

# LU\_GERICHTE V 11 194 / V 11 195 vom 6. März 2015

LU Gerichte, 2015-03-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_V\\_11\\_194\\_\\_\\_V\\_11\\_195](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_11_194___V_11_195)

FR: LU\_GERICHTE V 11 194 / V 11 195 du 6 mars 2015

IT: LU\_GERICHTE V 11 194 / V 11 195 del 6 marzo 2015

## Regeste

Notwendige Unterscheidung zwischen Ortsplanungsverfahren und Verfahren betreffend Genehmigung des Gestaltungsplans (E. 7). Die Gebäudedimensionen müssen nach kantonalem Recht nicht zwingend bereits im Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden (E. 9.2). Eingliederung (E. 9.4); Erschliessung und Parkierungsanlage (E. 10); Lärmimmissionen und Vorsorgegrundsatz (E. 11); Lichtimmissionen (E. 12); Zusammenfassung (E. 14). | Art. 7 USG, Art. 10a USG, Art. 10b USG, Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 14 USG; Art. 7 Abs. 1 LSV, Art. 9 LSV; § 42 VRG, § 199 VRG, § 200 VRG; § 7 Abs. 1 StrG, § 32 StrG; § 140 PBG, § 191 PGB; § 7 Abs. 1 PBV, § 8 Abs. 1 PBV; § 12a BZR Meggen. | Raumplanung

## Erwägungen

### E. 4

Abteilung Rechtsgebiet: Raumplanung Entscheiddatum: 06.03.2015 Fallnummer: V 11 194 / V 11 195 LGVE: Gesetzesartikel: Art. 7 USG, Art. 10a USG, Art. 10b USG, Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 14 USG; Art. 7 Abs. 1 LSV, Art. 9 LSV; § 42 VRG, § 199 VRG, § 200 VRG; § 7 Abs. 1 StrG, § 32 StrG; § 140 PBG, § 191 PGB; § 7 Abs. 1 PBV, § 8 Abs. 1 PBV; § 12a BZR Meggen. Leitsatz: Notwendige Unterscheidung zwischen Ortsplanungsverfahren und Verfahren betreffend Genehmigung des Gestaltungsplans (E. 7). Die Gebäudedimensionen müssen nach kantonalem Recht nicht zwingend bereits im Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden (E. 9.2). Eingliederung (E. 9.4); Erschliessung und Parkierungsanlage (E. 10); Lärmimmissionen und Vorsorgegrundsatz (E. 11); Lichtimmissionen (E. 12); Zusammenfassung (E. 14). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Entscheid: A. Im Januar 2005 beschloss der Gemeinderat Meggen, eine Totalrevision der Ortsplanung einzuleiten. Im Wesentlichen ging es um die Schaffung von weiteren Bauzonen, die Überarbeitung der Gefahrenkarte, den Erlass von Richtplänen (Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit, Erschliessungsrichtplan) und von Waldfeststellungsplänen. Parallel dazu wurde die Schaffung eines Golfplatzes geplant und dazu eine Änderung des Zonenplans unterbreitet (Zonenplan: Teiländerung Golfplatz). Ebenso wurde der Gestaltungsplan samt dazugehörigen Sonderbauvorschriften erarbeitet. Beide Vorhaben (Totalrevision Ortsplanung und Umzonung Golfplatzprojekt) wurden von Anfang an zeitgleich umgesetzt. Sie wurden am 11. Mai 2009 dem Kanton Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) nahm mit Bericht vom 22. Juli 2009 zur Totalrevision und mit Bericht vom 22. September 2009 zur Teiländerung der Ortsplanung betreffend den Golfplatz Stellung, einschliesslich Umweltverträglichkeitsprüfung und Gestaltungsplan Golfplatz. Die beiden Vorlagen gelangten gleichzeitig zur öffentlichen Auflage; sie wurden jedoch unabhängig voneinander behandelt und den Stimmberechtigten an der Urne separat

unterbreitet. Einsprachen zur Totalrevision der Ortsplanung und zur Teiländerung Zonenplan Golfplatz waren separat einzureichen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. Oktober bis 18. November 2009. Gestützt auf die Ergebnisse des Einspracheverfahrens wurden beide Vorlagen in angepasster Form ein zweites Mal öffentlich aufgelegt, und zwar vom 22. Februar bis 23. März 2010. Zuzufolge Unklarheiten in Bezug auf die Botschaftserläuterungen wurde die zweite öffentliche Auflage hinsichtlich des Golfplatzprojekts wiederholt (Auflage vom 14.6. bis 13.7.2010). Nachdem die Stimmberechtigten zuvor bereits die Totalrevision der Ortsplanung angenommen hatten, wurde am 28. November 2010 auch die Teiländerung Zonenplan Golfplatz gutgeheissen. Am 12. Januar 2011 beschloss der Gemeinderat Meggen die Änderungen des Richtplans Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit gemäss öffentlicher Auflage vom 14. Juni bis 13. Juli 2010. In der Folge unterbreitete der Gemeinderat dem Regierungsrat die Teiländerung Zonenplan Golfplatz samt einer entsprechenden Ergänzung des Bau- und Zonenreglements (BZR; § 12a BZR) und den Richtplan zur Genehmigung sowie zur Behandlung allfälliger dagegen gerichteter Verwaltungsbeschwerden. B. Mit Entscheid vom 23. August 2011 genehmigte der Regierungsrat die Änderung des kommunalen Richtplans Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit sowie die Änderung des Zonenplans vom 28. November 2010 (Teiländerung Golfplatz). Die Änderung des Bau- und Zonenreglements (§ 12a) wurde – mit einer geringfügigen redaktionellen Korrektur – ebenso genehmigt. 21 Personen hatten beim Regierungsrat gegen die Teiländerung der Ortsplanung zum Golfplatz eine Verwaltungsbeschwerde eingereicht, wovon 12 Personen während des Verfahrens erklärten, sich nicht weiter als Partei beteiligen zu wollen. Der Regierungsrat wies die Verwaltungsbeschwerde der verbliebenen Parteien ab. Parallel dazu genehmigte der Gemeinderat Meggen am 24. August 2011 den Gestaltungsplan Golfplatz, setzte das Golfplatzareal fest, erklärte die detaillierten Sonderbauvorschriften für verbindlich und erliess diverse Nebenbestimmungen. Die gegen den Gestaltungsplan erhobenen Einsprachen wurden, soweit sie nicht gütlich erledigt werden konnten, als unbegründet abgewiesen. C. Gegen den Entscheid des Regierungsrats vom 23. August 2011 erhoben A und B Verwaltungsgerichtsbeschwerde und verlangten im Wesentlichen, die Einzonung des Areals für einen Golfplatz wegen des Wegfalls der Fruchtfolgeflächen nicht zu genehmigen und von der Einzonung von rund 4'600 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland in die dreigeschossige Wohnzone im Gebiet Bächtenbühl abzusehen. Mit einer weiteren Verwaltungsgerichtsbeschwerde wandten sich A und B (Beschwerdeführer 1 und 2) gegen den Entscheid des Gemeinderats Meggen vom 24. August 2011. Sie stellten die Anträge, der gemeinderätliche Entscheid sei aufzuheben und der Gestaltungsplan sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen. Für den Fall, dass der Gestaltungsplan Golfplatz Meggen genehmigt würde, sei im Reglement festzuhalten, dass der Hotelbetrieb in den Wintermonaten vom 1. Dezember bis 31. März einzustellen sei (Verfahren V 11 194). Ebenso erhoben C und D (Beschwerdeführerinnen 3 und 4) Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Meggen betreffend Genehmigung des Gestaltungsplans Golfplatz und verlangten die Aufhebung des Entscheids (Verfahren V 11 195). Mit Verfügung vom 11. Oktober 2011 wurden die Beschwerdeverfahren V 11 194 und V 11 195 gegen die Genehmigung des Gestaltungsplans einstweilen sistiert, und zwar unter Hinweis auf das hängige Verfahren betreffend Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements. Die Beschwerdeführer wurden darüber informiert, dass zunächst über die Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrats befunden werde. D. Mit Urteil vom 9. Mai 2012 hiess das

(damalige) Verwaltungsgericht die Beschwerde von A und B gut, hob den Entscheid des Regierungsrats vom 23. August 2011 auf und wies die Sache zur Abklärung und neuen Entscheidung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. Das Verwaltungsgericht war zur Auffassung gelangt, dass der Entscheid des Regierungsrats auf unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts beruht. Dabei ging es vorab um das Mass der beanspruchten Fruchtfolgeflächen und deren Kompensation, die Prüfung des öffentlichen Interesses an der Realisierung des Golfplatzes unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote und schliesslich um die Einzonung von Landwirtschaftsland in die Bauzone als Nebenfolge der Realisierung des Golfplatzes. Nach weiteren Abklärungen, Einholen von Stellungnahmen und vertiefter Interessenabwägung entschied der Regierungsrat am 3. Dezember 2013, dass die umstrittene Nutzungsplanung – die Änderung des Zonenplans (Teiländerung Golfplatz) und des Bau- und Zonenreglements (§ 12a) – recht- und zweckmässig und daher zu genehmigen sei. Dieser Entscheid blieb unangefochten und erwuchs in Rechtskraft. E. Mit Verfügung vom 22. Januar 2014 wurde die Sistierung in den Verfahren V 11 194 und V 11 195 aufgehoben und der Rechtsschriftenwechsel angeordnet. Die Beschwerdegegner beantragten mit Vernehmlassungen vom 14. April 2014, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden könne. Die gleichen Anträge stellte der Gemeinderat Meggen in seiner Vernehmlassung. Die Beschwerdeführer 1 und 2 hielten in ihrer Replik an den Beschwerdeanträgen fest. Die Beschwerdeführerinnen 3 und 4 unterbreiteten in ihrer Replik insgesamt 8 Anträge, mit dem sinngemässen Hauptbegehren, die Begehren der Beschwerdegegner wie diejenigen der Vorinstanz seien abzulehnen und ihrer Beschwerde sei stattzugeben. Beschwerdegegner und Gemeinderat hielten in der Folge in ihren Dupliken an ihrem Standpunkt fest. Eine Gerichtsdelegation führte am 28. Oktober 2014 vor Ort einen Augenschein durch. Das Augenscheinprotokoll wurde allen Verfahrensbeteiligten zur Orientierung zugestellt. In der Folge äusserten sich der Gemeinderat, die Beschwerdegegner und teilweise auch die Beschwerdeführer zu den Ausführungen im Protokoll. Die kurzen Stellungnahmen enthalten Präzisierungen bezüglich der Terminologie (so soll der Begriff Golfhotel durch Golfhaus ersetzt werden) oder eigener Stellungnahmen. Soweit für den Ausgang wesentlich, wird auf die Anbringen in den nachstehenden Erwägungen zurückgekommen. Aus den Erwägungen: 1. Die Verfahren V 11 194 und V 11 195 wurden im September 2011 bei der damaligen verwaltungsrechtlichen Abteilung des Verwaltungsgerichts anhängig gemacht. Die Verfahren waren – wie aus dem Sachverhalt ersichtlich – längere Zeit sistiert. Am 1. Juni 2013 ist das Verwaltungsgericht zusammen mit dem Obergericht in das neue Kantonsgericht überführt worden. Zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Verfahren ist seitdem die 4. Abteilung des Kantonsgerichts. Die neue Zuständigkeit hat keine Auswirkungen auf den Verfahrensgang und die Verfahrensbestimmungen. 2. Die unter den Verfahrensnummern V 11 194 und V 11 195 eingereichten Beschwerden betreffen den gleichen Gegenstand und das gleiche Anfechtungsobjekt (Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat Meggen). Deshalb sind sie im Interesse einer zweckmässigen Erledigung zu vereinigen (§ 42 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SRL Nr. 40]).

