

LU_GERICHTE RRE Nr. 55 vom 19. Januar 2016

LU Gerichte, 2016-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_RRE_Nr._55

FR: LU_GERICHTE RRE Nr. 55 du 19 janvier 2016

IT: LU_GERICHTE RRE Nr. 55 del 19 gennaio 2016

Regeste

Es ist nicht zwingend, ein zusammenhängendes Gebiet mit nur einem Bebauungsplan zu beplanen, zumal der massgebliche Bebauungsplan einem übergeordneten städtebaulichen Gesamtkonzept entspricht. Beim Entscheid, ob sich ein Projekt in die Umgebung einfügt, ist das Zusammenspiel verschiedener Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Das erhöht und abgegrenzt liegende Wohnquartier ist nicht prägend, wenn das Areal hauptsächlich von Verkehrs- und Industrieanlagen umgrenzt ist und dadurch einen stark urbanen Charakter aufweist. Die wachsende Bodenknappheit verlangt nach verdichteter Bauweise, wobei die angestrebte Dichte im Grundsatz zunimmt, je urbaner ein Standort ist. Massgebend im öffentlichen Recht ist im Wesentlichen das Eingliederungsgebot. Wird diesem Rechnung getragen und besteht keine Höhenbeschränkung oder eine sogenannte Aussichtsdienstbarkeit, existiert kein Recht oder kein Anspruch auf Aussicht, umso weniger im urbanen Raum. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf bedingt eine mindestens zwei Stunden dauernde vollständige Beschattung benachbarter Wohnhäuser oder Grundstücke an einem mittleren Wintertag. Im Bebauungsplanverfahren besteht keine Aussteckungspflicht. Es ist zulässig, auf Stufe Bebauungsplan eine rechtliche Grundlage für Ausnahmen von den Bebauungsplanvorschriften vorzusehen. Da das Reglement zum Bebauungsplan von den Stimmberechtigten erlassen wird, verfügt es über die erforderliche demokratische Legitimation. Mit einem Bebauungsplan, welcher von der Legislative erlassen wird und damit über eine stärkere demokratische Legitimation verfügt, sind grössere Abweichungen von der Grundnutzung möglich als mit einem Gestaltungsplan. Die Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen sind nicht auf Stufe Bebauungsplan, sondern im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs anzugeben. § 212 Abs. 2 PBG ist auf das Bebauungsplanverfahren nicht anwendbar. Die Kostenaufgabe im Genehmigungsverfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege. | Art. 34 Abs. 1 LSV; § 68 PBG, § 75 Abs. 1 PBG, § 140 Abs. 1 PBG, § 166 PBG, § 212 Abs. 2 PBG | Planungs- und Baurecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 19.01.2016 RRE Nr. 55 (2018 VI Nr. 1)

Es ist nicht zwingend, ein zusammenhängendes Gebiet mit nur einem Bebauungsplan zu beplanen, zumal der massgebliche Bebauungsplan einem übergeordneten städtebaulichen Gesamtkonzept entspricht. Beim Entscheid, ob sich ein Projekt in die Umgebung einfügt, ist das Zusammenspiel verschiedener Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Das erhöht und abgegrenzt liegende Wohnquartier ist nicht prägend, wenn das Areal hauptsächlich von Verkehrs- und Industrieanlagen umgrenzt ist und dadurch einen stark urbanen Charakter aufweist. Die wachsende Bodenknappheit verlangt nach verdichteter Bauweise, wobei die angestrebte Dichte im Grundsatz zunimmt, je urbaner ein Standort ist. Massgebend im

