

LU_GERICHTE V 12 181 vom 28. Februar 2013

LU Gerichte, 2013-02-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_12_181

FR: LU_GERICHTE V 12 181 du 28 février 2013

IT: LU_GERICHTE V 12 181 del 28 febbraio 2013

Regeste

Anlässlich einer rechtskräftig gewordenen Zonenplanänderung vorgenommene Umzonungen muss sich die Nachbargemeinde entgegenhalten lassen, wenn sie diese - trotz Kenntnis - im entsprechenden Verfahren nicht angefochten hat. Ein nutzungskonformes Bauvorhaben kann nicht mit der Begründung verweigert werden, es widerspreche einem behördenverbindlichen Richtplan. Behördenverbindliche Richtpläne entfalten ihre Bindungskraft jedoch dort, wo das anwendbare Recht Ermessen einräumt oder mithilfe unbestimmter Rechtsbegriffe Handlungsspielräume gewährt. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Entscheid beruht auf dem Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735). Gemäss § 148 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG; SRL Nr. 40) in Verbindung mit § 206 PBG unterliegt er unmittelbar der Anfechtbarkeit durch Verwaltungsgerichtsbeschwerde (LGVE 1997 II Nr. 13 E. 2).

E. 2

a) Gemäss § 207 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a PBG ist zur Einreichung eines Rechtsmittels befugt, wer an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse und sich am vorinstanzlichen Verfahren als Partei beteiligt hat (vgl. auch Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes vom 22.6.1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700] in Verbindung mit Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17.6.2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz; BGG; SR 173.110]). Ein Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdebefugnis ist die räumliche Distanz der Liegenschaft eines Beschwerdeführers zum umstrittenen Bauvorhaben, wobei es nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte ankommt (vgl. BGE 136 II 285 E. 2.3.1; BG-Urteile 1C_346/2011 vom 1.2.2012, E. 2.3; 1C_133/2008 vom 6.6.2008, E. 2.4 mit Hinweisen). In der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wurde die Legitimation des Nachbarn im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde bis zu einem Abstand von ca. 100 m regelmässig bejaht (BGE 121 II 174 f. E. 2b und c mit Hinweisen; BG-Urteil 1C_346/2011, a.a.O., E. 2.3), wobei es sich bei dieser Abstandsangabe nicht um einen verbindlichen absoluten Wert handelt. Ein schutzwürdiges Interesse ist zu bejahen, wenn die prozessführende Partei eine tatsächliche Beeinträchtigung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen will (statt vieler: LGVE 1999 II Nr. 24 E. 3a, 2000 II Nr. 19 E. 4a, je mit Hinweisen). Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Strassenparzelle s, Auffahrtsweg, GB Z, die an das Grundstück x grenzt. Das Baugrundstück liegt zudem unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Z. Aufgrund dieser räumlichen Beziehungsnähe ist die Beschwerdebefugnis der Einwohnergemeinde Z ohne weiteres gegeben. Zudem war

sie am Einspracheverfahren beteiligt. Die Legitimation der Beschwerdeführerin wird denn auch von Seiten der Beschwerdegegnerin und des Gemeinderats Y ausdrücklich anerkannt. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen von § 107 Abs. 2 VRG erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten. b) Als einzige Rechtsmittelinstanz verfügt das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall über uneingeschränkte Überprüfungsbefugnis (§ 161a VRG). 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 (§§ 156 Abs. 2 und 144-147 VRG). Es sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides massgebend (vgl. § 146 VRG). c) Das Verfahren ist vom Untersuchungsgrundsatz (§ 53 VRG) und von der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 37 Abs. 2 VRG) beherrscht. Diese Grundsätze gelten indessen nicht uneingeschränkt. Sie werden ergänzt durch die verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien (§ 55 VRG), namentlich deren Begründungspflicht (§ 133 Abs. 1 VRG; vgl. dazu ausführlich BGE 134 I 306 E. 1.3). Zu beachten ist sodann das Rügeprinzip, wonach die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nur die vorgebrachten Beanstandungen prüft (LGVE 1998 II Nr. 57). Im Rahmen der Mitwirkungspflicht hat die Beschwerde führende Partei darzutun, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird (§ 133 Abs. 1 VRG). d) Der rechtserhebliche Sachverhalt erschliesst sich hinlänglich aus den vorliegenden Akten. Auf weitere Beweismassnahmen, insbesondere den vom Gemeinderat Y beantragten Augenschein mit anschliessender Referentenaudienz, kann im Hinblick darauf, dass vorwiegend Rechtsfragen zu beurteilen sind, verzichtet werden (antizipierte Beweiswürdigung; BGE 136 I 236 f. E. 5.3 mit Hinweisen; BG-Urteil 1C_375/2011 vom 28.12.2011, E. 2.2).