#### **E. 4.1**

Gegenstand der Beschwerden (Anfechtungsobjekt) ist der Entscheid des Gemeinderats Meggen vom 24. August 2011 betreffend Genehmigung des Gestaltungsplans Golfplatz. Soweit die einzelnen Beschwerdeführer in ihren Rechtsschriften Argumente vortragen,

welche die Zonenkonformität des Golfplatzes betreffen, das öffentliche Interesse an der Realisierung des Vorhabens bezweifeln oder einen Verstoss gegen das Bundesrecht (Erhaltung der Fruchtfolgeflächen) rügen, kann auf ihre Ausführungen nicht eingetreten werden. Massgeblich ist der Umstand, dass der Regierungsrat mit Entscheid vom 3. Dezember 2013 sämtliche Einwendungen bezüglich der Änderung des Zonenplans (Golfplatz) und des Bau- und Zonenreglements nochmals geprüft und als unbegründet qualifiziert hat. Gegen diesen Entscheid ist kein Rechtsmittel erhoben worden und damit ist er rechtskräftig geworden.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdebefugnis (Legitimation) im Sinn der gesetzlichen Vorgaben (§ 207 Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRL Nr. 735]; § 129 Abs. 1 lit. a-c VRG) sowie der baurechtlichen Rechtsprechung ist im vorliegenden Fall für alle beschwerdeführenden Parteien unbestritten und auch offenkundig gegeben, wie anlässlich des Augenscheins festgestellt werden konnte.

#### **E. 5.1**

Die Gerichtsdelegation hat das fragliche Gebiet, insbesondere den vorgesehenen Standort für das Golfhaus und die Erschliessungssituation, in Augenschein genommen. Weitere Beweisabnahmen oder ergänzende Abklärungen durch das Gericht sind nicht erforderlich, wie sich aus den nachstehenden Erwägungen ergeben wird.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerinnen 3 und 4 rügen vorab, dass die "Antwort des Gemeinderates" auf ihre Einsprache nicht akzeptabel sei. Es sei ihnen ein 34-seitiger Auszug zugestellt worden, der kaum lesbar und ohne Behandlung ihrer Anliegen verfasst worden sei. Wie der Gemeinderat zu Recht bemerkt, galt es zahlreiche Einsprachen in einem aufwändigen Verfahren zu prüfen. Die Beschwerdeführerinnen opponierten vorerst im Rahmen von Sammeleinsprachen; erst anlässlich der dritten Auflage des Gestaltungsplans formierten sie sich als selbständige Parteien. Sie übersehen die Funktion der Einsprache, welche als Äusserungsmöglichkeit im Sinn des rechtlichen Gehörs geschaffen wurde, nicht aber als separater Rechtsbehelf, geschweige denn als eigentliches Rechtsmittel. Schon von daher kann die Qualität des angefochtenen Entscheids in formeller Hinsicht nicht beanstandet werden. Auch eine Verletzung der Begründungspflicht liegt nicht vor.

#### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführerinnen bemängeln in der Replik die Beteiligung von E am Verfahren. Dieser sei weder Gemeinderat noch Landeigentümer, sondern Interessenvertreter der möglichen Golfplatzbetreiber. E hat als Bauherr das Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplans Golfplatz eingereicht und ist daher vom Beschwerdeverfahren betroffen. Dass er als Beschwerdegegner im gerichtlichen Verfahren zur Stellungnahme eingeladen wurde und auch an der Beweisverhandlung (Augenschein) teilgenommen hat, ist somit rechtens. Dasselbe gilt für den Umstand, dass er und alle Eigentümer des Planperimeters von Rechtsanwalt F vertreten werden. Dies wurde den Beteiligten anlässlich des Augenscheins erläutert. Weiterungen hierzu erübrigen sich.

#### **E. 6.1**

Am 1. Januar 2014 wurde die am 17. Juni 2013 vom Kantonsrat beschlossene Änderung des PBG sowie die totalrevidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) vom 29.

Oktober 2013 in Kraft gesetzt. Gleichzeitig erlangte die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SRL Nr. 737) für den Kanton Luzern Gültigkeit (vgl. Dekret über die Genehmigung des Konkordats vom 22.9.2005; Beschluss des Kantonsrats vom 17.6.2013 [KR 2013 1876]). Beim revidierten PBG und bei der totalrevidierten PBV ist beachtlich, dass mehrere Normen vom Regierungsrat gemeindeweise im Verlauf der nächsten zehn Jahre in Kraft gesetzt werden (vgl. §§ 224 PBG und 69 Abs. 2 PBV). Während dieser Anpassungsfrist für die Gemeinden gelten bestimmte bisherige Bestimmungen des PBG und der PBV weiter, die sich in den jeweiligen Anhängen zu diesen beiden Erlassen finden. Die Gemeinde Meggen hat ihre baurechtlichen Grundlagen, insbesondere ihr Bau- und Zonenreglement, noch nicht angepasst, weshalb die in den Anhängen des PBG und der PBV aufgelisteten bisherigen Normen für sie weiterhin anwendbar bleiben (zit. Anhang PBG resp. PBV).

### **E. 6.2**

In der vorliegenden Streitsache sind, bezogen auf das kantonale Planungs- und Baurecht, namentlich die Bestimmungen über Erlass und Inhalt des Gestaltungsplans massgebend. Bis zum Inkrafttreten der Revision war der Gestaltungsplan in seiner Gesamtheit auf Gesetzesstufe geregelt (§§ 72 ff. aPBG). Mit der Revision sind einzelne gesetzliche Bestimmungen aufgehoben und auf die Verordnungsebene zurückgestuft worden (§§ 7-9 der seit 1.1.2014 gültigen Planungs- und Bauverordnung). Die nun in der Verordnung geregelten Bereiche betreffen Form und Inhalt der Sondernutzungspläne (§ 7) sowie das Modell und die Profile (§ 8). Die Verordnungsbestimmungen entsprechen materiell im Wesentlichen den aufgehobenen gesetzlichen Bestimmungen; in formeller Hinsicht wurden die Normen gestrafft, teilweise präzisiert oder in eine andere Systematik eingebettet. Dies ist namentlich in Bezug auf Form und Inhalt des Sondernutzungsplans bzw. des Gestaltungsplans der Fall. Was den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, insbesondere die Eingliederung, betrifft, so ist die diesbezügliche gesetzliche Regelung, soweit sie hier von Bedeutung ist, unverändert geblieben. Im Speziellen hat § 140 PBG auch in der seit 1. Januar 2014 gültigen Fassung den gleichen Wortlaut.

### **E. 6.3**

Gestützt auf die dargelegte Rechtslage stellen sich im vorliegenden Fall keine speziellen intertemporalrechtlichen Probleme. Immerhin ist auf die Rechtsprechung hinzuweisen, wonach das Kantonsgericht das geänderte Recht – vorbehältlich besonderer Vorschriften in der Novelle (§ 224 PBG) – sofort und mithin auch auf hängige Beschwerdefälle anwendet. Dies steht in Einklang mit der früheren Übergangsordnung nach § 226 PBG, die den Grundsatz bestätigt, dass dasjenige Recht anwendbar sein soll, das beim Entscheid einer Behörde mit voller Prüfungsbefugnis gilt. Dem Kantonsgericht kommt in Bausachen volle Überprüfungsbefugnis zu. Folglich wird grundsätzlich auf die im Zeitpunkt der kantonsgerichtlichen Beurteilung geltende Rechtslage abgestellt (statt vieler: Urteil des Kantonsgerichts 7H 13 103 vom 9.9.2014 E. 2.1).

### **E. 7.1**

In der Sache bringen die Beschwerdeführer vor, die vom Gemeinderat ausgearbeiteten Sonderbauvorschriften "Golfplatz Meggen" würden das Anliegen der Grundeigentümer, ausserhalb einer Bauzone ein eigentliches Hotel zu bauen, unzulässigerweise begünstigen. Der Betrieb des Golfplatzes allein könne nicht rentieren, und es sei zu befürchten, dass das geplante Golfhaus später zu einem Golfhotel umfunktioniert würde. Ein späterer

Missbrauch als Dauerhotelbetrieb oder gar die Umwandlung in Residenzen müsse verbindlich ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sei das geplante Golfhaus weder bezüglich seiner Dimensionen noch seines Standorts mit § 140 PBG vereinbar. Das Ausmass des Golfhauses sei gewaltig und der Standort aus Sicht des Landschaftsschutzes ungeeignet. Ausserdem treffe nicht zu, dass ein anderer Standort – weggerückt von der Kreuzbuchstrasse Richtung Südosten oder Südwesten – die (unerwünschte) Einsehbarkeit vom See her verbessern würde.

## **E. 7.2**

Gegenstand der Urnenabstimmung vom 28. November 2010 war der Teilzonenplan: Teiländerung Ortsplanung Golfplatz; ferner die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements mit der Bestimmung § 12a (Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf [SpF-G]). Der Standort bzw. der Baubereich des Golfhauses wurde im Teilzonenplan ausgeschieden. In der Abstimmungsbotschaft zum erwähnten Urnengang wurde denn auch der Teilzonenplan abgedruckt; zum verbindlichen Planinhalt gehört der rot schraffierte Baubereich Golfhaus. Das Ortsplanungsverfahren ist zu unterscheiden vom Verfahren betreffend Genehmigung des Gestaltungsplans. Daran ändert nichts, dass der Gemeinderat zwecks umfassender Information der Stimmberechtigten die beiden Nutzungsverfahren ungleicher Stufe von Anfang an aufeinander abgestimmt hat, bei der Auslegung der unterbreiteten Einsprachen grosszügig verfahren ist und im Zweifel zu allen Rügepunkten Stellung bezogen hat. Für das vorliegende Gerichtsverfahren ist allein massgebend, dass mittlerweile die Ortsplanungsrevision im Hinblick auf den projektbezogenen Sondernutzungsplan (Golfplatz mit den geplanten Anlagen) vom Regierungsrat mit Entscheid vom 3. Dezember 2013 rechtskräftig genehmigt wurde. Damit ist der Baubereich für das Golfhaus verbindlich festgelegt worden und im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen den Gestaltungsplan kann auf den Baubereich – auf den Standort – nicht mehr zurückgekommen werden. Soweit daher die Beschwerdeführer eine Verschiebung des Golfhotels in ein Gelände ausserhalb des festgelegten Baubereichs fordern, kann auf die entsprechenden Begehren nicht eingetreten werden. Das gilt ebenso für den Antrag, das Golfhaus soll – wenn es denn überhaupt erforderlich sei – bei den Häusergruppen der landwirtschaftlichen Betriebe Sitenhof und Badhof realisiert werden. Gemäss § 12a BZR, der, wie erwähnt, mittlerweile rechtsverbindlich ist, sind Neubauten in dem im Zonenplan festgelegten Baubereich Golfhaus zulässig. Zulässige Nutzungen sind u.a. ein Restaurationsbetrieb, eine betriebsbedingte Wohnung und 14 durch die Golfplatzbetreiberin geführte und der Golfanlage dienende Übernachtungsmöglichkeiten (Abs. 2). Diese Bestimmung normiert die Nutzungsmöglichkeiten bzw. definiert, welche Nutzungen ortsplanungsrechtlich zulässig sind. Die konkrete Umsetzung der baulichen Anlagen ist dem Gestaltungsplanverfahren vorbehalten. Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein vom Gemeinderat genehmigter Gestaltungsplan (Abs. 5). Dieser regelt insbesondere die Gestaltung und Dimensionen der Bauten im Baubereich Golfhaus (Abs. 6). Im Gestaltungsplan ist das Golfhaus insofern konkretisiert worden, als seine Masse und Lage festgelegt sowie Sonderbauvorschriften erlassen wurden. Nur gleichsam in dieser "masslichen Hinsicht" können die Beschwerdeführer eine gerichtliche Prüfung des Golfhauses verlangen. Zu Recht führte der Regierungsrat in seinem Entscheid vom 3. Dezember 2013 aus, dass die gerügten Punkte zur Situierung (meint die Lage innerhalb des Baubereichs), Dimensionierung und Eingliederung in die Landschaft gegen das Golfhaus im Beschwerdeverfahren gegen den Gestaltungsplan zu behandeln sind.

