

# LU\_GERICHTE 7H 24 106 vom 14. Juli 2025

LU Gerichte, 2025-07-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_7H\\_24\\_106](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_24_106)

FR: LU\_GERICHTE 7H 24 106 du 14 juillet 2025

IT: LU\_GERICHTE 7H 24 106 del 14 luglio 2025

## Regeste

Befindet sich ein Bauvorhaben in der Grundwasserschutzzone S3, die zugleich als besonders gefährdeter Bereich (Au) gilt, untersteht seine Erstellung oder Änderung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. § 14 Abs. 1 EGGSchG der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung der kantonalen Gewässerschutzfachstelle, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine dauerhafte oder lediglich temporäre Baute handelt. Die Bewilligungskompetenz ist ausschliesslich der Fachstelle vorbehalten (§ 28 KGSchV). Eine Delegation dieser Zuständigkeit an die Gemeinde verstösst gegen Bundesrecht (E. 5.2 ff.). | Art. 19 Abs. 2 GSchG; Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV; § 14 Abs. 1 EGGSchG; § 7 KGSchV, § 28 KGSchV. | Bau- und Planungsrecht

## Erwägungen

### E. 4

Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 14.07.2025 Fallnummer: 7H 24 106 LGVE: Gesetzesartikel: Art. 19 Abs. 2 GSchG; Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV; § 14 Abs. 1 EGGSchG; § 7 KGSchV, § 28 KGSchV. Leitsatz: Befindet sich ein Bauvorhaben in der Grundwasserschutzzone S3, die zugleich als besonders gefährdeter Bereich (Au) gilt, untersteht seine Erstellung oder Änderung gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG i.V.m. § 14 Abs. 1 EGGSchG der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung der kantonalen Gewässerschutzfachstelle, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine dauerhafte oder lediglich temporäre Baute handelt. Die Bewilligungskompetenz ist ausschliesslich der Fachstelle vorbehalten (§ 28 KGSchV). Eine Delegation dieser Zuständigkeit an die Gemeinde verstösst gegen Bundesrecht (E. 5.2 ff.). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist noch nicht rechtskräftig. Entscheid: Sachverhalt (zusammengefasst): Die Gemeinde Triengen plante den Neubau einer temporären Wohncontainersiedlung für Schutzsuchende auf dem gemeindeeigenen Grundstück Nr. 230, das sich teilweise in der Zone für öffentliche Zwecke, der Grünzone sowie der Reservezone befindet. Das Baugesuch lag vom 5. bis 24. August 2023 öffentlich auf, woraufhin vier Einsprachen eingingen. Mit Entscheid vom 12. April 2024 erteilte der Gemeinderat Triengen die Baubewilligung befristet auf fünf Jahre und wies die öffentlich-rechtlichen Einsprachen ab, soweit darauf eingetreten wurde. Dagegen wurde Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht Luzern erhoben. Aus den Erwägungen: 1. 1.1. Der angefochtene Bewilligungsentscheid des Gemeinderats Triengen stützt sich u.a. auf das Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735). Damit unterliegt er unmittelbar der Anfechtbarkeit durch Verwaltungsgerichtsbeschwerde (§ 148 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SRL Nr. 40] i.V.m. § 206 PBG). 1.2. Sämtliche Beschwerdeführer haben am Einspracheverfahren teilgenommen. Die Beschwerdeführerin 3 ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. D.\_\_\_\_\_, GB Triengen, welches ca. \_\_\_\_\_ m vom Baugrundstück entfernt liegt. Nachdem die

Beschwerdebefugnis bei nachbarlichen Abständen bis 100 m regelmässig bejaht wird (vgl. BGE 121 II 171 E. 2b; BGer-Urteil 1C\_346/2011 vom 1.2.2012 E. 2.3 mit Hinweisen; vgl. auch BGer-Urteil 1A.77/2000 vom 7.2.2001 E. 2d), ist ihre Legitimation ohne Weiteres gegeben. Die Beschwerdeführer 1 und 2, im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung Miteigentümer des Grundstücks Nr. E. \_\_\_\_\_, GB Triengen, veräusserten dieses Grundstück am \_\_\_\_\_ und damit während des hängigen Beschwerdeverfahrens. Mit dem Verkauf des Eigentums und ihrem Wegzug ist ihr Prozessinteresse untergegangen, weshalb das Verfahren den Beschwerdeführern 1 und 2 gegenüber als erledigt zu erklären ist (§ 109 VRG). Davon unberührt bleibt die Beschwerde der Beschwerdeführerin 3, welche wie gesagt innerhalb des die Beschwerdelegitimation bejahenden Umkreises zum Baugrundstück lebt. 1.3. Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen (§ 107 Abs. 2 VRG) zu keinen Bemerkungen Anlass geben, ist auf die frist- und formgerecht eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin 3 einzutreten. 2. 2.1. Als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz verfügt das Kantonsgericht im vorliegenden Verfahren über uneingeschränkte Kognition (§ 161a VRG sowie § 156 Abs. 2 i.V.m. §§ 144-147 VRG). Obwohl dem Gericht damit nicht nur Sachverhalts- und Rechts-, sondern auch Ermessenskontrolle zusteht (vgl. auch Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]), auferlegt es sich eine gewisse Zurückhaltung. Diese gilt zunächst, wenn die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kommunalen Behörden besser kennen und überblicken (vgl. BGE 135 I 302 E. 1.2). Gerichtliche Zurückhaltung ist ferner geboten gegenüber der sachkundigen Verwaltung bezüglich technischer Fragen. Gleich verhält es sich in Bezug auf ausgesprochene Ermessensfragen, deren Beantwortung den vorrangig für den Vollzug des Baurechts verantwortlichen Behörden überlassen sein muss. Das Kantonsgericht ist aufgrund der ihm zgedachten Funktion nicht befugt, sein Ermessen an die Stelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen. Es hat sich zudem im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden zurückzunehmen (§ 144 Abs. 2 VRG; vgl. zum Ganzen: BGE 139 II 185 E. 9.3; LGVE 2000 II Nr. 18 E. 3a). 2.2. Das vorliegende Verfahren ist vom Untersuchungsgrundsatz (§ 53 VRG) und von der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 37 Abs. 2 VRG) beherrscht. Diese Grundsätze gelten indessen nicht uneingeschränkt. Sie werden ergänzt durch die verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien (§ 55 VRG), namentlich deren Begründungspflicht (§ 133 Abs. 1 VRG). Zu beachten ist ferner das Rügeprinzip, wonach die Beschwerdeinstanz nur die vorgebrachten Beanstandungen prüft und nicht untersucht, ob sich der angefochtene Entscheid unter schlechthin allen in Frage kommenden Aspekten als korrekt erweist. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht hat die Beschwerde führende Partei darzutun, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird (vgl. zum Ganzen: LGVE 2012 II Nr. 28 E. 1c mit Hinweis). 3. Der rechtserhebliche Sachverhalt für die vorliegend zu entscheidenden Fragen ergibt sich hinlänglich aus den Akten. Auf weitere Beweisabnahmen – insbesondere den von der Beschwerdegegnerin beantragten Amtsbericht durch die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) – kann verzichtet werden (antizipierte Beweiswürdigung; BGE 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3 mit Hinweisen).

