

LU_GERICHTE V 01 5 vom 28. August 2002

LU Gerichte, 2002-08-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_01_5

FR: LU_GERICHTE V 01 5 du 28 août 2002

IT: LU_GERICHTE V 01 5 del 28 agosto 2002

Regeste

Art. 15, 22 RPG; §§ 15, 17, 43, 46, 72 ff. PBG. Weder die Umetappierung noch ein Gestaltungsplan vermögen das Baubewilligungsverfahren zu ersetzen. Die Etappierung der Bauzonen steht im Dienste der Erschliessungs-, nicht der Zonenplanung. In Verknüpfung mit dem Institut des Gestaltungsplanes besteht indes Raum für den Einbezug weiterer planerischer Gesichtspunkte. Dementsprechend steigen die Anforderungen an den Plangehalt, insbesondere im Bereich der gewerblichen oder industriellen Nutzung. | Raumplanung

Erwägungen

E. 1

a) Der angefochtene Entscheid regelt im Wesentlichen zweierlei: Zum einen geht es um die - vom alten Recht noch als solche bezeichnete - Genehmigung eines Gestaltungsplanes im Sinne von § 78 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) durch den dafür zuständigen Gemeinderat. Zum andern beinhaltet er die Umetappierung eines Teils von Grundstück Nr. x, das zur Gewerbezone gehört. Die Zuständigkeit für solche Umetappierungen innerhalb der Bauzone liegt gemäss § 43 Abs. 2 PBG in der ab dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung ebenfalls beim Gemeinderat. Gleiches galt bereits nach Massgabe des bis Ende des letzten Jahres gültig gewesenen alten Rechts (§ 42 Abs. 2 und 4 aPBG). Ist somit der vorinstanzliche Entscheid in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) sowie des kantonalen PBG ergangen, unterliegt er unmittelbar der Anfechtung mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Denn eine anderslautende Gesetzesvorschrift ist nicht ersichtlich (§ 206 Abs. 1 PBG). Auch in dieser Hinsicht hat das revidierte PBG keine Änderung gebracht (vgl. § 206 Abs. 1 und 2 aPBG). b) Neben der sachlichen Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts sind auch die übrigen Prozess- oder Sachentscheidvoraussetzungen gegeben (§ 107 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3.7.1972 [VRG; SRL Nr. 40]). Dies gilt für Frist (§ 130 VRG) und Form (§ 133 VRG), vor allem aber auch für die Rechtsmittelbefugnis (Beschwerdebefugnis oder Legitimation; vgl. § 129 VRG in Verbindung mit § 207 PBG): Der Beschwerdeführer, der sich am vorinstanzlichen Verfahren mit seiner Einsprache als Partei beteiligt hat (vgl. § 207 Abs. 2 lit. a PBG), ist Grundeigentümer von Parzelle Nr. w, auf der er eine Molkerei betreibt. Diese Liegenschaft grenzt an Grundstück Nr. x, und zwar unmittelbar an den Teil, der von Umzonung und Gestaltungsplan betroffen wird. Aufgrund dieser räumlichen Nähe ist ihm ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheides ohne weiteres zuzuerkennen (vgl. § 207 Abs. 1 lit. a PBG und dazu LGVE 2000 II Nr. 19 Erw. 4a mit vielen Hinweisen). Sollte sich für einzelne Rügen etwas anderes ergeben, wird darauf zurückzukommen sein.

E. 2

a) Da das Verwaltungsgericht einzige kantonale Rechtsmittelinstanz ist, steht ihm im vorliegenden Verfahren uneingeschränkte Überprüfungsbefugnis zu (§ 161a VRG; Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Dementsprechend kann nicht nur die unrichtige und unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes sowie die unrichtige Rechtsanwendung gerügt werden, sondern auch die unrichtige Handhabung des Ermessens. Dabei wendet das Gericht das Recht von Amtes wegen an. Für die Beurteilung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sind die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides massgebend (§§ 37 Abs. 2, 156 Abs. 2 und 144 - 147 VRG). Soweit aber die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kommunalen Behörden besser kennen und überblicken, auferlegt sich das Verwaltungsgericht Zurückhaltung. Dasselbe gilt, soweit sich ausgesprochene Ermessensfragen stellen, deren Beantwortung den primär für den Vollzug des Planungs- und Baurechts verantwortlichen Behörden überlassen sein muss; insbesondere darf das Verwaltungsgericht sein Ermessen nicht an die Stelle desjenigen der Vorinstanz setzen (vgl. dazu BGE 120 Ia 275 Erw. 3b, 119 Ia 96 mit Hinweisen; vgl. ferner BGE 126 I 222, 122 II 91 und 121 I 122 Erw. 4c). b) Das vorliegende Verfahren ist vom Untersuchungsgrundsatz und der Rechtsanwendung von Amtes wegen beherrscht (§§ 37 und 53 VRG). Diese Grundsätze gelten nicht uneingeschränkt, sondern werden ergänzt durch die verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien (§ 55 VRG; vgl. LGVE 1982 II Nr. 36 Erw. 3), namentlich deren Begründungspflicht (§ 133 Abs. 1 VRG). Zu beachten ist ferner das Rügeprinzip. Danach prüft das Verwaltungsgericht nicht, ob sich der angefochtene Entscheid des Gemeinderates unter schlechthin allen in Frage kommenden Aspekten als korrekt erweist. Untersucht werden dem Grundsatz nach nur die vorgebrachten Beanstandungen (vgl. LGVE 1998 II Nr. 57 mit Hinweisen; ferner: LGVE 1990 II Nr. 32 Erw. 2b). Auch unter der Herrschaft des Untersuchungsgrundsatzes hat demnach die Beschwerdeinstanz den Sachverhalt nur dort (besser) abzuklären, wo noch Unklarheiten und Unsicherheiten bestehen, sei es, dass sie von einer Partei auf solche - wirkliche oder vermeintliche - Fehler hingewiesen wird, sei es, dass sie solche selber feststellt (so bereits: LGVE 1975 II Nr. 75). Das Verwaltungsgericht nimmt zusätzliche Abklärungen also nur vor, wenn aufgrund der Parteivorbringen oder anderer sich aus den Akten ergebenden Anhaltspunkte hierzu hinreichend Anlass besteht (im gleichen Sinne: BGE 110 V 52 Erw. 4a; LGVE 1992 II Nr. 47 Erw. 3).

E. 3

Der Beschwerdeführer macht in formeller Hinsicht sinngemäss eine Verletzung der Ausstandsregeln geltend. Denn der Gemeindeschreiber, der den angefochtenen Entscheid begründet habe, sei mit dem Inhaber der Beschwerdegegnerin (und dessen Ehefrau) "seit Jahrzehnten eng befreundet". - Die Vorinstanz entgegnet, dass ihr Entscheid zuständigkeitsgemäss vom Gemeindeammannamt instruiert worden sei. Der Gemeindeschreiber habe ihn nicht motiviert, sondern nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat lediglich im Sinne des Gesetzes unterzeichnet. a) Die Ausstandsgründe finden sich in § 14 VRG umschrieben. Ihnen unterliegt, "wer einen Entscheid fällen oder instruieren soll" (Abs. 1); ferner - gemäss ausdrücklicher Regelung - auch die Gerichtsschreiber (Abs. 3). Von den angeführten Gründen fällt im vorliegenden Fall lediglich derjenige der Befangenheit ("aus einem anderen sachlich vertretbaren Grund") gemäss § 14 Abs. 1 lit. g VRG in Betracht; ein Grund im Sinne von lit. a - f ist jedenfalls weder geltend gemacht noch ersichtlich. Es fragt sich indes, ob der Gemeindeschreiber - mit Blick auf den Einleitungssatz von § 14 Abs. 1 VRG - und die ihm im Gemeindegesetz