### **E. 8.1**

Der Gestaltungsplan Golfplatz wurde insgesamt dreimal öffentlich aufgelegt, wobei die zweite Auflage wegen Fehlern in der Botschaft wiederholt werden musste. Im Einzelnen: erste Auflage (Oktober/November 2009), zweite Auflage (Februar/März 2010), Wiederholung zweite Auflage (Juni/Juli 2010) und dritte Auflage (Februar/März 2011). Ein Grossteil der Einsprachen bzw. der in der Folge angepasste Gestaltungsplan samt Sonderbauvorschriften betrafen jeweils die Lage und Grösse des Golfhauses und die Erschliessung des Golfhauses bzw. des Golfplatzes. Die diversen Änderungen am Gestaltungsplan und an den Sonderbauvorschriften bestanden denn auch im Wesentlichen in der Anpassung der Lage des Golfhauses (innerhalb des Baubereichs), der Erscheinung bzw. Einbettung des Golfhauses in die Landschaft und in der Frage der zulässigen Nutzung (Übernachtungsmöglichkeiten).

### **E. 8.2**

Der Baubereich Golfhaus ist in den Sonderbauvorschriften des Gemeinderats umschrieben. § 5 lautet wie folgt: "1 Zulässig sind ein Golfhaus mit öffentlichem Restaurant mit Saal und Café, Sekretariat, Shop, Toiletten- und Garderobenanlagen, Caddie- und Cartraum, Waschraum, 14 durch die Golfplatzbetreiberin geführte und der eigenen Golfanlage dienende Übernachtungsmöglichkeiten, 1 Wohnung sowie die für den Betrieb notwendigen Infrastrukturräume. Von den Übernachtungsmöglichkeiten (Gästezimmer) darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Golfanlage als offener "pay&play-Betrieb" (ohne Club-Zwang) geführt wird. 2 Im Golfhaus kann eine Parkierungsanlage für 16 Autos realisiert werden. 3 Für das Golfhaus gelten folgende Massvorschriften: Maximal 2 Vollgeschosse Maximal-Kote Erdgeschoss-Boden: 548.00 m ü. M. Keine Terrainaufschüttungen im Zusammenhang mit dem Bau des Golfhauses. Nicht nutzbares Dachgeschoss (für Dachkonstruktion und Haustechnikanlagen): Die Dachlandschaft (Schrägdach-Holzkonstruktion mit flacher Neigung) liegt zwischen 555.00 m ü. M. und – an einzelnen Punkten – bis 558.00 m ü. M. Baubereich B1: - Kuppe nördlich des Baubereichs darf nicht abgetragen werden. - Untergeschoss nicht sichtbar (mit Ausnahme von Zugängen). Baubereich B2: - Aufgrund des abfallenden Geländes ist das Untergeschoss teilweise sichtbar. 4 Angrenzend an den Baubereich Golfhaus ist die Zufahrt zur Parkierung ins Untergeschoss unterirdisch und gedeckt zulässig. 5 Die Fenster in Richtung Bächtenbühl dürfen nicht geöffnet werden können."

### **E. 9.1**

Der Gemeinderat führt im angefochtenen Entscheid aus, das Golfhaus sei im Rahmen der diversen Auflagen des Gestaltungsplans und der zahlreichen Einsprachen konstant verkleinert worden. Grösse und Höhe seien zu Gunsten der Anliegen der Einsprecher wesentlich angepasst worden. Dem widersprechen die Beschwerdeführer. Ein Baubereich für das Golfhaus mit den Massen: Länge 85 m, Breite 43.7 m, situiert auf 2'350 m<sup>2</sup> erlaube eine gewaltige Baute. Sie befinde sich auf der höchsten Erhebung der ganzen Anlage und dürfe so nicht bewilligt werden. Sie verweisen hierzu auf den Anhang zur Botschaft zur Urnenabstimmung vom 28. November 2010 mit dem Umriss des sichtbaren Gebäudeteils (rot schraffiert) und den Querschnitts-Skizzen durch den Trakt Gästezimmer und durch das Restaurant samt Höhenkoten EG und Dach.

### **E. 9.2**

Es trifft zu, dass der Baubereich des Golfhauses – als Hauptinfrastrukturanlage des gesamten Golfplatzes – von erheblicher Dimension ist. Das Raumprogramm für das Golfhaus wurde einerseits in § 12a Abs. 2 BZR und in § 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften definiert (vgl. E. 7.2 dritter Abschnitt und E. 8.2). Zwar wurde im Gestaltungsplan 1:2000 die Lage des Gebäudes eingetragen, dieses ist aber nicht vermasst, womit Gebäudelänge, -breite und -fläche, nicht mit ausreichender Genauigkeit bestimmt wurden (vgl. dazu § 12a Abs. 6 1. Lemma BZR, wonach der Gestaltungsplan Gestaltung und Dimensionen der Bauten im Baubereich Golfhaus regelt). Auch in den Sonderbauvorschriften werden die Dimensionen des Gebäudes nicht vollständig definiert. Bestimmt werden aber die Maximal-Kote EG Boden und die Höhe der Dachlandschaft ü. M. und damit die maximale Höhe des Gebäudes, was insbesondere für dessen Eingliederung in die Landschaft wesentlich ist. Nebst fehlenden Massen im Gestaltungsplan zu Gebäudebreite, -länge und -fläche liegen dem Gericht auch keine (vermassten) Grundrisspläne vor und die Beschwerdegegner machen auch im Beschwerdeverfahren weder nähere Angaben zu den Raumaufteilungen und -nutzungen des geplanten Gebäudes noch zu den dafür erforderlichen Geschossflächen. Im Weiteren wurde auf die öffentliche Auflage eines Modells verzichtet (vgl. dazu nachfolgend E. 9.4.3). Da die zulässigen Geschoss- oder Gebäudegrundflächen im BZR nicht mit einer Ausnutzungs- oder einer anderen Baumassenziffer begrenzt werden, sondern mittels eines Raumprogramms, kann nur anhand detaillierter Grundrisspläne mit Nutzungsangaben entschieden werden, welche Grundfläche und damit welche Gebäudelänge und -breite für das Golfhaus tatsächlich benötigt werden. Klar ist, dass mit der Definition eines Raumprogramms im BZR ein mässiger Einfluss auch auf das Volumen des Gebäudes erzielt werden soll und diese ortsplanerische Absicht nicht mittels exzessiven Raumflächen umgangen werden darf. Die Bewilligung von nur notwendigen wenn auch zeitgemässen Geschossflächen ergibt sich zudem auch aus dem Zonenzweck und der sensiblen Lage des Golfhauses in der Landschaft. Es kann hingegen nicht gesagt werden, der streitbetroffene Gestaltungsplan bzw. das darin enthaltene Golfhaus würde dem Zonencharakter widersprechen oder wäre von vornherein nicht realisierbar, auch wenn die Regelungen im Gestaltungsplan die Dimensionen und die Gestaltung nur in seinen Grundzügen festlegen, was allerdings einen umso grösseren Überprüfungsbedarf im Baubewilligungsverfahren nach sich zieht. Die Gebäudedimensionen (vorliegend insbesondere Gebäudelänge, -breite und -grundfläche) müssen nach kantonalem Recht nicht zwingend bereits im Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden (vgl. Ingress in § 7 Abs. 1 PBV), insbesondere dann nicht – wenn wie vorliegend – das Gestaltungsplanverfahren parallel zum Ortsplanungsverfahren durchgeführt wurde, mithin bei der Erstellung des Gestaltungsplans noch nicht feststand, ob die Umzonung überhaupt zustande kommt. Es ist somit – auch mit Blick auf § 144 Abs. 2 VRG, wonach das Gericht die Handhabung des Ermessens in Sachen aus dem eigenen Wirkungskreis der Gemeinde nicht prüfen darf – zulässig, dass die Vorinstanz im Gestaltungsplanverfahren nur die maximale Höhe des Gebäudes festlegte und über die definitive Gebäudelänge, -breite und -grundfläche erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entscheidet. Die Rechte der Beschwerdeführer werden mit dieser Regelung nicht beschnitten. Die Bauherrschaft wird der Vorinstanz im Baubewilligungsverfahren entsprechend detaillierte, vermasste und beschriftete Pläne und allenfalls auch ein Modell einzureichen sowie den Geschossflächenbedarf zu begründen haben. Die im Gestaltungsplan 1:2000 eingetragene Gebäudegrundfläche darf mit Blick auf § 12a Abs. 6 1. Lemma BZR weder flächenmässig noch bezüglich ihrer Lage in den

Baubereichen überschritten werden. Weiter wird das Gebäude im Gelände auszustecken sein (§ 191 PBG). Weiter ist darauf hinzuweisen, dass in den Sonderbauvorschriften nur von einer Wohnung (ohne nähere Umschreibung) die Rede ist, während § 12a Abs. 2 BZR eine "betriebsbedingte Wohnung" vorsieht. Dies ist insofern richtigzustellen, als die nach den Sonderbauvorschriften zulässige Wohnung nur erstellt und benutzt werden darf, soweit dies für den Betrieb der Golfanlage und des Golfhauses erforderlich ist. Eine Nutzung durch Sportler, Gäste oder andere Personen, die mit dem Betrieb und Unterhalt der Anlagen nichts zu tun haben, ist ausgeschlossen. Der Klarheit halber sind die Sonderbauvorschriften (§ 5 Abs. 1) im Rechtspruch entsprechend anzupassen.

### **E. 9.3.1**

Wenn die Beschwerdeführer das Volumen des Golfhauses monieren, so sind zudem zwei Aspekte auseinander zu halten. Soweit geltend gemacht wird, es brauche kein Golfhaus, dieses sei jetzt schon als Golfhotel angelegt und dessen spätere (missbräuchliche) Verwendung als weiteres Hotel in Meggen an vorteilhafter Lage sei voraussehbar, sind diese Argumente im Beschwerdeverfahren gegen den Gestaltungsplan unbehelflich. Denn sie berühren die Frage, ob überhaupt ein Gebäude mit den geplanten Nutzungseinheiten erstellt werden darf. Hierzu verweisen Beschwerdegegner und der Gemeinderat zu Recht auf den rechtskräftigen Regierungsratsentscheid. Der Regierungsrat hat als Beschwerdeinstanz, nachdem er vom damaligen Verwaltungsgericht dazu angehalten worden war, die Frage des öffentlichen Interesses an der Erstellung und dem Betrieb eines Golfplatzes mitsamt den geplanten Anlagen vertieft geprüft und dieses ausdrücklich bejaht. Die Anlage entspreche einem regionalen Bedürfnis der Agglomeration Luzern. Erholungs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten seien wesentliche und positive Standortfaktoren, wie der Gemeindeverband LuzernPlus vorgetragen habe. Der Golfplatz Meggen könne mit seiner attraktiven Lage und der Aussicht in die Zentralschweizer Bergwelt ein wichtiger Erholungs- und Freizeitraum für Golfspielende und Nichtgolfspielende (Spaziergänger, Wanderer, Touristen und Gäste) werden. Nebst den Interessen am Ausbau und Unterhalt des Wanderwegnetzes im Bereich des Golfplatzes sowie an der Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen mit Vorteilen für standortheimische Pflanzen und Tiere hält der Regierungsrat einen ausreichenden Nachweis für eine öffentlich zugängliche Golfanlage im Raum Agglomeration Luzern als erbracht. Gleichsam als "Gegenleistung" für die Umsetzung des Golfplatzprojekts werden die wirtschaftlichen Interessen des Golfplatzbetreibers als Investor sowohl vom Gemeinderat als auch vom Regierungsrat als hoch eingestuft mit der Folge, dass das Golfhaus nicht nur der Verwaltung des Golfplatzes und der Ausübung des Golfsports dienende Räume und Anlagen umfassen soll, sondern zusätzlich 14 Gästezimmer. Letzteres ist wiederum eine Konzession an die Führung eines offenen Golfbetriebs (ohne Club-Zwang). Der Gemeinderat führt denn auch aus, mit den Übernachtungsmöglichkeiten verschaffe sich der Betrieb die fehlenden Einnahmen für eine – vergleichsweise kleine – Golfanlage (9 Loch), die gerade nicht auf grosse Besucherzahlen angelegt und angewiesen sei.