#### **E. 4.1**

Am 1. Januar 2014 wurden die vom Kantonsrat am 17. Juni 2013 beschlossene Änderung des PBG sowie die totalrevidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) vom 29. Oktober 2013 in Kraft gesetzt. Gleichzeitig erlangte die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SRL Nr. 737) für den Kanton Luzern

Gültigkeit. In Bezug auf das damals revidierte PBG und die totalrevidierte PBV wurde festgelegt, dass mehrere Normen vom Regierungsrat gemeindeweise bis spätestens Ende 2023 in Kraft gesetzt werden müssen (vgl. § 224 PBG und § 69 Abs. 2 PBV). Während dieser Anpassungsfrist für die Gemeinden galten bestimmte ältere bzw. aufgehobene Bestimmungen des PBG und der PBV, die sich in den jeweiligen Anhängen zu diesen beiden Erlassen finden (vgl. LGVE 2016 IV Nr. 1), weiterhin. Die gesetzliche Anpassungsfrist gemäss § 224 Abs. 1 PBG ist inzwischen abgelaufen. Bei vielen Gemeinden steht die Anpassung der Zonenpläne und der Bau- und Zonenreglemente an das revidierte kantonale Recht und damit verknüpft die Übernahme des interkantonalen Rechts noch aus. Der Gesetzgeber hat bislang darauf verzichtet, die Anpassungsfrist zu verlängern oder eine andere Anpassungsbestimmung zu erlassen. Bei dieser Rechtslage ist es aus Gründen der Rechtssicherheit und der Gleichheit der Rechtsanwendung geboten, die bisherige Praxis zu § 224 Abs. 1 PBG und § 68 Abs. 1 sowie § 69 Abs. 2 PBV für alle Gemeinden, welche die gesetzlichen Anpassungen noch nicht vorgenommen haben, weiterzuführen. Für diese Gemeinden gelten – ungeachtet der abgelaufenen Anpassungsfrist – bestimmte ältere bzw. aufgehobene Bestimmungen des PBG und der PBV gemäss deren jeweiligen Anhängen weiterhin.

#### **E. 4.2**

Die Gemeinde Triengen hat ihre baurechtlichen Grundlagen, insbesondere ihr Bau- und Zonenreglement (BZR), noch nicht angepasst, weshalb die in den Anhängen des PBG und der PBV aufgelisteten Normen für sie weiterhin anwendbar bleiben (zit. Anhang PBG resp. PBV). Allerdings wurde der neue Zonenplan und das neue BZR der Gemeinde Triengen noch vor Erlass des hier angefochtenen Entscheids vom 2. bis 31. Oktober 2023 ein erstes Mal im Sinn der §§ 6 Abs. 3 lit. b und 61 PBG öffentlich aufgelegt. Während des laufenden Beschwerdeverfahrens fand sodann vom 16. September bis 15. Oktober 2024 eine zweite öffentliche Auflage statt. Auch dieser Umstand ist im Sinn von §§ 156 Abs. 2 i.V.m. 146 Abs. 1 VRG und § 85 Abs. 2 PBG im Rahmen des vorliegenden Verfahrens grundsätzlich zu berücksichtigen. Gemäss § 85 Abs. 2 PBG gelten neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Laut Art. 27 Abs. 1 RPG darf innerhalb eines von einer Planungszone betroffenen Gebiets nichts mehr unternommen werden, was die neu aufgelegte Nutzungsplanung erschweren könnte.

#### **E. 5.1.1**

Die Beschwerdeführerin rügt die fehlende gewässerschutzrechtliche Bewilligung. In den besonders gefährdeten Bereichen würden die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung bedürfen, wenn sie Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [GSchG; SR 814.20]). Gemäss § 28 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (KGSchV; SRL Nr. 703) sei die Dienststelle uwe verpflichtet, die in Grundwasserschutz-zonen, Grundwasserschutzarealen und in besonders gefährdeten Bereichen zu liegenden kommenden Bauten und Anlagen sowie die in diesen Bereichen vorgenommenen Grabungen, Erdbewegungen und ähnlichen Arbeiten zu prüfen, wenn sich diese direkt oder indirekt auf das Grundwasser auswirken könnten. Sie erteile die erforderliche gewässerschutzrechtliche Bewilligung gemäss Art. 19 GSchG, falls dem Gesuch entsprochen werden könne, und lege die erforderlichen Auflagen und Bedingungen

fest (§ 28 Abs. 2 GSchG). Das Bauvorhaben der Gesuchstellerin liege gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte sowie der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Triengen in der definitiv verfügbaren Grundwasserschutzzone S3. Für den Bau der geplanten Wohncontainersiedlung für Schutzsuchende sei daher die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung durch die Dienststelle uwe erforderlich. Eine solche sei im angefochtenen Baubewilligungsentscheid nicht erteilt worden. Der angefochtene Entscheid sei daher wegen der fehlenden gewässerschutzrechtlichen Bewilligung aufzuheben. In Ziff. 5 des Rechtsspruchs werde unter dem Titel "kantonale Dienststellen" in Bezug auf den Gewässerschutz, Untertitel "Grundwasser", festgehalten, dass für das vorliegende Bauvorhaben keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Dienststelle uwe erforderlich sei. Gemäss Ausführungen der Beschwerdeführerin könne die temporäre Natur der geplanten Wohncontainersiedlung nicht den Wegfall des Erfordernisses einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung zur Folge haben. Indem § 28 Abs. 1 KGSchV bereits Grabungen und Erdbewegungen der Bewilligungspflicht unterstelle, halte das Gesetz gerade fest, dass auch temporäre Eingriffe in die Gewässerschutzzone einer gewässerrechtlichen Bewilligung bedürfen. Es sei offensichtlich, dass die Erstellung einer grossen, zu Wohnzwecken dienenden Wohncontainersiedlung zumindest das Potential aufweise, sich direkt oder indirekt auf das Grundwasser auszuwirken. Demzufolge vermöge der Umstand, dass die Baubewilligung für die geplante Wohncontainersiedlung auf fünf Jahre beschränkt sei, nichts am Erfordernis einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung zu ändern. In ihrer Replik vom 6. August 2024 macht die Beschwerdeführerin zudem eine Verletzung des Gehörsanspruchs geltend. Die Vorinstanz habe im Baubewilligungsentscheid die Auflagen und Bedingungen gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 4. Januar 2024 als integralen Bestandteil der Baubewilligung erklärt, ohne der Beschwerdeführerin diese Stellungnahme zu eröffnen. Sie hätte erst im Rahmen des Beschwerdeverfahrens davon Kenntnis erlangt.