E. 3

a) Wie bereits im Einspracheverfahren macht die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht im Wesentlichen geltend, die Zuordnung des Baugrundstücks x in die Ar-3, in der gemäss Art. 10 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Y (BZR) der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs bis maximal 1'200 m² Nettofläche zulässig sei, widerspreche dem im Jahre 2007 verabschiedeten regionalen Entwicklungsplan (REP). Der REP, den der Regierungsrat mit Beschluss vom (...) genehmigt habe, sei behördenverbindlich. Die Gemeinden hätten ihre Ziele und ihr Handeln darauf auszurichten. Gemäss der Koordinationsaufgabe 10.2 Abs. 2 des REP sei der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs in allen Arbeitsgebieten ausgeschlossen, soweit er den Quartierbedarf übersteige. Davon ausgenommen seien an Ort produzierte Güter sowie bestehende Betriebe. Die Zonenbestimmungen für das Grundstück x, das erst bei der letzten Zonenplanrevision von der Ar-2 in die Ar-3 umgezont worden sei, widersprüchen dem REP. Die Ar-2 sehe eine Nutzungsbeschränkung für den Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf 200 m² Nettofläche vor. Die Lockerung der Nutzungsbeschränkung in der Ar-3 stehe im klaren Widerspruch zum REP und verletze die demokratische Mitwirkung der Bevölkerung der Gemeinde Z im Rahmen der aktuell laufenden Planverfahren. Eine akzessorische Prüfung des BZR müsse auch noch im vorliegenden Verfahren möglich sein, da ihr der Entscheid des Regierungsrats über die Genehmigung des geänderten BZR nicht zugestellt worden sei. Damit stellt die Beschwerdeführerin die Rechtmässigkeit des Zonenplans und des BZR in Frage. Dies ist vorab zu prüfen. b) Kommunale Zonenpläne sind Nutzungspläne im Sinne von § 15 PBG und für jedermann verbindlich (Abs. 2). Die Gemeinde erlässt Zonenpläne sowie Bau- und

Zonenreglemente (§ 17 Abs. 1 lit. a PBG). Nutzungspläne legen in einem bestimmten Perimeter Art, Ort und Mass der Bodennutzung allgemeinverbindlich und parzellenscharf fest (Art. 21 Abs. 1 RPG; Waldmann/Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern, 2006, N 3 zu Art. 14 und N 4 zu Art. 21; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 936). Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 PBG). Die Rechtmässigkeit eines Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements kann grundsätzlich nur im Anschluss an den Erlass selbst angefochten werden. Gemäss § 61 Abs. 1 PBG legt die Gemeinde - nach der Vorprüfung (§ 19 PBG) - den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. Innert der Auflagefrist kann dagegen Einsprache erhoben werden (§ 61 Abs. 2 PBG). Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement sowie die Einsprachen zur Beschlussfassung (§ 63 Abs. 1 PBG). Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG). Soweit der Regierungsrat über die Beschwerden befindet, kann sein Entscheid mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden (§ 64 Abs. 3 PBG). Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nach Abs. 3 nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG). Die Genehmigung von Nutzungsplänen durch die zuständige kantonale Behörde hat rechtsbegründende Wirkung (Art. 26 Abs. 3 RPG; BGE 135 II 27 E. 1.3). Die Anfechtung eines rechtskräftigen Nutzungsplans im Baubewilligungsverfahren ist im Interesse der Rechtssicherheit nur beschränkt möglich. Nach der Rechtsprechung ist die sog. akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen nur zulässig, wenn sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnten und sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen oder wenn sich die Verhältnisse seit Planerlass derart geändert haben, dass das öffentliche Interesse an den bestehenden Beschränkungen dahin gefallen sein könnte (BGE 127 I 105 f. E. 6b, 119 Ib 486 E. 5c, je mit Hinweisen; BG-Urteil 1C_518/2010 vom 22.3.2011, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen; Haller/Karlen/Thurnherr, Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht, Neubearbeitung des 4. Teils der 2. Auflage des Raumplanungs- und Baurechts, Zürich 1999, Rz. 1068 ff.; ferner Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 946 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; Urteil V 00 183 vom 24.4.2001, E. 4). c/aa) Dass bei Erlass des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Y das Verfahren mit Einsprache- und Beschwerdemöglichkeit nicht korrekt durchgeführt worden sei, macht die Beschwerdeführerin zu Recht nicht geltend. Die öffentliche Auflage der Ortplanungsrevision wurde im Kantonsblatt des Kantons Luzern bekannt gegeben mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass jedermann, der ein schutzwürdiges Interesse nachweise, gegen den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement, den Richtplan öffentliche Fusswege und den Erschliessungsrichtplan während der Auflagefrist beim Gemeinderat Y schriftlich und begründet Einsprache erheben könne. Gegenstand dieser Revision bildeten auch die Zuweisung der Parzelle x von der Ar-2 in die Ar-3 sowie der geänderte Art. 10 BZR (Arbeitszone 3). Als Nachbargemeinde und Alleineigentümerin der unmittelbar an dieses Grundstück grenzenden Parzelle s, GB Z, hätte sich die Einwohnergemeinde Z an diesem Verfahren beteiligen können. Wenn Nachbargemeinden