### **E. 9.3.2**

Golfplatz und Golfhaus sind Bestandteil der mittlerweile rechtskräftigen ortsplanerischen Festlegungen samt Ausscheidung des Baubereichs. Die Übernachtungsmöglichkeiten sind gleichsam Nebenfolge des von den Behörden und des Regierungsrats als Genehmigungsinstanz der Ortsplanung geprüften und als zweckmässig erachteten Konzepts mit öffentlicher Zugangsmöglichkeit. Das öffentliche Interesse an der Realisierung der

geplanten Golfanlage wird vom Regierungsrat – auch in Würdigung der privaten Interessen – als erheblich qualifiziert. Das ist der planerische Ausgangspunkt, von dem hier nicht abgewichen werden kann. Zwar könnte die Dimension des Golfhauses, wenn auf die Erstellung der Gästezimmer verzichtet würde, wesentlich verkleinert werden. Doch kann solches gerichtlich nicht verfügt werden. Denn solange sich das umstrittene Golfhaus, wie vorstehend festgelegt, an die Parameter gemäss § 12a BZR hält, somit die zulässigen Nutzungen nicht überschreitet, ist das Projekt als rechtmässig zu beurteilen. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden haben einen Ermessensbereich, wie sie die in ihrem Verantwortungsbereich liegenden Aufgaben erfüllen. Diese Entscheidungs- und Ausgestaltungsfreiheit bei der Festlegung der planungsrechtlichen Grundordnung ist von den Genehmigungs- und Rechtsmittelinstanzen zu respektieren (vgl. Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]). Der kantonale Gesetzgeber gewährt denn auch der Gemeinde bei der Umschreibung der konkreten Nutzung innerhalb der von ihnen bestimmten oder gewählten Zonen einen erheblichen Spielraum (§§ 35 und 49 PBG).

#### **E. 9.4**

Der zweite Aspekt betrifft die Frage der Eingliederung bzw. jene des Landschaftsschutzes. Ob das Golfhaus namentlich den Erfordernissen gemäss § 140 PBG entspricht, ist im Folgenden für die bereits festgelegten Maximal-Masse zu prüfen.

##### **E. 9.4.1**

Gemäss § 140 Abs. 1 PBG sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Es ist dabei nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selber noch für die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (vgl. BGE 114 Ia 343 E. 4b; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 13 33 vom 22.11.2013 E. 3.3.1, auch zum Folgenden). Im Rahmen des öffentlichen Baurechts ergänzt oder verstärkt das Eingliederungsgebot seit je das Verunstaltungs- resp. Beeinträchtigungsverbot (sog. ästhetische Generalklausel; LGVE 2009 II Nr. 7 E. 6b/aa; Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N 861 ff.). Über das Beeinträchtigungsverbot hinaus soll positiv auf die Gestaltung von Bauten und Anlagen eingewirkt werden (LGVE 1998 II Nr. 14 E. 4b). Ganz allgemein wird dies bei baulichen Vorhaben durch die Rücksichtnahme auf gewachsene und bestehende Strukturen gewährleistet. Die Sicherstellung der ästhetischen Einordnung neuer Bauten und Anlagen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bezweckt hauptsächlich den Schutz von Interessen der Allgemeinheit (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 11 165 vom 8.3.2012 E. 5a). Rechtsprechungsgemäss steht den zuständigen Behörden bei der Anwendung von § 140 Abs. 1 PBG ein weiter Beurteilungsspielraum zu, der auch im Rechtsmittelverfahren zu berücksichtigen ist (BGer-Urteil 1C\_434/2012 vom 28.3.2013 E. 3.3; LGVE 2004 II Nr. 16 E. 4c mit Hinweis). Zudem kennt die Baubewilligungsbehörde die örtlichen Verhältnisse besser als die kantonale Rechtsmittelinstanz und bietet damit für die einheitliche Handhabung der Eingliederungsvorschriften am besten Gewähr.

##### **E. 9.4.2**

Gestützt auf die Entwicklung des Projekts "Golfhaus" im Rahmen der diversen Auflagen steht fest, dass die Grösse des Hauses herabgestuft wurde. Auf das ursprünglich geplante dritte Vollgeschoss wurde verzichtet. Terrainaufschüttungen sind beim Bau des Golfhauses ausgeschlossen. Die höchste Erhebung (Kuppe) wird insofern geschützt, als die zulässige Kote des Erdgeschosses ca. 2.5 m tiefer zu liegen kommt und die bestehende Kuppe nordwestlich des Golfhauses nicht abgetragen werden darf. Was die Sichtbarkeit des Hauses anbelangt, darf das Untergeschoss wegen des geneigten Terrains nur im östlichen Bereich des Gebäudes sichtbar sein (vgl. Sonderbauvorschriften, E. 8.2). Wie der Augenschein gezeigt hat, fügt sich das geplante Haus, soweit möglich, in die Topografie des betroffenen Landschaftsteils ein. Von besonderer Bedeutung ist, dass die höchste Geländeerhebung bestehen bleibt. Auch mit der Bestimmung zum Schutz der Dachlandschaft wird dem Geländeverlauf und den bestehenden Dachformen Rechnung getragen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kann nicht gesagt werden, das Golfhaus habe in keiner Hinsicht einen Bezug zur Umgebung. Dass es sich um ein grosses Gebäude handelt und wegen seiner Situierung am Hang markanter in Erscheinung treten wird, als wenn es tiefer Richtung Geländeboden realisiert würde, trifft zwar zu (vgl. dazu aber vorstehende E. 9.2). Allerdings wird der prägende Eindruck durch die längliche Form des Gebäudes relativiert. In dem Zusammenhang bleibt wiederum festzustellen, dass der Baubereich durch den rechtskräftigen Zonenplan vorgegeben wird. Anlässlich des Augenscheins erklärte der Beschwerdegegner 1, es werde kein Untergeschoss sichtbar sein und das Gelände nördlich des Golfhauses werde nicht verändert. Aus Gründen des Landschaftsschutzes habe man den vorgesehenen Baukörper etwas nach Westen verschoben. Diese Feststellungen blieben unwidersprochen. Ferner gilt es hervorzuheben, dass das Golfhaus im Wesentlichen im nördlichen Bereich des Golfplatzperimeters zu stehen kommt. Das hat – soweit ersichtlich – drei Gründe: erstens beabsichtigten die Behörden, eine seeseitige Einsehbarkeit der Landschaftskammer mit einem – vom See her – dominierenden Golfhaus zu vermeiden; zweitens soll die Erschliessung unter dem Aspekt des Landverbrauchs möglichst schonend erfolgen (d.h. eine kurze Erschliessungsstrasse mit Anbindung an die öffentliche Kreuzbuchstrasse [ Gemeindestrasse 1. Klasse ] ) und drittens soll der Standort möglichst attraktiv auch für die nicht Golf spielenden Nutzer sein (öffentlich zugängliches Restaurant). Das alles sind Überlegungen der Behörden, die plausibel erscheinen und in den Folgerungen vertretbar sind, immer unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Baubereich durch das Zonenplanverfahren ausgeschieden wurde. Die Beschwerdeführer 1 und 2 widersprechen der Annahme des Gemeinderats, das Golfhaus liege in der Gesamterscheinung im Bereich bestehender Wohnüberbauungen. Das Golfhaus erscheine vielmehr als massiv und passe daher nicht zu den bestehenden Wohnhäusern und Eigentumswohnungen. Gemäss Gestaltungsplan liegen die Einfamilienhäuser, worunter sich auch jene der Beschwerdeführer 1 und 2 befinden, ca. 200 - 250 m vom künftigen Golfhaus entfernt. Dieses liegt höher als die nördlich der Kreuzbuchstrasse bestehende Einfamilienhaussiedlung. Die Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen 3 und 4 liegen nordwestlich vom Baubereich Golfhaus; die Distanz der locker angelegten Mehrfamilienhäuser zum geplanten Gebäude beträgt durchschnittlich ca. 250 m. Gemäss den Wahrnehmungen, die das Gericht anlässlich des Augenscheins gemacht hat, kann kaum von einer Gesamterscheinung gesprochen werden. Weder rundet das geplante Golfhaus die vorhandenen Einzelhäuser und Mehrfamilienhäuser zu einem harmonischen Ganzen ab noch stellt es den ästhetischen Abschluss eines seit langem umgesetzten Baukonzepts dar. Auf der anderen Seite kann auch nicht von einem

geschlossenen Siedlungs- oder Ortsbild im Raum Kreuzbuchstrasse/Bächtenbühlstrasse die Rede sein; dafür erscheinen die einzelnen Gebäude zu heterogen.

#### **E. 9.4.3**

Der Golfplatz als solcher wie auch der Baubereich Golfhaus im Speziellen sind weder im Gebiet der Villenlandschaft Meggen verzeichnet (vgl. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS]) noch liegen sie im Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung (BLN Gebiet Nr. 1606 Vierwaldstättersee). Dies hat der Regierungsrat im Entscheid vom 3. Dezember 2013 unwidersprochen festgestellt. Es besteht daher keine gesetzliche Pflicht, eine Stellungnahme oder ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission einzuholen. Und auch sonst ist es aufgrund der konkreten Verhältnisse und des Beweisergebnisses (Augenschein) nicht angezeigt, von den eidgenössischen Fachbehörden eine Einschätzung hinsichtlich der Eingliederung in die Landschaft anzufordern (s. obige Erwägung). Ausserdem ist zu bemerken, dass immerhin der Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee sich als Einsprecher beteiligte, und zwar im Rahmen der ersten und der zweiten Auflage des Gestaltungsplans. Anlässlich der dritten Auflage ist seitens des Schutzverbands, der sich für den Schutz der Landschaft um den Vierwaldstättersee einsetzt, keine weitere Einsprache eingegangen. Daraus ergibt sich, dass die Anliegen des Landschaftsschutzes nicht nur von Privatpersonen vorgetragen wurden, sondern auch von einem dazu legitimierten Verband. Anlässlich des Augenscheins präsentierte der Beschwerdegegner 1 ein Modell des Golfhauses. Er bezeichnete dies ausdrücklich als privates Modell, das weder den Behörden der Gemeinde vorgelegt noch dem Kantonsgericht eingereicht wurde. Gemäss § 76 Abs. 1 des bis 31. Dezember 2013 gültig gewesenen PBG ist mit dem Gestaltungsplan ein Modell 1:500 mit den angrenzenden Bauten und Anlagen einzureichen. Die gleiche Vorschrift enthält § 8 Abs. 1 PBV (in Kraft seit 1.1.2014). Gemäss Wortlaut der gesetzlichen Normen ist die Einreichung eines Modells grundsätzlich zwingend. Ein solches Modell wurde aber im Gestaltungsplanverfahren nicht verlangt bzw. eingereicht, wie sich aus den im angefochtenen Entscheid erwähnten Unterlagen/Plangrundlagen ergibt. Dieser Mangel führt aber, unter Berücksichtigung des in E. 9.2 Erwogenen, nicht zu einer anderen Beurteilung durch das Gericht. Denn nach der Rechtsprechung ist es zulässig, im Gestaltungsplanverfahren auf ein Modell zu verzichten, wenn Sinn und Zweck des Modells durch andere Verfahrensschritte oder durch die Besonderheiten des Einzelfalls ausnahmsweise anders erfüllt wird (LGVE 2004 II Nr. 6). Im vorliegenden Fall war der Baubereich im Ortsplanungsverfahren ausgeschieden. Die Anschaulichkeit der Überbauung ergab sich aus der Botschaft zur Urnenabstimmung vom 28. November 2010. Ausserdem wurde der Gestaltungsplan insgesamt dreimal aufgelegt und die Einsprecher – darunter die heutigen Beschwerdeführer – wurden über die Änderungen bezüglich Lage, Höhe, Sichtbarkeit der Geschosse usw. informiert. Bezeichnenderweise erheben die Beschwerdeführer – auch nach dem Augenschein – keine entsprechenden Einwendungen. Damit hat es sein Bewenden.