### **E. 5.1.2**

Die Beschwerdegegnerin führt dagegen an, dass gemäss dem Schutzzonenreglement von 1988 in der Schutzzone S3 Wohnbauten ohne Einschränkungen zulässig seien, sofern sie an die Kanalisation angeschlossen würden. Gemäss Einschätzung der Dienststelle uwe sei kein Entscheid dieser Dienststelle erforderlich. Die Dienststelle rawi habe jedoch (in Absprache mit der Dienststelle uwe) beantragt, Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren. Dies habe die Vorinstanz getan. Weiter macht die Beschwerdegegnerin geltend, dass Projekte für kommunale Anlagen und Leitungen für private Abwasserleitungen sowie Hausanschlüsse (insbesondere Kanalisationsanschlüsse) gemäss § 31 Abs. 3 KGSchV von den Gemeinden zu genehmigen seien. Auch die Bewilligung für das Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser bei oberflächlichen Versickerungen und Versickerungen über die belebte Humusschicht (Versickerungsmulden) falle gemäss § 10 Abs. 2 lit. a des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EGGSchG; SRL Nr. 702) und § 13 Abs. 1 lit. b Ziff. 1 KGSchV in die Zuständigkeit der Gemeinde. Zwar bedürften Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen grundsätzlich der Bewilligung durch die zuständige kantonale Behörde. Im vorliegenden Fall habe jedoch der Fachbereich Grundwasser der Dienststelle uwe das Baugesuch der Gemeinde Triengen für die temporäre Wohncontainersiedlung geprüft und das Vorhaben in der Grundwasserschutzzone S3 unter Bedingungen und Auflagen als bewilligungsfähig erachtet. Gestützt auf § 7 KGSchV habe die Dienststelle uwe, die grundsätzlich zuständig wäre, gewisse Entscheidbefugnisse an die Gemeinde delegiert, da diese über die

entsprechenden Voraussetzungen verfüge. Die Dienststelle uwe habe der Gemeinde in ihrer kantonalen Stellungnahme beantragt, die dort formulierten Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren. Da das Bauvorhaben temporärer Natur sei, keine Deckschichtverminderung oder Aushub erfolge und es sich um keinen gewerblichen Betrieb handle, von dem eine Gefahr für das Grundwasser ausgehe (wassergefährdende Stoffe), habe die Dienststelle uwe die Verfügung der verschiedenen erforderlichen Bedingungen und Auflagen in Entscheidform in Anwendung von § 7 KGSchV an die Gemeinde Triengen übertragen. Sie habe bestätigt, dass sie keine weitergehenden Auflagen verfügt hätte, als dies die Gemeinde in der Baubewilligung vom 12. April 2024 bereits getan habe. Die Vorinstanz wendet gegen die Vorbringen der Beschwerdeführerin ein, sie habe das Baugesuch der Dienststelle rawi zur Stellungnahme überwiesen. Es liege in der Kompetenz der entsprechenden Fachstelle zu entscheiden, ob eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich sei. Der Verzicht auf eine solche Bewilligung bedeute nicht, dass keine Vorschriften eingehalten werden müssten. Es seien Bedingungen und Auflagen in den Baubewilligungsentscheid aufgenommen worden. Gemäss Anhang 4 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) seien Wohnbauten in der Grundwasserschutzzone S3 nicht unzulässig.

## **E. 5.2**

Dem Baubewilligungsentscheid vom 12. April 2024 ist Folgendes zu entnehmen: Der Standort des Bauvorhabens befinde sich in der Grundwasserschutzzone S3 Fischerhof der Wasserversorgung Korporation Triengen. Da es sich gemäss den eingereichten Unterlagen ausschliesslich um ein temporäres Bauvorhaben handle, sei keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung der Dienststelle uwe erforderlich. Die Bedingungen und Auflagen für den Grundwasserschutz seien jedoch zu beachten (Ziff. 5 des Rechtspruchs des angefochtenen Entscheids). Dasselbe führte die Dienststelle rawi bereits in ihrer Stellungnahme vom 4. Januar 2024 aus. In der Aktennotiz der Dienststelle uwe, datierend vom 24. Juni 2024 und damit nach Erlass des Baubewilligungsentscheids, hielt die Dienststelle uwe demgegenüber fest, dass sich das temporäre Bauvorhaben in der Grundwasserschutzzone S3 unter Bedingungen und Auflagen als bewilligungsfähig erwiesen habe. Die Dienststelle uwe habe der Gemeinde i.S.v. § 7 KGSchV die Befugnis übertragen, die erforderlichen Bedingungen und Auflagen in Entscheidform zu erlassen.

## **E. 5.3**

Gemäss Art. 19 Abs. 1 GSchG teilen die Kantone ihr Gebiet nach der Gefährdung der Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. Überdies verpflichtet der Bund in Art. 49 GSchG die Kantone, eine Gewässerschutzfachstelle einzurichten. Im Kanton Luzern ist die Dienststelle uwe gemäss § 3 KGSchV die kantonale Gewässerschutzfachstelle. Die Kantone sind verpflichtet, bei der Einteilung ihres Gebiets in Gewässerschutzbereiche die besonders gefährdeten und die übrigen Bereiche zu bezeichnen (Art. 29 GSchV). Gemäss § 11 EGGSchG und § 23 KGSchV teilt die Dienststelle uwe das Kantonsgebiet in Gewässerschutzbereiche ein und stellt das Ergebnis in einer Gewässerschutzkarte dar.

### **E. 5.4.1**

Das Bauvorhaben liegt gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte sowie der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Triengen in der Grundwasserschutzzone S3 (Art. 20 GschG i.V.m. Art. 121 und 124 GSchV, § 12 EGGSchG). Nachfolgend ist zunächst zu prüfen, ob eine Baute in der Grundwasserschutzzone S3 der Bewilligungspflicht

untersteht.

#### **E. 5.4.2**

Die Gewässerschutzkarte ist das zentrale planerische Instrument für den praktischen Vollzug des Grundwasserschutzes in der Schweiz. Die Karten enthalten mindestens folgende Elemente: Übrige Bereiche üB, Gewässerschutzbereiche Au und Ao, Zuströmbereiche Zu und Zo (falls erforderlich), Grundwasserschutzzone, Grundwasserschutzareale sowie Grundwasseraustritte, -fassungen und -anreicherungsanlagen (Wegleitung Grundwasserschutz, Bundesamt für Umwelt BAFU, <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/wasser/publikationen-studien/publikationen-wasser/wegleitung-grundwasserschutz.html>, S. 29). Die Grundwasserschutzbestimmungen werden in der Regel mit zunehmender Annäherung an eine Fassung strenger. Dies heisst, dass die Bestimmungen in der Zone S3 zusätzlich zu den Bestimmungen in Au gelten. Jede Grundwasserschutzzone und jedes Grundwasserschutzareal ist zugleich auch ein besonders gefährdeter Bereich Au (Wegleitung Grundwasserschutz, Bundesamt für Umwelt BAFU, <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/wasser/publikationen-studien/publikationen-wasser/wegleitung-grundwasserschutz.html>, S. 30). Wie bereits erwähnt, befindet sich das Baugrundstück in der Grundwasserschutzzone S3 und somit im Bereich Au, welcher als besonders gefährdeter Bereich gilt (vgl. Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV).