Einfluss auf die Ortsplanung nehmen wollen, müssen sie - sofern die Voraussetzungen für die Legitimation erfüllt sind - wie jede andere legitimierte Privatperson Einsprache erheben. Mit einer Einsprache hätte die Einwohnergemeinde Z die geplante Umzonung der Parzelle x anfechten können und müssen, wenn sie der Ansicht war, jene sei mit den Zielen des behördenverbindlichen REP nicht vereinbar. Sie hat jedoch keine Einsprache erhoben und damit auf ein Rechtsmittelverfahren verzichtet. Dass die Einwohnergemeinde Z auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision Y zur Einsprache befugt gewesen wäre, ist evident und braucht nicht weiter erläutert zu werden. Hieran ändert ihr Einwand nichts, sie habe darauf vertrauen können, dass der Regierungsrat die Ortsplanungsrevision nicht genehmigen werde, weil der Zonenplan und das BZR gegen den behördenverbindlichen REP verstossen würden. Ob ein solcher Verstoss tatsächlich vorliegt, ist eine Frage der materiellen Beurteilung und ist grundsätzlich im Rahmen des Genehmigungs- und Beschwerdeverfahrens zu prüfen. Nachdem die Gemeinde Z weder Einsprache gegen die Planungsaufgabe noch Beschwerde gegen den Beschluss der Stimmberechtigten der Gemeinde Y eingereicht hat, war der Regierungsrat nicht verpflichtet, der heutigen Beschwerdeführerin den Genehmigungsentscheid zu eröffnen. Diesen Entscheid muss sich die Gemeinde Z entgegen halten lassen, nachdem er unangefochten in Rechtskraft erwuchs und die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ordnungsgemäss im Kantonsblatt veröffentlicht (§ 21 Abs. 1 lit. a PBG; vgl. Sachverhalt lit. A) wurde. Mit der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde traten die Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements in Rechtskraft (§ 64 Abs. 4 PBG) und sind für jedermann verbindlich. Soweit die Beschwerdeführerin der Auffassung ist, im vorliegenden Verfahren betreffend das Baubewilligungsverfahren könne der rechtskräftige Zonenplan vorfrageweise überprüft werden, irrt sie. Im angefochtenen Entscheid hat der Gemeinderat Y unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung eingehend auf die Voraussetzungen der akzessorischen Prüfung hingewiesen. Die Beschwerdeführerin unterlässt es, substantiiert zu begründen, weshalb die erwähnten Voraussetzungen für eine akzessorische Anfechtung im Baubewilligungsverfahren erfüllt sein sollen. Es kann auf die zutreffenden Ausführungen in E. 5 lit. f und g des angefochtenen Entscheids verwiesen werden. Weiterungen dazu erübrigen sich. bb) In welcher Hinsicht sich die Verhältnisse seit Planerlass geändert hätten, sodass eine akzessorische Normenkontrolle zulässig wäre, legt die Beschwerdeführerin ebenfalls nicht dar. Änderungen der Verhältnisse in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht sind denn auch nicht erkennbar, zumal seit Erlass der Ortsplanung nur gerade gut 2 ½ Jahre verstrichen sind. Wie der Gemeinderat Y ausführt, hat sich der Regierungsrat im Genehmigungsentscheid sehr eingehend mit der Zonenzuordnung des Grundstücks x auseinandergesetzt. Der Regierungsrat prüfte die Umzonung kritisch. Im Rahmen der Genehmigung des REP wie auch der Ortsplanung Y setzte er sich ausdrücklich mit der Koordinationsaufgabe 10.2 Abs. 2 des REP auseinander und kam dabei zum folgenden Schluss: Trotz der Beschränkung auf die Arbeitsgebiete sollte den Gemeinden der Spielraum verbleiben, in besonderen Fällen eine spezielle Zonenordnung vorzusehen, die den Bedürfnissen der Region, der Gemeinden und der Ansiedlung von attraktiven Betrieben Rechnung trägt. Ausserdem sei der Begriff "Quartierbedarf" weit zu fassen. Als Quartier sei eine sinnvoll abgegrenzte, lokale Gebietseinheit zu verstehen, welche nicht bloss aus einer einzelnen Zone bestehe, sondern auch ganze Ortsteile oder gar eine oder mehrere Ortschaften umfassen könne. Der Begriff "Quartierbedarf" sei bei der Nutzungsplanung nicht weiter zu verwenden und durch einen klaren aussagekräftigen Begriff zu ersetzen (vgl. Entscheid [Genehmigung Ortsplanung] sowie Entscheid