#### **E. 9.5**

Insgesamt kann daher das Golfhaus, soweit dessen Erscheinungsbild bereits feststeht, als mit den Erfordernissen nach § 140 PBG vereinbar bezeichnet werden. Dies gilt umso mehr, als sich das Kantonsgericht bei der Beurteilung von Eingliederungsfragen – wie erwähnt – zurück hält. Beruht die ästhetische Beurteilung auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so ist sie zu respektieren (vgl. BGer-Urteil 1P.678/2004 vom 21.6.2005, in: ZBl 2006 S. 430 ff.; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 09 150 vom

24.3.2010 E. 3a).

### **E. 10.1**

Die Beschwerdeführer 1 und 2 wehren sich zur Hauptsache gegen die Parkierungsanlage, die sich unmittelbar südlich ihrer Einfamilienhäuser an die Kreuzbuchstrasse anschliesst. Bezüglich der Distanz von den Grundstücken der Beschwerdeführer zur Parkierungsanlage haben die Verfahrensbeteiligten unterschiedliche Auffassungen. Allerdings ist dies nicht massgebend. Selbst wenn man von gut 30 Metern Entfernung ausgeht, bleibt evident, dass die Beschwerdeführer die Frage der Erschliessung, der Intensität der Nutzung (Lärm) und der Beleuchtung des Parkplatzes gerichtlich überprüfen lassen können.

### **E. 10.2**

§ 6 der Sonderbauvorschriften (Baubereich Parkierungsanlage [PP]) hat folgenden Wortlaut: "1 Zulässig ist eine Parkierungsanlage mit höchstens 100 Parkfeldern. Die Parkierungsanlage ist zugänglich für Besucher der Golfanlage (einschliesslich Restaurant, Fuss- und Wanderwege) und für Besucher des Englischen Friedhofs. 2 Die Parkierungsanlage ist durch Grünflächen und mit Grenzhecken und hochstämmigen Bäumen (im Sinn der Abbildung im Anhang) gegen Einsicht abzuschirmen. 3 Die Lage des Parkplatzes kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch leicht verändert werden. 4 Die Beleuchtung der Wege zwischen Kreuzbuchstrasse, Parkplatz und Golfhaus darf die Anwohner nicht stören."

### **E. 10.3**

Sondernutzungspläne, wozu der Bebauungs- und der Gestaltungsplan gehören, haben nach Bedarf u.a. Bestimmungen über die Erschliessung zu enthalten (§ 7 Abs. 1 lit. a PBV). Die gleiche Bestimmung fand sich in § 73 Abs. 1 lit. i PBG in der bis 31. Dezember 2013 gültig gewesenen Fassung. Der Gestaltungsplan schafft für ein bestimmtes Gebiet eine eigentliche Spezialbauordnung. Bezweckt wird damit eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets. § 65 Abs. 2 PBG, in der seit 1. Januar 2014 gültigen Fassung, verlangt zusätzlich das Element der Abstimmung auf das übergeordnete Verkehrsnetz. Welchen Detaillierungsgrad ein solcher Plan 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 117 E. 4b; BGer-Urteil 1P.365/2001 vom 19.9.2001 E. 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. Die kantonalen Normen enthalten diesbezüglich eine nicht abschliessende Aufzählung. Was davon ein Gestaltungsplan im Einzelnen tatsächlich zu regeln hat, bestimmt sich kraft gesetzlicher Anordnung "nach Bedarf" (§ 7 Abs. 1 PBV, § 73 Abs. 1 aPBG), mithin aus der Zwecksetzung sowie den konkreten örtlichen und rechtlichen Verhältnissen. Das kantonale Recht belässt den Gemeinden in dieser Hinsicht einen erheblichen Ermessens- und Beurteilungsspielraum. Auf der Stufe Nutzungsplanung geht es allgemein um die Festlegung der Erschliessungsanlagen bezüglich Situierung (Linienführung) und deren planerische Sicherstellung. Die bauliche Umsetzung der Erschliessung ist hingegen Bestandteil der Baureife und damit Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens (LGVE 2007 II Nr. 9).

### **E. 10.3.1**

Die Beschwerdeführer 1 und 2 machen geltend, die Situierung der Parkplatzanlage und damit verbunden die Erschliessung der Anlage seien in keiner Weise sachlich vertretbar. Die Lage des Parkplatzes sei in einen Situationsplan 1:500 aus dem Jahr 2009 (Plan der H AG) eingezeichnet worden. Seit diesem Zeitpunkt habe sich trotz vielfältiger Einsprachen und Einwendungen nichts geändert. Der Gemeinderat habe Alternativvorschläge verworfen oder sie gar nicht geprüft. Die Realisierung des Parkplatzes werde zu einer massiven Wertminderung ihrer Liegenschaften führen. Der Verkehr auf der Kreuzbuchstrasse habe das erträgliche Mass überschritten, und die Verwirklichung des Golfhauses samt Parkplatz werde die Lärmsituation noch verschärfen.

### **E. 10.3.2**

Der Baubereich Parkierungsanlage ist im Gestaltungsplan ausgeschieden. Die wesentlichen Nutzungsvorschriften lassen sich § 6 der Sonderbauvorschriften entnehmen (s. vorne). Gemäss § 19 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften erfolgen die Erschliessung für Golfer und Besucher des Restaurants sowie die Zufahrt zum Golfhaus und zur Driving Range ab der Kreuzbuchstrasse. Die westlich des Parkplatzes liegende Wohnzone (Grundstück Nr. 194) wird über die neue Erschliessungsstrasse erschlossen (§ 19 Abs. 2). Mit dem Golfplatz ist die neue drei-geschossige Wohnzone Bächtenbühl auf dem Gebiet der Liegenschaft Kreuzbuch (Grundstück Nr. 194) verknüpft. Sie grenzt an die geplante Parkierungsanlage. In Bezug auf die neue Wohnzone führte der Regierungsrat im Entscheid vom 3. Dezember 2013 unter Berufung auf einen ergänzenden Planungsbericht zur Teiländerung des Zonenplans Golfplatz aus, die Liegenschaft Kreuzbuch eigne sich als einzige realistische Zufahrt zum Golfplatzareal aufgrund ihrer Lage in einer Mulde für die Anlegung des Golf-Parkplatzes (Nähe zur Zufahrtsstrasse, topografisch relativ flach). Die baufälligen Gebäude der Liegenschaft Kreuzbuch würden abgerissen; an ihrer Stelle sei geplant, eine 3-geschossige Wohnzone a (W3-a) auf einer Fläche von rund 4'600 m<sup>2</sup> zu realisieren. Gemäss Gestaltungsplan (Plan Nr. 1.307-Golf; Massstab 1:2000) soll die neue Wohnzone westlich des Baubereichs Parkierungsanlage geschaffen werden. Zwischen den beiden Komplexen (neue Überbauung, Golfparkplatz) soll eine rund 7 m breite Strasse gebaut werden, die sowohl die Wohnzone als auch die Parkierungsanlage erschliesst.

### **E. 10.3.3**

Der Gemeinderat prüfte im angefochtenen Entscheid andere Zufahrten zum Golfplatz bzw. zum Golfhaus und damit auch die Lage des Parkplatzes. Diverse Einsprecher unterbreiteten Anträge und Varianten bezüglich einer anderen Erschliessung. Im Wesentlichen hat die Vorinstanz am geplanten Standort deshalb festgehalten, weil die anderen denkbaren Zufahrten rechtlich nicht zulässig seien (Erschliessung durch den Wald aus Richtung Luzern) oder bestehende private Erschliessungsstrassen in der Landwirtschaftszone lägen und neu terrassiert werden müssten. Die Kreuzbuchstrasse als öffentliche Gemeindestrasse biete sich als einzige vernünftige Erschliessung an. Die bewilligte Situierung des Parkplatzes entspricht derjenigen der ersten Planaufgabe vom Oktober/November 2009. Der Bereich für den Parkplatz blieb im Rahmen der Botschaft zur Wiederholung der zweiten öffentlichen Auflage wie auch bei der dritten öffentlichen Auflage unverändert. Der mit dem Gestaltungsplan bewilligte Baubereich Parkierungsanlage war daher von Anfang an so vorgesehen. Wenn die Beschwerdeführer beanstanden, ihnen seien nie aktuelle Pläne zugestellt oder eröffnet worden, bestand nach dem Gesagten dafür keine Veranlassung. Dass der Gemeinderat sich in keiner Hinsicht mit anderen möglichen Erschliessungsvarianten beschäftigt hätte, trifft nicht zu. Allerdings berufen sich die

Beschwerdeführer auf eine Variante mit Kreisel, etwas östlicher als die jetzige Erschliessung gelegen. Die entsprechenden Unterlagen sind offenbar im Oktober 2010 der Vertretung des Gemeinderats wie auch dem Planer zur Verfügung gestellt worden. Soweit ersichtlich ist eine effektive Auseinandersetzung mit dieser Variante seitens der Behörden und der Planer unterblieben. Es kann offen bleiben, aus welchen Gründen der Gemeinderat die angeregte Erschliessungsvariante nicht weiter geprüft hat. Denn so oder so bliebe auch bei dieser Variante die Erschliessung über die Kreuzbuchstrasse erhalten. Den Beschwerdeführern geht es bei ihrer Kritik an der Parkierungsanlage vor allem um den Lärmaspekt und den Gesichtspunkt der Sicherheit (s. nachstehend). Dass die vorgesehene Erschliessung rechtlich oder tatsächlich unmöglich wäre oder wegen einer klar zu bevorzugenden anderen Variante nicht in Frage käme, machen sie nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Diese Folgerungen haben sich anlässlich des Augenscheins bestätigt. Die Situierung südlich der Kreuzbuchstrasse und die Erschliessung über eine bestehende Gemeindestrasse mit kurzer Strecke zum Parkplatz, dies unterhalb des Golfhauses als "Eingangstor" zum Golfplatz, bieten sich unter den gegebenen Verhältnissen an. Mit Recht bemerkt der Gemeinderat, dass der Parkplatz möglichst nahe an der Einfahrt liegen muss und so unnötige Fahrten im Golfareal vermieden werden können. Dass damit namentlich die Beschwerdeführer 1 und 2 gleichsam "doppelt belastet" werden, nämlich durch das Golfhaus und die darunter liegende Parkierungsanlage, leuchtet ein. Es ist denn auch verständlich, dass sie alle Möglichkeiten ausschöpfen, um ihre Interessenlage zu schützen. Indes ändert dies nichts daran, dass Golfhaus und Parkierungsanlage insofern ein Ganzes bilden, als auch die Öffentlichkeit, welche das Restaurant und die öffentlich zugänglichen Räume besuchen bzw. nutzen will, auf diese Parkierungsmöglichkeiten angewiesen ist.