öffentlichen Recht ist im Wesentlichen das Eingliederungsgebot. Wird diesem Rechnung getragen und besteht keine Höhenbeschränkung oder eine sogenannte Aussichtsdienstbarkeit, existiert kein Recht oder kein Anspruch auf Aussicht, umso weniger im urbanen Raum. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf bedingt eine mindestens zwei Stunden dauernde vollständige Beschattung benachbarter Wohnhäuser oder Grundstücke an einem mittleren Wintertag. Im Bebauungsplanverfahren besteht keine Aussteckungspflicht. Es ist zulässig, auf Stufe Bebauungsplan eine rechtliche Grundlage für Ausnahmen von den Bebauungsplanvorschriften vorzusehen. Da das Reglement zum Bebauungsplan von den Stimmberechtigten erlassen wird, verfügt es über die erforderliche demokratische Legitimation. Mit einem Bebauungsplan, welcher von der Legislative erlassen wird und damit über eine stärkere demokratische Legitimation verfügt, sind grössere Abweichungen von der Grundnutzung möglich als mit einem Gestaltungsplan. Die Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen sind nicht auf Stufe Bebauungsplan, sondern im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs anzugeben. § 212 Abs. 2 PBG ist auf das Bebauungsplanverfahren nicht anwendbar. Die Kostenaufgabe im Genehmigungsverfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege. | Art. 34 Abs. 1 LSV; § 68 PBG, § 75 Abs. 1 PBG, § 140 Abs. 1 PBG, § 166 PBG, § 212 Abs. 2 PBG | Planungs- und Baurecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Regierungsrat Abteilung: - Rechtsgebiet: Planungs- und Baurecht Entscheiddatum: 19.01.2016 Fallnummer: RRE Nr. 55 LGVE: 2018 VI Nr. 1 Gesetzesartikel: Art. 34 Abs. 1 LSV; § 68 PBG, § 75 Abs. 1 PBG, § 140 Abs. 1 PBG, § 166 PBG, § 212 Abs. 2 PBG Leitsatz: Es ist nicht zwingend, ein zusammenhängendes Gebiet mit nur einem Bebauungsplan zu beplanen, zumal der massgebliche Bebauungsplan einem übergeordneten städtebaulichen Gesamtkonzept entspricht. Beim Entscheid, ob sich ein Projekt in die Umgebung einfügt, ist das Zusammenspiel verschiedener Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Das erhöhte und abgegrenzte Wohnquartier ist nicht prägend, wenn das Areal hauptsächlich von Verkehrs- und Industrieanlagen umgrenzt ist und dadurch einen stark urbanen Charakter aufweist. Die wachsende Bodenknappheit verlangt nach verdichteter Bauweise, wobei die angestrebte Dichte im Grundsatz zunimmt, je urbaner ein Standort ist. Massgebend im öffentlichen Recht ist im Wesentlichen das Eingliederungsgebot. Wird diesem Rechnung getragen und besteht keine Höhenbeschränkung oder eine sogenannte Aussichtsdienstbarkeit, existiert kein Recht oder kein Anspruch auf Aussicht, umso weniger im urbanen Raum. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf bedingt eine mindestens zwei Stunden dauernde vollständige Beschattung benachbarter Wohnhäuser oder Grundstücke an einem mittleren Wintertag. Im Bebauungsplanverfahren besteht keine Aussteckungspflicht. Es ist zulässig, auf Stufe Bebauungsplan eine rechtliche Grundlage für Ausnahmen von den Bebauungsplanvorschriften vorzusehen. Da das Reglement zum Bebauungsplan von den Stimmberechtigten erlassen wird, verfügt es über die erforderliche demokratische Legitimation. Mit einem Bebauungsplan, welcher von der Legislative erlassen wird und damit über eine stärkere demokratische Legitimation verfügt, sind grössere Abweichungen von der Grundnutzung möglich als mit einem Gestaltungsplan. Die Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen sind nicht auf Stufe Bebauungsplan, sondern im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs anzugeben. § 212 Abs. 2 PBG ist auf das Bebauungsplanverfahren nicht anwendbar. Die Kostenaufgabe im Genehmigungsverfahren richtet sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege. Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Dieser Entscheid wurde vom Kantonsgericht mit Urteil 7H 16

25 vom 3. März 2017 und vom Bundesgericht mit Urteil 1C_230/2017 vom 24. Mai 2018 bestätigt. Entscheid: Gegenstand des Verfahrens war die Genehmigung des Bebauungsplanes Eichhof West durch den Regierungsrat. Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für eine Bebauung des Areals mit vier Hauptbaubereichen. Unter anderem ist ein Hochhaus mit einer Firsthöhe von 53 m zulässig. Während der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes erhoben verschiedene Personen beim Gemeinderat Kriens Einsprache mit dem Antrag, den Bebauungsplan nicht zu verabschieden. Der Einwohnerrat Kriens beschloss den Bebauungsplan unter Abweisung der Einsprachen. Die Einsprecher erhoben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat und beantragten, den Bebauungsplan nicht zu genehmigen. Der Regierungsrat wies die Beschwerde im Wesentlichen ab. Aus den Erwägungen: 3.1 Die Beschwerdeführer erachten zunächst den Bebauungsplanperimeter als planerisch unzweckmässig und nicht nach sachlichen Gesichtspunkten ausgeschieden. 3.1.1. (...) Es ist nicht zwingend, ein zusammenhängendes Gebiet mit nur einem Bebauungsplan zu beplanen, ist doch die Abgrenzung eines Bebauungsplanperimeters abhängig von verschiedenen Faktoren, sei es der Bereitschaft, ein Projekt zu realisieren, dem Überbauungs- beziehungsweise Planungsstand, der aktuellen Nutzung, der Investorensituation usw. Die Parzellen Nrn. 5523 und 5524 werden durch die Brauereinfrastruktur genutzt. Es ist wenig wahrscheinlich, dass in naher Zukunft davon abgerückt wird, weshalb es keinen Sinn machen würde, die Aufnahme dieser Parzellen in den Bebauungsplanperimeter zu verlangen. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 2 ist die Ausgangslage insoweit anders, als sie unbebaut und im Eigentum der Investorin A liegt. Trotzdem besteht auch hier keine Pflicht, diese in den Perimeter aufzunehmen, zumal eine koordinierte Planung auch mit zwei Bebauungsplänen möglich bleibt. Vorliegend wird diese koordinierte Planung sogar durch entsprechende Hinweise in den Reglementsvorschriften sichergestellt. Der westlich des Scherersteigs gelegene Bereich der Parzelle Nr. 5523 ist im Eigentum der B AG und wird für Zwecke der Brauerei genutzt. Die B AG ist gleichzeitig Eigentümerin der Brauereigrundstücke. Weil sie Eigentümerin eines grossen, zusammenhängenden Gebiets ist und A Eigentümerin eines benachbarten grossen zusammenhängenden Gebiets, bietet es sich eher an, dass die jeweiligen zusammenhängenden Gebiete von der einen Eigentümerschaft individuell beplant werden. Durch die grundlegenden Vorschriften des Bau- und Planungsrechts kann eine aufeinander abgestimmte Planung ohne weiteres auch für den Fall sichergestellt werden, dass in Zukunft ein weiterer Sondernutzungsplan erlassen werden sollte. 3.1.2. (...) Im Zeitpunkt des Erlasses des Entwicklungskonzeptes war die Entwicklung auf dem Areal Eichhof West bereits bekannt und wurde in der Konzeptarbeit berücksichtigt. Die Beplanung des Eichhof-Areals verlief weitgehend parallel mit der Entwicklung der planerischen und städtebaulichen Grundlagen beziehungsweise Richtlinien. Es handelt sich um eine koordinierte und organische planerische Entwicklung. Die Entwicklung auf dem Areal Eichhof West wird von den kommunalen Behörden unterstützt und entspricht den Richtlinien, auch wenn diese förmlich noch nicht verabschiedet sind. Immerhin ist davon auszugehen, dass der Einwohnerrat den Bebauungsplan nicht einstimmig erlassen hätte, würde er der angestrebten Entwicklung widersprechen. Die Beurteilungsgrundlagen werden damit auch bei der Beplanung der Parzelle Nr. 2 jenen des Bebauungsplans Eichhof West entsprechen. Es rechtfertigt sich nicht, eine derart grosse Planung zurückzustellen, nur weil eigentlich klare Parameter der Richtlinien noch nicht förmlich verabschiedet sind. Wollte man laufende Planungen zurückstellen, bis Richtlinien verbindlich verabschiedet sind, müsste