[Genehmigung REP]). Dabei übersieht die Beschwerdeführerin, dass der Regierungsrat den REP in Bezug auf die Koordinationsaufgabe 10.2 Abs. 2 nur mit den "Änderungen und Ergänzungen" sowie mit den "Hinweisen" im Sinne der vorstehenden Ausführungen genehmigt hat. Auch gegen diesen Genehmigungsentscheid hat die Einwohnergemeinde Z keine Beschwerde erhoben. Gestützt auf den genehmigten REP hatte der Gemeinderat Z Kenntnis, dass die Gemeinden in den Arbeitsgebieten abweichend von der Koordinationsaufgabe Ziff. 10.2 Abs. 2 des REP spezielle Zonenzuordnungen bei ihrer Nutzungsplanung vorsehen können. Unter Gesamtwürdigung der ortsplanerischen Verhältnisse kam der Regierungsrat - in Übereinstimmung mit dem Amtsbericht der Dienststelle rawi - zum Schluss, dass die spezielle Zonenzuordnung der Parzelle x gerechtfertigt und mit dem REP vereinbar sei, weshalb sie genehmigt werden könne. Es kann vollumfänglich auf die einlässliche Begründung des Regierungsrats, die der Gemeinderat Y in seiner Vernehmlassung wörtlich wiedergegeben hat, verwiesen werden. Da der rechtskräftige Zonenplan erst gut zwei Jahre alt ist, besteht eine hohe Vermutung für die Recht- und Zweckmässigkeit der Planfestsetzung (Waldmann/Hänni, a.a.O., N 14 ff. zu Art. 21; auch zum Folgenden). Eine Planänderung ist mit Art. 21 Abs. 2 RPG nur dann vereinbar, wenn sich die Verhältnisse seit der letzten Planfestsetzung erheblich verändert haben. Das trifft hier allerdings nicht zu, bestreitet doch die Beschwerdeführerin die Rechtmässigkeit der Ortsplanung einzig mit dem Argument, die Umzonung der Parzelle x stehe im Widerspruch zum REP, den der Regierungsrat mit Beschluss vom (...) genehmigt habe. Damit waren die Ziele und Vorgaben des Richtplans, wie sie sich später im Baubewilligungsverfahren präsentierten, bereits im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Nutzungsordnung Y im Februar 2010 hinlänglich bekannt. cc) Ob die festgelegte Zoneneinteilung der fraglichen Parzelle gegen den REP verstösst, ist letztlich eine Frage der Ortsplanung, die im Autonomiebereich der Gemeinde Y liegt und nach dem bisher Ausgeführten im Verfahren der Nutzungsplanung selbst, und auch da nur unter Berücksichtigung eines erheblichen Ermessensspielraumes des Planungsträgers, überprüft werden kann (vgl. Urteil V 00 183 vom 24.4.2001, E. 4). Nachdem die Beschwerdeführerin als Nachbargemeinde seinerzeit auf eine Einsprache gegen die Nutzungsordnung Y verzichtet hat, ist sie im heutigen Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligungsverfahren mit der Rüge der vorfrageweisen Überprüfung des rechtskräftigen Zonenplans und des BZR nicht zu hören. Auf sämtliche Rügen, die auf einen Verstoß gegen den regionalen Richtplan abzielen, ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten. Das gilt nicht nur für die Einwendungen, die revidierte Ortsplanung verstosse gegen die Stellungnahme der G AG und den rawi-Vorbericht - diese Berichte hat der Regierungsrat im Genehmigungsentscheid vom (...) berücksichtigt -, sondern auch für den geltend gemachten Verstoß gegen die Ortsplanung Z, Arealentwicklung Bahnhofgebiet und kommunales Siedlungsgebiet Z. Die Umzonung des Baugrundstücks von der Ar-2 in die Ar-3 lag ordnungsgemäss öffentlich auf, wurde in einem demokratischen, korrekten Verfahren von den Stimmberechtigten der Gemeinde Y beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt. Wenn die Gemeinde Z der Auffassung war, die Zuordnung der Parzelle x verletze den REP und widerspreche der Areal-Entwicklung im Bahnhofgebiet, hätte sie gegen die Ortsplanungsrevision Einsprache einreichen müssen. Nachdem sie dies unterlassen hat und die Nutzungsplanfestsetzung der Gemeinde Y mit der Genehmigung durch den Regierungsrat abgeschlossen und allgemeinverbindlich ist, muss die Beschwerdeführerin die genehmigte Ortsplanung Y auch im Hinblick auf die Revision der eigenen Ortsplanung respektieren. Eine Verletzung der demokratischen Mitwirkungsrechte