vom 9. Oktober 1962 (GG; SRL Nr. 150) zugewiesenen Aufgaben - überhaupt der Ausstandsordnung unterliegt. Soweit er an der Instruktion eines Entscheides mitwirkt, kann dies nicht zweifelhaft sein. Darüber hinaus steht ihm eigentliche Entscheidungsbefugnis indes nicht zu. Ihm obliegt von Gesetzes wegen die Protokollierung der Gemeinderatsverhandlungen und der Gemeindeversammlung; dabei verfügt er über beratende Stimme (§ 53 GG). Insofern weist die Stellung eines Gemeindeschreibers Parallelen auf zu derjenigen eines Gerichtsschreibers (vgl. etwa § 24 der Geschäftsordnung für das Verwaltungsgericht Luzern vom 16.5.1973 [SRL Nr. 43] und BGE 125 V 499, allerdings für den Fall, wo der Gerichtsschreiber mit Antragsrecht ausgestattet war); freilich wirkt dieser als Mitarbeiter der Justiz in einem Bereich mit, wo tendenziell höhere Anforderungen an Unabhängigkeit und Unbefangenheit zu stellen sind. Dies erklärt allenfalls die ausdrückliche Erwähnung des Gerichtsschreibers in § 14 Abs. 3 VRG, bei gleichzeitigem Verschweigen des Gemeindeschreibers. b) Wie es sich im Einzelnen damit verhält, braucht hier nicht abschliessend erwogen zu werden. Ebenso wenig ist der Frage weiter nachzugehen, ob und inwieweit der betreffende Gemeindeschreiber an der Fallinstruktion mitgewirkt hat, was von der Vorinstanz ausdrücklich bestritten wird. Will nämlich eine Partei den Ausstand einer Amtsperson verlangen, so hat sie bei der in der Sache zuständigen Behörde sofort nach Bekanntwerden oder Entstehen des Ausstandsgrundes ein begründetes Gesuch zu stellen (§ 15 Abs. 2 VRG). Nach der Rechtsprechung gebietet der Grundsatz von Treu und Glauben, dass eine Ablehnung unverzüglich geltend gemacht wird, sobald der Ausstandsgrund bekannt ist; andernfalls wird der Anspruch auf Ablehnung verwirkt (BGE 121 I 229 Erw. 3 mit Hinweisen; Urteil H. vom 17.5.99, V 98 250). Im vorliegenden Fall begründet der Beschwerdeführer die behauptete Befangenheit mit Tatsachen, die ihm seit langem bekannt gewesen sein mussten. Gegenteiliges wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht anzunehmen. Desgleichen musste er aufgrund der ihm zumindest in groben Zügen bekannten gesetzlichen Kompetenzordnung damit rechnen, dass der Gemeindeschreiber aufgrund seiner amtlichen Stellung in irgendeiner Form an der Entstehung des gemeinderätlichen Entscheides mitwirkte. Unter diesen Umständen wäre der Beschwerdeführer gehalten gewesen, seine Vorbehalte gegen den Gemeindeschreiber mit seiner Einsprache, jedenfalls bereits im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens vorzutragen. Da er dies unterlassen hat, gilt seine in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde und insbesondere in der Replik erhobene Rüge als verwirkt.

E. 4

Mit dem in Erw. 1a hievor wiedergegebenen Gehalt des angefochtenen Entscheides ist der Rahmen für das vorliegende Gerichtsverfahren abgesteckt. Denn im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sind nur Rechtsverhältnisse zu beurteilen, zu denen die zuständige Verwaltungsbehörde vorgängig verbindlich - in Form einer Verfügung - Stellung genommen hat. Insoweit bestimmt die Verfügung den beschwerdeweise weiterziehbaren Anfechtungsgegenstand. Umgekehrt fehlt es an einem Anfechtungsgegenstand und damit an einer Sachurteilsvoraussetzung, wenn und insoweit keine Verfügung ergangen ist (BGE 119 Ib 36 Erw. 1b mit Hinweisen; vgl. auch BGE 123 II 369 und LGVE 2000 II Nr. 50 Erw. 2a). a) Zu beurteilen sind demnach die Umetappierung sowie der Gestaltungsplan. Nicht Gegenstand des angefochtenen Entscheides und daher auch kein Thema der nachfolgenden gerichtlichen Prüfung bildet die von der Beschwerdegegnerin auf den Grundstücken Nrn. z und y (Baurechtsparzelle) - in der Industriezone 3 - betriebene Rezyklieranlage. In dieser Hinsicht liegen nach Darstellung

der Vorinstanz rechtskräftige Bau- und Betriebsbewilligungen vor. Ebenso wenig ist über die Hauptsammelstelle für Siedlungsabfälle zu befinden, die von der Beschwerdegegnerin auf dem gleichermassen in der Industriezone 3 liegenden Grundstück Nr. t (D Verwaltungs AG) geführt wird. Nichts anderes gilt für die befürchteten weiteren raumplanerischen Massnahmen, insbesondere weitere Umzonungen von der Gewerbe- in die Industriezone. Auf die dazu ergangenen Anträge und Ausführungen des Beschwerdeführers ist daher nicht oder höchstens insoweit einzutreten, als ein materieller Zusammenhang zum hier gegebenen Streitgegenstand besteht. Dies betrifft all jene Teile der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, welche die Existenzberechtigung des Schutttaufbereitungsbetriebes vor Ort in Zweifel ziehen und im Hinblick darauf Abklärungen in Form eines Gutachtens durch das Amt für Umweltschutz verlangen (S. 2/3 der VGB). Desgleichen jene, die eine Zusicherung des Gemeinderates über weitere Planungsschritte fordern (S. 4 der VGB) und sich generell gegen einen weiteren Ausbau des Betriebes der Beschwerdegegnerin wenden (S. 5 der VGB). b) Hervorzuheben ist sodann, dass der angefochtene Entscheid keine nachträgliche Bewilligung in Bezug auf die heute bereits erfolgende Nutzung als Sammelplatz oder Depot für Mulden, Container und allenfalls auch Lastwagen enthält. Gleiches gilt hinsichtlich der Scheune im streitbetroffenen Gebiet, die laut Beschwerdegegnerin "weiterhin" als Lagerraum genutzt werden soll. Dass eine Nutzung im eingangs erwähnten Stil entlang der Stichstrasse auf dem von der Umetappierung betroffenen Gebiet bereits im Gange ist, hält der vorinstanzliche Entscheid in Erw. 4.3.5 fest. Das vom Beschwerdeführer aufgelegte Gutachten der C AG vom 14. Februar 2001 zeigt auf S. 2 ein Foto, das eine derartige Verwendung (links von der Strasse) dokumentiert. Die entsprechenden Behauptungen des Beschwerdeführers sind denn auch unbestritten geblieben. All diese Nutzungen sind bereits aus Sicht des insofern massgebenden Bundesrechts (Art. 22 RPG) baubewilligungspflichtig (vgl. LGVE 1986 III Nr. 33 Erw. 1.2.4 mit Hinweisen; BVR 2001 S. 313; Urteil W. vom 13.8.1997, V 97 112; vgl. ferner: Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 287 ff., mit weiteren Hinweisen). Entgegen der vorinstanzlichen Auffassung vermag weder die Umetappierung noch ein Gestaltungsplan diesem Erfordernis zu genügen. Beide gehören sie zum Instrumentarium der Nutzungs- und Erschliessungsplanung und erfüllen in dieser Hinsicht auch im vorliegenden Fall ihren Zweck (bezüglich Umetappierung und Gestaltungsplanerfordernis vgl. Erw. 5). Insofern enthalten sie grundsätzliche ("generelle") Anordnungen über künftige bauliche Nutzungsmöglichkeiten, wobei die Verknüpfung mit einem konkreten Projekt unter Umständen nicht nur möglich, sondern gar nötig ist. Auch letzteres macht die Baubewilligung indes nicht vollends entbehrlich. Bei ihr geht es um die Wahrnehmung präventiver behördlicher Kontrolle, und zwar bezüglich eines in allen Belangen ausführungsfähigen Vorhabens. Ein solches ist hier offenbar bereits realisiert worden, ohne dass über seine Gestalt und deren Auswirkungen ein förmliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden wäre. Insbesondere hat bislang - auch unter anderem Titel - kein Verfahren stattgefunden, in dem die in einem Plan dokumentierte gegenwärtige Nutzung zur öffentlichen Auflage gelangt wäre und interessierten Dritten die Möglichkeit zur Einsprache eröffnet hätte. Demnach verhält es sich so, dass hinsichtlich der aktuell gegebenen Nutzung ungeachtet der im angefochtenen Entscheid beschlossenen planerischen Massnahmen weiterhin von formeller Rechtswidrigkeit ausgegangen werden muss. Dieser Zustand ist so rasch als möglich zu beheben.