dies in Form einer Planungszone erfolgen. Andernfalls besteht keine rechtliche Grundlage für eine Sistierung. Zudem ist das Entwicklungskonzept LuzernSüd als übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Gebiet wirksam. Der Bebauungsplan Eichhof West entspricht diesem Entwicklungskonzept und ist eingebettet in eine übergeordnete und umfassende Gesamtplanung des gesamten Entwicklungsraumes.

3.2 Die Beschwerdeführer begründen ihren Antrag weiter damit, dass das Gebiet Eichhof-West als Hochhausstandort ungeeignet sei.

3.2.1. (...) Das Areal befindet sich in urbaner Umgebung an der Grenze zwischen der Stadt Luzern und der Gemeinde Kriens, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A2, während oberhalb des Areals, abgetrennt durch einen Grüngürtel mit im Bestande geschützten Hochstämmern, das Ein- und Zweifamilienhausquartier am Sonnenberghang liegt. Das Areal Eichhof West ist demnach nicht alleine geprägt durch das Sonnenbergquartier. Vielmehr ist es umgeben von sehr unterschiedlichen Nutzungsformen, wie Industrie im Osten mit der Brauerei Eichhof und Wohnnutzung im Norden, sowie von bedeutsamen Verkehrsachsen wie der Obergrundstrasse und der Autobahn im Süden und Westen. Das Zusammenspiel aller Einflussfaktoren, welches darüber entscheidet, ob sich ein Projekt in die Landschaft und die Umgebung einfügt, ist demnach deutlich komplexer, als es die Beschwerdeführer darzustellen versuchen. Tatsächlich präsentiert sich das Gebiet Eichhof sehr heterogen. Der Grüngürtel südlich des Steinhofwegs wirkt wie eine natürliche Grenze zwischen dem Bebauungsplanperimeter und dem Sonnenbergquartier, befinden sich doch auch im weiter umliegenden Gebiet oberhalb des Grüngürtels zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser, unterhalb davon aber Industrie, Gewerbe und Verkehr. Westlich der Autobahn wird das Wohngebiet gegen Süden nicht durch einen Grüngürtel abgetrennt, sondern grenzt unmittelbar an die Arbeitszone (Holzwerkstatt, Tankstelle, Autogarage). Die beiden Übergänge westlich und östlich der Autobahn unterscheiden sich dadurch deutlich. Der Grüngürtel im Osten schafft einen optischen Unterbruch im Gelände und zwischen den unterschiedlichen Nutzungszonen. Das Wohnquartier wird zudem nicht über die Hauptverkehrsachse südlich des Bebauungsplangebiets erschlossen, wodurch es noch stärker vom gesamten Bebauungsplangebiet abgegrenzt wird. Zudem ist es deutlich erhöht, liegt das Wohnquartier doch oberhalb des Steinhofwegs, welcher auf rund 490 m.ü.M. verläuft, während die Langsägestrasse auf rund 460 m.ü.M., rund 30 m tiefer, liegt. Das Wohnquartier bildet demnach eine separate Einheit. Schliesslich müssen Übergänge zwischen verschiedenen Nutzungszonen nicht immer fliessend sein, sondern sind im konkreten Einzelfall zweckmässig zu gestalten. Aufgrund der natürlichen Abgrenzung durch die Topografie und die Bepflanzung beziehungsweise den Grünstreifen und aufgrund des Umstands, dass das Areal auf drei Seiten umgeben ist von Hauptverkehrsachsen und Industrie, aber nur auf einer von Wohnnutzung, davon aber noch durch einen Grüngürtel abgetrennt ist, ist nicht das Wohnquartier prägend für das Areal Eichhof West, sondern hauptsächlich die Ebene mit den Verkehrs- und Industrieanlagen. Diese strahlt eine sehr urbane Charakteristik aus. Grosse Bauten wirken sich dadurch nicht störend auf die Umgebung aus, sondern werten diese im Gegensatz zur bestehenden Situation mit auffälligen Gebäuden und Parkieranlagen auf. Das Gebiet bekommt dadurch eine aufgeräumte, belebte und moderne Wirkung. Der Bebauungsplan gliedert sich demnach entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer gut in die Umgebung ein und entspricht damit § 140 Abs. 1 und § 166 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRL Nr. 735).

