

# **LU\_GERICHTE 7H 18 69 vom 2. Juli 2018**

LU Gerichte, 2018-07-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_7H\\_18\\_69](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_18_69)

FR: LU\_GERICHTE 7H 18 69 du 2 juillet 2018

IT: LU\_GERICHTE 7H 18 69 del 2 luglio 2018

## **Regeste**

Voraussetzungen für den ausnahmeweisen Verzicht auf einen Sondernutzungsplan bei industriellen Hochbauten. Abzustellen ist massgeblich auf den möglichen Zweck und Inhalt eines Sondernutzungsplans sowie auf die planerische Ausgangslage. Allein der Umstand, dass die Bauherrin auf den angrenzenden Grundstücken inskünftig möglicherweise bauliche Erweiterungen verwirklichen könnte, bedeutet nicht bereits, dass eine Ausnahmesituation i.S.v. § 166 Abs. 2 PBG zu verneinen wäre. Mit dem Nachweis, dass das Bauprojekt zum vornherein allen Auflagen Rechnung trägt, kann vom grundsätzlichen Planungserfordernis abgesehen werden. | § 65 PBG, § 166 PBG; Art. 24 BZR. | Bau- und Planungsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 4**

Dachbegrünung: Flachdächer sind bei grossflächigen Bauten und Anlagen nach Möglichkeit zu begrünen.

#### **E. 4.1**

Das Grundstück Nr. z liegt im Industriegebiet Y zwischen des X-Bachs (Vorfluter), der talauswärts in nordwestlicher Richtung fliesst, und einer Eisenbahnlinie. Gemäss Zonenplan Willisau Siedlung befindet es sich in der Arbeitszone IV (A IV). Fachmarktzentren sind zulässig. Im Norden bzw. Nordosten grenzt es an eine Grünzone (Gr; vgl. Art. 28 des Bau- und Zonenreglements [BZR]) mit Zonenrandbepflanzung, die den Übergang bildet zum X-Bach. In der nordöstlichen Ecke grenzt es an das in derselben Zone liegende, auch im Eigentum der Bauherrin stehende Grundstück Nr. y, GB W, das von einer archäologischen Schutzzone überlagert ist (gleiches gilt für das Grundstück Nr. x, GB W, das an der östlichen Grundstücksecke anschliesst und sich südöstlich erstreckt). Südöstlich grenzt das Grundstück Nr. w, GB Z, an, das ebenfalls in der Arbeitszone A IV liegt. Im nord- bis südwestlichen Bereich finden sich andere Industrie- und Gewerbebauten, alle ebenfalls in der Arbeitszone A IV liegend.

#### **E. 4.2**

Nutzungspläne sind für jedermann, also Grundeigentümer, auch benachbarte, und Gemeinwesen verbindlich (Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]; § 15 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRL Nr. 735]). Die Bau- und Nutzungsvorschriften umschreiben die Bauweise, den Zweck und das Mass der Nutzung für die einzelnen Zonen (§ 16 Satz 1 PBG; vgl. auch § 36 PBG). Die Nutzungsplanung legt auf allgemeine, d.h. nicht projektbezogene Weise fest, bis zu welcher Art und welchem Mass der Boden genutzt werden darf (vgl. Häuptli, in: Komm. zum Baugesetz des Kantons Aargau [Hrsg. Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Häuptli/Häuptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier], Bern 2013, § 15

BauG N 22 und Vorbemerkungen zu §§ 16 bis 21 BauG N 12 ff., auch zum Folgenden).

#### **E. 4.3.1**

Die Arbeitszone dient somit in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe und Industriebetriebe. Im BZR bezeichnen die Gemeinden die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen näher. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen; sie können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen (§ 46 Abs. 1 und 2 PBG). Für die Stadt Willisau findet sich die entsprechende Bestimmung in Art. 24 BZR: 1 Nutzung: Industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen, die in anderen Zonen nicht zulässig sind. Verkaufsgeschäfte mit einer Nettofläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> sind in der ganzen Zone nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Eigenproduktion sowie Verkaufsflächen in den mit der Zone „Fachmarktzentren“ überlagerten Gebieten. Güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden. 2 Grundmasse: Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. legt der Stadtrat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. 3 Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild gewährleistet.

#### **E. 4.3.2**

Die Grundmasse wurden bewusst nicht bindend festgelegt (Art. 24 Abs. 2 BZR). Die Arbeitszone A IV wurde denn auch ausdrücklich geschaffen für Bauten und Anlagen, die in anderen Zonen unzulässig sind (Art. 24 Abs. 1 Satz 1 BZR). Sie ist somit der Ansiedlung von Betrieben vorbehalten, die entweder baulich vorab nach technischen oder produktionsmässigen Gesichtspunkten gestaltet werden müssen (Türme, Hochkamme, Hochöfen, Krananlagen, fensterlose Fassaden, Förderbänder, grosse Werkhöfe und Lagerplätze usw.) oder die durch ihre Ausmasse den siedlungsüblichen Rahmen sprengen oder schliesslich Auswirkungen zeitigen, die eine Abtrennung von der übrigen Siedlung, insbesondere den Wohngebieten, verlangen (Zaugg/Ludwig, Komm. zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. II, 4. Aufl. 2017, Art. 72-74 BauG N 32b). Verkehrsmässig ist die Arbeitszone A IV gut erschlossen und von der Lage her in ausreichender Distanz zu den Wohnzonen (Siedlungsleitbild der Stadt Willisau vom 24.9.2015 S. 15). Sie ist gemäss der im BZR geregelten Grundnutzungsordnung nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht i.S.v. § 75 Abs. 1 Anhang PBG überlagert. Diese Tatsache lässt darauf schliessen, dass es sich nicht um ein besonders sensibles Gebiet für die Ortsentwicklung handelt, für das ein Bedürfnis nach räumlich differenzierter Nutzungsplanung besteht, ansonsten sich die Gemeinde mittels Statuierung einer Gestaltungsplanpflicht im BZR eine vermehrte Einflussnahme auf zukünftige Überbauungen gesichert hätte. Dies zumal i.d.R. schon auf Stufe Ortsplanung festzulegen ist, wo aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds zwingend ein Gestaltungsplan erforderlich ist (Botschaft B 62 des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 25.1.2013 zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts zur IVHB vom 22.9.2005 und einer Teilrevision des PBG [nachfolgend: Botschaft B 62] S. 36).

Immerhin sind aber auch die besonderen Vorgaben von Art. 24 BZR zu beachten. Schon vor dem Hintergrund dieser planerischen Ausgangslage sind hier für die Bejahung einer Ausnahme i.S.v. § 166 Abs. 2 PBG für industrielle Hochbauten geringere Anforderungen zu verlangen als in anderen Zonen (vgl. E. 10.2.2 nachstehend), was nichts daran ändert, dass eine allfällige Ausnahme sorgfältig geprüft und begründet sein muss, wie das Kantonsgericht in seinem Urteil 7H 16 217 ausgeführt hat.

## **E. 5**

Lärmempfindlichkeitsstufe: IV Arbeitszonen sind für Betriebe bestimmt, die eine gewisse Grösse aufweisen und störend in Erscheinung treten können. Die Arbeitszone A IV ist die eigentliche Industrie- und Gewerbezone. Die Grundnutzung ist vorgegeben, aber mit Blick auf die spezifischen Verhältnisse dieser Arbeitszone A IV bewusst offen gehalten, weil es sich um eine Zone handelt, wo Bauten mit grösseren Dimensionen und Höhen und auch eigentliche industrielle Hochbauten wie das geplante Logistikcenter nicht ungewöhnlich sind. Mit der Zuweisung zur Lärmempfindlichkeitsstufe IV sind in der konkreten Arbeitszone, wie typischerweise in eigentlichen Industriezonen, auch immissionsrechtlich stark störende Betriebe zugelassen (Art. 43 Abs. 1 lit. d der Lärmschutz-Verordnung [LSV; SR 814.41]). Mit der Ausscheidung der Arbeitszone A IV im konkreten Talraum wurde im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens festgelegt, dass sich dort gegebenenfalls immissionsstärkere Betriebe, solche mit Massenproduktion und solche mit tendenziell umfangreicheren baulichen Bedürfnissen ansiedeln können (vgl. Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N 554). Die raumplanerische Interessenabwägung gemäss den bundesrechtlichen Planungszielen und -grundsätzen (Art. 1 und 3 RPG), mithin die Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und öffentlichen Interessen, zu denen auch Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung gehören (LGVE 2009 III Nr. 8), wurde also in dem Sinn vorgenommen, dass sich dieses Gebiet aufgrund seiner Verkehrs- und Immissionslage für gewerbliche und industrielle Arbeitsnutzung eignet, womit dort bewusst eine dynamische Entwicklung am Siedlungsrand gefördert werden sollte.

### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführer machen unter Verweis auf die zitierten kantonsgerichtlichen Erwägungen primär geltend, angesichts der weiteren und späteren, eindeutig dokumentierten Überbauungsabsichten der Beschwerdegegnerin auf den Nachbargrundstücken Nrn. w und x sei die Ausarbeitung und Auflage eines Gestaltungsplans i.S. der §§ 166 Abs. 2 bzw. 65 Abs. 2 PBG zwingend nötig. Es dürfe nicht einfach eine Einzelbaubewilligung erteilt werden. Schon durch den geplanten Einzelbau und umso mehr bei der weiteren Überbauung auf den angrenzenden Nachbargrundstücken Nrn. w und x mit derartigen Hochhäusern von 31,2 m Höhe werde ihre Aussicht in die offene Ebene und den gegenüberliegenden Waldrand massiv beeinträchtigt. Die Aussicht auf die gegenüberliegenden Hügelzüge und den gegenüberliegenden Wald werde dann gänzlich versperrt sein. Dies habe auch der gerichtliche Augenschein mit aller Klarheit bestätigt. Eine Ausnahmesituation i.S.v. § 166 Abs. 2 PBG liege insbesondere mit Blick auf die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Grundstücken nicht vor. Nur gestützt auf einen alle drei Grundstücke umfassenden Gestaltungsplan könnten i.S. einer umfassenden Gesamtschau und Interessenabwägung die Landschaftsverträglichkeit der industriellen Hochhäuser und im Rahmen eines zusätzlich aufzulegenden Gesamt-Umweltverträglichkeitsberichts die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung

und die zusätzlichen Lärmimmissionen gesamthaft beurteilt werden.