#### **E. 5.4.3**

Das Bundesrecht verlangt, dass in den besonders gefährdeten Bereichen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten, welche die Gewässer gefährden können, einer kantonalen Bewilligung bedürfen (Art. 19 Abs. 2 GSchG). Gemäss kantonalem Recht bedürfen in besonders gefährdeten Bereichen die Erstellung oder die Änderung von Bauten und Anlagen (lit. a) sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten (lit. b) einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (§ 14 Abs. 1 EGGSchG). In Anwendung des Bundesrechts prüft die Dienststelle uwe – als kantonale Gewässerschutzfachstelle – in Grundwasserschutzzone, in Grundwasserschutzarealen und in besonders gefährdeten Bereichen im Einzelfall die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten, die sich direkt oder indirekt auf das Grundwasser auswirken können (§ 28 Abs. 1 KGSchV). Sie erteilt die gewässerschutzrechtliche Bewilligung gemäss Art. 19 GSchG, falls dem Gesuch entsprochen werden kann, und legt die erforderlichen Auflagen und Bedingungen fest (§ 28 Abs. 2 KGSchV). Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um die Erstellung einer Baute im besonders gefährdeten Bereich Au. Somit steht fest, dass die Dienststelle uwe verpflichtet gewesen wäre, die Zulässigkeit des Baus und Betriebs des Containers für Schutzsuchende auf die Einhaltung der gewässerschutzrechtlichen Vorschriften hin zu prüfen und – sofern die Zulässigkeit gegeben ist – eine entsprechende Bewilligung zu erteilen. Hierzu wird im Baubewilligungsentscheid festgehalten, es sei keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich, da es sich um ein temporäres Bauvorhaben handle. Diese Einschätzung überzeugt jedoch nicht. Die kantonale Bewilligungspflicht gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG knüpft nicht an die Dauer der Bauten und Anlagen an und auch temporäre Bauten können – abhängig von ihrer konkreten Ausgestaltung – eine Gefährdung des Grundwassers bewirken (vgl. Brunner, in: Komm. zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz [Hrsg. Hettich/Jansen/Norer], Zürich 2016, Art. 19 GSchG N 18). Dies ergibt sich auch aus dem Gesetzeswortlaut, wonach in besonders gefährdeten Gebieten wie hier bereits

Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer Bewilligungspflicht unterstehen (§ 14 Abs. 1 lit. b EGGSchG). Die Dienststelle uwe bzw. die Vorinstanz ist folglich zu Unrecht davon ausgegangen, dass der geplante Bau des Containers keiner gewässerschutzrechtlichen Bewilligung bedürfe. Die Dienststelle uwe führt selber aus, der eigene Fachbereich Grundwasser habe das Baugesuch geprüft. Das temporäre Bauvorhaben habe sich dabei in der Grundwasserschutzzone S3 unter Bedingungen und Auflagen als bewilligungsfähig erwiesen. Als zuständige kantonale Behörde könne sie (Dienststelle uwe) den Gemeinden, die über die nötigen Voraussetzungen verfügen, bestimmte Befugnisse ihres Aufgabenbereichs übertragen. Mit der kantonalen Stellungnahme zum Baugesuch sei bei der Gemeinde beantragt worden, die vom Fachbereich Grundwasser in der Stellungnahme vorgeschlagenen Bedingungen und Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren. Da die Baute temporär sei, keine Deckschichtverminderung oder ein Aushub erfolge und es sich um keinen gewerblichen Betrieb handle, von dem eine Gefahr für das Grundwasser ausgehe (wassergefährdende Stoffe), habe die Dienststelle uwe die Verfügung der verschiedenen erforderlichen Bedingungen und Auflagen in Entscheidform in Anwendung von § 7 KGSchV an die Gemeinde übertragen. Die Dienststelle führt weiter aus, hätte sie in dieser Sache einen eigenen Entscheid erlassen, hätte sie keine zusätzlichen Bedingungen und Auflagen verfügt, als dies die Gemeinde Triengen in der Baubewilligung vom 12. April 2024 (Rechtsspruch Ziff. 5) getan habe. Inwiefern die kantonale Gewässerschutzfachstelle das konkrete Vorhaben im Vorfeld des angefochtenen Entscheids für die Bau- und Nutzungsphase eigens auf die Vereinbarkeit mit den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen hin überprüft hat, lässt sich den vorhandenen Akten nicht entnehmen, kann vorliegend aber offenbleiben. Entscheidend ist, dass die kantonale Gewässerschutzfachstelle hinsichtlich des eigentlichen Vorhabens die gemäss Bundesrecht zwingend erforderliche kantonale Bewilligung, die – unter Einhaltung der einschlägigen Verfahrensvorschriften – im Rahmen eines förmlichen Verwaltungsverfahrens zu ergehen hat, gerade nicht erteilt hat, um den ordnungsgemässen Vollzug der Gewässerschutzbestimmungen sicherzustellen. Es liegt mit anderen Worten keine Bewilligung der zuständigen Gewässerschutzfachstelle zum hier strittigen Vorhaben vor. Das Vorbringen dieser Behörde, sie hätte nichts anderes verfügt, als dies die Gemeinde in der Baubewilligung getan habe, ändert nichts am Umstand, dass kein kantonaler Entscheid der hierfür formell zuständigen Behörde vorliegt. Dies ist aber für die hier geplante Baute unerlässlich. Die Dienststelle rawi hat demgegenüber die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen auf Stufe Kanton zu prüfen und kantonsintern zu koordinieren. Mangels Bewilligung der Dienststelle uwe liegt ihrerseits kein kantonaler Entscheid im Sinn von § 192a Abs. 4 PBG betreffend das hier strittige Vorhaben vor, welchen es gemäss § 196 Abs. 3 PGB gemeinsam mit der kommunalen Baubewilligung gleichzeitig zu eröffnen gegolten hätte (vgl. §§ 60 Abs. 1 lit. b und 61 PBV). Auch hier ändert der Umstand nichts, dass die Dienststelle rawi letztlich die Bedingungen und Auflagen in die kommunale Baubewilligung zu integrieren empfahl. Soweit die Beschwerdegegnerin vorträgt, die Dienststelle uwe habe ihre Entscheidbefugnisse korrekt an die Gemeinde delegiert, da diese über die entsprechenden Voraussetzungen verfüge, verfängt diese Argumentation ebenso wenig. Gemäss § 7 KGSchV kann die zuständige kantonale Dienststelle bestimmten Gemeinden Befugnisse ihres Aufgabenbereichs übertragen. Eine Delegation aber jener Befugnisse, die wie hier von Bundesrechts wegen (Art. 19 Abs. 2 GSchG) ausdrücklich der kantonalen Gewässerschutzfachstelle vorbehalten sind, ist jedoch nicht möglich. D.h. die hierfür zuständige Dienststelle uwe konnte – so