#### **E. 10.3.4**

Somit steht die Erschliessung gemäss Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften mit den gesetzlichen Vorgaben und der Rechtsprechung in Einklang. Dass sie rechtlich nicht gesichert wäre oder offenkundig an tatsächlichen Verhältnissen scheitern würde, dafür sind, wie erwähnt, keine Anhaltspunkte gegeben. Die Beschwerdeführer 1 und 2 wollen denn auch die Parkierungsanlage als solche verhindern und berufen sich hierzu u.a. auf die als fragwürdig erachtete Erschliessungssituation. Einer planerischen Sicherstellung der Erschliessungsanlagen (Strassen) bedurfte es im vorliegenden Fall nicht. Die Kreuzbuchstrasse als Gemeindestrasse besteht, und das für die Erschliessungsstrasse Richtung Süden zwischen Parkierungsanlage im Osten und der dreigeschossigen Wohnzone im Westen benötigte Land wird von einem privaten Eigentümer zur Verfügung gestellt. Freilich ist zu bemerken, dass die Gestaltung und die exakte Lage der Einmündungen (von der Kreuzbuchstrasse in die neue Strasse und von der neuen Strasse in den Parkplatz) sich weder aus dem Gestaltungsplan ergeben noch aus den Sonderbauvorschriften. Das schadet jedoch nicht, da diese Fragestellung eine solche des Baubewilligungsverfahrens resp. eines gleichzeitig durchzuführenden Strassenprojekts sein wird. Denn erstens ist die Feinerschliessung Sache des Baupolizeirechts auf Stufe der konkreten Baubewilligung; andererseits folgt aus § 6 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften, wonach sich die Lage des Parkplatzes im Baubewilligungsverfahren leicht verändern kann, ein Spielraum für die Baupolizeibehörde und den Bauherren, wenn es um die Realisierung des ganzen Projekts geht. Die Beschwerdeführer 1 und 2 wenden ein, einer möglichen Verschiebung des Parkplatzes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens könnten sie keinen Glauben schenken. Es sei über ihre Köpfe hinweg geplant worden. Ihre Ansprüche müssten sie im Beschwerdeverfahren gegen den Gestaltungsplan durchsetzen können. Dem ist entgegen zu

halten, dass eine bis ins letzte Detail geplante und konkrete Planung – wie erwähnt – auf der Stufe Gestaltungsplan nicht verlangt werden kann. Ein Gestaltungsplan darf dem Eigentümer noch einen angemessenen Spielraum belassen bzw. Bauprojekte verschiedener (Aus-)Gestaltung zulassen. Der Projektierungsspielraum muss jedoch nicht für jedes Planelement gegeben sein; es genügt, wenn der Plan als Ganzes mehrere Detailvarianten ermöglicht. Die Frage nach dem noch zulässigen Spielraum für die Ausarbeitung eines Bauprojekts muss in aller Regel von Fall zu Fall nach pflichtgemäßem Ermessen durch die Gemeinde beurteilt werden. Sie ist für die Ortsplanung verantwortlich und entscheidet über die Genehmigung der Gestaltungspläne, weshalb ihr auch diesbezüglich ein Beurteilungsspielraum zu belassen ist (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 06 158 vom 16.5.2007 E. 6a mit Hinweis auf BGer-Urteil 1P.365/2001 vom 19.9.2001 E. 5b). Der Gemeinderat ist denn auch auf seiner Erklärung zu behaften, wonach im Baubewilligungsverfahren geprüft werden wird, ob die Situierung der Parkierungsanlage näher beim Golfhaus für die Anlieger Vorteile bringen würde. Dabei kann nur eine Variante geprüft und allenfalls umgesetzt werden, welche den Beschwerdeführern 1 und 2, die am unmittelbarsten durch den Parkplatz betroffen sind, besonders in Bezug auf die Begrenzung des Lärms Vorteile bringen würde. Auf die Lärmfrage hinsichtlich des erwarteten Verkehrsaufkommens (somit die Nutzung der vorhandenen Erschliessungsachse) wird in Erwägung 11 eingegangen.

#### **E. 10.4**

Was schliesslich die Frage der Sicherheit der geplanten Erschliessung betrifft, ist das Folgende zu bemerken: Die Beschwerdeführer wiesen an der Verhandlung vor Ort auf die Verkehrssicherheit hin. Mit der Realisierung des Parkplatzes würde das Verkehrsaufkommen massiv erhöht. Schon heute sei der Verkehr auf der Kreuzbuchstrasse (Gemeindestrasse) beträchtlich, und der Suchverkehr betreffend Parkierungsmöglichkeiten werde sich – unabhängig von der Zahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze – ausweiten. Die Sicherheit sei auf der Kreuzbuchstrasse nicht mehr gewährleistet. Die Kreuzbuchstrasse ist gemäss Strassenverzeichnis der Gemeinde Meggen eine Gemeindestrasse 1. Klasse. Sie führt über den Ortsteil Würzenbach (Stadt Luzern) zur Hauptstrasse/Gotthardstrasse im Dorf Meggen. Gemeindestrassen sind vorwiegend für den Verkehr innerhalb der Gemeinde und für die Erschliessung des Siedlungsgebiets bestimmt (§ 7 Abs. 1 Satz 1 des Strassengesetzes [StrG; SRL Nr. 755]). Die Gemeindestrassen 1. Klasse dienen vorwiegend dem Verkehr zwischen Gemeinden, der Verbindung von Gemeindeteilen sowie dem Anschluss an die Kantonsstrassen. Sie haben überwiegend Verbindungsfunktion, sind in der Regel verkehrorientiert und vielfach Achsen des öffentlichen Personenverkehrs (§ 1a Abs. 2 der Strassenverordnung [StrV; SRL Nr. 756]). Die Erstellung einer privaten Zufahrt oder eines privaten Zugangs zu einer öffentlichen Strasse bedarf der Bewilligung. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (§ 32 Abs. 1 und 2 StrG). Für die Einmündung einer privaten Strasse in eine öffentliche gilt im Wesentlichen dieselbe Regelung (§ 33 Abs. 2 StrG). Massgebend sind die strassenpolizeilichen Vorschriften, namentlich über die Abstände, die Sichtzonen und das Verbot verkehrsgefährdender Einrichtungen (§§ 84 ff. StrG). Auf der Höhe der geplanten neuen Erschliessungsstrasse (Abzweiger Kreuzbuchstrasse zwecks Einfahrt in den Parkplatz) steigt die bestehende Kreuzbuchstrasse Richtung Westen (Richtung Luzern) leicht an und fällt in der Folge deutlich ab. Wie der Fotografie Nr. 10 entnommen werden kann, ist die Sicht wegen der Geländeform (Strassenkuppe) beschränkt. Wie bereits erwähnt, kann die Linienführung des Abbiegers und die Einmündung in den Parkplatz dem Gestaltungsplan

nicht entnommen werden. Dies im Einzelnen zu regeln, wird Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens resp. Strassenprojekts sein, wobei die Behörden separate Zuständigkeiten und Bewilligungsvorbehalte nach kantonalem Strassenrecht werden beachten müssen. Die Vorinstanz hat denn auch im Rahmen der Behandlung der Einsprachen zur "Teiländerung Ortsplanung: Golfplatz" richtigerweise ein Strassenprojekt (vgl. dazu § 32 StrG) in Aussicht gestellt, in welchem einerseits Massnahmen zur sicheren Strassenquerung der Fussgänger und andererseits die Gestaltung der Zu- und Wegfahrt geregelt werden sollen. Das Strassenprojekt für die Zu- und Wegfahrt ist gleichzeitig mit der Baubewilligung auszuarbeiten, öffentlich aufzulegen und zu genehmigen. Mit dieser Projektierung stellt die Vorinstanz zudem verkehrsberuhigende Massnahmen auf der Kreuzbuchstrasse in Aussicht. Sie bezieht sich auch im angefochtenen Entscheid auf dieses separate Strassenprojekt und bekräftigt, dass die Verkehrsberuhigung und eine der Situation entsprechende Gestaltung der Zu- und Wegfahrt die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Anlieger und den Langsamverkehr sicherstellen solle. Darauf ist die Vorinstanz zu behaften. Dass der Verkehr auf der Kreuzbuchstrasse in den letzten Jahren beträchtlich zugenommen hat, ist eine Erscheinung, die im ganzen Agglomerationsraum Luzern gilt. Die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Meggen tendieren mit Blick auf die laufende Planungsperiode auf eine Bevölkerungszahl von 7'500. Im Jahr 2009 – im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der heute gültigen Ortsplanung – betrug die Einwohnerzahl 6'420. Dass die Beschwerdeführer 1 und 2, deren Parzellen direkt an der Kreuzbuchstrasse liegen, davon besonders betroffen sind, liegt auf der Hand. Indessen ist von den Anstössern einer öffentlichen Strasse eine Verkehrszunahme – sei sie durch die allgemeine Erhöhung des Aufkommens oder durch eine spezielle Anlage (hier der Golfplatz mit dem Parkplatz) – hinzunehmen, so lange der Verkehrsträger bestimmungsgemäss gebraucht wird und der Lärmschutz gemäss der einschlägigen Gesetzgebung gewährleistet ist (s. nachstehend).

### **E. 11.1**

Die Beschwerdeführer 1 und 2 befürchten Lärmimmissionen, einerseits durch die Zunahme des Verkehrs und andererseits durch den Betrieb des Parkplatzes. Es sei mit erheblichem Lärm zu rechnen (Motorengeräusch, Öffnen und Schliessen der Autotüren, nächtliches Gegröle oder laute Gespräche). Die Umweltverträglichkeitsprüfung sei in diesem Punkt unvollständig und beruhe teilweise auf veralteten Daten. Die Beschwerdeführer verlangen diesbezüglich die Einholung eines neuen Gutachtens.

### **E. 11.2**

Gemäss Art. 10a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) ist möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit zu prüfen, bevor eine Behörde über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet (Abs. 1). Der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind Anlagen unterstellt, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (Abs. 2). Der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 10a USG unterliegen im Besonderen Anlagen, die im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) aufgeführt sind. Gemäss Anhang Ziff. 60.7 unterstehen Golfplätze mit neun oder mehr Löchern einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das massgebliche Verfahren wird vom kantonalen Recht bestimmt. Die kantonale Umweltschutzverordnung (SRL Nr. 701) legt wiederum fest, dass die Prüfung nach Art. 10a USG von der Behörde durchgeführt wird, die im Rahmen des

massgeblichen Verfahrens über das Projekt entscheidet (§ 47 Abs. 1). Für den vorliegenden Anlagentyp (Ziff. 60.7) ist das Nutzungsplanungsverfahren nach §§ 61 ff. PBG massgeblich (Anhang zur Umweltschutzverordnung).

### **E. 11.3**

Die I AG erstattete am 16. Juni 2009 den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB; Auflageexemplar/Druckdatum 10.10.2009). Gestützt auf Änderungen der Einspracheverhandlungen wurde der Bericht für die 2. öffentliche Auflage am 20. August 2009 ergänzt. Die Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts wurde von der dafür zuständigen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) vorgenommen; ihr Bericht datiert vom 14. September 2009 und enthält auch einen Antrag für Auflagen und Bedingungen. Die kantonale Dienststelle kam zum Schluss, dass mit gezielten Projektanpassungen und Projektoptimierungen sowie Massnahmen während des Baus und des Betriebs der Anlage die Einflüsse auf die Umwelt soweit limitiert werden können, dass die Umweltanforderungen erfüllt würden. Die Dienststelle bestätigte die Vollständigkeit und Richtigkeit des Berichts. Unter Ziff. 5.1 führte sie aus, dass der eingereichte UVB den Stand eines Umweltverträglichkeitsberichts zur Voruntersuchung hatte. In der Folge seien Bericht und Unterlagen auf den Stand der Hauptuntersuchung gebracht worden. Die Unterlagen samt Berichtsergänzung würden insgesamt den Anforderungen des USG entsprechen und erlaubten eine Prüfung gemäss Art. 3 UVPV.