## **E. 5.2**

Die Beschwerdegegnerin betont, auch unter Verweis auf frühere Eingaben ihrerseits, für die nichtbebauten Flächen der Arbeitszone A IV bestehe (zumindest momentan) kein Planungsbedürfnis. Es sei insbesondere nicht voraussehbar, wie diese Flächen überbaut werden sollen. Zurzeit müsste man von einer Gestaltungsplanung "ins Blaue hinaus" sprechen, wenn diese unbebauten Flächen in eine Gestaltungsplanung "Erweiterungsbau B-Gebäude" einbezogen würden. Namentlich bestehe weder bezüglich der Erschliessung noch bezüglich der Umweltverträglichkeit ein planerisches Bedürfnis, weil die bestehende Erschliessung der Arbeitszone IV "Y" vorgegeben und auf die Nutzung der gesamten Arbeitszone IV ausgerichtet sei. Dass ein Vorhaben nur nach Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bewilligt werden könne, sei lediglich ein Indiz für die Bejahung der Planungspflicht, dem hier gewichtigere Interessen entgegen stünden. Weil mit einem Gestaltungsplan nicht mehr Rechtssicherheit für weitere Etappen gewonnen werden könne, spiele es keine Rolle, ob es sich bei der Bebauung der Grundstücke Nrn. w und x um "rein hypothetische Zukunftspläne" oder um konkretere Absichten handle.

## **E. 6.1**

Zunächst ist den Beschwerdeführern entgegen zu halten, dass das Kantonsgericht in seinem Urteil die Frage der Sondernutzungsplanpflicht angesichts des damaligen Verfahrensausgangs ausdrücklich offen gelassen hatte (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 217 vom 22.6.2017 E. 6.1.1), dies sowohl bezüglich des konkreten Erweiterungsbaus als auch vor dem Hintergrund allfälliger zukünftiger Erweiterungen Richtung Osten. Die kantonsgerichtlichen Erwägungen zur umfassenden Gesamtschau und Interessenabwägung erfolgten ausschliesslich im Zusammenhang mit der Beurteilung des Vorliegens einer Ausnahmesituation nach § 166 Abs. 2 PBG bzw. der Frage, ob die Vorinstanz den Sondernutzungsplanverzicht i.S.v. § 166 Abs. 2 PBG ohne die damals noch nicht vorliegenden Konzepte der äusseren Gestaltung (Farb-/Materialisierungskonzept und Umgebungsplan mit Begrünungskonzept) überhaupt umfassend prüfen und begründen konnte, wie dies nach § 166 Abs. 2 PBG und Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR zu fordern sei. Das Gericht forderte mithin eine umfassende Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit unter Beachtung aller entscheiderelevanten Unterlagen im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung und dies ausschliesslich bezogen auf das konkrete Bewilligungsgesuch für die industrielle Hochbaute und nicht, wie die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde darzustellen versuchen, bezogen auf mögliche weitere künftige Bauten auf den angrenzenden Grundstücken Nrn. w und x (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 217 vom 22.6.2017 E. 6.1.2.-E. 10).

### **E. 6.2.1**

Mit Bezug auf künftig mögliche Erweiterungsbauten hatte die Beschwerdegegnerin am gerichtlichen Augenschein sodann ausgeführt, dass die effiziente und platzsparende Nutzung von Hoch-regallagern beim aktuellen Baugesuch im Vordergrund sei. Hinsichtlich einer weiteren Etappe bestünden keine konkreten Pläne. Sie wisse nicht, wie die langfristige Weiterentwicklung aussehe. Man hätte mit der Korporation G für das Grundstück Nr. w im Sinne einer Reserve gern ein Kaufrecht mit einer Gültigkeit von zehn Jahren vereinbart. Weil dies nicht möglich gewesen sei, habe man lediglich ein fünfjähriges Kaufrecht vereinbart.

### **E. 6.2.2**

Allfällige künftige Erweiterungen hängen somit auch von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und namentlich von der weiteren Entwicklung des Online-Handels ab. Auch wenn die Bauherrschaft in diesem Geschäftszweig bisher erfolgreich wirtschaftete, was auch der hier konkret zu beurteilende Erweiterungsbau beweist, ist der Online-Handel raschen Änderungen unterworfen und künftige Entwicklungen daher nicht leicht prognostizierbar. Namentlich auch der Eintritt des weltgrössten E-Commerce-Anbieters Amazon in den Schweizer Online-Markt (dazu: Handelszeitung vom 27. und 29.3.2018, abrufbar über [www.handelszeitung.ch](http://www.handelszeitung.ch), besucht am 29.6.2018), der schon landesintern hart umkämpft ist, dürfte die Online-Handels-Branche beeinflussen und den bestehenden Konkurrenzkampf noch zusätzlich verschärfen. Dass die Beschwerdegegnerin unter diesen wirtschaftlichen Gegebenheiten je nach betrieblicher Situation gegebenenfalls stufenweise massgeschneiderte Einzel-Erweiterungsbauten, die jede für sich ein eigenes Bauprojekt darstellen, planen und realisieren möchte, ist nachvollziehbar und liegt in ihrer unternehmerischen Freiheit.

### **E. 6.3**

Die Beurteilung einer Ausnahmesituation bzw. eines ausnahmsweisen Sondernutzungsplanverzichts nach § 166 Abs. 2 PBG setzt das Vorliegen einer industriellen Hochbaute voraus. Mit andern Worten: Solange auf den Nachbargrundstücken Nrn. w und x keine konkretisierten Bebauungsabsichten vorliegen und schon gar nicht feststeht, wie die Beschwerdeführer ohne nähere Substantiierung und ohne dass dafür konkrete Anhaltspunkte ersichtlich wären, wiederholt glaubhaft zu machen versuchen, dass eine allfällige Ausdehnung wiederum mit industriellen Hochbauten (> 30 m) erfolgt, ist die Frage nach einer über das hier konkret zu beurteilende Projekt hinaus gehenden Gestaltungsplanungspflicht zufolge allfälliger künftiger Erweiterungsbauten allein nach Massgabe der §§ 65 und 74 ff. PBG i.V.m. § 7 der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) sowie Art. 24 BZR zu beurteilen und nicht nach § 166 Abs. 2 PBG. Für die Frage, ob ein Gestaltungsplan erlassen werden müsste, der auch die angrenzenden Bauparzellen Nrn. w und x erfasst, gilt somit die gesetzliche Vermutung einer grundsätzlichen Gestaltungsplanungspflicht, von der nur ausnahmsweise abgesehen werden kann, nicht. Vielmehr beurteilt sie sich anhand der in E. 4 beschriebenen planerischen Ausgangslage, die für das in Frage stehende Gebiet keine Gestaltungsplanungspflicht vorschreibt. Allein der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin auf den angrenzenden Grundstücken inskünftig möglicherweise bauliche Erweiterungen verwirklichen könnte, heisst entgegen der Meinung der Beschwerdeführer nicht, dass deshalb von vornherein eine Ausnahmesituation i.S.v. § 166 Abs. 2 PBG zu verneinen wäre (dazu E. 10 nachstehend).

### **E. 7.1**

Sondernutzungspläne enthalten im Verhältnis zu den allgemeinen Nutzungsplänen detailliertere Planungsanweisungen und Vorschriften (vgl. auch Art. 5 Abs. 3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPV; SR 814.011]: "Detailnutzungsplan"). Im Wesentlichen regelt der Sondernutzungsplan im Vergleich zum Rahmennutzungsplan mehr oder anderes (z.B. die Erschliessung), enthält er zum Teil Abweichungen von der Rahmennutzungsplanung (vgl. § 75 PBG) und/oder eine detailliertere Umschreibung und einen feineren Massstab der zulässigen Nutzung innerhalb des Bauzonenperimeters. Der Sondernutzungsplan eignet sich v.a. dort, wo besondere planerische Aufgaben zu bewältigen sind, wie z.B. die Umsetzung einer hohen baulichen

Dichte oder andere städtebauliche Herausforderungen (Hochhäuser und dergl.), eine schwierige Erschliessung, Rücksichtnahme auf empfindliche Landschaften oder Baudenkmäler (Muggli, in: Praxiskomm. RPG: Nutzungsplanung [Hrsg. Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen], Zürich 2016, Art. 18 RPG N 19). Insgesamt sind Sondernutzungspläne das geeignete Planungsmittel, um einen bestimmten Perimeter durch Erschliessung baureif zu machen und die Bebauung durch spezifische Bauvorschriften festzulegen (räumlich differenzierte Nutzungsplanung). Die Anordnungen im Sondernutzungsplan müssen sich zur Erreichung der gesetzten Ziele als verhältnismässig erweisen. Insbesondere muss der Sondernutzungsplan für das nachfolgende Baugesuch noch Spielraum offenlassen (Häuptli, a.a.O., Vorbemerkungen zu §§ 16 bis 21 BauG N 36).

### **E. 7.2**

Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, der laut § 65 PBG namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebiets bezweckt (Abs. 1). Gestaltungspläne müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen (Abs. 2 Satz 1). Der Begriff "siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute Überbauung" umfasst denn auch mehrere Aspekte: Angesprochen ist damit einerseits die architektonische Ausgestaltung der Bauten. Andererseits wird damit aber namentlich auch die Einordnung in die Umgebung, mithin in Siedlung und Landschaft, verstanden.