E. 5

a) Nach § 43 Abs. 1 PBG in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung kann die Gemeinde grössere zusammenhängende, unüberbaute und nicht erschlossene Gebiete einer Bauzone der zweiten Etappe zuweisen. Nach Abs. 2 derselben Bestimmung teilt sie der Gemeinderat ganz oder teilweise der ersten Etappe zu, wenn a) die Erschliessung nach Massgabe des kommunalen Erschliessungsrichtplans erstellt oder sichergestellt ist, b) der Bebauungs- oder Gestaltungsplan, wo ein solcher vorgeschrieben ist, vorliegt, c) mit dem Beginn der Bauarbeiten in absehbarer Zeit gerechnet werden kann. In verfahrensrechtlicher Hinsicht wird in Abs. 3 auf die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens verwiesen (§§ 193, 194 und 196 Abs. 1 - 3 PBG). Damit entspricht das revidierte Recht im Wesentlichen dem Gehalt von §§ 42 f. aPBG. Diese Bestimmungen waren in der Teilrevision vom 11. Mai 1993 (in Kraft seit dem 28.11.1998) angepasst worden, und zwar unter dem Eindruck der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Botschaft vom 19.5.1992 [B 52], in: Verhandlungen des Grossen Rates des Kantons Luzern 1992, S. 965 f.). Danach lässt es sich mit dem RPG nicht vereinbaren, wenn die Überbaubarkeit und die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit von Grundstücken in der Bauzone der zweiten Etappe von Voraussetzungen abhängig gemacht werden, die in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Erschliessung stehen. Auch die Bauzonen der zweiten Etappe stellen Bauland im Sinne von Art. 15 RPG dar. Ihre Etappierung steht im Dienste der Erschliessungs-, nicht der Zonenplanung. Demnach darf im Stadium der Umetappierung beispielsweise ein konkreter Baulandbedarf oder der Nachweis ortsplanerischer Zweckmässigkeit nicht verlangt werden (zum Ganzen: LGVE 1998 II Nr. 6 Erw. 4 mit Hinweisen; vgl. auch die dort nicht zitierte Botschaft, a.a.O., S. 966, ferner Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 40 f. sowie Bertschi, Die Umsetzung von Art. 15 lit. b RPG über die Dimensionierung der Bauzonen: Bundesrecht, föderalistische Realität und ihre Wechselwirkungen, Diss. Zürich 2001, Rz. 299 f.). b) Wie soeben gesehen, kann die Umetappierung innerhalb der Bauzone nach kantonalem Recht vom Vorliegen eines Gestaltungsplanes abhängig gemacht werden. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Einwohnergemeinde Z vom 14. Februar 1995 (mit Änderungen vom 9.3.1999) setzt diesen Vorbehalt im Sinne einer generellen Voraussetzung für die Bauzonenumetappierung um: Nach Art. 3 Abs. 4 BZR werden die Bauzonen der zweiten Etappe vom Gemeinderat ganz oder teilweise der ersten Etappe zugeteilt, wenn die übergeordnete Erschliessung genügt und eine zweckmässige Überbauung und Erschliessung innerhalb der zweiten Etappe im Rahmen eines Gestaltungsplanes sichergestellt ist. Eine solche Verpflichtung zur Sondernutzungsplanung (vgl. § 15 Abs. 1 lit. d PBG) steht nicht in Widerspruch zur soeben dargelegten Rechtsprechung. Die gesetzliche Gestaltungsplanpflicht, wie sie etwa in § 74 Abs. 3 PBG verankert ist, stellt eine grundsätzlich verfassungskonforme Eigentumsbeschränkung dar (vgl. Vettori, Die Etappierung der Bauzone, in: ZBl 1992 S. 345 ff., insb. S. 358 mit Hinweisen, etwa auf BGE 115 Ia 333 [= Pra 1990 Nr. 265]). Weshalb für ihre Verknüpfung mit der Umetappierung etwas anderes gelten oder eine Unvereinbarkeit mit Art. 15 RPG bestehen sollte, ist nicht einsehbar. Dadurch lassen sich mit dem Gestaltungsplan auch Zielsetzungen verbinden, die über die Erschliessungsfrage hinaus gehen. So findet sich etwa im Schrifttum der Hinweis, dass auf diese Weise auch dem Anliegen einer geordneten Siedlungstätigkeit im Dienste haushälterischer Bodennutzung Rechnung getragen werden könne (Jost, a.a.O., S. 42 mit Hinweisen).

E. 6

a) Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde richtet sich vor allem gegen den Gestaltungsplan. Dieser sehe eine vorläufige Nutzung des Grundstücks als Depot für Mulden und Container