3.2.2. (...) Für die Wahrnehmung der Bauten durch die Beschwerdeführer ist unter anderem wesentlich, wie weit die Bauten über die Höhenkote des Steinhofwegs hinausragen. (Es folgen Ausführungen, wie es sich diesbezüglich mit den jeweiligen Liegenschaften der

Beschwerdeführenden verhält). Zusammengefasst befinden sich die Liegenschaften der Beschwerdeführer einerseits in grosser Distanz zu den geplanten Bauten, andererseits liegen sie noch höher als der Steinhofweg. Die Betroffenheit der Beschwerdeführer ist dadurch stark zu relativieren. Die Beschwerdeführer verweisen immer wieder auf den Grüngürtel, welcher nicht ordnungsgemäss gepflegt werde. Bei einer richtigen Pflege wäre die Sicht auf das Areal noch deutlich besser, so ihre Argumentation. Der Kurzbericht und die Konzeptplanung über den Baum- und Heckenbestand entlang dem Steinhofweg in Luzern erläutert, dicht an der Böschungskante stünden fünf alte Eichen, die zum oberen Abschnitt der Baumallee Steinhofstrasse gehörten. Es hätten sich bereits Eschen und Ahorn zu starken Bäumen entwickelt. In Zukunft solle wieder der ursprüngliche Zustand erreicht und die Eichenallee hervorgehoben werden und damit der Unterbewuchs klar untergeordnet werden. Die hohen, starken Eichen werden demnach bestehen bleiben. Inwiefern die Sicht dadurch erheblich freier wird, wird von den Beschwerdeführern nicht geltend gemacht. Immerhin ragen die Bäume deutlich über die Profilstangen und damit über die möglichen Hochhäuser hinaus. Beim Augenschein hat sich denn auch gezeigt, dass im Sommer kaum Durchblick besteht und somit die Sichtmöglichkeiten auf das Gebiet Eichhof West stark eingeschränkt sind. Die Beschwerdeführer leben in einem Quartier, das den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausquartiers hat. Allerdings befindet sich dieses Quartier nicht in einem Dorf auf dem Land, sondern in einem urbanen Kontext nahe wichtiger Hauptverkehrsachsen, wo der Siedlungsdruck gross und die Erschliessung optimal ist. Damit verbunden sind Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Auch wurde im Zonenplan für dieses Quartier keine Ortsbildschutzzone festgesetzt, welche über das allgemeine Eingliederungsgebot hinaus besondere Massnahmen des Umgebungsschutzes erforderlich machen würde. Die wachsende Bodenknappheit verlangt nach verdichteter Bauweise, wobei die angestrebte Dichte im Grundsatz zunimmt, je urbaner ein Standort ist. Die relevanten Planungsinstrumente definieren das Areal Eichhof West als Hochhausstandort. Die Realisierung von Hochhäusern an dieser Lage entspricht somit den planungsrechtlichen Grundlagen. 3.2.3. (...) Wie zuvor dargelegt, befinden sich die geplanten Hochhäuser, wovon nur vier den Steinhofweg überragen, in angemessener Distanz zu den Liegenschaften der Beschwerdeführer. Nur das Hochhaus im Baubereich B1 ragt dabei deutlich in das Sichtfeld der Beschwerdeführer und verdeckt aus einer Distanz von über 100 m einen Teil der Sicht auf die Berge, nicht aber deren vollständige Silhouette. Dies bedeutet allerdings nicht, dass auch die Liegenschaften der Beschwerdeführer überragt werden. Die Distanz ist entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer beträchtlich. Inwiefern dadurch Einbussen an Lebensqualität resultieren, legen die Beschwerdeführer nicht näher dar. Dass die Aussicht gegenüber der aktuellen Situation teilweise tangiert wird, ist unbestritten. Indes ist die Aussicht nach Lehre und ständiger Rechtsprechung grundsätzlich nicht geschützt, weder im öffentlichen noch im privaten Recht (Urteil des Bundesgerichts 5A_415/2008 vom 12.3.2009, E. 3.1). Massgebend im öffentlichen Recht ist im Wesentlichen das Eingliederungsgebot. Wird diesem Rechnung getragen und besteht keine Höhenbeschränkung oder eine sogenannte Aussichtsdiensbarkeit, existiert kein Recht oder kein Anspruch auf Aussicht, umso weniger im urbanen Raum. Soweit die Beschwerdeführer durch die Hochhäuser Entzug von Licht und Schattenwurf befürchten, ist auf das Besonnungsgutachten der Projektunterlagen zu verweisen. Die Gemeinde Kriens und der Kanton Luzern verfügen über keine spezifischen Bestimmungen zum Schattenwurf und die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen von Liegenschaften. Die Gemeinde Kriens wendet daher die praxiserprobten Bestimmungen und Richtlinien des Kantons