### **E. 7.3**

Damit der Gestaltungsplan seine Funktion als Spezialbauordnung für ein bestimmtes Gebiet erfüllen kann (statt vieler: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 273 vom 19.8.2016 E. 4.4; zum Ganzen: LGVE 2010 II Nr. 9 E. 3a), bedarf es der Regelung verschiedener Gesichtspunkte planungsrechtlicher und/oder baupolizeilicher Art. § 7 Abs. 1 PBV (i.V.m. § 65 Abs. 5 PBG) nennt in einer nicht abschliessenden Aufzählung die je nach Bedarf in einem Gestaltungsplan enthaltenen Bestimmungen, die somit nicht zwingender Natur sind. Der Regelungsbedarf hat sich an der Zweckbestimmung gemäss § 65 PBG und an den konkreten örtlichen Verhältnissen zu orientieren. Er kann je nach Grösse, Lage, Nutzungsart und -intensität des Gestaltungsplangebiets sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Zonen sehr unterschiedlich sein. Das kantonale Recht belässt den Gemeinden in dieser Hinsicht einen erheblichen Ermessens- und Beurteilungsspielraum (vgl. zur Rechtslage unter den alten, vom materiellen Gehalt her identischen PBG-Bestimmungen: LGVE 2007 II Nr. 9 E. 2c). Allerdings ergeben sich aus dem kantonalen Recht gewisse Mindestanforderungen insofern, als der Gestaltungsplan die Bodennutzung noch eingehender regelt als die ihm zugrundeliegende Planung, wie sie etwa in Form eines Zonen- oder Bebauungsplans existiert (BGE 121 I 121 E. 4b; BGer-Urteil 1P.365/2001 vom 19.9.2001 E. 5b). Der Sondernutzungsplan führt einen Genauigkeits-, Konkretisierungs- und Individualisierungsgrad einer Planung herbei, der mit der allgemeinen Nutzungsplanung nicht erreicht werden kann (Häuptli, a.a.O., § 21 BauG N 11 m.H.; vgl. auch E. 7.1 vorstehend). In der Regel werden folgende typischen Punkte zu normieren sein: Lage, Mass (Gebäudelänge und -breite), Höhe und Gestaltung der Bauten (Bauweise, Dach- und Fassadengestaltung), die Ausscheidung von Freiflächen (Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, Bäumen und Hecken) sowie die vorgesehene Erschliessung (vgl. § 7 Abs.

1 lit. a-c, e, f und j). Immerhin darf keine derart konkretisierte Planung verlangt werden, dass für die Erarbeitung eines Bauprojektes kein oder kein wesentlicher Spielraum mehr verbleibt (Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: ZBl 2000 S. 407; zum Ganzen: LGVE 2007 II Nr. 8 E. 6a sowie 5a). In seiner üblichen Ausprägung nimmt auch der Gestaltungsplan nach luzernischem Recht (§§ 74 ff. PBG; §§ 7 ff. PBV) die Baubewilligung nicht vorweg (LGVE 2014 IV Nr. 4 E. 6.3). Es ist deshalb lediglich, aber immerhin zu verlangen, dass die Nutzungsplanung so weit konkretisiert wird, als dies im Zeitpunkt der Planfestsetzung und unter Berücksichtigung des für die weiteren Projektierungsphasen benötigten Spielraums mit zumutbarem Aufwand möglich ist. Weitere Forderungen widersprechen sowohl dem Verhältnismässigkeitsprinzip als auch dem Subsidiaritätsprinzip. Nicht zu regeln sind namentlich Belange, die im Baubewilligungsverfahren sachgerecht behandelt werden können (Bösch, Brennpunkte des Zürcher Gestaltungsplans, in: PBG 2014/3 S. 18).

#### **E. 7.4**

Die Erstellung, Änderung und Aufhebung von Gestaltungsplänen ist gemäss § 74 Abs. 1 PBG Sache der Grundeigentümer. Sie stellen damit grundsätzlich das Planungsinstrument der Privaten dar (vgl.: Botschaft B 62 S. 35). Es ist erst dann Aufgabe der Gemeinde, einen Gestaltungsplan aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben, wenn sich die Grundeigentümer uneinig sind (Abs. 2). Soweit es öffentliche Interessen erfordern, kann die Gemeinde von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung oder Aufhebung verlangen. Bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer kann sie den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen, ändern oder aufheben (§ 74 Abs. 4 PBG). Diese Bestimmung wurde bewusst offener formuliert als der bisherige § 74 Abs. 3 aPBG, zumal in der Regel schon auf Stufe Ortsplanung festzulegen ist, wo aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds zwingend ein Gestaltungsplan erforderlich sein soll. Praktische Bedeutung wird die Bestimmung bei Bauvorhaben im öffentlichen Interesse haben, wo eine Planung sinnvoll erscheint, oder zur Durchsetzung der Bau- und Zonenordnung, wo geltende Gestaltungspläne hinderlich wirken können (Botschaft B 62 S. 36). Der kantonale Gesetzgeber hat darauf verzichtet, als Voraussetzung für die Erstellung eines Gestaltungsplans ein Mindestflächenmass vorzuschreiben (vgl. aber § 75 Abs. 1 Anhang PBG i.V.m. Art. 43 Abs. 4 BZR Stadt Willisau für Abweichungen vom Zonenplan und vom BZR). Insofern kann sich ein Gestaltungsplan über mehrere oder auch nur über eine Parzelle erstrecken. Sodann ist es auch nicht grundsätzlich unzulässig, ein Gestaltungsplangebiet in mehrere Teilgestaltungspläne aufzuteilen (vgl. BGer-Urteil 1A.197/2001 vom 18.4.2002 E. 3.3). Eine Eigentumsbeschränkung darf aber nicht weiter gehen, als es zur Erreichung der anvisierten öffentlichen Interessen notwendig ist (vgl. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 50). Lässt sich der Zweck mit weniger einschneidenden Massnahmen erreichen, verletzen weiter gehende den Grundsatz der Verhältnismässigkeit und sind verfassungswidrig (vgl. BGE 128 I 3 E. 3e/cc).

#### **E. 8.1**

Erneut ist zu betonen, dass sich das Baugelände im Industriegebiet Y befindet und der Arbeitszone A IV zugewiesen ist, wo die Grundmasse wie Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. nicht konkret festgelegt sind, sondern unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen jeweils im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden können. Die Grundnutzungsordnung ist hier also bewusst offengehalten, womit

nicht ein bestimmter Gestaltungscharakter angestrebt wird, sondern Heterogenität als prägendes Element zugelassen wird. Die Bauten in dieser Zone präsentieren sich laut Fachgutachter in ihren Volumina, ihrer Höhe, ihrer Setzung und ihrer Gestaltung denn auch äusserst heterogen und lassen eine übergeordnete Gestaltungsabsicht vermissen. Eine Ausnahme bildeten die bestehenden B-Module, die in der sonst heterogenen Gewerbeüberbauung für eine klare und präzise städtebauliche Ordnung sorgten. Der Erweiterungsbau orientiert sich an diesem Bebauungsmuster und bildet den logischen Anschluss an diese Module. Schon vor diesem Hintergrund ist ein Bedarf für eine parzellenübergreifende gestalterische Einflussnahme über eine Gestaltungsplanung im vorliegenden Fall kaum auszumachen.

## **E. 8.2**

Ein Gestaltungsplan muss zwar einen angemessenen Projektierungsspielraum belassen, enthält aber doch im Vergleich zur allgemeinen Nutzungsordnung eher projektbezogene Regelungen. Der konkrete Inhalt hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Diese Anforderungen können nur erfüllt werden, wenn vor der Ausarbeitung des Gestaltungsplans klar ist, wie die Überbauung des Gestaltungsplangebiets ungefähr aussehen soll. Die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans für ein zusammenhängendes Gebiet setzt somit ein einigermaßen konkretisiertes Bebauungskonzept oder zumindest ein sich über den gesamten in Frage stehenden Perimeter erstreckendes Richtprojekt voraus. Mit dem Instrument des Gestaltungsplans sollen denn auch primär Gesamtprojekte oder grössere Überbauungen, die in ihren Gesamtauswirkungen erfasst, aufeinander abgestimmt und möglichst qualitativ realisiert werden sollen, einer gesamtheitlichen Regelung zugeführt werden (vgl. § 65 Abs. 1 und 2 und 75 Abs. 2 PBG), selbst wenn das Projekt in Etappen realisiert wird. Ein solches Gesamtkonzept, bestehend aus mehreren Bauten und Anlagen samt Erschliessung und Infrastruktur, das schon im jetzigen Zeitpunkt auf mehrere Hochregallager oder mehrere Gebäudeerweiterungen ausgelegt wäre und in verschiedenen Ausführungsstufen realisiert werden soll, liegt hier nicht vor. Gegenstand des Baugesuchs ist einzig der Erweiterungsbau zum bestehenden B-Gebäude auf Grundstück Nr. z. Dieser ist nicht Teil eines jetzt schon ausgearbeiteten Gesamt-Erweiterungsprojekts, sondern bildet ein eigenständiges, in sich abgeschlossenes Ausbauprojekt. Die Beschwerdeführerin hält sich mit der Einräumung des Kaufrechts die Möglichkeit offen, allfällige künftige Erweiterungen je nach Geschäftsgang und wirtschaftlicher Entwicklung dereinst erst zu planen und gegebenenfalls umzusetzen oder auch nicht. Dies ist nicht vergleichbar mit der Realisierung eines parzellenübergreifenden grösseren Gesamtprojekts, das auf einer einheitlichen Projektidee und auf einem umfassenden Überbauungskonzept fusst und daher u.U. eine Pflicht zur Gestaltungsplanung nach sich ziehen kann. Mangels eines umfassenden Gesamtprojekts sind auch keine einigermaßen abschätzbaren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auszumachen. Insofern bestehen heute auch keinerlei Grundlagen und Prämissen für eine gesamthafte Abklärung der Umweltverträglichkeit des aktuellen Erweiterungsbaus unter Einschluss möglicher zukünftiger Bauten oder Anlagen. Gerade weil im Zeitpunkt der Festsetzung eines Gestaltungsplans häufig noch nicht alle umweltrelevanten Aspekte eines Projekts bekannt sind, ist eine UVP erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 5. Aufl. 2011, S. 148). Bezeichnenderweise lassen es auch die Beschwerdeführer bei der wiederholten Behauptung eines angeblichen massiven Mehrverkehrs und wesentlicher zusätzlicher Lärmimmissionen bewenden, ohne diese Ausführungen näher zu belegen. Immerhin ist in dem Zusammenhang auf die

Feststellungen gemäss UVB zu verweisen, wonach die Zunahme der Lärmbelastung schon durch den konkreten Erweiterungsbau auf allen untersuchten Strassenabschnitten unbedeutend sei. Ebenso verursache der Betrieb der Beschwerdegegnerin auch mit dem Erweiterungsbau bei den umliegenden lärmempfindlichen Gebäuden keine relevanten Lärmeinwirkungen. Insgesamt sei die vom Betrieb des Logistik Centers ausgehende Lärmbelastung heute und auch in Zukunft als umweltverträglich einzustufen. Im Vergleich zum heute bestehenden Verkehrsaufkommen (inkl. best. Betrieb) betrage die erwartete Zunahme aufgrund des konkreten Bauprojekts sodann lediglich zwischen 0,4 % und 3,3 % auf der Umfahrungsstrasse bzw. Ostergauerstrasse und sei damit gering. Auf den weiteren Strassenabschnitten ausserhalb des Untersuchungsperimeters sei der Anteil des projektbedingten Mehrverkehrs noch tiefer und damit unbedeutend. Darüber hinaus kann hier im Zusammenhang mit den umweltrechtlichen Auswirkungen ergänzend auf die nachfolgenden Ausführungen in E. 8.5 sowie E. 11.3 verwiesen werden.