gemäss deren Aktennotiz vom 24. Juni 2024 – die "Verfügung der verschiedenen erforderlichen Bedingungen und Auflagen" nicht an die Gemeinde übertragen und war dadurch nicht davon befreit, eine formell-korrekte gewässerschutzrechtliche Bewilligung gemäss § 28 KGSchV zu erlassen. Auch eine nachträgliche Bestätigung des Teamleiters Grundwasser, das Projekt wäre an sich bewilligungsfähig gewesen, ersetzt nicht die in grundsätzlicher Hinsicht zwingend erforderliche Bewilligung der hierfür zuständigen Gewässerschutzfachstelle.

### **E. 5.5**

Da für das Vorhaben eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich gewesen wäre, diese jedoch nicht erteilt wurde, erweist sich der angefochtene Entscheid in diesem zentralen Punkt als rechtswidrig und ist aufzuheben. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist daher gutzuheissen und der angefochtene Entscheid des Gemeinderats Triengen vom 12. April 2024 aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Beurteilung bzw. zur Einholung der notwendigen gewässerschutzrechtlichen Bewilligung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit der Aufhebung in der Sache erübrigen sich Ausführungen zur geltend gemachten Gehörsverletzung. Indes ist trotz Gutheissung der Beschwerde und Rückweisung an die Vorinstanz aus prozessökonomischen Gründen auf einzelne zusätzlich vorgebrachte Rügen einzugehen.

### **E. 6.1**

In der Sache moniert die Beschwerdeführerin die fehlende Zonenkonformität des Bauvorhabens. Aus den Baugesuchsunterlagen gehe hervor, dass die geplante Wohncontainersiedlung auf dem Grundstück Nr. 230, GB Triengen, vollständig in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) zu liegen kommen soll. Nach Art. 16 Ziff. 1 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Triengen würde in der Zone für öffentliche Zwecke die Bestimmung von § 48 PBG gelten. Danach diene die Zone für öffentliche Zwecke der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben (§ 48 Abs. 1 PBG). Zulässig seien Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsehe (§ 48 Abs. 2 PBG). Gemäss Zonenplan der Gemeinde liege das Grundstück Nr. 230, GB Triengen, in der öffentlichen Zone 6 "Feldgasse". Anhang 2 des BZR lege die zulässige Nutzung in dieser öffentlichen Zone fest. Danach seien in der öffentlichen Zone 6 "Feldgasse" nur Bauten und Anlagen zum Schutz der Grundwasserfassung, Sportanlagen (Spielfelder, bauliche Anlagen und weitere Infrastruktureinrichtungen) und Parkieranlagen zulässig. Es sei offensichtlich, dass die geplante temporäre Wohncontainersiedlung für Schutzsuchende bei weitem keiner der vorangehend zitierten, dem Zonenzweck entsprechenden Nutzungen entspreche. Somit sei die geplante Baute klar zonenwidrig, weshalb das Baubewilligungsgesuch der Gesuchstellerin zwingend hätte abgewiesen werden müssen (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG; § 195 Abs. 1 PBG). Der Vollständigkeit halber sei festzuhalten, dass die geplante Wohncontainersiedlung in ihrer Nutzung, ihrer äusserlichen Erscheinung und in ihren Auswirkungen auf die Erschliessung nicht ansatzweise mit den nach Anhang 2 Ziff. 6 BZR zonenzulässigen Bauten und Anlagen vergleichbar sei. Geplant sei ein 36,73 m langes und 14,57 m breites, dreigeschossiges Gebäude zum Zwecke der dauernden Wohnnutzung, welches einer dieser Nutzung entsprechenden Erschliessung bedürfe.

### **E. 6.2.1**

Bauten und Anlagen müssen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). Das Bauvorhaben muss folglich zonenkonform sein. Die Zonenkonformität ergibt sich für jede Zone aus dem Nutzungsplan und den zugehörigen Nutzungsvorschriften (statt vieler: Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl. 2022, S. 215, a.z.F.). Zonenkonformität verlangt einen positiven, funktionalen Zusammenhang zwischen dem Bauvorhaben und dem Zonenzweck. Nach § 48 PBG dient die Zone für öffentliche Zwecke der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben (Abs. 1). Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht (Abs. 2). Das Grundstück Nr. 230, GB Triengen befindet sich – dort, wo die geplante Wohncontainersiedlung realisiert werden soll – in der Zone für öffentliche Zwecke. Art. 16 BZR verweist auf § 48 PBG. Bezüglich Nutzung und Empfindlichkeitsstufen der einzelnen Gebiete verweist Art. 16 Abs. 3 BZR auf Tabelle 2 im Anhang. Die geplante Wohncontainersiedlung befindet sich in der Ortsbezeichnung "Feldgasse" (Zone 6). Die Zweckbestimmung wird für das Gebiet "Feldgasse" wie folgt umschrieben: "Schutz der Grundwasserfassung, Sportanlagen (Spielfelder, bauliche Anlagen und weitere Infrastruktureinrichtungen), Parkierung". Im Anhang 1 zum Entwurf des neuen BZR (vgl. vorne E. 4.2) werden für dieses Gebiet zusätzlich Retentionsanlagen als erlaubte Nutzung aufgeführt.

### **E. 6.2.2**

In der Zone für öffentliche Zwecke sind grundsätzlich öffentliche sowie im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zonenkonform. Sinn und Zweck dieser Zone ist, dass mit deren Nutzung öffentliche Aufgaben erfüllt werden können. Diese Zone stellt das gebräuchlichste Planungsinstrument zur Sicherung der Landbedürfnisse für öffentliche Zwecke dar, welche auf Errichtung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Werke beschränkt ist. Auch gemäss Art. 3 Abs. 4 RPG sind unter den öffentlichen bzw. im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen Bauwerke zu verstehen, die die öffentliche Hand in Erfüllung öffentlicher Aufgaben erstellt. Öffentliche Aufgaben zu erfüllen, ist aufgrund ihrer gesellschaftlichen Funktion von allgemeiner Bedeutung, weshalb die hierfür notwendigen Bauten und Anlagen als solche im öffentlichen Interesse zu qualifizieren sind. Der Begriff des öffentlichen Interesses wird im Planungs- und Bauwesen weit ausgelegt. Neben dem Schutz polizeilicher Güter vermögen auch ästhetische, sozial- und wirtschaftsfördernde Gründe unter Umständen ein öffentliches Interesse zu rechtfertigen (zum Ganzen: Hänni, a.a.O., S. 182 ff.).