der Bevölkerung der Gemeinde Z kann im Übrigen schon deshalb nicht vorliegen, da es am Gemeinderat Z gewesen wäre, eine aus seiner Sicht kritische Umzonung an der Grenze zur Nachbargemeinde anzufechten. Abgesehen davon bewegte sich die Gemeinde Y bei der Anwendung und Auslegung des REP durchaus innerhalb des Planungsermessens, das den Gemeinden bei der Umsetzung der regionalen Richtplanung in ihre Ortsplanungen zusteht (vgl. E. 3c/bb vorstehend). dd) Soweit die Beschwerdeführerin sodann die Meinung zu vertreten scheint, der regionale Richtplan gehe den kommunalen Erlassen vor und sei deshalb im Baubewilligungsverfahren zu beachten, kann ihr nicht beigespflichtet werden. Im Unterschied zur Ortsplanung, die im Autonomiebereich der Gemeinde liegt und allgemeinverbindlich ist (§§ 3 Abs. 1 und 15 Abs. 2 PBG), sind Richtpläne nur für die Behörden verbindlich (§ 11 Abs. 1 PBG), treffen also für die Grundeigentümer keine verbindlichen Festlegungen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 942). Der Richtplan dient der Koordination zwischen den einzelnen Behörden, indem er als Führungsinstrument aufzeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden, ferner in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen (§ 10 Abs. 2 PBG; Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, Rz. 28). Auch wenn die Richtpläne als Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde dienen (§§ 8-10 PBG), so heisst das nicht, dass diese die Richtpläne bloss vollziehen. Die Nutzungsplanung ist nicht nur als nachgehende, die Richtplanung ausführende, sondern als eigenständige Ordnungsaufgabe zu verstehen. Insoweit stehen Richtplan und Nutzungsplan selbständig nebeneinander. Sie bilden zusammen mit dem Baubewilligungsverfahren ein sinnvolles Ganzes, in dem jeder Teil eine spezifische Funktion erfüllt. In einem Verfahren, das Rechtsschutz (Art. 33 f. RPG) und demokratische Mitwirkung (Art. 4 RPG) sichert, entstehen aufgrund einer umfassenden Abstimmung und Abwägung (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 und Art. 2 Abs. 1 RPG) nach Massgabe des kantonalen Richtplans (Art. 6 ff. und Art. 26 Abs. 2 RPG) und allfälliger regionaler oder kommunaler Richtpläne die für die Privaten verbindlichen Nutzungspläne (Art. 14 ff. RPG). Das Baubewilligungsverfahren dient dagegen der Abklärung, ob Bauten und Anlagen der im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellung entsprechen (Art. 22 RPG). Es bezweckt einzelfallweise Planverwirklichung, soll aber nicht selbständige Planungsentscheide hervorbringen. Das Baubewilligungsverfahren verfügt weder über das sachlich nötige Instrumentarium, noch ist es bezüglich Rechtsschutz und demokratischer Legitimation geeignet, den Nutzungsplan im Ergebnis zu ergänzen oder zu ändern (BGE 116 Ib 54 E. 3a; vgl. dazu auch: BGE 120 Ib 212 E. 5). Dieser planerische Stufenbau und die den verschiedenen Planungsinstrumenten zukommenden Rechtswirkungen gelten auch auf Gemeindeebene. Ein nutzungskonformes Bauvorhaben kann somit nicht mit der Begründung verweigert werden, es widerspreche einem behördenverbindlichen Richtplan. Dies käme einer unzulässigen Vorwirkung des Richtplans gleich und hätte im Ergebnis eine Änderung des geltenden Nutzungsplans zur Folge (zum Ganzen: BG-Urteil 1A.154/2002 vom 22.1.2003, E. 4.1). Daraus ist indessen nicht zu schliessen, dass Richtplanfestsetzungen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens überhaupt kein Gewicht zukommt. Behördenverbindliche Richtpläne entfalten ihre Bindungskraft dort, wo das anwendbare Recht Ermessen einräumt oder mithilfe unbestimmter Gesetzesbegriffe Handlungsspielräume gewährt (vgl. Tschannen, Kommentar RPG, N 25 f. zu Art. 9). Hinzu kommt, dass sich der Richtplan allein an Behörden wendet, die mit raumwirksamen Aufgaben betraut sind, nicht aber an richterliche Behörden, die staatliche Akte auf ihre Rechtskonformität hin zu prüfen haben