### **E. 8.3**

Ferner besteht ein Gestaltungsplan aus dem eigentlichem Plan und den entsprechenden Sonderbauvorschriften. Hier fehlen mangels einer einigermaßen konkreten Projektidee die nötigen Entscheidungsgrundlagen und Informationen für detailliertere Festlegungen im Rahmen eines Gestaltungsplans. Die künftige Nutzung und somit hinreichend konkretisierte Bedürfnisse, die Niederschlag im Gestaltungsplan finden sollen, sind unbekannt. Auch die umwelt- und einordnungsrelevanten Aspekte eines möglichen künftigen Projekts sind unbekannt. Was aber planungsrechtlich in der Sondernutzungsplanung verbindlich festgelegt ist, kann nicht mehr Gegenstand von Einwendungen gegen das nachfolgende konkrete Baugesuch sein, das sich auf die Sondernutzungsplanung stützt, und ein Bauherr hat die entsprechenden Sonderbauvorschriften zu beachten. Eine akzessorische Überprüfung der Sondernutzungsplanung im anschliessenden Baugesuchsverfahren ist ausgeschlossen (BGE 131 II 103 E. 2.4.1, 123 II 337 E. 3a). Auch vor diesem Hintergrund kann hier im heutigen Zeitpunkt kein Gestaltungsplan verlangt werden, der auch die Grundstücke Nrn. w und x miteinfassen würde. Mit einem solchen würden namentlich in Bezug auf die Dimensionen und die Gestaltung Verhältnisse präjudiziert, die heute ohne konkretes Überbauungskonzept und ohne konkretisierte Bauabsicht gestützt auf bloss hypothetische Annahmen planungsrechtlich verbindlich und abschliessend geregelt werden müssten, ohne dass in einem späteren Zeitpunkt dagegen vorgegangen werden könnte. Eine solche Gestaltungsplanpflichtstatuierung im jetzigen Zeitpunkt wäre unverhältnismässig, zumal die Erschliessung des Gebiets, wie nachfolgend ausgeführt wird, vorgegeben ist.

### **E. 8.4**

Die Erschliessungsfrage kann u.U. zu den Kernbereichen eines Gestaltungsplans gehören. Dabei geht es auf dieser Stufe der Nutzungsplanung um die planerische Sicherstellung der Erschliessungsachsen (Linienführung und Dimensionierung). Die bauliche Umsetzung der Erschliessung hingegen ist Bestandteil der Baureife und damit Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Wenn die Erschliessung wie hier wegen anderweitiger nutzungsplanerischer Anordnungen oder aufgrund faktischer Gegebenheiten bereits gesichert ist, besteht kein Anlass zur Festlegung in einem Gestaltungsplan (LGVE 2007 II Nr. 9 E. 2d; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 8 vom 19.12.2011 E. 5c). Im vorliegenden Fall ist die Erschliessung der Parzellen Nrn. z, w und x durch ihre Lage in der Arbeitszone A IV "Y" und zwischen der Bahnlinie am Südwestrand und des X-Bachs im nordöstlichen Bereich weitgehend vorgegeben. Die Grundstücke sind für den

Strassenverkehr von der Kantonsstrasse K11 Wolhusen-Willisau-Dagmersellen über die Quartierstrasse Y erschlossen. Die Erschliessungsstrasse zweigt direkt ab der Umfahrungsstrasse Willisau, der K11 ab. Insofern ist die verkehrsmässige Erschliessung auf die zonengerechten Überbaumöglichkeiten der Arbeitszone A IV ausgerichtet und auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmt. Sie stellt keine besondere Herausforderung dar oder wirft besondere Fragen auf, die Bedarf nach einer entsprechenden planerischen Regelung weckten. Etwas anderes machen auch die Beschwerdeführer nicht geltend. Weitere grundsätzlich denkbare Planinhalte, so ein Konzept für Gemeinschaftsanlagen oder die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebiets (§ 65 Abs. 1 PBG), spielen in der Arbeitszone A IV keine Rolle und geben daher keinen Anlass für eine Gestaltungsplanung.

### **E. 8.5**

Schliesslich sind auch allfällige künftige Bauprojekte der Beschwerdegegnerin auf den besagten beiden Grundstücken im Rahmen neuer Baubewilligungsverfahren wiederum gesamthaft, also namentlich auch in Bezug auf Gebäudedimension(en) und Landschaftsverträglichkeit sowie hinsichtlich Erschliessung und Verkehrsaufkommen, auf ihre Vereinbarkeit mit sämtlichen einschlägigen Zonen- und Umweltschutzvorschriften aller Stufen (Bund, Kanton und Gemeinde; vgl. Art. 3 und 4 UVPV) zu prüfen, und dies namentlich unter Miteinbezug der bereits bestehenden Überbauung und deren Auswirkungen. Auch in einem allfälligen zukünftigen Baubewilligungsverfahren muss also z.B. geprüft werden, ob die umweltrechtlichen Vorgaben sowie Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR eingehalten sind. Sollte dereinst wieder eine industrielle Hochbaute zur Diskussion stehen, wäre diese unter dem Aspekt der Gestaltungsplanpflicht bzw. eines möglichen -verzichts wiederum in Anwendung von § 166 Abs. 2 PBG zu beurteilen. Damit können nicht nur die möglichen tangierten Privatinteressen (z.B. Besonnung, Aussicht etc.) der jetzigen und allfälliger zukünftiger Beschwerdeführer, sondern auch die hier primär in Frage stehenden, erwähnten wesentlichen öffentlichen Interessen (namentlich Landschafts- und Umweltverträglichkeit) dereinst hinreichend gewahrt werden. Damit besteht auch mit Blick auf § 74 Abs. 4 PBG kein Bedarf, im jetzigen Zeitpunkt auf die private Bautätigkeit mit einer planerischen Massnahme Einfluss zu nehmen und in Abweichung vom BZR einen parzellenübergreifenden Gestaltungsplan zu verlangen. Daran ändert auch die Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 12. September 2014 nichts. Darin wurde eine Sondernutzungsplanung empfohlen für den Fall, dass die künftige Erweiterung der Baukuben in Etappen erfolgen sollte, um den gesamten Umfang der zukünftigen Anlage beurteilen und die wichtigsten Eckwerte festlegen zu können. Dadurch werde Rechtssicherheit für weitere Etappen erreicht. Die Dienststelle rawi hatte zu diesem Zeitpunkt keine Kenntnisse der konkreten Überbauungsabsichten der Bauherrschaft, was sich auch aus dem Hinweis ergibt, dass ein Bebauungsplan zu erarbeiten sei, falls ein Gebäudeteil höher als 35 m (heute: 40 m) sein sollte. Weil die damalige Anfrage der Beschwerdegegnerin sich nicht nur auf die Grundstücke Nrn. z und y, sondern auch auf die Grundstücke Nrn. w und x bezog, konnte durchaus der Eindruck entstehen, dass die Bauherrin ein gesamthaftes Erweiterungsprojekt über alle fraglichen Grundstücke ins Auge fasst, welches in einer oder eben mehreren Etappen realisiert werden würde. Nur für diesen letzteren Fall wurde eine Sondernutzungsplanung empfohlen, weil implizit angenommen werden durfte, der damaligen Planung liege ein alle Grundstücke erfassendes Projekt zu Grunde, welches Basis einer Sondernutzungsplanung hätte bilden können. Genau dies liegt hier nun aber nicht vor. Ferner handelte es sich lediglich um eine Empfehlung, die zudem –

dies erhellt aus dem Wortlaut der gesamten Empfehlungen – in erster Linie Planungssicherheit für die Bauherrin schaffen sollten. Wenn die Beschwerdegegnerin sich entschieden hat, je nach Bedarf allenfalls einzelne Baugesuche für eigenständige Einzelprojekte zu stellen, in denen die planerischen Eckwerte in jedem Baubewilligungsverfahren immer wieder neu geprüft und festgelegt werden können, nimmt sie eine allfällige Beeinträchtigung der Rechtssicherheit in Kauf und liegt das in ihrer freien Entscheidung.

#### **E. 8.6**

Nach dem Gesagten präjudiziert der Verzicht auf einen solchen, alle erwähnten Grundstücke umfassenden Gestaltungsplan die bauliche Entwicklung in der Arbeitszone nicht dahingehend, dass wesentliche öffentliche oder private Interessen dereinst nicht mehr Berücksichtigung fänden, weshalb auch keine öffentlichen Interessen auszumachen sind, aktiv planerische Eckwerte zur künftigen Entwicklung festzulegen. Dass die Gebäudedimensionen des Erweiterungsbaus, insbesondere die projektierte Gebäudehöhe, jetzt bewilligt werden, bedeutet nicht von vornherein, dass allfällige weitere Bauten in der Arbeitszone auch in eben dieser Höhe gebaut werden können. Es ist nicht erforderlich, die Bodennutzung hier noch eingehender zu regeln als dies die zugrundeliegende Nutzungsplanung (Zonenplan und BZR) bereits macht um sicherzustellen, dass dereinst nur gemäss einer jetzt schon auszuarbeitenden Gesamtkonzeption gebaut wird. Die beschriebenen rechtlichen und tatsächlichen Umstände lassen den Bedarf an einer weiteren Planungsebene in den Hintergrund treten. Der Einwand der Beschwerdeführer, vor dem Hintergrund des eingeräumten Kaufrechts sei ein parzellenübergreifender gesamthafter Gestaltungsplan auszuarbeiten, erweist sich daher insgesamt als unbegründet.