Zürich an, wonach als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf bei überbauten Grundstücken die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen, gilt. Bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen gilt die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes als wesentliche Beeinträchtigung, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird. Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht (§ 30 der Allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich, LS 700.2). Das vorliegende Besonnungsgutachten – 2-Stunden-Schatten sowie das Schattendiagramm – entspricht dieser Praxis. Sie zeigen, dass an einem mittleren Wintertag die Parzellen der Beschwerdeführer vom Schattenwurf zu keinem Zeitpunkt tangiert werden. Auch die Parzellen im Bebauungsplanperimeter und die übrigen umliegenden Parzellen werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan führt demnach zu keiner Beeinträchtigung der Parzellen der Beschwerdeführer durch Schattenwurf, weshalb er auch unter diesem Aspekt als rechtmässig zu beurteilen ist. An dieser Stelle ist zudem darauf hinzuweisen, dass das (damalige) Verwaltungsgericht mit Urteil V 03 309 vom 10. Mai 2004 (LGVE 2004 II Nr. 15) die Praxis des Regierungsrates, wonach eine Einbusse an Besonnung von zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie noch zulässig sei, stützte. Dabei sei zu beachten, dass ein Schatten gemeint sei, der die Gesamtheit des benachbarten Wohnhauses oder Grundstückes treffe. Wenn die Einbusse an Sonnenlicht nicht vollständig sei, sondern nur einen Teil des Wohnhauses oder der Parzelle treffe, sei dem bei der Würdigung der Beeinträchtigung Rechnung zu tragen. Im Übrigen könne in Grenzfällen, wie beispielsweise in Kernzonen oder in Städten, unter Umständen eine längere Schattendauer hingenommen werden. Obwohl diese Praxis von derjenigen in Kriens geringfügig abweicht, führt auch diese Argumentation zu keiner anderen Beurteilung des Bebauungsplans. Die von den Beschwerdeführern befürchtete Entwertung ihrer Liegenschaften durch die Einsehbarkeit ist bereits durch die grosse Distanz – zwischen rund 60 bis 160 m – ihrer Liegenschaften zu den Neubauten stark zu relativieren, zumal eine (sub)urbane Zentrums- lage betroffen ist. Selbst wenn eine Entwertung anzunehmen wäre, müssten die Beschwerdeführer dies bei einer zonenkonformen Überbauung der Nachbargrundstücke ohne weiteres hinnehmen.

3.2.6. Die Beschwerdeführer bemängeln weiter (...), die Baubereiche seien ungenügend ausgesteckt. Lediglich vier Baubereiche seien durch eine Profilstange punktuell bezeichnet worden. Diese wären aber in ihrer grundrisslichen Ausdehnung mit Höhenprofilen auszustecken. Ohne Aussteckung sei die Eingliederung der Hochhäuser nicht beurteilbar. (...) Die Sondernutzungspläne werden unterschieden in Gestaltungspläne und Bebauungspläne. Während Gestaltungspläne von den Grundeigentümern aufgestellt werden und damit von der Bau- und Zonenordnung nur in einem genau bestimmten Mass abgewichen werden darf, kann der Bebauungsplan die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen (§ 68 PBG). Die Vorschriften über das Auflage-, Einsprache-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren nach den §§ 61–64 Abs. 1–4 PBG sind sinngemäss anwendbar (§ 69). Zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen sind damit die Stimmberechtigten einer Gemeinde

beziehungsweise das kommunale Parlament. Gestaltungspläne stehen somit dem Baubewilligungsverfahren (§§ 77 i.V.m. §§ 193 und 194 PBG), Bebauungspläne dem Nutzungsplanungsverfahren nahe. Das Gesetz sieht für das Nutzungsplanungsverfahren keine Aussteckungspflicht vor, weshalb das grundsätzlich auch nicht für das Bebauungsplanverfahren gilt. Dies ist gerechtfertigt, weil im dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Baubewilligungsverfahren eine umfassende Aussteckungspflicht besteht und in diesem Verfahren Rechtsmittel gegen das Bauprojekt ergriffen werden können. Zudem erfolgt die Detailplanung des konkreten Projekts üblicherweise erst nach Erlass des Bebauungsplans. Es rechtfertigt sich daher nicht, bereits in einem frühen Stadium wie dem Bebauungsplanverfahren eine Aussteckung zu verlangen. (...) 3.2.7. Schliesslich sind die Beschwerdeführer der Ansicht, die Hochhäuser würden sich auch bezüglich des östlich angrenzenden Gebiets der Brauerei Eichhof nicht eingliedern. Das Hauptgebäude und der Siloturm seien gemäss ISOS als schützenswerte Baugruppe qualifiziert. Neubauten in der Umgebung hätten auf dieses Schutzziel Rücksicht zu nehmen. (...) Gemäss Art. 4a der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz berücksichtigen die Kantone das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bei der Erstellung ihrer Richtpläne nach den Art. 6–12 RPG. Im kantonalen Richtplan 2009 ist dies mit der Koordinationsaufgabe S3-1 erfolgt. Demnach ist das ISOS eine Grundlage bei raumplanerischen Interessenabwägungen und bei der Ausarbeitung der Konzepte und Planungen. Die Gemeinden mit Ortsbildern von nationaler oder regionaler Bedeutung berücksichtigen die Inhalte des ISOS im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung in den kommunalen Planungen. Sie sorgen dabei dafür, dass die Ortsteile ihre Funktionen erfüllen und stimmen die Bau- und Nutzungsvorschriften darauf ab. Die Gemeinden sorgen für einen angemessenen Schutz der im ISOS aufgelisteten Ortsbilder von lokaler Bedeutung und berücksichtigen dabei die Funktion der Ortsteile. Damit ist klar, dass ein Eintrag im ISOS als weiteres Element bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist. Die Gemeinde beurteilt das öffentliche Interesse an der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Verdichtung nach innen offensichtlich gegenüber dem Schutzgedanken des ISOS als überwiegend, zumal der Brauturm und die Brauerei nur am Rande tangiert werden. Diese Interessenabwägung ist für den Regierungsrat nachvollziehbar. Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass die Distanz zwischen dem östlichsten Rand des Baubereichs B 3 und der westlichen Grenze der Parzellen Nrn. 5524 und 5523 – wovon der Brauturm nochmals rund 40 m zurückversetzt ist – rund 40 m beträgt, jene vom östlichsten Rand der Baubereiche C rund 55 m. Der Brauturm wird damit weiterhin gut wahrzunehmen sein, weshalb der Schutzgedanke des ISOS gebührend berücksichtigt wird. (...) 3.6. Die Beschwerdeführer erachten die Festlegung der Maximalbauhöhen und der Dachaufbauten als unzulässig. 3.6.1. (...) Der Verweis auf das Urteil V 10 236 des Verwaltungsgerichtes Luzern vom 29. April 2011 ist insofern vor einem veränderten Hintergrund zu beurteilen, als am 1. Januar 2014 eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes in Kraft getreten ist. Im Rahmen dieser Revision wurde unter anderem das Ziel verfolgt, dem Instrument des Bebauungsplanes eine grössere Bedeutung zukommen zu lassen (vgl. Botschaft B 62 zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 25.1.2013, Vorbemerkungen zu den §§ 65–79, S. 34). Dies soll insbesondere weiter gehende Abweichungen vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement (BZR) ermöglichen, als dies mit dem Bebauungsplan bisher und dem Gestaltungsplan unverändert zulässig war beziehungsweise ist. Dies wiederum schafft die Möglichkeit, die Grundnutzung im Zonenplan für einzelne Gebiete nur noch allgemein zu