sowie der bestehenden Scheune als Lager vor, ohne dass darüber etwas Verbindliches geregelt werde. Es fehle namentlich ein Nutzungskonzept für die beabsichtigte "Zwischennutzung" als Depot. Es sei nicht erlaubt, Container und Mulden im Gras aufzustellen. Ferner fehlten Angaben über den Verlauf der Transportwege, über Art (Stapelhöhe) und Ort der Behältnisstandorte und die durch die entsprechenden Arbeiten entstehenden Emissionen (Lärm und Staub). Die beabsichtigte Nutzung diene der Erweiterung der bestehenden Schutttaufbereitungsanlage, die ohnehin nicht in das Zentrum einer Vorortsgemeinde gehöre und sicher nicht noch zu vergrössern sei. Dies gelte umso mehr, als die Beschwerdegegnerin auch noch ein benachbartes "Industriegrundstück" (6000 m²) der D Verwaltungs AG übernommen und sich dadurch um mehr als 100% ausgedehnt habe. Replicando bekräftigt der Beschwerdeführer - unter Hinweis auf das von ihm veranlasste Gutachten der C AG vom 14. Februar 2001 -, dass die als Depotplatz für Mulden und Container vorgesehene ("vorläufige") Nutzung überhaupt nicht definiert werde; namentlich werde diese auch nicht auf eine bestimmte Ausdehnung in räumlicher und zeitlicher Hinsicht begrenzt. Über weitere Betriebsabläufe und Nutzungen auf dem Gelände werde ebenso wenig ausgesagt wie über den Immissionsschutz. Der Gemeinderat halte zu Unrecht und ohne Begründung dafür, dass nicht von Warenverkehr auszugehen sei und sich die notwendigen Fahrbewegungen in einem zulässigen Rahmen (vgl. Art. 10 Abs. 1 BZR) bewegten. Von einem "nur mässig störenden Betrieb" könne mit Blick auf den anfallenden Lärm, Staub, die Abgase und üblen Gerüche nicht die Rede sein. Ohne konkrete Regelung bereits auf Stufe Gestaltungsplan bestehe die Gefahr einer weiteren schleichenden Ausdehnung der schon bestehenden Nutzung. Gemäss dem aufgelegten Gutachten führe die angestrebte "vorläufige Nutzung" zu einer Änderung der bestehenden Rezyklieranlage. Da es für diese eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) brauche, sei die Erstellung eines entsprechenden Berichts unumgänglich. Ungeregelt geblieben sei auch die künftige etappenweise Umnutzung vom Depotplatz zu den Hochbauten. Dies könne - wie die zuvor angesprochenen Punkte - nicht erst im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens geklärt werden. Ohnehin fehle es an der gesetzlichen Voraussetzung für die Umetappierung, dass mit dem Beginn der Bauarbeiten in absehbarer Zeit gerechnet werden könne. b) Die Vorinstanz verweist in ihrer Vernehmlassung darauf, dass es nicht um eine Neueinzonung oder Umzonung, sondern um eine Umetappierung von bereits eingezontem Gewerbeland gehe. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür seien erfüllt. Ein Streifen entlang der neuen Strasse sei für ein Mulden- und Containerdepot reserviert, während die übrige Fläche "zu gegebener Zeit" für Gewerbebauten vorbehalten bleibe. Darüber könne heute noch nichts Verbindliches ausgesagt werden; diesbezüglich werde die nötige Kontrolle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens stattfinden. Auf dem Gebiet des Gestaltungsplanes werde es auch künftig ebenso wenig Schutttaufbereitung geben, wie auf dem Grundstück "D", wo die Beschwerdegegnerin für die Gemeinde die Hauptsammelstelle für Siedlungsabfälle betreibe. Die Abfallrezyklierung geschehe allein auf den Grundstücken Nrn. z und y, mithin in der Industriezone, ausserhalb des Siedlungsgebietes. Sie sei - nach Einbezug des Amtes für Umweltschutz - rechtskräftig bewilligt worden, ohne dass es dazu einer UVP bedurft hätte. Auch der strittige Gestaltungsplan sei dem Raumplanungsamt zugestellt worden, welches Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen eingeholt habe. Das aufgelegte Gutachten sei ein Parteigutachten und enthalte damit blosser Parteibehauptungen. Der angefochtene Entscheid enthalte Aussagen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Mit dem "Deponieplatz" würden die Mulden und Container "zusammengefasst, geordnet gelagert und abgestellt". Dadurch

entstehe kein Mehrverkehr, sondern die Mulden und Container könnten auf diese Weise effizienter auf- und abgeladen werden. Zonenwidriger Warenverkehr liege damit nicht vor, denn der Hauptverkehr wickle sich wie bisher auf dem Areal der Beschwerdegegnerin und den Wegen ab, die ausschliesslich in der Industriezone lägen (die letztere Aussage korrigierte der Gemeinderat in seiner Eingabe vom 23.7.2002 in Bezug auf die Erschliessungsstrasse, was seines Erachtens aber nicht bedeutsam sei). Durch ein geordnetes Aufstellen der Behältnisse und gute Organisation des Muldendepots könnten die Fahrbewegungen je Arbeitstag in einem zulässigen und zumutbaren Rahmen gehalten werden. Ohnehin würden nur jene Mulden deponiert, die nicht auf Baustellen im Einsatz stünden. Schliesslich gewährleiste Art. 10 Abs. 1 BZR ausdrücklich den Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender güterverkehrsintensiver Betriebe. c) Die Beschwerdegegnerin nimmt die vorinstanzliche Argumentation auf, womit sich die Wiederholung erübrigt. In Bezug auf die "spätere" bauliche Nutzung des streitbetreffenen Areals mit Hochbauten räumt sie ein, dass der Zeitpunkt noch nicht genau festgelegt sei. Ihre vor rund drei Jahren erstellte Rezyklieranlage befinde sich vollumfänglich in der Industriezone 3. Der geplante Abstellplatz in der Gewerbezone diene mit der Konzentration der Mulden einer besseren Organisation des Transport- und Muldenbetriebs. Der ganze Ablauf werde vereinfacht und verkehrsrärmer. Zudem werde auf dem Werkareal in der Industriezone Platz frei für Tätigkeiten, die nur in dieser verrichtet werden dürften. Es entstehe kein Mehrverkehr auf der Erschliessungsstrasse, die ebenfalls in der Industriezone liege, da mit dem Muldendepot kein neuer und auch kein güterverkehrsintensiver Betrieb erstellt werde. Der Lagerplatz werde von der Y-Strasse her gegen die X-Strasse planiert und erstellt. Dadurch werde der Lagerplatz mindestens drei Meter tiefer als das benachbarte Grundstück B. Die grössten Mulden seien 2,8 m hoch; 7 m³-Mulden könnten bloss bis zu einer Höhe von 3,5 m ineinander gestellt werden. Die im Gestaltungsplan vorgeschriebene Umgebungsgestaltung führe dazu, dass der Lagerplatz und die dort deponierten Mulden und Container nicht mehr sichtbar seien. In der Hauptsaison befänden sich die meisten Mulden auf den Baustellen. Die Zu- und Wegfahrten für den Muldentransport bewegten sich in zumutbarem Rahmen, während für die interne Verschiebung die modernsten Maschinen verfügbar seien.

E. 7

a) Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass das gesetzliche Umetappierungserfordernis der ("übergeordneten") Erschliessung nach Massgabe des kommunalen Erschliessungsrichtplanes (vgl. Erw. 5a sowie § 42 Abs. 3 und 4 lit. a aPBG) nicht erfüllt sei. Dass es daran fehlen könnte, ist nach Lage der Akten auch nicht anzunehmen, dies auch mit Blick auf die offenbar neu erstellte Stichstrasse ab "Y". Im Gutachten der C AG vom 14. Februar 2001 wird dieser Punkt ebenfalls nicht weiter thematisiert. Damit erübrigen sich weitere Ausführungen dazu. b) In Frage gestellt wird indes die weitere kantonale gesetzliche Voraussetzung des Beginns der Bauarbeiten in absehbarer Zeit (vgl. Erw. 5a und § 42 Abs. 4 lit. b aPBG). In diesem Sinne setzt die Umetappierung einen aktuellen Bedarf an bebaubarem Land voraus, dies freilich nur aus Sicht des bauwilligen Eigentümers, nicht etwa aus derjenigen des betroffenen Gemeinwesens (vgl. Erw. 5a). Was damit konkret bezweckt werden soll, ist nur schwer ersichtlich. Denn die angestrebte Siedlungsentwicklung wird nunmehr allein über die Erschliessungsplanung (allenfalls kombiniert mit einer besonderen Sondernutzungsplanung) sichergestellt. Offenbar sollte mit diesem Erfordernis klargestellt werden, dass der Gemeinderat unter den Voraussetzungen von § 43 Abs. 2 PBG (= § 42