#### **E. 9.1**

Die Beschwerdeführer monieren zudem, die Vorinstanz habe ihre Privatinteressen nicht angemessen berücksichtigt und auch die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild völlig ungenügend abgeklärt. Es liege daher keine Ausnahmesituation i.S.v. § 166 Abs. 2 PBG vor, weshalb schon für das konkrete Projekt und unabhängig von allfälligen Erweiterungsbauten auf den angrenzenden Grundstücken ein Gestaltungsplan auszuarbeiten sei. Zudem verlangten sie weiterhin ein umfassendes Schattendiagramm und nicht nur eines, welches den angeblichen Stichtag 8. Februar (mittlerer Wintertag) berücksichtige. Dieses Schattendiagramm müsse auch die Überbaumöglichkeiten der Beschwerdegegnerin auf den Nachbargrundstücken in die Beurteilung einbeziehen. Das Gutachten bzw. die Stellungnahme zur Überarbeitung des Projekts von H und damit zugleich der Umgebungsplan würden in Relevanz, Richtigkeit und Aussagekraft bestritten, weil sich diese nur auf den angefochtenen Erweiterungsbau bezögen und mögliche Erweiterungsbauten der Beschwerdegegnerin auf den Nachbargrundstücken nicht berücksichtigten. Insofern habe die Vorinstanz die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild nur ungenügend und nicht umfassend beurteilen können.

#### **E. 9.2**

Weil die Beschwerdeführer nichts anderes vorbrächten, als sie schon im Baubewilligungs- und Einspracheverfahren geltend gemacht hätten, verweist die Beschwerdegegnerin auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid, auf das Fachgutachten und die Stellungnahme betreffend Einordnung ins Landschaftsbild und ihre eigenen bereits erfolgten Stellungnahmen vom 26. Januar 2018 zur Einsprache der Beschwerdeführer und vom 19.

Juli 2017 an die Vorinstanz. Im Ergebnis hält sie dafür, dass eine Ausnahmesituation zu bejahen sei, weil die mit § 166 Abs. 2 PBG verfolgten Interessen auch ohne Gestaltungsplan gewahrt und auch die privaten Interessen der Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren angemessen berücksichtigt werden könnten.

### **E. 10.1**

Für den geplanten Erweiterungsbau mit einer Höhe von 31,2 m sind neben Art. 24 BZR auch die Hochhausbestimmungen von § 166 PBG einschlägig. Seit dem Urteil des Kantonsgerichts vom 22. Juni 2017 sind diese Bestimmungen geändert worden. Nach dem seit 1. Januar 2018 geltenden Wortlaut sind Hochhäuser Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m (Abs. 1; vorher 25 m). Sie dürfen nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erstellt werden. Bei industriellen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 40 m (vorher 35 m) kann ausnahmsweise auf einen solchen Plan verzichtet werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 40 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich (Abs. 2). Die Baubewilligung für ein Hochhaus ist zudem an folgende erhöhte Anforderungen gebunden: Die Grenz- und Gebäudeabstände sind unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtzugs festzusetzen (lit. a) und für Statik, Isolation, Materialbeschaffenheit, Mauerdicken, Materialwahl, Farbgebung, Reklamen, Aufschriften, Hygiene, behindertengerechtes Bauen, Vertikalverbindungen, Fluchtwege, Feuerpolizei, Löschvorrichtungen, Kehrrichtbeseitigung, Nebenräume usw. sind, soweit erforderlich, besondere Auflagen festzulegen (lit. b). Daraus ergibt sich, dass Hochhäuser hohe Anforderungen hinsichtlich städtebaulicher Einordnung, Form, Gestaltung und Bezug zum öffentlichen Raum zu erfüllen haben (Eingliederungsgebot; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 236 vom 29.4.2011 E. 5a/cc). Auch bei industriellen Bauten soll regelmässig ein gestalterischer Minimalanspruch durchgesetzt werden können. Massgebliches Kriterium für die Planungspflicht ist somit die Höhe der Bauten. Die Pflicht zum Erlass eines Sondernutzungsplans für Hochhäuser dient der besseren Beurteilung der einschneidenden Auswirkungen auf die Umgebung im Speziellen und das Orts- und Landschaftsbild im Allgemeinen. Mit einem solchen Plan können die planerischen und gestalterischen Erfordernisse und die daraus fliessenden Massnahmen im Plan verankert werden. Dennoch kann die Erstellung eines Sondernutzungsplans im Einzelfall unnötig sein, wo ein solcher Plan lediglich abbildet, was auch schon aus den Baugesuchsunterlagen ersichtlich ist. Aus diesem Grund hat die kommunale Behörde die Möglichkeit, bei industriellen Bauten bis zu einer Gesamthöhe von neu 40 m ausnahmsweise auf einen Sondernutzungsplan zu verzichten (vgl. Botschaft B 62 S. 59 f. [§§ 166-168]).

### **E. 10.2.1**

Das Gesetz selber sieht somit einen ausnahmsweisen Verzicht auf einen Sondernutzungsplan für industrielle Hochbauten vor. Wann ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, geht aus der Bestimmung nicht hervor und ist daher durch Auslegung zu konkretisieren. Hierbei ist vom Sinn und Zweck der Hochhausnorm in § 166 PBG auszugehen und sind alle massgeblichen Umstände sowie die öffentlichen und privaten Interessen des konkreten Falls in die Abwägung einzubeziehen (vgl. § 37 PBG und Art. 7 Abs. 2 BZR betr. Ausnahmen vom kommunalen BZR). Ob eine Ausnahmesituation vorliegt, ist eine frei überprüfbare Rechtsfrage. Der ausnahmsweise mögliche Verzicht auf einen Sondernutzungsplan verlangt allgemein das Vorliegen einer Ausnahmesituation, mithin eines wirklichen Sonderfalls, der etwa in den Besonderheiten des Baugrundstücks

oder des Bauvorhabens liegen kann (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 23 RPG N 3; zum Ganzen auch: Baumann, in: Komm. zum Baugesetz des Kantons Aargau, a.a.O., § 67 BauG N 1 ff.). Ausserordentliche Verhältnisse liegen praxisgemäss vor, wenn die Allgemeinordnung den besonderen Gegebenheiten des konkreten Einzelfalls nicht gerecht wird und die konkrete Anwendung der Bauordnung zu einem ungewollten und unbilligen Ergebnis führen würde. Verlangt wird nicht ein eigentlicher Härtefall. Vielmehr können ausserordentliche Verhältnisse durch alle wesentlichen Interessen der Bauherrschaft begründet werden, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung des Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften nicht hinreichend Berücksichtigung finden. Eigentliche Ausnahmegewilligungen dürfen sodann nur nach umfassender Abwägung aller erheblichen öffentlichen und privaten Interessen und im Einzelfall, nicht aber allgemein erteilt werden, da es nicht angeht, die Rechtsentwicklung etwa durch eine "weitherzige" Ausnahmepaxis zu ersetzen (LGVE 2010 II Nr. 16 E. 5d m.H.). Sie dürfen keine öffentlichen Interessen verletzen und die mit der Grundregel verfolgten öffentlichen Interessen sind mit den entgegen stehenden privaten Interessen auf Erteilung einer Ausnahmegewilligung abzuwägen (vgl. § 196 Abs. 2 Satz 2 PBG; BGE 114 Ib 190 E. 4b; zum Ganzen auch: Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N 2663 ff. sowie Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 44 N 48-50).

### **E. 10.2.2**

Indem der Gesetzgeber ausdrücklich den ausnahmsweisen Verzicht auf einen solchen Sondernutzungsplan bei industriellen Bauten bis zu einer Gesamthöhe von neu gar 40 m statuiert, gewichtet er selber das öffentliche Interesse an der Eingliederung bei industriellen Bauten weniger stark als bei nicht-industriellen, insbesondere Wohn-Hochhäusern. Insofern hat der Gesetzgeber die grundsätzlich statuierte Sondernutzungsplanpflicht für Hochbauten in vorweggenommener Interessenabwägung zu Gunsten einer industriellen Nutzung und Verdichtung bereits teilweise gelockert (vgl. auch: Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 695 ff., wonach Hochbauten in der Industriezone ohne Gestaltungsplan gebaut werden können). Die in § 166 Abs. 3 PBG umschriebenen besonderen Anforderungen verdeutlichen zudem, dass die Hochhausbestimmungen primär auf ständig bewohnte Hochhäuser in Wohnzonen ausgerichtet sind, kommt doch den dort erwähnten wohnhygienischen Aspekten in Zonen mit ausschliesslicher Arbeitsplatznutzung nicht die gleiche Bedeutung zu wie in Wohnzonen (vgl. in diesem Kontext auch Heer, a.a.O., N 699, wonach im Kanton St. Gallen die Schattenregel für Hochhäuser in Industriezonen nicht anwendbar ist). Darüber hinaus wird mit der Anpassung der Hochhausnorm per 1. Januar 2018, wonach Bauten nicht schon ab 25 m, sondern erst ab einer Gesamthöhe von 30 m als Hochhäuser gelten, ganz allgemein signalisiert, dass zum Zweck der raumplanerisch gewünschten Verdichtung auch vermehrt auf Hochbauten gesetzt werden soll. Die strittige industrielle Hochbaute liegt mit 31,2 m nur knapp über der für die Anwendung der Hochhausnorm überhaupt massgebenden Grenze von 30 m. Im Rahmen der Auslegung der einschlägigen Bestimmung ist ferner auch zu beachten, dass für industrielle Bauten ein ausnahmsweiser Verzicht auf einen Sondernutzungsplan bis zu einer Gesamthöhe von 40 m möglich ist, weshalb an einen solchen Verzicht für eine industrielle Hochbaute, die sich mit 31,2 m höhenmässig am unteren Rahmen bewegt, nicht dieselben strengen Anforderungen zu stellen sind.