### **E. 11.4**

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 1 und 2 ist der Umweltverträglichkeitsbericht und seine Ergänzung in Bezug auf die von ihnen beanstandeten Punkte (Strassenlärm und Parkplatzlärm) als vollständig zu bezeichnen. Was die Beanspruchung der Kreuzbuchstrasse und das erwartete Verkehrsaufkommen betrifft, finden sich die Überlegungen im UVB unter Ziff. 4.5 (Verkehr) und unter Ziff. 5.2 (Lärm, Erschütterungen). Hinzuweisen ist vor allem auf die Datenerhebung betreffend Lärm durch Mehrverkehr, Lärm durch den Parkplatz und Betriebslärm des Golfplatzes. Auch im Ergänzungsbericht sind das erwartete Verkehrsaufkommen pro Betriebsstunde und die Abschätzung des Verkehrsaufkommens mit dem Beurteilungspegel Gegenstand. Dass der Umweltverträglichkeitsbericht und dessen Prüfung durch die zuständige Dienststelle einen wesentlichen Belastungsfaktor für die Umwelt übersehen hat oder Annahmen bezüglich Fahrtenbewegungen offenkundig falsch sind, dafür bestehen keine Anhaltspunkte. In rechtlicher Sicht ist zu ergänzen, dass zur Vorbereitung des Berichts eine Voruntersuchung durchgeführt wird. Der UVB samt ergänzendem Bericht wird denn auch als Voruntersuchung bezeichnet. Wenn in der Voruntersuchung die Auswirkungen auf die Umwelt und die Umweltschutzmassnahmen abschliessend ermittelt werden, so gelten die Ergebnisse der Voruntersuchung als Bericht (Art. 10b Abs. 3 USG). Der Bericht der I AG beschreibt denn auch den Ausgangszustand (Vorgehen, Verfahren) und das Vorhaben einschliesslich der vorgesehenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt (Art. 10b Abs. 2 USG). Die zuständige Behörde des Kantons hat im Ergebnis – nach Vervollständigung von Unterlagen – den Bericht als vollständig und schlüssig qualifiziert. Bei dieser Sachlage konnte sie auf die Einholung eines Gutachtens zu einzelnen Punkten absehen (vgl. Art. 10b Abs. 4 USG). Auch das Gericht hat keine Veranlassung, an den Methoden der Datenermittlung im Umweltverträglichkeitsbericht oder an der Prüfung und Bewertung durch die Dienststelle uwe in ihrem Prüfbericht zu zweifeln. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführer sich damit begnügen, die Annahme der Fahrtenbewegungen als zu tief

zu bezeichnen und den Betriebslärm des Parkplatzes – vor allem den "Kommunikationslärm" – als nicht tolerierbar zu erachten. Mit den Daten in den Berichten setzen sie sich im Einzelnen nicht auseinander.

## **E. 11.5**

Im Einzelnen ist auf Folgendes hinzuweisen:

### **E. 11.5.1**

Der Betrieb einer neuen ortsfesten Anlage darf nach Art. 9 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten (lit. a) oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (lit. b). Weiter sind die Lärmimmissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach Art. 7 Abs. 1 LSV so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (lit. a) und die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (lit. b). Mit Bezug auf den Verkehrslärm wird im UVB festgestellt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen bei Realisierung des Golfplatzes auf der Kreuzbuchstrasse während der Tagesphase eine Zunahme der Lärmemission von 0.2 dB(A) und während der Nachtphase von rund 0.4 dB(A) zur Folge haben wird (S. 30). Diese Lärmzunahme ist unter 1 dB(A) und als solche kaum wahrnehmbar (Wolf, Auswirkungen des Lärmschutzrechts auf Nutzungsplanung und Baubewilligung, in: AJP 9/1999 S. 1067: Eine Verkehrszunahme von knapp 25 % hat lediglich eine Steigerung der Lärmbelastung von weniger als 1 dB(A) zur Folge, was nicht wahrnehmbar ist; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 02 284 vom 21.10.2003 E. 6c/cc). Im UVB wird weiter ausgeführt, dass die Emissionen des angenommenen Mehrverkehrs zu einer Belastung von 55 dB(A) tags und von 46 dB(A) nachts führen. Die Grundstücke der Beschwerdeführer liegen in Wohnzonen mit Empfindlichkeitsstufen (ES) II. Die Planungswerte der ES II betragen gemäss Anhang 3 der LSV tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Sowohl im UVB wie auch im Bericht der Dienststelle uwe zur Beurteilung des UVB wird dazu festgehalten, dass folglich dieser Mehrverkehr alleine zu keiner Überschreitung der Planungswerte führt. Dies ist nachvollziehbar, da es sich bei den Grenzwerten nach Anhang 3 LSV um Grenzwerte für die Lärmimmissionen an den massgeblichen Empfangspunkten handelt; liegen bereits die Emissionen des Mehrverkehrs in diesem Bereich, ist ein Überschreiten der Planungswerte für die Immissionen bei den Empfangspunkten nicht wahrscheinlich. Insofern ist der Dienststelle uwe zuzustimmen, wenn sie festhält, dass Art. 7 Abs. 1 lit. b und Art. 9 lit. a und b LSV eingehalten seien. Zum Vorsorgegrundsatz nach Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV (vgl. auch Art. 11 Abs. 2 USG) ist festzuhalten, dass der gültige Immissionsgrenzwert im Jahr 2009 auch ohne Golfanlage bei einigen Gebäuden entlang der Kreuzbuchstrasse bereits überschritten war. Als Ausfluss dieses Vorsorgegrundsatzes wird die Vorinstanz insbesondere im Rahmen des Strassenprojektverfahrens zu prüfen haben, ob durch verkehrspolizeiliche Massnahmen oder durch ein Verkehrsregime (Festlegung von Betriebs- und Parkzeiten; Verkehrsberuhigungsmassnahmen [Tempobeschränkungen]) die durch den Mehrverkehr verursachten stärkeren Emissionen des Verkehrsträgers (Strasse) beschränkt werden können. Geschwindigkeitsberuhigende Massnahmen auf der Kreuzbuchstrasse stellt sie denn auch bereits in der Botschaft zur Teiländerung Ortsplanung: Golfplatz zur Urnenabstimmung vom 28. November 2010 in Aussicht.

### **E. 11.5.2**

Hinsichtlich der Ermittlung des Lärms des Parkplatzes wurden die Immissionen für die nächst gelegenen Empfangspunkte ermittelt (E 1: geplantes Wohngebäude, E 2: bestehendes Wohngebäude des Beschwerdeführers 1). Der Beurteilungspegel ergab Werte von 45 dB für den Empfangspunkt 1 (tags und nachts) und für den Empfangspunkt 2 tags 45 dB und nachts 44 dB. Die detaillierte Berechnung kann der Lärmberechnung Parkplatz entnommen werden. Insgesamt folgte daraus, dass für die Empfindlichkeitsstufe II die massgeblichen Planungswerte nicht überschritten wurden (es gelten die Belastungsgrenzwerte gemäss Ziff. 2 des Anhangs 6 der LSV [vgl. Ziff. 1 Abs. 1 lit. d LSV: grössere Parkplätze]). Immerhin ist hier darauf hinzuweisen, dass sich der Nachtlärm – bezogen auf die Verkehrsbewegungen der Fahrzeuge – gerade noch an der Grenze des zulässigen Werts bewegt. Allerdings beruht die hier angegebene Berechnung auf der ursprünglichen Parkplatzzahl von 130, welche der Gemeinderat anlässlich der diversen Auflagen des Gestaltungsplans auf die Zahl von 100 reduziert hatte. Im ergänzenden Bericht wird darauf hingewiesen, dass die massgeblichen Werte selbst bei einer Parkplatzzahl von 130 eingehalten würden, weshalb auf eine weitere Berechnung verzichtet wurde. Daraus kann geschlossen werden, dass mit der leichten Reduktion von möglichen Abstellplätzen der Umfang der Verkehrsbewegungen sicherlich nicht grösser wird.

### **E. 11.5.3**

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer wurde auch der von ihnen befürchtete "Kommunikationslärm" (lautes Sprechen, Grölen, Zuknallen von Autotüren, Hupen) zumindest teilweise berücksichtigt. Der UVB stützt sich diesbezüglich auf die VSS-Norm SN 640 578 "Lärmimmissionen von Parkieranlagen". Vorab wurde gemäss der detaillierten Immissionsberechnung für den Schallleistungspegel pro Parkieranvorgang und pro Stunde hauptsächlich der erhöhte Wert von 68 dB(A) verwendet, welcher für Parkierananlagen für Freizeitaktivitäten (SN 640 578 Ziff. 7.5) gilt und der nebst dem eigentlichen Parkieranvorgang (SN 640 578 Ziff. 5.9) zusätzlich häufiges Türen und Heckklappen öffnen und Lärm aus Musikanlagen des Fahrzeugs mitberücksichtigt (SN 640 578 S. 11). Nebst einem Zuschlag von 6 dB(A) für den Parksuchverkehr (Suchen eines freien Parkfelds innerhalb der Parkierananlage, SN 640 578 Ziff. 5.18) wurde eine Pegelkorrektur K3 für den Impulsgehalt von +4 dB(A) eingesetzt. Für die Nacht wurde zusätzlich eine Pegelkorrektur K1 für die Art der Parkierananlage von +5,0 dB(A) eingesetzt. Die verwendeten Werte stimmen somit mit den Vorgaben der SN 640 578 überein (vgl. deren Anhang E "Parkierananlage mit einer Nutzungsart" mit weniger als 150 Parkfeldern). Die K AG, hat diese Beurteilung offenbar überprüft und hält in ihrem Bericht fest, dass auch durch den Lärm vom eigentlichen Parkplatz (Fahrbewegungen, Türen zuschlagen) die massgebenden Planungswerte eingehalten seien. Trotzdem könnten einzelne kurzzeitige Pegelspitzen (verursacht durch Türenzuschlagen, Hupen, "Kavalierstart" usw.) deutlich höhere Immissionen verursachen als die ausgewiesenen Beurteilungspegel. Eine Ergänzung des UVB bzw. die Anordnung eines Gutachtens erübrigt sich jedoch. Wie bereits die zuständige Dienststelle uwe in ihrer Beurteilung des UVB angeregt und als Auflage beantragt hat (zur verbindlich Erklärung dieser Auflagen und Bedingungen vgl. § 27 Sonderbauvorschriften) und auch im Bericht der K AG vorgeschlagen wird, wird der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Lärmschutzmassnahmen prüfen müssen. Konkret wird ein Lärmschutzwall zwischen Parkplatz und Kreuzbuchstrasse oder aber Lärmschutzwände als Abschluss oder

zwischen den Parkplatzreihen angeregt. Bei dieser Art von Lärm handelt es sich um Sekundäremissionen, um Belastungen, die von den Benutzern der Parkierungsanlage verursacht werden. Dieser spezifische Lärm ist funktional der Anlage bzw. ihrer bestimmungsmässigen Nutzung zuzurechnen. All diese Lärmquellen sind – unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung – an der Quelle im Sinn des vorsorglichen Emissionsschutzes nach Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV zu begrenzen. Im Rahmen des Vorsorgegrundsatzes wird dies so weit umgesetzt, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Auch wenn ein Projekt die massgeblichen Belastungsgrenzwerte der LSV einhält, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Vorsorge weitergehende Beschränkungen erfordert. Entsprechende Massnahmen müssen wirtschaftlich zumutbar und verhältnismässig sein (BGE 124 II 517 E. 4b; LGVE 2012 II Nr. 8 mit besonderem Bezug zu Sportanlagen). Wenn ein Projekt zu beurteilen ist, das die massgebenden Planungswerte einhält, dann werden weitergehende Emissionsbegrenzungen nach der Praxis nur dann als verhältnismässig erachtet, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emission erreicht werden kann (BGE 127 II 306 E. 8; BGer-Urteil 1C\_10/2011 vom 28.9.2011 E. 4.1). Im Hinblick auf das spätere Baubewilligungsverfahren ist festzuhalten, dass der Golfplatzbetreiber mit entsprechenden Auflagen zu verpflichten ist, den Lärm auf und rund um den Betrieb der Parkierungsanlage auf das erforderliche Minimum zu begrenzen. Alleinige wirtschaftliche Interessen dürfen bei der Verhältnismässigkeitsprüfung nicht ausschlaggebend sein. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als die kantonalen und kommunalen Behörden dem Investor mit dem Golfhaus samt ganzjähriger Benützung und 14 Zimmern ein grosszügiges Nutzungskonzept bewilligt haben. Im Gegenzug sind die unmittelbaren Nachbarn des Golfhauses und namentlich der Parkierungsanlage in ihren Bedürfnissen nach Ruhe und Wohlbefinden (Vermeiden von lästigen Einwirkungen, vgl. Art. 1 Abs. 2 USG) zu schützen. Dabei ist an Art. 12 Abs. 1 lit. c USG zu erinnern, wonach Emissionsbegrenzungen auch in Verkehrs- und Betriebsvorschriften bestehen können. Und wie oben ausgeführt, empfiehlt selbst die zuständige Dienststelle die Errichtung eines Lärmschutzwalls zwischen Parkplatz und Kreuzbuchstrasse.