Abs. 3 und 4 aPBG) die Umetappierung nicht nur vornehmen kann, sondern eben muss (vgl. Botschaft, a.a.O., S. 966). Eine derartige Verpflichtung besteht mit anderen Worten nur dann, wenn der Ansprecher über ein konkretes, mithin aktuelles und schutzwürdiges Interesse verfügt. Es fragt sich, ob dem Beschwerdeführer unter diesen Umständen die Befugnis überhaupt zusteht, das Fehlen des absehbaren Baubeginns zu rügen. Denn selbst wenn es daran mangeln würde, führte dies allein nicht bereits zur Unrechtmässigkeit der Umetappierung. Indes gilt es zu beachten, dass das Verwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren nicht nur die Rechtmässigkeit, sondern auch die Zweckmässigkeit überprüfen darf (vgl. Erw. 2a hievor). Dabei wird es sich zwar eine gewisse Zurückhaltung auferlegen. Diese Zurückhaltung konkretisiert sich jedoch von Fall zu Fall, erst im Rahmen der materiellen Beurteilung. Sie kann daher nicht dazu dienen, dem Beschwerdeführer die Legitimation in diesem Punkt abzusprechen. c) Der angefochtene Entscheid unterscheidet für das streitbetreffene Gebiet sinngemäss zwischen zwei verschiedenen Nutzungsarten. Auch wenn es der Gestaltungsplan und die dazu ergangenen Vorschriften nicht nahe legen mögen, steht dabei diejenige als Sammel- oder Depotplatz für Mulden und Container im Vordergrund, während die auf längere Sicht angestrebte Überbauung mit gewerblichen Hochbauten über das Stadium blosser Vorprojektstudien nicht hinaus geht (vgl. Erw. 10 hernach). Letzteres räumt auch die Beschwerdegegnerin vor Verwaltungsgericht ein, womit jedenfalls bezogen auf die Hochbauten von einem "Beginn der Bauarbeiten in absehbarer Zeit" tatsächlich nicht gesprochen werden kann. Gründe, die diesen Schluss nicht zuliesse, sind weder geltend gemacht noch ersichtlich. Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Gemeinde ein eigenes öffentliches Interesse an der Umetappierung haben könnte, zumal der im Gestaltungsplan vermerkte Entsorgungsstützpunkt ("Hauptsammelstelle") mittlerweile offenbar andernorts realisiert wurde. Eine Umetappierung allein gestützt auf diese Vorprojektstudien macht daher keinen Sinn und erscheint nicht als zweckmässig. Freilich ist das Erfordernis gemäss § 43 Abs. 2 lit. c PBG (und § 42 Abs. 4 lit. b aPBG) stets im Zusammenhang mit den Bauzonen und den darin zulässigen Nutzungen zu lesen, wovon es bekanntlich verschiedene Arten gibt (§ 35 Abs. 2 und 4, § 44 ff. PBG). Wenn darin von "Beginn der Bauarbeiten in absehbarer Zeit" die Rede ist, soll darunter nicht nur die Erstellung von Bauten und Anlagen fallen, sondern generell die Aufnahme einer zonenkonformen Nutzung. Dies kann - bei Einhaltung der umweltrechtlichen Vorgaben - im Rahmen einer Industrie- oder Gewerbezone auch bei einem Sammelplatz in der hier diskutierten Art der Fall sein. Zu beachten ist immerhin, dass laut den vorinstanzlichen Erwägungen (Ziff. 4.3.3) die betreffende Nutzung auf einen Streifen von Grundstück Nr. x entlang der neu erstellten Strasse begrenzt sein soll. Welche Konsequenzen damit verbunden sein könnten, ist in Zusammenhang mit § 43 Abs. 2 lit. c PBG wegen der an anderer Stelle (vgl. hernach Erw. 10c) aufzugreifenden Widersprüchlichkeiten nicht weiter zu verfolgen. Vielmehr soll vorab geklärt werden, ob der Gestaltungsplan den qualitativen Anforderungen zu genügen vermag.

E. 8

a) Das Institut des Gestaltungsplanes findet sich im Einzelnen in den §§ 72 ff. PBG geregelt. Gemäss § 72 Abs. 1 Satz 1 PBG bezwecken Gestaltungspläne eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Im Hinblick darauf wird für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung mit endgültigen und verbindlichen Bauvorschriften erlassen. Beim Gestaltungsplan handelt es sich demnach um einen Sondernutzungsplan, der die im Zonenplan vorgesehene Hauptnutzung

detaillierter umschreibt und im gesetzlich vorgegebenen Rahmen (§ 75 PBG) gar davon abweichen kann. Als Sondernutzungsplan enthält er wesensgemäss nicht nur für Behörden, sondern für jedermann - insbesondere die betroffenen Grundeigentümer - unmittelbar verbindliche Rechtsgrundlagen (§ 15 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 PBG; vgl. Art. 21 Abs. 1 RPG). Daraus ergibt sich, dass in den davon erfassten Gebieten nur nach diesen Plänen gebaut werden darf (zum Ganzen: LGVE 2000 II Nr. 6, 1997 II Nr. 8 Erw. 5a, je mit Hinweisen). Welchen Detaillierungsgrad ein Gestaltungsplan aufzuweisen hat, kann nicht in allgemeiner Weise bestimmt werden. Er ergibt sich vorab aus der systematischen Stellung im kommunalen bzw. kantonalen Planungsgefüge (BGE 121 I 121 Erw. 4b; vgl. die hiesige Rechtslage betreffend: BG-Urteil S. vom 19.9.2001, 1P.365/2001, Erw. 5a). Damit der Gestaltungsplan seine Funktion als Spezialbauordnung für ein bestimmtes Gebiet erfüllen kann, bedarf es der Regelung verschiedener Gesichtspunkte planungsrechtlicher und/oder baupolizeilicher Art. Das PBG enthält darüber in § 73 Abs. 1 PBG (lit. a - t) eine nicht abschliessende Aufzählung. Was davon ein Gestaltungsplan im Einzelnen tatsächlich zu regeln hat, bestimmt sich kraft gesetzlicher Anordnung "nach Bedarf" (§ 73 Abs. 1 Satz 2 PBG), mithin aus der Zwecksetzung sowie den konkreten örtlichen Verhältnissen. Er kann je nach Grösse, Lage, Nutzungsart und -intensität des Gestaltungsplangebietes sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Zonen sehr unterschiedlich sein. Das kantonale Recht belässt den Gemeinden in dieser Hinsicht einen erheblichen Ermessens- und Beurteilungsspielraum. Immerhin bestehen hier nach kantonalem Recht gewisse Mindestanforderungen. Diese ergeben sich daraus, dass der Gestaltungsplan die Bodennutzung noch eingehender regelt als die ihm zugrundeliegende Planung, wie sie etwa in Form eines Bebauungsplanes existiert (BGE 121 I 121 Erw. 4b; BG-Urteil S. vom 19.9.2001, 1P.365/2001, Erw. 5b). Im Übrigen gilt ganz allgemein, dass dort höhere Anforderungen an die Bestimmtheit des Planinhaltes gestellt werden dürfen, wo gemäss § 75 PBG von der zonengemässen Nutzung abgewichen wird (vgl. wiederum LGVE 2000 II Nr. 6 Erw. 4b [a.E.] mit weiteren Hinweisen). Allerdings darf keine derart konkretisierte Planung verlangt werden, dass für die Erarbeitung eines Bauprojekts kein oder kein wesentlicher Spielraum mehr verbleibt. Die Frage nach dem noch zulässigen Spielraum muss in aller Regel von Fall zu Fall nach pflichtgemäßem Ermessen durch die Gemeinde beurteilt werden (BGE 121 I 122 Erw. 4c; BG-Urteil S. vom 19.9.2001, 1P.365/2001, Erw. 5b, mit Hinweisen). b) Bei der Umschreibung der zonenkonformen Nutzung folgt das BZR Z grundsätzlich den Vorgaben des kantonalen Rechts (vgl. §§ 47, 48 aPBG; nunmehr § 46 PBG: "Arbeitszone"). Gemäss Art. 10 BZR sind die Gewerbezone 1 und 2 für Gewerbebetriebe bestimmt, die nur mässig stören. Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. In der Gewerbezone 1 sind keine güterverkehrsintensiven Betriebe zulässig. Güterverkehrsintensive Betriebe sind Betriebe mit wenig betriebsgebundenen Arbeitsplätzen und grossem Warenverkehr, der vorwiegend über die Strasse bewältigt wird. Der Bestand und die angemessene Erweiterung von bestehenden güterverkehrsintensiven Betrieben ist gewährleistet (Abs. 1). Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In den Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden (Abs. 2; vgl. § 46 Abs. 3 PBG). Industriezonen sind nach Art. 11 BZR für industrielle Bauten und Anlagen und für gewerbliche Nutzung bestimmt. Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig (Abs. 1).