(Tschannen, USG-Kommentar, N 15 f. zu Art. 9; bereits zitiertes BG-Urteil 1A.154/2002 vom 22.1.2003, E. 4.2). Diese müssen auf Beschwerde eines Privaten, der am Richtplanverfahren nicht beteiligt war und dagegen keine Rechtsmittel einlegen konnte, frei prüfen, ob der angefochtene Entscheid auf einer umfassenden und ermessensfehlerfreien Abwägung aller massgeblichen öffentlichen und privaten Interessen beruht. ee) Vorliegend verhält es sich jedoch anders. Die Gemeinde Z war am REP beteiligt. Da sie weder gegen die Änderungen und Ergänzungen des Regierungsrats im Entscheid vom (...) zur Genehmigung des REP noch gegen die Nutzungsordnung der Gemeinde Y bzw. den betreffenden Genehmigungsentscheid des Regierungsrats vom (...) ein Rechtsmittel ergriffen hat, wird ohne Weiteres klar, dass das Gericht bei der Beurteilung des geplanten Bauvorhabens auf dem Grundstück x den regionalen Richtplan nicht zu berücksichtigen hat. Ist nach dem Gesagten eine akzessorische Überprüfung des rechtskräftigen Zonenplans sowie des BZR nicht zulässig, ist im Folgenden bei der Beurteilung des strittigen Bauvorhabens auf diese kommunalen Erlasse abzustellen. Aus den vorstehenden Erwägungen wird sodann ebenso deutlich, dass der Antrag der Beschwerdeführerin, das vorliegende Beschwerdeverfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss einer Anpassung des REP zu sistieren, abzuweisen ist. Das Verwaltungsgericht hat zu prüfen, ob das bewilligte Bauvorhaben den Bestimmungen der geltenden Nutzungsordnung Y entspricht. Allfällige zukünftige Anpassungen eines regionalen Richtplans hat es nicht zu berücksichtigen.