bestimmen und die detaillierte Nutzungsordnung mit den erforderlichen Vorschriften dazu später im Bebauungsplanverfahren festzulegen. Das ist insbesondere dann zweckmässig, wenn die konkrete Entwicklung eines Gebiets noch unklar ist [...] (vgl. Botschaft B 62, § 68, S. 35). In diesem Kontext wurde auch § 36 Abs. 2 Ziffer 14 PBG erlassen, wonach im BZR Vorschriften zur Höhe von Hochhäusern zu erlassen sind, soweit dies nicht in einem Bebauungsplan geregelt wird. Die Botschaft verweist ausdrücklich auf das zitierte Urteil V 10 236 und legt dar, dass es nicht in jedem Fall zweckmässig sei, die Höhe von Hochhäusern generell bereits auf Stufe Grundnutzung zu regeln (Botschaft B 62, § 36, S. 29). Der bis dahin geltende § 67 PBG, wonach nur «in städtischen Verhältnissen, in Kern- und Dorfzonen [...] im Bebauungsplan insbesondere Bauziffern, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen etc.» festgelegt werden dürfen, ist neu sinngemäss in § 7 PBV überführt worden (Botschaft B 62, § 67, S. 35, sowie Vorbemerkungen zu den §§ 65–79, S. 34). Die einschränkende Voraussetzung auf Kern- und Dorfzonen sowie städtische Verhältnisse wurde gestrichen. Diese Lockerung wird durch eine neue Zuständigkeitsordnung abgedeckt, wonach Bebauungspläne nach neuem Recht nicht mehr vom Gemeinderat, sondern zwingend von der Legislative zu erlassen sind (§§ 17 Abs. 1 und 69 i.V.m. §§ 61–64 ff. PBG). Das Bebauungsplanverfahren entspricht damit dem Nutzungsplanungsverfahren, womit auch sämtliche in der Grundnutzungsplanung möglichen Rechtsmittel und Rechtsbehelfe ergriffen werden können. Den Nachbarn erwächst damit kein Nachteil aus dem Umstand, dass die Bauziffern nicht in der Grundnutzung festgelegt werden. Nach diesem veränderten Rechtsverständnis muss es im Sinne des angestrebten Zwecks der Revision zulässig sein, insbesondere die Gebäudehöhe erst im Bebauungsplan und nicht bereits in der Grundnutzung festzusetzen. Dies kann insbesondere zweckmässig sein, wenn erst gestützt auf ein konkretes Projekt die genaue Höhe festgelegt werden soll. (...) Somit ist die Festlegung der maximalen Höhe der Baubereiche im Bebauungsplan recht- und zweckmässig. Angesichts der Rechtsänderung ist das zitierte Urteil des Kantonsgerichtes nicht mehr relevant. (...) Die Modalität, wonach von den definierten Höhenkoten in einem begrenzten Umfang abgewichen werden darf, vermag an der Rechtmässigkeit der Bestimmung nichts zu ändern. Der blosse Umstand, dass man die maximal zulässigen Höhen auch absolut festlegen könnte, führt nicht dazu, dass eine relative Maximalhöhe, wovon bei gewissen Baubereichen nach oben und unten bzw. nur nach unten abgewichen werden darf, unrechtmässig ist. (...) 3.6.2. (...) Im vorliegenden Bebauungsplan wird die maximale Höhe über die Firsthöhe festgelegt, was zulässig ist. § 139 Abs.1 und 2 Anhang PBG sind nicht einschlägig, da diese die Geschossigkeit betreffen. Im Übrigen wäre aber auch im Falle einer Festlegung der maximal zulässigen Höhe über die Geschossigkeit eine von § 139 Abs. 2 Anhang PBG abweichende Regelung der Berechnung der Höhenmasse zulässig (§ 139 Abs. 8 Anhang PBG). Der Bebauungsplan legt die Höhenkoten und die zulässigen Abweichungen nach oben und unten fest, womit er die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. 3.7. Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, eine Überschreitung des kurz zuvor in der Grundnutzung festgelegten AZ-Richtwerts von 1.70 dürfe mit dem Bebauungsplan nicht um über 20 Prozent erhöht werden, schon gar nicht aufgrund eines Hinweises auf ein «neues Überbauungskonzept». Die AZ habe sich vielmehr im Bereich des Richtwerts zu bewegen. (...) Auch mit einem Bebauungsplan sei eine Abweichung vom Richtwert von mehr als 5 Prozent unter Umständen noch zulässig, mehr als 20 Prozent gehe aber über eine Konkretisierung des im BZR festgesetzten Richtwertes hinaus. (...) Wie zuvor in Ziffer 3.6.1 erwähnt, war es im Rahmen der Revision des PBG die klare Intention des kantonalen Gesetzgebers, dem

