Genehmigungsentscheid, wie erwähnt, § 24 BZR um Abs. 2bis, wonach – im Sinn einer Ausnahme vom Grundsatz in Abs. 2 – die Grünzone im Gebiet Obmatt mit einer Erschliessungsanlage durchquert werden kann.

#### **E. 8.4.2**

Gemäss § 20 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRL Nr. 735) dürfen im Genehmigungsentscheid Änderungen der Ortsplanung im Hinblick auf die Zweckmässigkeit nur aus wichtigen Gründen vorgenommen werden. Die Betroffenen und die Gemeinde sind vorher anzuhören. Die Genehmigungsbehörde soll nur offensichtliche Mängel oder Planungsfehler direkt beheben, überdies hat sie den in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum der Gemeinde zu respektieren (Ruch, in: Praxiskomm. RPG: Nutzungsplanung [Hrsg. Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen], Zürich 2016, Art. 26 RPG N 25). Es gilt zu beachten, dass der Regierungsrat rechtsprechungsgemäss auch im Rahmen einer blossen Zweckmässigkeitskontrolle nicht erst dann einschreiten darf, wenn die Gemeinde ohne sachliche Gründe eine Lösung getroffen hat oder diese unhaltbar wäre. Er ist vielmehr gehalten, bereits dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die Haltung des kommunalen Planungsträgers als unzweckmässig erweist oder wenn diese – mit Blick auf Bundesrecht – den begleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung weder entspricht noch in sachgerechter Weise Rechnung trägt (LGVE 2013 IV Nr. 9 E. 4.1 mit Hinweisen).

#### **E. 8.4.3**

Im vorliegenden Fall räumte die Gemeinde von sich aus im vorinstanzlichen Verfahren ein, der Regierungsrat könne gegebenenfalls § 24 BZR anpassen, ohne dabei in unzulässiger Weise in ihr Planungsermessen einzugreifen. Bei dieser Gelegenheit konnten sich auch die Beschwerdeführer zu einer Änderung von § 24 BZR äussern, wie deren Replik zur Verwaltungsbeschwerde vom 7. März 2018 denn auch zeigt. Vor diesem Hintergrund ist das Vorgehen des Regierungsrats in verfahrensrechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden.

#### **E. 8.5**

In materieller Hinsicht kann sodann festgehalten werden, dass es sich um einen offensichtlichen Planungsfehler in Form des beschriebenen Widerspruchs zwischen Erschliessungskonzept und Zonierung handelt, der zu beheben ist. Es ist weiter zu beachten, dass der Widerspruch auf eine Planfestsetzung desselben Planungsträgers (Stimmberechtigte der Gemeinde Adligenswil) im selben Planungsakt zurückgeht. Wie die Vorinstanz und die Gemeinde zu Recht vorbringen, darf davon ausgegangen werden, dass für die Stimmberechtigten die Einzonung des gesamten Einzonungsgebiets Obmatt im Vordergrund stand, zumal diese Einzonung bereits anlässlich der Abstimmung vom 14. Januar 2014 angenommen worden und als solche unangefochten geblieben war. Die

Stimmberechtigten hatten weiter Kenntnis bezüglich des Erschliessungskonzepts, das Bestandteil der Abstimmung vom 26. November 2017 war, sowie des öffentlich aufgelegenen Erschliessungsrichtplans, welche den Verlauf der Erschliessungsstrasse und die ungefähre Lage der Baukörper aufzeigen. Selbst wenn der Widerspruch in der Vorlage den Stimmberechtigten nicht bewusst war, ist nicht ersichtlich, dass ihr Wille mit der Schaffung einer Ausnahme gemäss dem vom Regierungsrat ergänzten § 24 Abs. 2 bis BZR zwecks Auflösung des Widerspruchs umgangen würde. Nicht anzunehmen ist namentlich, dass sie die Einzonung abgelehnt hätten, wenn die Erschliessbarkeit aufgrund der Grünzone zu verneinen gewesen wäre. Der Regierungsrat durfte unter diesen Umständen daher gestützt auf § 20 Abs. 3 PBG im angefochtenen Entscheid eine Änderung des BZR festlegen. Somit ist die (rechtliche) Erschliessbarkeit des Gebiets Obmatt auch unter diesem Aspekt zu bejahen und die Beschwerde bezüglich der beantragten Aufhebung der Einzonung des Gebiets Obmatt abzuweisen. Im Übrigen wird die Funktion der neu festgelegten Grünzone (vorher Pufferzone Grünstrukturen) dadurch, dass Erschliessungsanlagen als zonenkonform qualifiziert werden, nicht in einem unzulässigen Ausmass beeinträchtigt. So wurden einzig Erschliessungsanlagen erwähnt; Freiflächen bleiben weiterhin erhalten (§ 50 Abs. 1 lit. a PBG). Zudem wird die Grünzone in § 35 Abs. 3 PBG als Bauzone bezeichnet.

#### **E. 8.6**

Da sich gezeigt hat, dass sich das gesamte Gebiet Obmatt gemäss dem Einzonungsbeschluss der Gemeinde und dem angefochtenen Genehmigungsentscheid auch unter Inanspruchnahme der Grünzone erschliessen lässt, besteht auch kein Anlass, die Einzonung insoweit aufzuheben, als sie die 3. Etappe betrifft, wie dies die Beschwerdeführer eventualiter beantragen. In diesem Zusammenhang ist im Übrigen festzuhalten, dass die 3. Etappe nicht etwa – wie die Formulierung des Eventualantrags suggeriert – den ganzen Bereich nordwestlich der Grünzone umfasst und damit die Durchquerung der Grünzone umgangen werden könnte. Die Etappengrenze verläuft nicht längs sondern quer zum Verlauf der Grünzone. Somit liegt auch ein Teil der 1. Etappe nordwestlich der Grünzone.

#### **E. 8.7**

Damit ist auch die rechtliche Erschliessbarkeit in einem Ausmass sichergestellt, welches für die Bejahung dieser Einzonungsvoraussetzung ausreicht.

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