E. 4

In materieller Hinsicht stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, das geplante Bauvorhaben sei zonenwidrig. Wie bereits erwähnt, liegt das Baugrundstück in der Arbeitszone 3. Gemäss Art. 10 Abs. 1 des geltenden BZR ist in der Ar-3 der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf höchstens 1'200 m² Nettofläche (gemäss § 169 Abs. 1 und 4 PBG) zulässig. Als Nettoflächen im Sinn dieser Bestimmung zählen alle der Kundschaft zugänglichen ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Ausgenommen sind gedeckte Ladengassen, die dem Publikumsverkehr dienen. Wie im angefochtenen Entscheid ausgeführt wird, plant die Beschwerdegegnerin auf dem Grundstück Verkaufsflächen von weniger als 1'000m². Gemäss dem Bauplan Nr. 1113-02, Erdgeschoss, beträgt die Bruttofläche des Verkaufsraums rund 927m². Damit ist die quantitative Grenze von 1'200 m² eingehalten. Auch die Beschwerdeführerin anerkennt, dass die Verkaufsfläche den maximal zulässigen Wert nicht überschreitet. Der Einwand der fehlenden Zonenkonformität erweist sich als unbegründet. Soweit die Beschwerdeführerin auf die Nutzungsbeschränkung von Art. 9 Abs. 1 BZR abstellt, bleibt festzuhalten, dass diese Bestimmung die Nutzung für die Ar-2 regelt und hier nicht anwendbar ist. Das Gleiche gilt für den von der Beschwerdeführerin beanstandeten fehlenden Nachweis in den Baugesuchsunterlagen über den Verkauf von örtlich produzierten Waren im Sinn von Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BZR. Eine entsprechende Beschränkung, dass die Waren vor Ort produziert werden müssen, sieht Art. 10 BZR nicht vor. Zu Unrecht beruft sich die Beschwerdeführerin auf die Einschränkungen von Art. 9 Abs. 1 BZR, der für die Ar-2 gilt, und nicht für ein Bauvorhaben, das - wie hier - in der Ar-3 zu stehen kommt. Unbehelflich ist ferner der Einwand, die Baubewilligung widerspreche dem REP und sei daher zu verweigern. Diesbezüglich wird vollumfänglich auf die vorstehenden Ausführungen (E. 3) verwiesen. Die bewilligte Filiale der B AG erfüllt die Voraussetzungen von Art. 10 BZR und ist insoweit rechtmässig.