### **E. 11.1**

Nach den beschriebenen Voraussetzungen hat die Baubewilligungsbehörde im Detail zu prüfen, ob ausnahmsweise auf einen Sondernutzungsplan verzichtet werden kann. Im Rahmen dieser Beurteilung ist massgeblich auch auf den möglichen Zweck und Inhalt eines Gestaltungsplans sowie auf die planerische Ausgangslage abzustellen. Es sei hier auf diese vorstehenden Ausführungen verwiesen (E. 4.1, 4.3 sowie 7.1-7.3). Vom grundsätzlichen Planungserfordernis kann mit dem Nachweis abgesehen werden, dass das Bauprojekt zum vornherein allen Auflagen Rechnung trägt, die Gegenstand des Sondernutzungsplans sein könnten und somit wie erwähnt feststeht, dass ein Gestaltungsplan nicht mehr regeln könnte, als bereits aus den Baugesuchsakten ersichtlich ist und im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden kann. Inwiefern das hier zu beurteilende Bauvorhaben ohne vorangehende Nutzungsplanung nicht angemessen erfasst und beurteilt werden könnte, ist – wie im Folgenden aufgezeigt wird – nicht ersichtlich. Insbesondere sind seine raumplanungsrechtlichen Auswirkungen nicht derart komplex und vielschichtig, dass sie nicht allein im konkreten Baubewilligungsverfahren, in dem namentlich auch Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR mit seinen spezifischen Vorgaben zu beachten ist, beurteilt werden könnten.

### **E. 11.2**

Dass die Erschliessung im konkreten Fall aufgrund der Lage des Baugrundstücks in der Arbeitszone A IV keine spezifischen Fragen aufwirft, wurde bereits ausgeführt (E. 8.4 vorstehend). Zudem orientiert sich der angefochtene Erweiterungsbau am Bebauungsmuster und am Fussabdruck der bestehenden B-Module und bildet den logischen Abschluss der Bauparzelle Nr. z. Das Neubauvolumen folgt in der Setzung weitestgehend der seinerzeit bereits von der "B" angedachten Erweiterung. Die Erschliessung des neuen Baukörpers geschieht folgerichtig über das bestehende und entsprechend einfach erweiterte Strassennetz und führt weiterhin um das überbaute Firmenareal. Bei diesen konkreten Verhältnissen ist kaum vorstellbar, dass die Erschliessung und das Überbaumuster (Gebäuelänge und -breite) als wesentliche Merkmale eines Gestaltungsplans einer abweichenden Ordnung folgen könnten. Auch die Baumreihe als Abschluss zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Areal wird entlang der Strasse neu gepflanzt. Hinsichtlich Gemeinschaftsanlagen oder nicht zu überbauender Gebiete besteht in der konkreten Zone kein Planungsbedürfnis (E. 8.4 vorstehend).

### **E. 11.3**

Die Auswirkungen des vorliegenden Projekts auf die Umwelt wurden im UVB abschliessend dargestellt (zu den allgemeinen Ausführungen in diesem Kontext vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 217 vom 22.6.2017 E. 9.3). Die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) in ihrer Funktion als kantonale Fachstelle unterzog diesen Bericht einer Überprüfung und kam zusammenfassend zum Schluss, dass die geplante Anlage den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht, wenn auch bestimmte Auflagen und Bedingungen erfüllt würden. Diese wurden im angefochtenen Entscheid als integrierender Bestandteil der Baubewilligung bezeichnet. Insgesamt wurde die vom Betrieb des Logistik-Centers ausgehende Lärmbelastung auf allen untersuchten Strassenabschnitten als unbedeutend und umweltverträglich eingestuft. Die Zunahme der Gesamt-Verkehrsemissionen gegenüber dem Ausgangszustand aufgrund der Erweiterung beträgt lediglich 2 % und wird im Verhältnis zu den heutigen Emissionen keine feststellbaren Auswirkungen auf die Immissionsbelastung haben. Es ist nicht ersichtlich und wird auch von den Beschwerdeführern nicht geltend gemacht, dass bezüglich des strittigen

Erweiterungsbaus nicht auf diese Feststellungen abzustellen wäre. Wie das Kantonsgericht im zitierten Urteil ausgeführt hat (E. 9.2), kann der Umstand, dass ein Vorhaben nur nach Durchführung einer UVP bewilligt werden kann (Aemisegger/Kissling, Praxiskomm. RPG: Nutzungsplanung, a.a.O., Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung N 68 f. m.H.; Jeannerat/Moor, Praxiskomm. RPG: Nutzungsplanung, a.a.O., Art. 14 RPG N 70) zwar ein mögliches Indiz sein für eine Sondernutzungsplanpflicht, weshalb auch aus diesem Blickwinkel eine erhöhte Begründungsdichte für einen Sondernutzungsplanverzicht zu fordern sei (E. 9.3.2). Dabei handelt es sich jedoch nur um ein Indiz unter mehreren für oder gegen eine Sondernutzungsplanpflicht sprechenden Indizien. Wenn wie hier die umfassende Abwägung aller massgebender Interessen und tatsächlichen Umstände für das Vorliegen einer konkreten Ausnahmesituation spricht, kann diesem einen Indiz keine entscheidungswesentliche Bedeutung mehr beigemessen werden. Hinzu kommt, dass aus einer allfälligen Pflicht zur Vornahme einer Umweltverträglichkeitsprüfung ohnehin nicht ohne weiteres auf eine Gestaltungsplanpflicht geschlossen werden kann, da die Gestaltungsplanpflicht in erster Linie aus Nutzungsüberlegungen und nicht aus Umweltverträglichkeitsüberlegungen besteht (BVR 2003 S. 447). Die grundsätzlich statuierte Gestaltungsplanpflicht nach § 166 Abs. 2 PBG ist denn auch primär in der Höhe dieser Bauten und nicht in ihren anderen Umweltauswirkungen begründet. Dass im heutigen Zeitpunkt kein Anlass besteht, einen auch die angrenzenden Nachbargrundstücke umfassenden UVB zu verlangen, weil kein bauliches Gesamtkonzept vorliegt und auch eine allfällige künftige Erweiterungsbaute wiederum umfassend auf ihre Umweltschutzkonformität zu überprüfen sein wird, wurde an anderer Stelle bereits ausgeführt (E. 8.5 vorstehend).

#### **E. 11.4.1**

Mit Blick auf die Höhe des konkreten Bauprojekts bildet die Einordnungsfrage wie ausgeführt ein zentrales Element bei der Beurteilung, ob hier auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann oder nicht. Dies ergibt sich nicht nur aus § 166 Abs. 2 und 3 PBG, sondern auch im Zusammenhang mit Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR, welche speziell zu berücksichtigende Vorgaben für das Vorgehen der Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Einordnung einer Baute der Zone A IV in das konkrete Orts- und Landschaftsbild enthalten. Dazu sowie zu den Regeln, die bei der Frage der Einordnung zu beachten sind, und zu den konkreten landschaftlichen Verhältnissen kann, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die Erwägungen im zitierten kantonsgerichtlichen Urteil verwiesen werden (E. 8.2-8.4.1). Gestützt auf die dortigen Ausführungen zur erforderlichen umfassenden Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit sowie Eingliederung und äusseren Gestaltung der Hochbaute beim Entscheid über das Vorliegen einer Ausnahmesituation (§ 166 Abs. 2 PBG und Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR) liess die Vorinstanz zwischenzeitlich bei H ein Fachgutachten zur Landschaftsverträglichkeit und eine Stellungnahme zur Überarbeitung des Projekts erstellen. Die Beschwerdegegnerin reichte im Anschluss an das kantonsgerichtliche Urteil ihrerseits ein überarbeitetes Farb- und Materialkonzept, den erläuternden Bericht zur Einpassung ins Landschaftsbild und das Begrünungskonzept Umgebung ein.

#### **E. 11.4.2**

Für den Fachgutachter ist das Landschaftsbild geprägt durch die beidseitigen, begrünten und bewaldeten Hügelzüge sowie das enge, Richtung Ostergau auslaufende Tal. Der Talboden zwischen dem Hügelzug des T-Waldes und dem x-Bach sei weitestgehend bereits

mit Industrie- und Gewerbegebäuden überbaut. Die Bauten präsentierten sich in ihren Volumina, ihrer Höhe, ihrer Setzung und ihrer Gestaltung äusserst heterogen und liessen eine übergeordnete Gestaltungsabsicht vermissen. Diese Bebauung des Talbodens mit gewerblichen Bauten prägte in hohem Mass das örtliche Landschaftsbild. Eine löbliche Ausnahme bilde das ehemalige B-Areal mit seiner strengen und klaren Anordnung der Gebäude und seiner einheitlichen Gestaltung. Der ehemalige B-Bau trete in der Siedlungsstruktur als Grossform in Erscheinung und bilde in der sonst heterogenen Gewerbeüberbauung eine klare und präzise städtebauliche Ordnung. Für das Landschaftsbild an diesem Ort sei die Wahrnehmung der begrünt und bewaldeten seitlichen Hügelzüge (T-Wald und S-Wälder) von hoher Wichtigkeit. Von den beschriebenen örtlichen Verhältnissen konnte sich das Kantonsgericht anlässlich des Augenscheins vom 5. April 2017 auch selber überzeugen (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 217 vom 22.6.2017 E. 8.3.2). Weiter führte der Gutachter aus, die Setzung des Erweiterungsbaus übernehme das Raster der bereits bestehenden Module und folge so der ursprünglichen Planung der ehemaligen B. Der mit seiner Stirnseite die Gebäudeflucht um rund 12 m überragende Baukörper verwässere das sonst in sich konsequente Verhalten bei der Setzung des Erweiterungsbaus. Dadurch werde die ruhige und unaufgeregte Art der Gesamtbebauung gestört, habe aber keinen wesentlichen Einfluss auf deren Eingliederung ins Landschafts- und Siedlungsbild. Mit der Höhe von rund 32 m werde der Erweiterungsbau zur Landmark im Tal der Seesatz. Nur das in seinem Volumen wesentlich kleinere Silo der E AG erreiche in der näheren Umgebung eine ähnliche Höhe, sonst rage nur noch das Hochregallager der F AG aus der ansonsten eher niedrigen Gewerbe- und Industrie-Bebauung. Im Kontext des heute bereits bestehenden, grossen Gewerbebaus wirke die Höhe des Anbaus nicht störend und bilde auf selbstverständliche Art und Weise deren Abschluss. Mit der Höhe von 32 m blieben die Kreten der beidseitigen Hügelzüge des Tales in der Fernsicht aus verschiedenen Perspektiven und Sichtwinkeln noch erkenn- und erlebbar. Rein volumetrisch ver helfe das hohe und massige Hochregallager dem Firmenareal und der ganzen Arbeitszone zu einer wohltuenden Akzentuierung. Aus Sicht des Experten ist trotz der Höhe von 32 m des Erweiterungsbaus eine befriedigende Eingliederung in das örtliche Landschafts- und Siedlungsbild gegeben, wenn sich dieser in seinem architektonischen Ausdruck und seiner Materialisierung und Farbgebung am Bestand orientiert und so mit diesem zu einer städtebaulichen Einheit verschmilzt. Damit sich der geplante Erweiterungsbau optimal ins örtliche Landschafts- und Siedlungsbild integriere, habe sich dessen Gestaltung und Architektursprache zwingend am Bestand zu orientieren. Diese gutachterlichen Empfehlungen zur Gestaltung / Materialisierung / Farbgebung wurden von der Bauherrschaft in der Folge aufgenommen und umgesetzt.