### **E. 6.2.3**

Die geplante (temporäre) Unterkunft dient der Beherbergung von schutzsuchenden Personen aus dem Flüchtlings- und Asylbereich. Dabei handelt es sich unbestrittenermassen um eine Wohnnutzung (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 100 vom 18.2.2015 E. 10). In Bezug auf die Frage, ob eine temporäre Flüchtlingsunterkunft darüber hinaus auch in einer Zone für öffentliche Zwecke zonenkonform ist, deren besonderer Nutzungszweck eine solche temporäre Wohnbaute gerade konkret nicht vorsieht, befand das Bundesgericht – in einem ähnlich gelagerten Fall die Gemeinde Meggen betreffend – im Ergebnis eine Ausnahmegewilligung für eine befristete Zwischennutzung im Sinn von § 37 Abs. 1 lit. c PBG für zulässig (BGer-Urteil 1C\_585/2022, 1C\_663/2022 vom 31.8.2023). Sehen auch hier das geltende BZR oder die ebenfalls zu berücksichtigenden neuen Bestimmungen (vgl. vorne E. 4.2) diese (temporäre) Nutzung als Flüchtlingsunterkunft für

das betreffende Gebiet konkret nicht vor, sind die Voraussetzungen für eine allfällige Ausnahmegewilligung im Sinn von § 37 Abs. 1 lit. c PBG zu prüfen. Eine solche Prüfung ist im angefochtenen Baubewilligungsentscheid nicht erfolgt. Nachdem die Sache vorliegend allerdings bereits aufgrund der gewässerschutzrechtlichen Thematik ohnehin an die Vorinstanz zurückzuweisen ist, hat diese das Vorhaben auch unter diesem Aspekt zu prüfen. Damit hat es in Bezug auf die Frage der Zonenkonformität bzw. einer allfälligen Ausnahmegewilligung sein Bewenden.

### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass eine unzureichende Anzahl Pflichtabstellplätze vorliege. Art. 37 BZR regle die Abstellflächen für Fahrzeuge. Im angefochtenen Entscheid habe es der Gemeinderat jedoch unterlassen, die Anzahl der notwendigen Pflichtabstellplätze festzulegen. Folglich enthalte der angefochtene Entscheid auch keine Begründung dafür, wie sich die Anzahl der Pflichtabstellplätze für das vorliegende Bauvorhaben berechne. Vielmehr halte der Entscheid in Ziff. 7 der Erwägungen einzig fest, dass mit dem geplanten Bauvorhaben vier Abstellplätze für Autos erstellt würden. Damit sei der Gemeinderat seiner Prüfungs- und Begründungspflicht nicht nachgekommen. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben. Weiter führt die Beschwerdeführerin aus, dass die geplante Unterkunft an Werktagen von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr und an Wochenenden sowie Feiertagen von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr betreut würde. Bei Bedarf solle zusätzlich ein Sicherheitsdienst mit der Nachtwache beauftragt werden. Für die vorgenannte Nutzungspläne die Gesuchstellerin die Erstellung bzw. Umnutzung von vier bisher öffentlich zugänglichen Parkplätzen. Mit Blick auf die Grösse des geplanten Projekts, die vorgesehene dauerhafte Betreuung der Unterkunft und den zu erwartenden Besucherverkehr erscheine die Bereitstellung von vier Parkplätzen als massiv zu gering. Vergleichsweise könne die Parkplatzregelung für Hotels und Pensionen analog auf das vorliegende Bauvorhaben angewendet werden. Daraus resultiere ein gerundeter Pflichtabstellparkplatzbedarf von 27 Parkplätzen. Selbst beim Wegfall jeglicher Besucherparkplätze resultiere ein verbleibender Pflichtabstellplatzbedarf von sieben Parkplätzen. Ausführungen zur Leistung allfälliger Ersatzabgaben enthalte der angefochtene Entscheid nicht. Zudem sei die Standortwahl für die mit dem Bauvorhaben geplanten vier Autoabstellplätze rechtswidrig. Überdies sei die Parkplatzsituation im vom Bauvorhaben betroffenen Gemeindegebiet bereits jetzt – ohne Berücksichtigung der geplanten Wohncontainersiedlung – sehr angespannt. Der Parkplatz, der zur Erstellung der Wohncontainersiedlung zur Beseitigung vorgesehen sei, werde heute von den Besuchern des nahegelegenen Forums (Grundstück Nr. 43, GB Triengen) genutzt. Gemäss den aktuellen Angaben der Gemeinde biete es in seiner heutigen Form Platz für bis zu 1'100 Personen. Gestützt auf Anhang 1 BZR seien für die Nutzung des Forums somit 110 und nicht – wie vom Gemeinderat im angefochtenen Entscheid teilweise vorgebracht – 70 Pflichtabstellplätze erforderlich. Wie der Bedarf an Pflichtabstellplätzen bei der geschilderten Situation sichergestellt sein soll, beantworte der Gemeinderat im Einspracheverfahren trotz der entsprechenden Rügen nicht.

### **E. 7.2.1**

Die Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen ist in § 93 des Strassengesetzes (StrG; SRL Nr. 755) geregelt: Soweit durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt wird, hat der Bauherr bei ihrer Errichtung, Erweiterung oder bei neubauähnlichen Umbauten auf dem Baugrundstück Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Bewohner, Beschäftigten, Besucher und Kunden zu erstellen, soweit die

örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Das gleiche gilt bei Zweckänderungen, die einen vermehrten Bedarf an Abstell- und Verkehrsflächen zur Folge haben. Vorbehalten bleibt § 94 StrG (§ 93 Abs. 1 StrG). Das Ausmass der erforderlichen Abstell- und Verkehrsflächen wird aufgrund der Gemeindevorschriften in der Baubewilligung festgesetzt. Darin kann vorgeschrieben werden, dass die Abstellplätze für bestimmte Benützer (Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden usw.) zu reservieren sind (§ 93 Abs. 4 StrG). Kann der Bauherr die erforderlichen Abstellflächen nicht auf dem Baugrundstück erstellen, darf er sie auf einem in angemessener Entfernung liegenden Grundstück bereitstellen, gegebenenfalls in einer Gemeinschaftsanlage. In diesem Fall hat er sich darüber auszuweisen, dass zugunsten des pflichtigen Grundstücks ein grundbuchlich sichergestelltes Recht zur dauernden und unbeschränkten Benützung der Abstellfläche besteht (§ 93 Abs. 6 StrG). Gemäss Art. 37 Ziff. 1 BZR gilt, dass bei Neu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die Mehrverkehr verursachen, im Sinn von § 93 StrG ausreichend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder zu erstellen sind. Die Anzahl für die einzelnen Zonen ist im Anhang festgelegt (vgl. Tabelle 1 Anhang BZR). Im neuen BZR werden die Abstellflächen in Art. 54 geregelt.