#### **E. 11.6**

Gemäss § 6 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist eine Parkierungsanlage mit höchstens 100 Parkfeldern vorgesehen. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, eine Herabstufung der zulässigen Parkfelder würde zumindest den Betriebslärm auf der für die Fahrzeuge zur Verfügung gestellten Fläche reduzieren, ist ihnen beizupflichten. Allerdings fällt eine Herabsetzung der Zahl der Parkfelder für das Gericht nicht in Betracht. Abgesehen davon, dass die Beschwerdeführer diesbezüglich keinen konkreten Antrag stellen, liegt die Festlegung der Grösse des Parkplatzes im Ermessen der kommunalen Behörden, jedenfalls so lange, als sie sich mit den ortsplanerischen Entscheidungen und Nutzungsvorstellungen vereinbaren lässt. Angesichts des Umstands, dass die Parkierungsmöglichkeiten nicht nur den Golfspielern zur Verfügung stehen, sondern eben auch der Öffentlichkeit (Wanderer, Restaurantbesucher, Besucher des Englischen Friedhofs), ist die Maximalzahl vertretbar. Zudem kann ein zu knapp bemessener Parkplatz zu zusätzlichem Suchverkehr und wildem Parkieren führen, was nicht im Interesse der Anwohner ist. Weiterungen hierzu erübrigen sich.

#### **E. 12.1**

Die Beschwerdeführer wenden sich schliesslich gegen die ihrer Ansicht nach unzulässigen Lichtimmissionen. Als Anstösser an die Kreuzbuchstrasse hätten sie bereits die Strassenbeleuchtung hinzunehmen. Eine Beleuchtung des Parkplatzes und die Lichtquellen durch an- und abfahrende Personenwagen (Schweinwerfer) sei nicht akzeptabel.

### **E. 12.2**

Als Einwirkungen im Sinn von Art. 1 Abs. 1 USG gelten nach Art. 7 USG unter anderem "Strahlen", worunter das künstlich erzeugte Licht zu subsumieren ist (vgl. BGer-Urteil 1C\_105/2009 vom 13.10.2009 E. 3.1, auch zum Folgenden; Rausch, Kommentar USG, Zürich 2002, Art. 7 USG N 10). Für den Schutz vor sichtbarem Licht bestehen bis anhin keine bundesrechtlich verbindlichen Grenzwerte. Die Schädlichkeit oder Lästigkeit von Lichtimmissionen ist daher im Einzelfall nach Massgabe der Grundsätze von Art. 13 - 15 USG zu beurteilen, wobei die allgemeinen Regeln von Art. 14 USG betreffend die Luftverunreinigung gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts auch auf Einwirkungen von Strahlen anwendbar sind (vgl. BGer-Urteil 1C\_177/2011 vom 9.2.2012 E. 5.2 mit Hinweis auf BGE 124 II 219 E. 7a). Danach sind Grenzwerte so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte unter anderem Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume nicht gefährden (lit. a) und die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (lit. b). Dabei ist nicht auf das subjektive Empfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung vorzunehmen, unter Berücksichtigung auch von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 13 Abs. 2 USG). Dabei können sich die Behörden auf Angaben von Experten und Fachstellen abstützen.

### **E. 12.3**

Vorinstanz und Beschwerdegegner machen zu Recht geltend, dass die Frage der Lichtimmissionen und damit der zulässigen Beleuchtung des Parkplatzes und der Erschliessungsanlagen zum Golfhaus Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein wird. In dem Punkt ist weder eine Ergänzung des Umweltverträglichkeitsberichts erforderlich noch ist ein Gutachten anzuordnen. Massgeblich ist § 6 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften, wonach die Beleuchtung der Wege zwischen Kreuzbuchstrasse, Parkplatz und Golfhaus die Anwohner nicht stören darf. Damit wird ausdrücklich der Grundsatz festgelegt, wonach lästige Einwirkungen, also Emissionen, die das Wohlbefinden der Anwohner (hier der Beschwerdeführer 1 und 2) beeinträchtigen, vermieden werden müssen. Ein gewisser Schutz wird das Anlegen von Grenzhecken und hochstämmigen Bäumen zwecks Sichtschutzes bieten, wogegen die Beschwerdeführer explizit nichts einzuwenden haben (§ 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften). Darüber hinaus existieren Empfehlungen des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zur Vermeidung von Lichtemissionen aus dem Jahr 2005. Ferner wird die SIA Norm 491 zur Konkretisierung der vorsorglichen Emissionsbegrenzungen genutzt (Vermeidung unnötiger Lichtimmissionen im Aussenraum). Um die vielfältigen Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen zu begrenzen, ist nach den Empfehlungen zunächst die Notwendigkeit der Beleuchtung an sich abzuklären. Sodann gilt es die Beleuchtung mittels technischer Massnahmen (insbesondere durch Abschirmung, Ausrichtung von oben nach unten, Platzierung an einem unempfindlichen Standort, Beschränkung auf die erforderliche Lichtstärke und hoher Qualität der Lichtquelle) sowie zeitlicher Begrenzung auf das Notwendige zu beschränken. Ein entsprechendes Prüfprogramm findet sich überdies im Merkblatt "Lichtverschmutzung" der zentralschweizerischen Umweltfachstellen (Urteil des

Verwaltungsgerichts Luzern V 12 68 vom 20.12.2012 E. 6c). Dies alles wird namentlich unter dem Aspekt des Vorsorgegrundsatzes bzw. des vorsorglichen Emissionsschutzes nach Art. 11 Abs. 2 USG zu prüfen und zu entscheiden sein. Denn es gilt auch hier die Grundregel des Immissionsschutzes, dass unnötiges Licht zu vermeiden ist, selbst wenn im Detail nicht oder noch nicht bekannt ist, ob eine konkrete Immission tatsächlich schädlich oder lästig ist (dazu: BGE 140 II 214).

### **E. 13.1**

Die Beschwerdeführer 1 und 2 stellen für den Eventualfall, dass der Gestaltungsplan genehmigt wird, den Antrag, es sei in den Sonderbauvorschriften festzuschreiben, dass der Hotelbetrieb in den Wintermonaten (vom 1.1. bis 31.3.) einzustellen sei. Wenn der Investor verlange, dass das Golfhaus das ganze Jahr offen sei, beweise dies die Planung eines Hotelbetriebs. Das sei mit der Sport- und Freizeitzone jedoch nicht vereinbar. Demgegenüber stellten sich der Gemeinderat und die Beschwerdegegner auf den Standpunkt, eine Einschränkung des Betriebs des Golfhauses wäre derart einschneidend, dass ein vernünftiger betriebswirtschaftlicher Einsatz von Ressourcen (Personal) nicht mehr möglich sei.

### **E. 13.2**

Gemäss rechtskräftigem § 12a Abs. 2 BZR sind im Golfhaus ein Restaurationsbetrieb, 1 betriebsbedingte Wohnung und 14 Gästezimmer zulässig. Das BZR enthält keine weiteren Ausführungen hinsichtlich Umfangs des Golfhausbetriebs. Während des ganzen bisherigen Verfahrens bezeichneten die Interessengemeinschaft Golf, der Investor und der Gemeinderat einen ganzjährigen Betrieb des Golfhauses als unerlässliche Bedingung für die Realisierung des Projekts, namentlich als öffentlich zugängliche Golfanlage. Anlässlich des Augenscheins bestätigte der Beschwerdegegner 1, dass eine uneingeschränkte Nutzung des Golfhauses wichtig sei. Im Entscheid des Regierungsrats vom 3. Dezember 2013 wird gestützt auf die öffentlichen Interessen der ganzjährige Betrieb des Golfhauses planungsrechtlich als zweckmässig und wichtig erachtet. Hingewiesen wird auf das Konzept des pay&play-Modells und auf die freie Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, die im Golfgebiet wandern und/oder Aussichts- und Einkehrmöglichkeit im Golfhaus wahrnehmen will. Wie in den Erwägungen mehrfach ausgeführt, ist der Betrieb des Golfhauses eng mit den planungsrechtlichen Festlegungen verknüpft. Zwar ist einzuräumen, dass der effektive Golfsport nur in der schneefreien Zeit ausgeübt werden kann und die Anlage einer aufwändigen Pflege und Wartung bedarf, um spielbar zu bleiben. Andererseits steht das Golfhaus der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das Restaurant kann selbstredend auch in den Wintermonaten Spaziergängern und Touristen zur Verfügung stehen. Für den Golfbetrieb sind die gedeckten Abschlüsse der Driving Range auch dann nutzbar, wenn die übrigen, in der Landschaft errichteten Greens und die golftechnisch bedingten Fuss-, Fahr- und Cartwege aus Witterungsgründen nicht zugänglich sind. Damit ist der funktionelle Zusammenhang mit dem Golfsport und mit dem Gebrauch der 9-Loch-Anlage gegeben. Was der Regierungsrat bereits ausgeführt hat, nämlich dass die Übernachtungsmöglichkeiten als Teil der Golfanlage zu führen sind, ist im vorliegenden Gerichtsverfahren zu bestätigen. Die Vermietung der Zimmer ist ganzjährig – und damit auch während der Winterzeit – nur an Golfsportler möglich, welche den Golfplatz oder die im oder vor dem Golfhaus zur Verfügung gestellten Räume/Anlagen nutzen wollen und nutzen. Weder ist es zulässig, die Zimmer an Touristen zu vermieten noch die Räume als Ersatz für fehlende Hotelzimmer der Region anzubieten. Dies ergibt sich klar aus der

Formulierung von § 12a Abs. 2 BZR, wonach der Golfanlage dienende Übernachtungsmöglichkeiten zulässig sind. Die Behörden – namentlich der Gemeinderat – werden nach Aufnahme des Golfbetriebs die Einhaltung dieser restriktiven Nutzungsbestimmung überwachen und nötigenfalls mit Betriebsauflagen sicherstellen und durchsetzen müssen. Soweit aber die Beschwerdeführer 1 und 2 die Betriebs- und Öffnungszeiten des Golfhotels fix auf anfangs April bis Ende November des Jahres beschränkt wissen wollen, erweist sich ihr Begehren als unbegründet.

#### **E. 14**

Zusammenfassend ergibt sich das Folgende: Die Verwaltungsgerichtsbeschwerden, die sich gegen den angefochtenen Gestaltungsplan richten, erweisen sich im Ergebnis als unbegründet. Freilich werden wichtige Punkte bzw. Anliegen der Beschwerdeführer in das spätere Baubewilligungsverfahren verwiesen. Das gilt für Ausführungen des Gerichts hinsichtlich der Grösse der Grundfläche des Gebäudes (E. 9), der Erschliessungsfrage (E. 10), der Lärmfrage (E. 11) und der Frage der Beleuchtung (E. 12). Weil diese Erwägungen zum Teil Vorgaben enthalten oder die Bewilligungsbehörden verpflichten, den Erlass von Auflagen zu prüfen, sind die Beschwerden im Sinn der Erwägungen abzuweisen. Dazu kommt die Anpassung der Sonderbauvorschriften, die der Klarheit halber ins Dispositiv aufgenommen wird (vgl. E. 9.2). Im Hinblick auf die späteren Verfahrensschritte ist an die Sonderbauvorschriften zu erinnern. Gemäss § 27 (unter den Schlussbestimmungen) werden die Anforderungen an das Baugesuch umschrieben und die Auflagen und Bedingungen aus der Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts der kantonalen Dienststelle uwe vom 14. September 2009 verbindlich erklärt. In Bezug auf den späteren Betrieb des Golfplatzes wird ein Fachgremium bestellt werden, welches Überwachungs- und Informationsaufgaben wahrnehmen müssen (§ 22 Sonderbauvorschriften).

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