E. 9

a) Die im vorliegenden Fall bestehende Planungspflicht stützt sich - wie gezeigt (vgl. Erw. 5b hievor) - auf eine Grundlage im kommunalen Recht. Sie steht vorab im Dienste der strittigen Umetappierung innerhalb der Gewerbezone, mithin einer Bauzone im Sinne des Bundesrechts. In dieser Anknüpfung unterscheidet sie sich von einer Planung, die in der Situierung ausserhalb der Bauzone gründet (vgl. zum Ganzen: LGVE 2000 II Nr. 6 Erw. 4d; Hänni, a.a.O., S. 105 mit weiteren Hinweisen). Parallelen bestehen zur Planungspflicht aufgrund der weiträumigen Wirkung der angestrebten Nutzung. Denn dieses Element spielt bei der Umetappierung in der Weise mit, als davon regelmässig grössere zusammenhängende Flächen betroffen sind, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Für Flächen in dieser - im kommunalen BZR festzulegenden - Grössenordnung verlangt bereits das kantonale Recht, dass Baubewilligungen "in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden" dürfen, sofern kein Bebauungsplan vorliegt (§ 74 Abs. 3 PBG). In der Gemeinde Z beträgt jene Mindestfläche für die Kernzone 2'000 m², für die übrigen Zonen 4'000 m² (Art. 26 Abs. 3 BZR). Diese Planungspflicht, die bei einer Ausdehnung der streitbetroffenen Fläche von mehr als 5'000 m² auch im vorliegenden Fall zum Tragen käme, gilt mit den genannten Vorbehalten generell, mithin auch dann, wenn die Überbauung keine vorgängige Umetappierung erfordert. Damit erhöht das Gemeinwesen seinen Einfluss auf die bauliche Nutzung grösserer Gebiete. Dementsprechend steigen die Anforderungen an den Plangehalt. Dies geschieht im Interesse qualitativvoller Überbauungen, in Nachachtung der Planungsziele und -grundsätze gemäss Art. 1 ff. RPG, namentlich unter Einschluss des Gebotes der baulichen Eingliederung (vgl. § 74 Abs. 3 Satz 2 und § 140 PBG). Im Gegenzug profitiert der Planungspflichtige, indem zu seinen Gunsten von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden darf (§ 75 PBG); dies in beschränktem Umfang, entsprechend den angestrebten Qualitätsstandards.

b) Der hier verlangte Gestaltungsplan soll gemäss ausdrücklicher Anordnung eine zweckmässige Überbauung und Erschliessung sicherstellen (Art. 3 Abs. 4 BZR). Wie schon ausgeführt (Erw. 5a hievor), stellt die Erschliessung den zentralen Gesichtspunkt der Bauzonenetappierung dar. Das zweite Element ist mit "zweckmässiger Überbauung" weniger bestimmt umschrieben. Auch hier gilt, dass es nicht allein die Errichtung eigentlicher Bauten und Anlagen umfasst, sondern generell die in der betroffenen Zone zugelassene Nutzung. Was aber genau damit bezweckt werden soll, ist letztlich nur verstehbar, wenn an die hievor angesprochene generelle Gestaltungsplanpflicht erinnert wird (§ 74 Abs. 3 PBG). Insofern wird mit der Vorgabe der "zweckmässigen Überbauung" - gleichsam in Abkürzung des in § 72 PBG (vgl. Erw. 8a) umschriebenen Zwecks - die Verbindung zum Institut des Gestaltungsplanes und den ihm eigenen Möglichkeiten hergestellt. Der Gestaltungsplan bietet Gewähr für eine ganzheitliche Beurteilung des betroffenen Gebietes (vgl. § 72 PBG), welches in aller Regel eine nicht unbedeutende Ausdehnung aufweist. Als Sondernutzungsplan dient er zur Konkretisierung, allenfalls gar zur Modifizierung der im Zonenplan vorgesehenen Hauptnutzung. Je nachdem ergeben sich entsprechende Anforderungen an seinen Konkretisierungsgrad (Erw. 8a). Damit besteht im Anwendungsbereich von Art. 3 Abs. 4 BZR trotz enger Verknüpfung mit der Erschliessung Raum für den Einbezug weiterer planerischer Gesichtspunkte. Dass damit auch eine Art Steuerung der Siedlungstätigkeit angestrebt werden könnte (vgl. dazu Erw. 5b hievor), lässt sich als Nebenfolge und im Einzelfall nicht ausschliessen.

c) Kerngehalt eines jeden Gestaltungsplanes stellt die Umschreibung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung dar. Erst recht hat dies dort zu gelten, wo eine entsprechende Planungspflicht besteht. Die Grundnutzungsordnung gemäss Zonenplan und BZR gibt dabei den Rahmen vor, an dem sich der Gestaltungsplan zu

orientieren hat. Zumindest den dadurch geprägten Zonencharakter gilt es zu wahren, damit aufgrund besonderer Verhältnisse mit einer besonderen Regelung von den Vorgaben gemäss BZR und Zonenplan abgewichen werden darf (§ 75 Abs. 1 PBG). Wo diesem Zonencharakter nicht mehr entsprochen wird, überschreiten der Gestaltungsplan die ihm gesetzten Grenzen vom Sondernutzungsplan in Richtung Zonenplanung und der Gemeinderat die ihm zustehenden Befugnisse zu Lasten der Stimmberechtigten (vgl. § 17 PBG). Die Nutzungsart wird bereits durch die bauliche Grundordnung weitgehend vorbestimmt. Vor allem bei den Wohnzonen ist dies besonders ausgeprägt der Fall. Bei ihnen verlagert sich der Schwerpunkt des Gestaltungsplanes unweigerlich, indem statt der bereits vorgegebenen Nutzungsart vermehrt gestalterische Detailfragen ins Zentrum rücken. Auch in diesen Fällen gilt freilich uneingeschränkt, dass die "gestaltungsplanerische" Konkretisierung der vorgesehenen Nutzung mit dem Mass der Abweichung von der baulichen Grundordnung Schritt zu halten hat. Dass die Notwendigkeit dieser Abweichung im Einzelnen zu begründen ist, versteht sich im Übrigen mit Blick auf den in § 75 PBG gezogenen Rahmen von selbst. Nur bedingt damit vergleichen lässt sich der Bereich der gewerblichen oder industriellen Nutzung, wo es eine weite Bandbreite möglicher Verwendung gibt. Hier besteht nicht nur bezüglich des Zonencharakters, sondern ebenso hinsichtlich der Erschliessung ein gesteigertes Interesse daran, dass die beabsichtigte Nutzung wenigstens in groben Zügen im Gestaltungsplan selbst aufgezeigt wird. Wo sich der Plangehalt schliesslich zu einer projektbezogenen Sondernutzungsplanung verdichtet, die das eigentliche Baubewilligungsverfahren so weit vorbestimmt, dass darin eine umfassende Beurteilung kaum mehr möglich ist, muss bei einem Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt die Vereinbarkeit mit dem Umweltschutzrecht bereits in jener Planungsphase geprüft werden (BGE 113 Ib 234 mit Hinweisen; vgl. auch URP 1996 S. 210 sowie BG-Urteil S. vom 19.9.2001, 1P.365/2001, Erw. 5c/dd; vgl. ferner: Hänni, a.a.O., S. 227).