Instrument des Bebauungsplans mehr Gewicht zu verleihen. Mit einem Bebauungsplan, welcher von der Legislative erlassen wird und damit über eine stärkere demokratische Legitimation verfügt als ein Gestaltungsplan, sollen grössere Abweichungen von der Grundnutzung möglich sein als bisher. Neu ist im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht eine Abweichung von der Grundnutzung um bis zu 20 Prozent bei der Überbauungsziffer zulässig (§ 75 Abs. 1 PBG). § 68 PBG seinerseits enthält keine Definition, welche maximalen Abweichungen von der Grundnutzung noch zulässig sind. Vorliegend handelt es sich um eine Abweichung von zirka 21 Prozent, was nur geringfügig mehr ist als das bei Gestaltungsplänen zulässige Mass. Mit Bezug auf die vorangehenden Ausführungen ist diese Abweichung rechtmässig, zumal im BZR für die Ausnützung lediglich ein Richtwert festgelegt wurde und damit eine mögliche Abweichung aufgrund eines konkreten Projekts bereits im BZR angelegt und demokratisch legitimiert ist.

3.8.3. (...) Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl Parkplätze ist verbindlich, unabhängig davon, wie viele Wohnungen effektiv realisiert werden. Die maximal weniger als 500 Parkplätze werden daher bei der Zusammensetzung der Mieter- und Käuferschaft eine Rolle spielen. Interessierte, welche auf ein Auto nicht verzichten möchten oder können, werden eher davon absehen, Wohnraum im Areal Eichhof West zu beziehen, wenn sie keine Möglichkeit haben, einen Parkplatz zu mieten oder zu kaufen. Vergleichbare Modelle funktionieren andernorts erfolgreich (Wohnbaugenossenschaft Oberfeld, Ostermundigen; Genossenschaft Kalkbreite, Zürich; Burgunder, Bümpliz; Sulzer-Areal, Winterthur). Damit kann an zentraler und mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossener Lage Wohnraum geschaffen werden für Menschen, welche auf ein Privatauto verzichten. Die Reduktion der Parkplätze an gut erschlossenen öV-Lagen entspricht der einschlägigen Norm 640 281 des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Diese Massnahme ist ein weiteres Puzzlestück zur sukzessiven Verminderung des motorisierten Individualverkehrs und damit zur Entlastung der Verkehrsinfrastruktur. Sie wird im Kanton Luzern bei zahlreichen verkehrstechnisch anspruchsvollen Projekten angewandt (Bebauungspläne Seetalplatz, Emmen; Bebauungsplan Nidfeld, Kriens). Dies entspricht zudem einer wachsenden Tendenz, wonach urbane Bevölkerungsgruppen vermehrt auf eigene Autos verzichten und eine Kombination aus öV-Nutzung, Carsharing und Veloverkehr bevorzugen.

3.10 Die Beschwerdeführer rügen weiter die ihrer Ansicht nach fehlerhaften und unvollständigen Lärmschutzbestimmungen. (...) Es ist zu differenzieren zwischen den Emissionen, welche von einer neuen ortsfesten Anlage ausgehen, und den Immissionen, welche auf ein neu zu überbauendes Gebiet einwirken. Hinsichtlich den von den Bauten des Bebauungsplanes ausgehenden Emissionen, welche insbesondere für die Beschwerdeführer und die übrigen Nachbarn von Interesse sind, gilt das Vorhaben als neue Anlage im Sinne von Art. 25 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) beziehungsweise Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41), weshalb bei lärmempfindlichen Räumen in der Umgebung des Vorhabens die Planungswerte eingehalten werden müssen (vgl. Umweltverträglichkeitsbericht, Ziff. 5.3.1). Dies bedeutet, dass die Lärmemissionen der neuen Bauten im Bebauungsplangebiet Eichhof West entsprechend zu beschränken sind. Führt die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage und besteht ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage, gewährt die Vollzugsbehörde Ausnahmen (Art. 7 Abs. 2 LSV). Die Auswirkungen des aus dem Bebauungsplan zusätzlich induzierten Verkehrs bezüglich des Lärms sind im Umweltverträglichkeitsbericht ausgewiesen. Die Dienststelle Umwelt und Energie kommt im Vorprüfungsbericht zum