#### **E. 11.4.3**

In seiner Stellungnahme zum überarbeiteten Projekt vom 24. November 2017 würdigt der Gutachter die vorgenommenen Anpassungen positiv. Die Fassadengestaltung orientiere sich in Material- und Farbgebung, aber auch in formalen Bereichen an den Fassaden des Bestands. So würden typische Merkmale wie die runden Ecken auch beim Erweiterungsbau verwendet. Die Horizontalität der Blechverkleidung der bestehenden Module werde am Neubau mit dem Einsatz von verschiedenen Oberflächenstrukturen neu interpretiert. Diese Bänderung der Fassade helfe auf gekonnte Weise die Höhe des Gebäudes zu gliedern und zu gestalten. In der grauen Farbgebung werde die Verwandtschaft zu den bestehenden Modulen aufgebaut und lasse den, zwar wesentlich höheren, Neubau als Bestandteil der Gesamtbebauung B-Areal in Erscheinung treten. Zusammenfassend kommt der Gutachter

zum Schluss, dass das Konzept des Weiterbauens sich im Kontext des heute schon landschafts- und siedlungsprägenden Industrieareals der ehemaligen B als richtig erweise. Der bestehende Komplex mit sechs gleichartigen Modulen werde wie selbstverständlich um eine Achse mit einem hohen Element erweitert. Das neue Element des Erweiterungsbaus bilde volumetrisch, aufgrund der Übernahme der vorherrschenden Abmessungen der Zwischenräume und Gebäudebreiten eine Einheit mit dem Bestand. Wichtig für die Eingliederung in das Landschafts- und Siedlungsbild sei, dass der Bau auch nach der Erweiterung als Einheit in Erscheinung trete und als Grossform, wie heute schon bestehend, den Ort der Arbeitszone Y präge. Mit der Aufnahme und Fortführung der vorhandenen Architektursprache mit ihrer charakteristischen Materialisierung und Farbgebung werde der Neubau wie selbstverständlich zu einem Bestandteil der heutigen Bebauung. Die Übernahme von wichtigen und die heutigen Bauten auszeichnenden Gestaltungselementen, wie die typischen runden Ecken und die Neuinterpretation der horizontalen Bänderung der Fassaden würden helfen, den Neubau an die bestehenden Gebäude anzubinden und zu integrieren. (...) Dabei seien die Adaptierungen des architektonischen Ausdrucks auf die Anforderungen eines Hochregallagers und Anpassungen innerhalb des heute bestehenden Gestaltungskonzepts gelungen. Damit spiele die Frage der Höhe für eine gute Eingliederung ins Landschafts- und Siedlungsbild der Arbeitszone Y eine untergeordnete Rolle. Die Profilierung zeige, dass mit einer Höhe des Erweiterungsbaus von 32 m aus der Fernsicht aus verschiedenen Blickwinkeln die für das örtliche Landschaftsbild wichtigen Kanten der bewaldeten Höhenzüge des T-Walds und der S-Wälder noch erkennbar blieben. Aus Sicht des Gutachters ist die Überarbeitung gelungen. Der Erweiterungsbau gliedere sich trotz seiner Höhe von rund 32 m gut in das örtliche Landschafts- und Siedlungsbild ein. Die Anlehnung an den architektonischen Ausdruck und die Materialisierung des Bestands und die Übernahme dessen Farbgebung liessen diesen zu einer städtebaulichen Einheit verschmelzen.

#### **E. 11.5.1**

Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid zu Recht auf diese gutachterlichen Feststellungen ab und stellte fest, dass sich der projektierte Erweiterungsbau gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedere. Das äussere Erscheinungsbild des Erweiterungsbaus lehne sich nun mit der Materialisierung und Farbgebung an die bestehenden B-Bauten an. Die vorgesehene Blechverkleidung mit unterschiedlichen Oberflächenstrukturen helfe, die Höhe des Gebäudes zu gliedern und zu gestalten. Zudem würden typische Merkmale der bestehenden Gebäude, z.B. die runden Ecken, beim Erweiterungsbau übernommen. Auch die Umgebungsgestaltung könne nun mit dem nachgereichten Begrünungskonzept Umgebung beurteilt werden. Die Vorinstanz teilte die in diesem Kontext geäusserte Meinung des Gutachters H, dass das Konzept einen sinnvollen Abschluss des bestehenden Areals bilde und das vorhandene Grün- und Umgebungskonzept des bestehenden Areals weitergeführt werde.

#### **E. 11.5.2**

Mit dem Einbezug der erwähnten Unterlagen zur Landschaftsverträglichkeit und zur äusseren Gestaltung für die Beurteilung des Vorliegens einer Ausnahmesituation i.S.v. § 166 Abs. 2 PBG kam die Vorinstanz der kantonserichtlich geforderten umfassenden Prüfung der Einordnung mit der nötigen Begründungsdichte nach. Soweit es um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheids geht, hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf sie nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der

örtlichen Baubehörde setzen, wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht. Sie darf nur dann einschreiten, wenn die Würdigung der kommunalen Behörde nicht mehr vertretbar ist (BGer-Urteile 1C\_39/2012 vom 2.5.2012 E. 2.3.2, 1C\_414/2010 vom 23.12.2010 E. 2.3.2 und 1P.678/2004 vom 21.6.2005 E. 3.2). Das Gericht darf zudem in Fachfragen nicht ohne triftige Gründe von Gutachten abweichen. Solche Gründe liegen vor, wenn gewichtige, zuverlässig begründete Tatsachen oder Indizien die Überzeugungskraft des Gutachtens ernstlich erschüttern (BGE 133 II 384 E. 4.2.3 m.H., 129 I 49 E. 4). Das trifft etwa zu, wenn der Experte die an ihn gestellten Fragen nicht beantwortet oder wenn seine Schlussfolgerungen in sich widersprüchlich sind (BGer-Urteile 1C\_220/2011 vom 24.8.2011 E. 4.2, 1B\_32/2011 vom 15.2.2011 E. 2.3). Solches ist hier nicht ersichtlich und wird auch beschwerdeweise nicht geltend gemacht. Die Beschwerdeführer kritisieren weder die Ausführungen noch die Schlussfolgerungen des Gutachters. Ihre Kritik erschöpft sich in der Feststellung, dass sich das Gutachten und die ergänzende Stellungnahme nicht zu allfälligen Erweiterungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Grundstücken äussern und insofern irrelevant und unrichtig seien. Aus diesen Gründen besteht für das Gericht keine Veranlassung, in die sachgerechte und nachvollziehbare Beurteilung der Vorinstanz, die ihrerseits auf schlüssigen fachgutachterlichen Einschätzungen basiert, korrigierend einzugreifen. Die vorinstanzliche Beurteilung, dass die strittige industrielle Hochbaute landschaftsverträglich ist und sich mit Materialisierung, Farbgebung und Begrünungskonzept in die Umgebung eingliedert, ist somit nicht zu beanstanden.

### **E. 11.5.3**

Bei dieser Sach- und Rechtslage besteht für eine weitergehende gestaltungsplanerische Festlegung kein Bedarf. Allfällig denkbare Gestaltungsplan-Bestimmungen, von denen hier nur die Gebäudehöhe und die äussere Gestaltung der Baute (Materialisierung und Farbkonzept) sowie der Umgebung (Begrünungskonzept), mithin die Einordnung in Siedlung und Landschaft, ernsthaft relevant sind, da mit Bezug auf Erschliessung und Umweltverträglichkeit kein weitergehender Regelungsbedarf auszumachen ist, betreffen somit Fragen der konkreten baulichen Ausgestaltung und Feinabstimmung des Projekts. Diese können mit den nunmehr vorhandenen Unterlagen genauso im vorliegenden Verfahren gestützt auf Art. 24 Abs. 2 und 3 BZR sowie § 140 PBG abschliessend beurteilt werden. Die Eingliederungsfrage gehört denn auch zu den typischen Beurteilungspunkten eines Baubewilligungsverfahrens, da die Einordnung in die Landschaft letztlich nur anhand eines konkreten Bauprojekts abschliessend beurteilt werden kann. Diese Schlussfolgerung würde im Übrigen selbst dann gelten, wenn entgegen § 146 VRG auf die Rechtslage im Zeitpunkt des ersten Beschwerdeentscheids abzustellen wäre und § 166 PBG in der bis zum 1. Januar 2018 gültig gewesenen Fassung zur Anwendung gelangen würde.

### **E. 12.1**

Nach dem einschlägigen Art. 24 Abs. 2 BZR hat der Stadtrat Willisau bei der Festlegung der jeweils konkreten Gebäudedimensionen nebst der Landschaftsverträglichkeit auch die industriellen Erfordernisse und die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen. Die Ausführungen der Vorinstanz zu den industriellen Erfordernissen auf Seite 9 des angefochtenen Entscheids, wonach die Zweckbestimmung des Gebäudes aus technischen und betriebswirtschaftlichen Gründen die projektierte Höhe erforderlich macht, sind auch für das Gericht nachvollziehbar und werden von den Beschwerdeführern nicht hinreichend substantiiert in Frage gestellt. Sie erheben auch keine Rügen zur äusseren Gestaltung des

Baukörpers und der Umgebung an sich. Hingegen stellen sie sich auf den Standpunkt, durch die Hochbaute erlitten ihre Gebäude einen beträchtlichen Sonnenentzug und werde ihre Aussicht massiv beeinträchtigt, ohne dies jedoch näher zu begründen oder sich mit den entsprechenden Feststellungen des Fachgutachters auseinanderzusetzen.