E. 10

a) Der hier strittige Gestaltungsplan zielt - gemessen an seinen ausdrücklichen Anordnungen - vorab auf die Überbauung mit gewerblichen Hochbauten. Dieses Vorhaben besteht erklärermassen auf längere Frist oder erst in zweiter Linie, ohne dass konkrete Aussagen über den zeitlichen Ablauf gemacht würden. Die Beschwerdegegnerin hat hiezu im vorinstanzlichen Verfahren drei verschiedene Variantenstudien des Architekten E aufgelegt. Dass ihnen verbindliche Wirkung zukommen könnte, ist trotz entsprechender Erklärung in lit. B des Rechtsspruchs von vornherein nicht anzunehmen. So hält denn auch dessen Ziff. 2.3 deutlich relativierend fest, dass "die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Bauvolumen (Bebauungsstudien E) bezüglich Geschoszahl, interne Erschliessung sowie Parkierung beispielgebenden Charakter" hätten. Dennoch enthält der angefochtene Entscheid eine Reihe von Gestaltungsplanvorschriften (lit. C des Rechtsspruchs), die mit Blick auf ihre Formulierung praktisch allesamt auf diese Überbauung zugeschnitten sind. Dies gilt namentlich für die "Bauvorschriften" (Ziff. 2). In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird die Zweckmässigkeit dieser Vorschriften mit keinem Wort thematisiert. Folglich erübrigt sich eine nähere Auseinandersetzung damit (vgl. Erw. 2b). Gleiches gilt für die genannten Planstudien, denen einzig in Verbindung mit der gegenwärtigen und vorläufig vorgesehenen Nutzung fehlende Aktualität bescheinigt wird. Dies interessiert lediglich im Zusammenhang mit der Umetappierung und ist bereits abgehandelt worden (vgl. Erw. 7c). b) Die in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhobene Kritik richtet sich zur Hauptsache gegen die "primäre" oder vorläufige Nutzung des

streitbetroffenen Gebietes als Sammel- und Depotplatz für Mulden und Container. Auch das im vorliegenden Verfahren bekräftigte Interesse der Beschwerdegegnerin konzentriert sich auf diesen Gesichtspunkt. Dass diese Nutzung ohne Umetappierung und demnach ohne Gestaltungsplan zulässig wäre, steht ausserhalb jeder Diskussion. Mit Blick auf die hievoreinhaltenen Ausführungen und den konkreten Gehalt des angefochtenen Gestaltungsplanes fragt sich jedoch, ob dieser überhaupt irgendwelche Angaben in dieser Hinsicht enthält. aa) Im Gesuch vom 26. Juni 2000 ist davon die Rede, es seien vorerst keine Hochbauten geplant; es bestehe lediglich die Absicht, die Landfläche an den erstellten Erschliessungsstrassen als Raum für ein geordnetes Depot von Mulden und Container zu benutzen; die bestehende Scheune solle vorläufig weiterhin als Lagerraum mit Zufahrt ab X-Strasse genutzt werden; die einstweilig vorgesehene Nutzung lasse den Bebauungsstudien analoge Varianten weiterhin zu. In den Beilagen wird dann hauptsächlich auf diese - wenn überhaupt - nur in zweiter Linie interessierenden Bebauungsstudien Bezug genommen. In der am 14. April 2000 geschilderten "Ausgangslage" wird immerhin eingeräumt, dass die erfreuliche Entwicklung des Rezykliereschäfts Raum erfordere, "um für die Abwicklung der Transporte die erforderlichen Mulden und Container effizienter handhaben zu können"; ein "Vorhalten der Mulden und Container direkt an der neuen Erschliessungstichstrasse" biete sich an, "um die Transportwege auf dem Firmengelände minimal zu halten". Der im angefochtenen Entscheid genehmigte und verbindlich erklärte Situationsplan 1:500 mit dem Titel "Vorläufig vorgesehene Nutzung" (00103-1/26.06.2000) vom 27. Juni 2000 zeigt eine hellgelb gefärbte Fläche von Grundstück Nr. x, die in nordwestlicher Richtung von einer grünen Kettenlinie und der Bezeichnung "Einheimische Sträucher" begrenzt wird; entlang der neuen Stichstrasse findet sich in der Mitte der zu Grundstück Nr. y (Baurechtsparzelle) verlaufenden Grenze der Vermerk "Depot Mulden/Container"; auf Höhe der Abzweigung der Stichstrasse wird auf den vorgesehenen "Entsorgungsstützpunkt Gemeinde Z" verwiesen, dies gleich neben Buchstabe B, der ebenso unerläutert bleibt wie A nördlich davon. bb) Im angefochtenen Entscheid selbst (Erw. 2) wird der Gestaltungsplanperimeter auf die Teilfläche von Grundstück Nr. x ohne den Flächenanteil der Baurechtsparzelle Nr. y begrenzt. In Erw. 4.3.3 hält sodann die Vorinstanz fest, "dass ein Streifen von Grundstück Nr. x entlang der neu erstellten Strasse für ein Mulden- und Containerdepot reserviert" sei; die übrige Fläche bleibe vorbehalten "zu gegebener Zeit für Bauten, die der Gewerbezone 1 zuzuordnen" seien. Es folgen danach kurze Ausführungen zur Zonenkonformität eines solchen Depots, die in den Feststellungen ausmünden, dass der zu erwartende Werkverkehr mit den nötigen Fahrbewegungen je Arbeitstag in einem von Art. 10 BZR zugelassenen Rahmen liegen werde (Erw. 4.3.3). Die Einhaltung der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung sei mit Hilfe eines Gutachtens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu klären (Erw. 4.3.4), was im Rechtsspruch bekräftigt wird (C 2.10 und 2.11). Die Erschliessung wird einzig mit Blick auf die künftige Überbauung thematisiert (Erw. 4.3.6). c) Diese Angaben zeigen zunächst, dass die strittige "primäre" oder vorläufige Nutzung, ausgehend von einem Vermerk im genehmigten Situationsplan, dessen Betitelung und entsprechenden Absichtserklärungen im Rahmen des Gesuchs, tatsächlich Bestandteil des Gestaltungsplanes darstellt. Die Ausführungen im angefochtenen Entscheid betreffend räumliche Ausdehnung und Zonenkonformität lassen in dieser Hinsicht keine Zweifel offen. Gleichzeitig ergibt sich jedoch, dass die fragliche Nutzung des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes damit nur sehr rudimentär umrissen wird. Dass das Mass des Erforderlichen unterschritten wird, erhellt schon daraus, dass im