Schluss, dass die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können. Die Einhaltung der Planungswerte für die Gesamtheit aller Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie der Parkieranlagen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, da auf Stufe Bebauungsplan die technischen Angaben zu solchen Anlagen naturgemäss noch nicht bekannt sind. Betreffend die Immissionen, welche auf das Bebauungsplangebiet wirken, gilt Folgendes: Art. 29 LSV ist nicht einschlägig, da weder eine neue Bauzone ausgeschieden noch eine neue nicht überbaubare Zone mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis geschaffen wird. Die Parzellen Nrn. 3 und 2994 des Bebauungsplangebietes waren im Zeitpunkt des Inkrafttretens des USG (1. Januar 1985) bereits erschlossen, weshalb bezüglich dieser Parzellen auch Art. 30 LSV nicht anwendbar ist. Bei Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, wo die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können (Art. 31 Abs. 1 LSV). Können die Immissionsgrenzwerte durch entsprechende Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Die Grundstücke Nr. 3 und Nr. 2994 sind heute bereits überbaut und erschlossen. Es handelt sich um ein in die Wohn- und Arbeitszone Eichhof umgezontes ehemaliges Industrieareal. Mit der 1995 erfolgten Ergänzung von Art. 24 Abs. 1 USG durch einen zweiten Satz («Die Umzonung von Bauzonen gilt nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen») wollte der Gesetzgeber das Baulandrecycling, insbesondere die Umnutzung von Industriebrachen in Wohn- oder Mischzonen, erleichtern (vgl. Christoph Schaub, URP 2002, S. 719 ff., S. 727). Deshalb gelten für die Parzellen Nrn. 3 und 2994 richtigerweise die Immissionsgrenzwerte (Art. 21 Abs. 1 BPR, Art. 31 LSV). Die Grundstücke Nrn. 826 und 2993 sind nicht erschlossen, weshalb die Planungswerte zu berücksichtigen sind (Art. 21 Abs. 2 BPR, Art. 30 LSV). (...) Im Baubewilligungsverfahren ist für das konkrete Bauprojekt der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte nochmals zu erbringen. Die lärmrechtlichen Vorgaben gemäss Vorprüfungsbericht sind einzuhalten. Die konkreten Massnahmen sind im Rahmen des Bauprojekts auszuführen. Dies entspricht Art. 34 LSV, wonach der Bauherr im Baugesuch die Aussenlärmbelastung (sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten sind), die Nutzung der Räume sowie die Aussenbauteile und Trennbauteile lärmempfindlicher Räume angeben muss (Art. 34 Abs. 1 LSV). Da das Bauprojekt im aktuellen Stadium noch nicht bekannt ist, ist es technisch schlicht nicht möglich, auf Stufe Bebauungsplan die konkreten Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen, wie dies die Beschwerdeführer beantragen. Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Ausnahmen nach Art. 31 LSV können denn auch nicht durch die Gemeinde, sondern nur durch den Kanton, konkret die Dienststelle Umwelt und Energie, erteilt werden. (...) 3.11. Schliesslich beurteilen die Beschwerdeführer die Regelung, wonach der Gemeinderat Ausnahmen im Sinne von § 37 PBG bewilligen könne, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden sei (Art. 26 BPR), als unzulässig, da sich § 37 PBG lediglich auf Ausnahmen vom BZR beziehe. § 37 PBG bezieht sich auf die

Vorschriften des BZR und ist damit nicht die Rechtsgrundlage für Art. 26 BPR. Gemäss § 68 PBG kann der Bebauungsplan die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Dabei ist es zulässig und in der Praxis üblich, auf Stufe Bebauungsplan eine rechtliche Grundlage für Ausnahmen von den Bebauungsplanvorschriften zuzulassen. Da das BPR von den Stimmberechtigten erlassen wird, verfügt es über die erforderliche demokratische Legitimation. Die Bestimmung ist rechtmässig und angesichts des noch nicht im Detail bekannten Bauprojekts auch zweckmässig.

6.1. Der Gemeinderat Kriens stützte sich bei der Auferlegung der Kosten des Einspracheverfahrens auf die Gebührenregelung in der Verordnung zum Bau- und Zonenreglement (BZV).

6.2 (...) Gemäss Anhang H der Verordnung zum Bau- und Zonenreglement erfolgt im Bebauungsplanverfahren die Kostenverlegung gemäss Planungs- und Baugesetz.

6.3. Gemäss § 212 Abs. 1 PBG erheben Kanton und Gemeinden für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben Gebühren. § 212 Abs. 2 PBG sieht eine Kostenpflicht vor für denjenigen, der als Einsprecher im Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren unterliegt oder auf wessen Einsprache nicht eingetreten wird. Diese Bestimmung ist auf das Bebauungsplanverfahren nicht anwendbar, weshalb die Regelung gemäss des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) zum Zug kommt. Gemäss § 198 Abs. 1 lit b VRG hat eine Partei im Einspracheverfahren die amtlichen Kosten zu tragen, wenn sie mutwillig eine unzulässige oder offensichtlich unbegründete Einsprache erhoben hat. Die Einsprache im vorliegenden Fall war unbestrittenermassen zulässig. Die Gemeinde macht zudem nicht geltend, die Einsprache sei offensichtlich unbegründet gewesen. Die Voraussetzungen für die Auferlegung der amtlichen Kosten im Einspracheverfahren gemäss § 198 Abs. 1 lit. b VRG waren demnach vorliegend nicht erfüllt (...).

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