### **E. 7.2.2**

Kommt einer Gemeinde im Raumplanungs- und Baurecht Autonomie zu, hat sich die kantonale Rechtsmittelbehörde auch dann Zurückhaltung aufzuerlegen, wenn sie nach Art. 33 Abs. 2 und Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids prüft. Gemäss Rechtsprechung und Lehre steht den kommunalen Behörden sodann bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe des kantonalen Raumplanungs- und Baurechts ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Ermessensspielraum zu, namentlich wenn Fragen zu beantworten sind, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörden vertraut sind. Dieser Spielraum wird gemäss der präzisierten Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht nur überschritten, wenn der kommunale Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist, sondern namentlich auch dann, wenn sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (BGE 145 I 52 E. 3.6). Das kantonale Recht überlässt die Regelung der Anzahl der im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben mindestens oder höchstens zu errichtenden Abstellflächen für Fahrzeuge ausdrücklich den Gemeinden. In diesem Bereich haben die Gemeinden im Kanton Luzern somit erhebliche Entscheidungsfreiheit und sind sie im Rahmen des Bundesrechts autonom (vgl. auch BGer-Urteil 1C\_113/2021 vom 1.9.2022 E. 4.2 f.).

### **E. 7.3.1**

Unbestrittenermassen existieren keine Normen für den Bedarf an Parkplätzen für temporäre Wohncontainer für Schutzsuchende. In E. 7 des angefochtenen Entscheids hielt die Vorinstanz fest, dass für die temporäre Wohncontainersiedlung vier Abstellplätze für Autos geplant seien. Unter den Einsprachepunkten stellte die Vorinstanz zudem fest, dass weder die Gemeinde noch der Kanton zu diesem Zeitpunkt wisse, welche Personen in der Wohncontainersiedlung untergebracht werden sollen. Somit könne auch nicht vorausgesagt werden, ob seitens der Schutzsuchenden Bedarf für Parkplätze bestehe.

### **E. 7.3.2**

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde in E. 7 des angefochtenen Entscheids festgehalten, dass vier Abstellplätze errichtet werden sollen. Dabei hat sie ausdrücklich darauf

hingewiesen, dass es keine normativen Erfahrungswerte oder Richtlinien für die Festlegung von Abstellplätzen für eine temporäre Containersiedlung für Schutzsuchende gebe. Die Vorinstanz ging davon aus, dass die Zielgruppe erfahrungsgemäss keine eigenen Motorfahrzeuge besitzt, zumal Schutzsuchende in der Regel über eingeschränkte finanzielle Mittel verfügen. Es ist auch plausibel, dass motorisierte Personen tendenziell eher eine privat organisierte Unterkunft wählen würden. Diese Annahme ist sachlich vertretbar. Überdies ist der geplante Wohncontainer gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Diese Erschliessung senkt den Bedarf an Individualverkehr und damit auch den Bedarf an Parkplätzen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin führt auch ein etwaiger Sicherheitsdienst in der Nacht nicht zwingend zu einem zusätzlichen Parkplatzbedarf, da die Fahrzeuge für die jeweilige Dienstzeit eingesetzt und anschliessend entfernt werden. Wie die Gemeinde zu Recht ausführt, gibt es in der Umgebung ausreichend Parkplätze, sollte es einmal zu einem Engpass kommen. Zudem lässt sich auch nicht ohne Weiteres ableiten, dass Besucherverkehr in einem solchen Ausmass auftritt, dass zusätzliche Besucherabstellplätze zwingend erforderlich wären. Insgesamt erscheint der Verkehrserzeugungseffekt im Vergleich zu konventionellen Wohnbauten eher als gering. Nicht zu beanstanden ist sodann, dass die Vorinstanz bzw. auch die Beschwerdegegnerin den Vergleich mit Hotel- oder Pensionsbetrieben in ihren Vernehmlassungen als sachlich unzutreffend zurückwies. Hotels zielen auf temporäre Gäste mit typischerweise erhöhter Individualmobilität ab. Die Containersiedlung erfüllt demgegenüber primär eine sozialrechtlich motivierte, staatliche Wohnfunktion – und keine dienstleistungsorientierte Nutzung mit zahlender Kundschaft. Schliesslich ist zu betonen, dass es sich bei der Beurteilung der Anzahl der Abstellplätze um eine typische Ermessensfrage handelt, welche der kommunalen Baubehörde im Rahmen ihrer örtlichen Raumplanungskompetenz zusteht. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass sich die Rechtsmittelinstanz Zurückhaltung auferlegen muss, wenn die Gemeinde aufgrund lokaler Kenntnisse und im Rahmen gesetzlich übertragener Kompetenzen einen solchen Entscheid fällt. Eingriffe sind nur angezeigt, wenn der Entscheid unsachlich, offensichtlich unverhältnismässig oder willkürlich erscheint – was hier nicht der Fall ist.

#### **E. 7.4**

Soweit die Beschwerdeführerin in unsubstantiiert Weise rügt, die Standortwahl für die mit dem Bauvorhaben geplanten vier Autoabstellplätze sei rechtswidrig, ist dem nicht zu folgen. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht ausführt, handelt es sich bei den fraglichen vier Parkplätzen um bereits bestehende Abstellflächen, die bisher für das Forum in Triengen vorgesehen waren und künftig ausschliesslich der geplanten temporären Wohncontainersiedlung zugeordnet werden sollen. Es erfolgt somit keine Neuerrichtung oder wesentliche bauliche Veränderung dieser Anlagen, sondern lediglich eine – befristete – Nutzungsanpassung. Die Erschliessung bleibt unverändert, ebenso der Zugang zu benachbarten Anlagen wie etwa dem Spielplatz, welcher auch bei voller Belegung der Parkplätze wie bis anhin gewährleistet bleibt. Die von der Beschwerdeführerin erhobene Rüge, die erforderlichen Sichtwinkel würden nicht eingehalten, bleibt ebenfalls unbegründet. Auch aus den Akten ergibt sich kein Hinweis darauf, dass die Ausgestaltung der bestehenden Parkfelder verkehrsrechtlich oder sicherheitsbezogen problematisch wäre. Was schliesslich die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin zur angeblich ungenügenden Parkplatzsituation beim Forum Triengen betrifft, ist festzuhalten, dass gemäss den eingereichten Unterlagen lediglich 4 der insgesamt 28 bestehenden Parkplätze für die geplante Containersiedlung vorgesehen sind. Ob für das Forum Triengen nach dieser

teilweisen Umnutzung weiterhin ein ausreichendes Parkplatzangebot besteht, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