### **E. 12.2**

Einwirkungen, die durch zonenkonforme, den baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften entsprechende Bauten verursacht werden (wie namentlich Lichtentzug, Beschattung, Entzug der Aussicht) müssen grundsätzlich, vorbehältlich konkreter Vorschriften (z.B. Normen zum Schattenwurf für Hochhäuser i.S.v. § 166 Abs. 3 lit. a PBG) geduldet werden (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 BauG N 31a). Im Grenzbereich von Nichtwohnzonen ist auf angrenzende Wohnzonen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen (vgl. auch die Regelung in Art. 24 Abs. 1 letzter Satz BZR), was mit Bedingungen und Auflagen zur Baubewilligung erreicht werden kann. Rücksichtnahme bedeutet, dass die gewerbliche, industrielle etc. Nutzung im Interesse der Wohnqualität der angrenzenden Wohnzone gewissen Beschränkungen unterliegt, schliesst aber nicht aus, dass beim Wohnen doch mit erhöhten Einwirkungen gerechnet werden muss. Die Einschränkungen für eine an sich zonenkonforme Anlage in der Nichtwohnzonen dürfen nicht so weit gehen, dass ihre bestimmungsgemässe Nutzung verunmöglicht oder stark erschwert wird (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 BauG N 33a). Die Vorinstanz hat sich mit den zu berücksichtigenden privaten Interessen der Beschwerdeführer im angefochtenen Entscheid auf Seite 10 angemessen und nachvollziehbar auseinandergesetzt, so dass darauf abzustellen ist. Dass die Aussicht gegenüber der aktuellen Situation teilweise tangiert wird, ist unbestritten. Nebst dem Umstand, dass auf Beibehaltung der bisherigen Aussicht jedoch grundsätzlich kein Rechtsanspruch besteht (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 217 vom 22.6.2017 E. 7.3.1.4), sind nur übermässige Beeinträchtigungen relevant, die nach der zutreffenden Ansicht der Vorinstanz nicht vorliegen. Die Auswirkungen auf die Aussicht der Beschwerdeführer werden hier schon allein dadurch gemildert, dass ihre Liegenschaften mit einer Distanz von rund 100 m und mehr einen beträchtlichen Abstand zum angefochtenen Bauprojekt aufweisen. Entscheidend ist sodann, dass laut Gutachten bzw. ergänzender Stellungnahme zudem gewährleistet ist, dass mit der projektierten Gebäudehöhe von 31,2 m die für das Landschaftsbild wichtigen Kanten der bewaldeten Höhenzüge des T-Walds und der S-Wälder in der Fernsicht aus verschiedenen Perspektiven und Sichtwinkeln noch erkenn- und erlebbar bleiben. Dass die Sicht auf das Gebäude der Ackermann Fahrzeugbau AG verdeckt wird (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 217 vom 22.6.2017), kann nicht als wesentliche Beeinträchtigung betrachtet werden und wäre im Übrigen schon gegeben bei einer Fortführung der Erweiterung in der Höhe der bestehenden B-Module (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 217 vom 22.6.2017).

### **E. 12.3.1**

Gemäss § 152 Abs. 2 PBG dürfen in ausgesprochenen Schattenlagen keine Wohnungen erstellt werden. Nach § 153 Abs. 1 PBG müssen Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, genügend belichtet und lüftbar sein. Diese Normen richten sich an die Bauherrschaft von Wohnbauten und sollen eine minimale Besonnung und Belichtung dieser Bauten garantieren. Die Gewährleistung von Licht und Sonne für Nachbarbauten ist hingegen durch die baupolizeilichen Bestimmungen, namentlich die Grenz- und Gebäudeabstände, geregelt. § 166 Abs. 3 lit. a PBG schreibt denn auch vor, dass die Grenz- und Gebäudeabstände eines Hochhauses unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des

Lichtentzugs festzusetzen sind. Darüber hinaus gibt es keine direkt anwendbaren Normen über den Schattenwurf. Ferner enthalten weder das BZR der Stadt Willisau noch das PBG eine ausdrückliche Bestimmung darüber, welche Zeitdauer einer Beeinträchtigung der Besonnung und welches Ausmass des Schattenwurfs noch tragbar sind. Die vom Regierungsrat bei früherer Gelegenheit vorgeschlagene Aufnahme entsprechender Konkretisierungen in das PBG wurde vom Gesetzgeber als unerwünschte Verschärfung abgelehnt (vgl. LGVE 2015 IV Nr. 15 E. 3.6.2, 2004 II Nr. 15 E. 2a m.H., auch zum Folgenden). Die entsprechende Praxis des Regierungsrats (vgl. LGVE 1988 III Nr. 19 E. 4) kann dennoch orientierend herangezogen werden. Demnach sei anzunehmen, dass eine Einbusse an Besonnung von zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie noch zulässig sei. Dabei gelte es zu beachten, dass ein Schatten gemeint sei, der die Gesamtheit des betroffenen Wohnhauses oder Grundstücks treffe. Wenn die Einbusse an Sonnenlicht nicht vollständig sei, sondern nur einen Teil eines Wohnhauses oder der Parzelle treffe, sei dem bei der Würdigung der geltend gemachten Beeinträchtigung Rechnung zu tragen. Im Übrigen könne in Grenzfällen, wie beispielsweise in Kernzonen oder in Städten, unter Umständen eine längere Schattendauer hingenommen werden (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 100 vom 24.10.2016 E. 6.2.1; vgl. auch Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 283 vom 6.10.2015 E. 3.3).

### **E. 12.3.2**

Somit wird zur Berechnung des Regelschattens praxis- und rechtsprechungsgemäss auf Mittelwerte, einerseits in Bezug auf das Jahr (3. November und 8. Februar als mittlere Wintertage oder Tag- und Nachtgleiche) und andererseits bezüglich der täglichen Schattendauer (2-stündiger Dauerschatten), abgestellt (BGE 100 Ia 334 E. 9, 99 Ia 143 E. 5; BGER-Urteile 1C\_240/2016 vom 5.1.2017 E. 5.1 ff. und 1C\_539/2011 vom 3.9.2012 E. 4.3 ff.). Dies wird von den Beschwerdeführern nicht substantiiert bestritten. Das von der Beschwerdegegnerin aufgelegte Schattendiagramm vom 9. November 2017 (Änderungsdatum) zeigt den vom projektierten Gebäude verursachten Schattenwurf am mittleren Wintertag 8. Februar zwischen 9.00 und 16.00 Uhr in stündlichen Schritten auf. Es erfüllt die fachlichen Voraussetzungen und enthält ausreichende und im Übrigen von den Beschwerdeführern nicht bestrittene Darstellungen in Form eines projizierten Schattendiagrammes. Auch wenn es sich um ein Parteigutachten handelt, dem nicht der erhöhte Beweiswert eines amtlichen Gutachtens nach §§ 93 ff. VRG zukommt (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 283 vom 6.10.2015 E. 3.4.2), besteht für das Gericht unter diesen Umständen keine Veranlassung, an der Richtigkeit der Darstellungen zu zweifeln. Dieses Diagramm zeigt auf, dass die Grundstücke der Beschwerdeführer am mittleren Wintertag 8. Februar, auf den wie erwähnt praxisgemäss abgestellt werden darf, vom Schattenwurf nicht und schon gar nicht mehr als zwei Stunden betroffen sind. Die Ausführungen der Vorinstanz, dass auch in dieser Hinsicht keine übermässige Beeinträchtigung der privaten Interessen der Beschwerdeführer vorliegt, ist daher nicht zu beanstanden. Mangels konkreter Ausdehnungsabsichten auf die angrenzenden Grundstücke Nrn. w und x (E. 8.2 f. vorstehend) erübrigt es sich auch, ein diese berücksichtigendes umfassendes Schattendiagramm einzuholen.

### **E. 13**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass gemäss § 166 Abs. 2 PBG Ausnahmen von der Sondernutzungsplanpflicht für industrielle Hochbauten ausdrücklich möglich sind. Hier liegt eine solche Ausnahmesituation vor, weil die grundsätzlich statuierte Planungspflicht

primär die Orts- und Landschaftsverträglichkeit von Hochhäusern sowie den Schutz weiterer öffentlicher und privater Interessen sicherstellen will. Diesen Gesichtspunkten hat die Baubewilligungsbehörde der Stadt Willisau gemäss Art. 24 Ziff. 2 und 3 BZR ausdrücklich auch im Rahmen eines konkreten Baugesuchs Rechnung zu tragen, wenn sie über die konkreten Dimensionen und die Gestaltung einer Baute in der Arbeitszone A IV zu befinden hat. Die konkreten Nutzungsvorschriften in Art. 24 BZR zielen in dieser Zone ohnehin auf eine bauliche Verdichtung ab, und die Erschliessung des Gebiets stellt keine besondere Herausforderung dar. Die Auswirkungen des fraglichen Erweiterungsbaus, namentlich mit Bezug auf die Rücksichtnahme auf das Siedlungs- und Landschaftsbild, aber beispielsweise auch hinsichtlich Erschliessung und Immissionsabwehr, können mit den hier einschlägigen Grundnutzungsbestimmungen auch ohne sondernutzungsplanerische Regelung in genügender Weise geregelt werden. Unter diesen Umständen ist daher nicht ersichtlich, welche weiteren Erkenntnisse mit einem Gestaltungsplan gewonnen werden könnten, um eine qualitativ bessere und zweckmässigere Gestaltung und Erschliessung des Erweiterungsbaus zu erreichen. Der angefochtene Entscheid zeigt schlüssig auf, dass die Vorinstanz die massgeblichen Interessen unter anderem auch mit einem Fachgutachten und insgesamt sachgerecht ermittelt, berücksichtigt und umfassend gegeneinander abgewogen hat und dabei zum Ergebnis gekommen ist, dass der Erweiterungsbau mit der projektierten Höhe von 31,2 m bewilligt werden kann. Damit besteht auch allein bezogen auf den hier strittigen Erweiterungsbau kein Bedarf für eine entsprechende Regelung in einem Sondernutzungsplan, und es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz unter den konkreten Umständen eine Ausnahmesituation i.S.v. § 166 Abs. 2 Satz 2 PBG bejaht hat. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen.

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