angefochtenen Entscheid lediglich von einem Streifen entlang der Stichstrasse die Rede ist, der als Muldenplatz genutzt werden soll, in der vorinstanzlichen Duplik demgegenüber von "der grösseren Fläche des Planungsgebietes" (S. 3). Mit anderen Worten besteht bereits über die räumliche Ausdehnung der "primären" Nutzung Ungewissheit, und dies nicht etwa auf Seiten der Parteien, sondern der Vorinstanz selbst. Sogar der genehmigte Situationsplan schafft hier keine Abhilfe. Dies erscheint als umso bemerkenswerter, als die Mulden nach Absicht der Beschwerdegegnerin offenbar aufeinander gestapelt werden sollen. Hinzu kommt schliesslich, dass der im Situationsplan markierte "vorgesehene Standort Entsorgungsstützpunkt Gemeinde Z" in der Zwischenzeit aufgrund der andernorts realisierten Hauptsammelstelle nicht mehr aktuell zu sein scheint. Unter diesen Umständen besteht Grund zur Annahme, dass auch diese Fläche, die im Übrigen ebenfalls unbestimmt geblieben ist, vorläufig gleichermassen als Muldenplatz genutzt werden soll. - Diese sprichwörtliche Unverbindlichkeit des angefochtenen Gestaltungsplanes erstaunt, zumal die in Frage stehende gewerbliche Nutzung für die Beschwerdegegnerin und ihre Unternehmung offensichtlich von weit grösserer Wichtigkeit ist als eine erst in zweiter Linie und mit wenig Nachdruck angestrebte Errichtung von Hochbauten. Dass sie von nur kurzfristiger oder vorübergehender Dauer sein wird, kann jedenfalls nicht angenommen werden. d) Unter den gegebenen Umständen hätte es über die "primäre" Nutzung bereits auf Ebene des Gestaltungsplanes konkreterer Angaben bedurft. So wäre vorab in räumlicher Hinsicht Klarheit zu schaffen gewesen, nämlich mit einer verbindlichen Begrenzung der als Depot dienenden Fläche des Plangebietes. Wenn es wirklich nur um einen Streifen entlang der Erschliessungsstrasse ginge - was die Beschwerdegegnerin anders sieht und wovon selbst die Vorinstanz im vorliegenden Verfahren Abstand genommen hat -, so wäre dies im gerade dafür vorgesehenen Plan klar zu vermerken gewesen. Fehlt es aber daran und geht das Nutzungsinteresse der Beschwerdegegnerin nach deren eigenem Bekunden weit darüber hinaus, kann das vorinstanzliche Urteil über die Zonenkonformität nicht ohne weiteres bestehen bleiben. Es erstaunt nicht, wenn die Begründung des angefochtenen Entscheides gerade in diesem Punkt knapp ausfällt. So lässt sich nicht im Einzelnen nachvollziehen, aufgrund welcher Prämissen die Vorinstanz zu ihrer Annahme gelangt ist, dass sich der entstehende Warenverkehr mit Art. 10 BZR noch vertrage. Wohl lässt sich nicht verkennen, dass hier - mit Blick auf die getroffene Ausgestaltung - keine projektbezogene Sondernutzungsplanung im Streit liegt, die aufgrund ihrer Detaillierung die umfassende Beurteilung auf Stufe Baubewilligungsverfahren ausschliesst (vgl. BGE 113 Ib 234). Vielmehr ist hier gerade das Gegenteil der Fall insofern, als die gleichsam ausgeklammerte Hauptnutzung ohne wägbare qualitative und quantitative Konkretisierung pauschal als zonenkonform erklärt wird. Durch ein solches Vorgehen entsteht genauso Gefahr, dass die Beurteilung der Zonenkonformität für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren vorweg genommen wird. Auf welcher Fläche mit wie vielen Mulden und Containern, allenfalls in welchen Phasen oder Schritten inskünftig zu rechnen sein wird, ist nach bisherigem Planungsstand völlig ungewiss. Desgleichen fehlt es an näheren Anordnungen darüber, wie sich der Transportverkehr auf dem betroffenen Gelände selbst abwickeln soll und - vor allem - welche Verrichtungen daselbst im Einzelnen zulässig sein sollen. Ohne klare Vorgaben in diesem Sinne bereits auf Stufe Gestaltungsplan steht zu fürchten, dass das gesamte Gelände nach und nach mit Transportbehältnissen überstellt wird. Selbst wenn dabei regelmässig Baubewilligungsverfahren durchgeführt würden, bestünde damit bei der angestrebten Nutzungsart und den damit verbundenen Emissionen keine Gewähr für die hier zu fordernde gesamthafte Betrachtung, die u.a. auch eine sachgerechte Prüfung der

umweltrechtlichen Belange umfasst (Immissions-, insbesondere Lärmprognose, evtl. UVP [vgl. Erw. 10e]). Gerade aufgrund der konkreten Situierung im Übergang zur Industriezone sowie mit Blick auf den in unmittelbarer Nähe zur strittigen Nutzung liegenden Rezyklierbetrieb ist hier besondere Sorgfalt am Platz. Nur am Rande sei dabei vermerkt, dass das Erfordernis der Baubewilligungspflicht bei Nutzungen der hier gegebenen Art ohnehin eher umgangen oder unterlaufen zu werden droht als bei gewöhnlichen Hochbauten. Dies hat sich im vorliegenden Fall ja bereits gezeigt (Erw. 4b hievor). e) Nach dem Gesagten kann die Unbestimmtheit der angestrebten "primären" oder vorläufigen Nutzung im strittigen Gestaltungsplan nicht hingenommen werden. Dies führt zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides. Soweit der Gestaltungsplan bezüglich der Errichtung von Hochbauten und den zugehörigen Vorschriften unbestritten geblieben ist, könnte er an sich weiterhin Bestand haben. Da indes ein aktuelles Interesse der Beschwerdegegnerin daran nicht erkennbar ist und er jedenfalls nicht als Grundlage für die Umetappierung dienen kann, gibt es keinen zwingenden Grund, diesen Plangehalt von der Aufhebung auszunehmen. Sollte die Beschwerdegegnerin auf ihrem Vorhaben beharren, hat sie einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, der sich in hinreichend konkreter Form über die vorgesehene Nutzung auslässt. Darauf kann sie mit Blick auf die nötige Umetappierung und die insofern bestehende Planungspflicht selbst dann nicht verzichten, wenn sie lediglich die heute bereits bestehende, jedoch formell rechtswidrige Nutzung legalisieren will (vgl. Erw. 4b hievor). Aus der in Art. 10 Abs. 1 BZR anklingenden Bestandesgarantie kann sie in diesem Zusammenhang mangels ergangener Bewilligung gerade nichts zu ihren Gunsten ableiten. Beabsichtigt die Beschwerdegegnerin in der Tat eine Ausdehnung des Lagerplatzes, wird sie - wie schon erwähnt (Erw. 10d) - mit konkreten Angaben aufzuwarten haben. Dabei ist insbesondere auch der Zusammenhang mit der bestehenden Rezyklieranlage oder die Abgrenzung dazu aufzuzeigen. Während nämlich im Anhang "Ausgangslage" zum Gesuch vom 26. Juni 2000 ausdrücklich auf die erfreuliche Entwicklung des Rezykliergeschäftes und den dadurch entstehenden Platzbedarf Bezug genommen wurde, versucht man nunmehr vor Verwaltungsgericht den Eindruck zu erwecken, die Muldendeponie erweitere bloss den Transportbetrieb. Diese Darstellung erscheint nach bisheriger Aktenlage wenig überzeugend. Sollte eine abschliessende Beurteilung in dieser Hinsicht den bisherigen Eindruck bestätigen, dass ein sachlicher Zusammenhang zum Rezyklierbetrieb besteht oder dass es gar um einen betriebsnotwendigen Bestandteil davon geht, so stellen sich verschiedene weitergehende Fragen. Im Raum steht etwa die zu klärende Notwendigkeit einer eigentlichen projektbezogenen Planung. Dabei interessiert vorweg, ob der - laut Angaben der Beschwerdegegnerin - seit ca. 1998 geführte Betrieb aufgrund der seitherigen Ausdehnung noch der erteilten Bewilligung entspricht. Hier ist daran zu erinnern, dass Anlagen zum Sortieren, Behandeln, Verwerten oder Verbrennen von Abfällen mit einer Behandlungskapazität von mehr als 1'000 Tonnen pro Jahr einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 9 des Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) bedürfen (Ziff. 40.7 des Anhanges zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19.10.1988 [UVPV; SR 814.011]). Dieses Erfordernis mit seinem Gebot zur ganzheitlichen Betrachtung und die daran anknüpfende Betriebsbewilligung durch eine kantonale Behörde (vgl. § 27 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 30.3.1998 [EGUSG; SRL Nr. 700]) dürfen selbstredend nicht durch allmähliche Ausweitung eines Betriebes umgangen werden.

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