### **E. 8.1.1**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz habe in unzulässiger Weise auf die Erstellung von Spielplätzen verzichtet. Das geplante Bauvorhaben sehe die Errichtung einer Wohncontainersiedlung für bis zu 80 Schutzsuchende vor. Die geplante Baute diene damit zweifelsfrei der Wohnnutzung. Unter den rund 80 Schutzsuchenden würden sich voraussichtlich auch zahlreiche Kinder befinden. Die Gesuchstellerin sei verpflichtet, mit dem vorliegenden Bauvorhaben die gesetzlich geforderten Spielplatz- bzw. Freizeitanlagen zu erstellen. Sei deren Erstellung nicht möglich, habe sie eine entsprechende Ersatzabgabe zu leisten. Der angefochtene Entscheid des Gemeinderats enthalte in Bezug auf die Anforderungen von § 158 PBG bzw. Art. 42 BZR keinerlei Ausführungen. Somit liege eine Verletzung der Begründungspflicht sowie eine Verletzung des beschwerdeführerischen rechtlichen Gehörs vor. Der Gemeinderat führe einzig aus, den Schutzsuchenden stehe die Nutzung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes "Honigtopf" zur Verfügung. Diese Ausführungen seien mit den Gesetzesgrundlagen nicht vereinbar, da diese doch die zwingende Erstellung privater Spielplatz- bzw. Freizeitanlagen vorsehen würden. Die Gesuchstellerin sei auch nicht verpflichtet worden, eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats verstosse damit gegen die Bestimmungen von § 158 PBG bzw. Art. 42 BZR. Erschwerend komme hinzu, dass sich an dem geplanten Standort der Wohncontainersiedlung derzeit ein zonenkonformer, der Öffentlichkeit zugänglicher Fussballplatz befinde. Dieser soll zwecks Errichtung der geplanten Wohncontainersiedlung vollständig und ersatzlos beseitigt werden. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben unterlasse es die Gesuchstellerin somit nicht nur, die gesetzlich geforderten privaten Spielplatz- bzw. Freizeitanlagen zu erstellen, sondern beseitige zugleich bisherige, der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Spiel- und Freizeitflächen. Ein derartiges Vorgehen sei unzulässig.

### **E. 8.2**

Gemäss § 158 Abs. 1 PBG und Art. 42 Abs. 1 BZR hat der Bauherr bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten. Gemäss Art. 55 Abs. 1 des neuen BZR sind Spielplätze und andere Freizeitanlagen bereits ab vier oder mehr Wohnungen zu erstellen. Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen oder stehen der Erstellung solcher Anlagen ausnahmsweise andere Gründe entgegen, hat der Bauherr oder die Bauherrin eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten (§ 159 Abs. 1 PBG).

### **E. 8.3**

Das geplante Bauvorhaben sieht eine temporäre Wohncontainersiedlung zur Unterbringung von bis zu 80 Schutzsuchenden vor. Wie unter E. 1 ausgeführt, dient diese Anlage der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, nämlich der vorübergehenden Unterbringung von Schutzsuchenden, und ist als öffentliche Zwischennutzung ausgestaltet. Es handelt sich demnach nicht um eine typische Wohnnutzung im privaten Kontext, sondern um eine befristete Unterbringung im Rahmen der kantonalen Flüchtlingskoordination. Angesichts der befristeten Nutzung und der besonderen Zweckbestimmung des Vorhabens ist § 158

PBG, der sich typischerweise auf Dauerhaftigkeit und familienbezogene Wohnformen bezieht, nur eingeschränkt anwendbar. Zwar differenziert das kantonale Recht nicht ausdrücklich zwischen privatem und öffentlichem Wohnraum sowie zwischen befristeter und unbefristeter Nutzung. Bei der Anwendung von § 158 PBG ist jedoch der funktionale Charakter des Vorhabens zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob der Verzicht auf die Erstellung eigener Spiel- und Freiflächen trotz § 158 PBG und Art. 42 BZR bzw. Art. 55 des neuen BZR verhältnismässig ist. Dabei gilt es zunächst festzuhalten, dass das Vorhaben – die Errichtung einer temporären Containersiedlung zur Unterbringung von Schutzsuchenden – von vornherein auf fünf Jahre befristet ist. Angesichts dieser temporären Nutzung wäre die Erstellung einer eigenen Spielfläche unverhältnismässig in Bezug auf Kosten, Flächenverbrauch und Nachhaltigkeit. Zudem steht mit dem unmittelbar angrenzend an den geplanten Wohncontainer bereits bestehenden öffentlichen Spielplatz "Honigtopf" eine zumutbare, geeignete und geradeswegs nutzbare Alternative zur Verfügung. Diese Lösung ist nicht nur geeignet, sondern auch das mildere Mittel im Sinn des Verhältnismässigkeitsprinzips. Die Interessenabwägung fällt damit eindeutig zugunsten der gewählten pragmatischen Lösung aus. Diese berücksichtigt die öffentlichen Interessen an einer effizienten und sachgerechten Flüchtlingsunterbringung sowie die privaten Interessen am Schutz kindlicher Bedürfnisse ausgewogen. Eine eigene Spielplatzanlage wäre daher weder erforderlich noch zumutbar und damit unverhältnismässig. Wie gesagt ist nicht derselbe Massstab anzulegen wie bei einem klassischen Wohnbauprojekt mit auf Dauer angelegter Nutzung. Das Projekt dient der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Es wäre nicht verhältnismässig, die Erstellung eines weiteren, auf dieser Parzelle zweiten Spielplatzes zu verfügen, der nach wenigen Jahren wieder entfernt werden müsste. Aus denselben Gründen entfällt auch die Verpflichtung zur Ausrichtung einer Ersatzabgabe. Die Beschwerdeführerin kritisiert, dass durch die Errichtung der Containersiedlung ein heute zonenkonform genutzter und öffentlich zugänglicher Fussballplatz ersatzlos aufgehoben werde. Dieses Vorbringen erweist sich jedoch als unbegründet. In ihrer Vernehmlassung vom 28. Juni 2024 hat die Beschwerdegegnerin dargelegt, dass ein Ersatzspielfeld in unmittelbarer Nähe des bisherigen Platzes vorgesehen ist, welches diesem hinsichtlich Nutzbarkeit und Fläche gleichwertig ist. Die Behauptung einer ersatzlosen Beseitigung bestehender Freizeitflächen trifft somit nicht zu.

#### **E. 8.4**

Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des vorliegenden Falles – befristete Nutzung, öffentlich-rechtlicher Charakter des Vorhabens sowie Zugang zu bestehenden öffentlichen Spielplätzen – sind die Anforderungen gemäss § 158 PBG und Art. 42 BZR als erfüllt zu betrachten. Die Rüge erweist sich somit als unbegründet.

#### **E. 9**

Nach dem Gesagten erweist sich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als begründet und ist gutzuheissen. Der Entscheid des Gemeinderats Triengen vom 12. April 2024 ist aufzuheben und die Sache ist zur neuen Beurteilung – und insbesondere zur Prüfung und allfälligen Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung durch die Dienststelle uwe – im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. vorne E. 5.5).

#### **E. 10**

(Kostenfolge)

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