E. 5

Die Beschwerdeführerin bemängelt im Weiteren das Verkehrsgutachten der D AG. Dieses lasse insbesondere das zusätzliche Verkehrsaufkommen von zwei weiteren Unternehmen (Ersatzbau Firma E, Grundstück q, GB Z; neues Bauvorhaben Firma F, Grundstück r, GB Z) unberücksichtigt. Das Verkehrsgutachten sei zu ergänzen und öffentlich bekannt zu machen. a) Für das gesamte Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung. Danach haben Entscheidungsträger und Gerichte die Beweise frei, d.h. ohne Bindung an förmliche Beweisregeln, sowie umfassend und pflichtgemäss zu würdigen, unabhängig davon, von wem sie stammen. In jedem Fall hat der Richter zu prüfen, ob sich aufgrund der übrigen Beweismittel und der Vorbringen der Parteien ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit der gutachterlichen Darlegungen aufdrängen. Bei einem Gutachten ist entscheidend, ob der Bericht für die streitigen Belange umfassend ist, auf hinreichenden Untersuchungen beruht, in der Darlegung der Zusammenhänge einleuchtet und ob die Schlussfolgerungen des Experten begründet sind. Ist dies der Fall, weicht der Richter in Fachfragen ohne sachlichen Grund nicht von der Expertise ab (BGE 112 V 32 f. E. 1a). Ausschlaggebend für den Beweiswert ist grundsätzlich somit weder die Herkunft eines Beweismittels noch die Bezeichnung der eingereichten oder in Auftrag gegebenen Stellungnahme als Bericht oder Gutachten (BGE 125 V 352 E. 3a mit Hinweis; Urteil V 10 229 vom 15.3.2011, E. 5c/cc). b) Aufgrund der vorliegenden Akten steht fest, dass die Beschwerdeführerin im Rahmen des Einspracheverfahrens zum Verkehrsgutachten Stellung beziehen konnte. Sie äusserte sich eingehend dazu in ihrer Replik. Damit wurde ihr Anspruch auf rechtliches Gehör gewahrt. Das Verkehrsgutachten umschreibt alle wesentlichen Faktoren, nimmt Bezug sowohl auf die räumlich relevanten Abschnitte als auch den Projektbeschrieb und analysiert die Verkehrserzeugung im Zusammenhang mit der Filiale der B AG, wobei vorerst der Parkfelderbedarf untersucht wird. Zur Berechnung des Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Das Verkehrsaufkommen wurde anhand der Anzahl Parkfelder und über das spezifische Verkehrspotenzial (basierend auf Erfahrungswerten von ähnlich gelagerten Beispielen) bestimmt. Zur Plausibilisierung dieser Werte ermittelten die Sachverständigen das Verkehrsaufkommen zusätzlich gemäss VSS-Normentwurf SN 640 283, wobei sich vergleichbare Werte ergaben. Sodann zeigen sie anhand von Erfahrungswerten auf, wie der Zu- und Wegfahrtverkehr auf das Strassennetz umgelegt wird. Dabei geht es um die Frage, aus welcher Richtung wie viele Fahrzeuge zur Filiale der B AG fahren. Die Kunden verteilen sich auf zwei Einzugsgebiete (Richtung Y sowie Richtung W). Um die Leistungsfähigkeitsberechnungen anstellen zu können, wurde das mutmassliche Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden (Abendspitzenstunde, Samstagspitzenstunde) auf das übergeordnete Strassennetz umgelegt. Dabei wurde die Leistungsfähigkeit des Erschliessungsknotens sowohl für das Jahr 2012 (aufgrund der Verkehrszählungen) als auch für den Zustand 2030 (aufgrund hochgerechneter Verkehrszählungen) beurteilt. Für die Hochrechnung stützten sich die Gutachter auf die Verkehrszunahmen gemäss Kantonalem Verkehrsmodell ab. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat ergeben, dass der Knoten B ohne Vorsortierstreifen sowohl im Zustand 2012 als auch im Jahr 2030 eine gute Leistungsfähigkeit (Verkehrsqualitätsstufe C gemäss VSS-Norm SN 640 022) aufweist. Die Behinderungen des Verkehrsflusses auf der Kantonsstrasse K 16a Richtung Y seien minimal (unter 1 Sekunde). Ein Vorsortierstreifen könnte die Verlustzeit zwar eliminieren, würde aber die Gesamtverkehrsqualität nicht verbessern und wäre hinsichtlich Aufwand und Nutzen

unverhältnismässig. Die Verkehrssicherheit sei auch ohne Vorsortierstreifen gegeben. c) Das vom Gemeinderat Y in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten ist umfassend und erfüllt die fachlichen Voraussetzungen. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin befassen sich die Gutachter sehr wohl mit der künftigen Entwicklung des Gebiets, indem sie den Zustand 2030 aufgrund von Verkehrszunahmen gemäss dem kantonalen Verkehrsmodell einschätzen. Bei der Verkehrszunahme handelt es sich um geschätzte Verkehrsbelastungen Y gemäss der im Gutachten berücksichtigten Grundlage 2. An der Beurteilung durch die Gutachter, wonach in Bezug auf das vorliegende Bauvorhaben eine gute Verkehrsqualität erreicht und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, vermögen einzelne Baugesuche nichts zu ändern. Dies gilt für den Ersatzbau der Firma E, Grundstück q, GB Z, gleichermassen wie für das geplante Bauvorhaben der Firma F, Grundstück r, GB Z. Ob das Baugesuch der F (öffentliche Auflage vom [...]) von der Beschwerdeführerin letztlich bewilligt wird oder nicht, ist für die Beurteilung des vorliegenden Projekts nicht entscheidend. Dass die beiden Baugesuche im Gutachten nicht speziell berücksichtigt sind, schmälert entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin den Beweiswert dieses Beweismittels nicht. Die Verkehrssituation muss bei den künftigen Gesuchen allenfalls wiederum neu beurteilt werden. Wie die Dienststelle rawi in ihrer Vernehmlassung ausführt, sind die massgebenden Lastfälle untersucht worden, da sowohl die Abendspitze an Werktagen (grösstes Verkehrsaufkommen auf der Kantonsstrasse) wie auch die Samstagsspitze (grösstes Verkehrsaufkommen Kunden B AG) ermittelt wurden. Die Dienststelle rawi kommt als Fachstelle zum Schluss, das Verkehrsgutachten sei korrekt und decke den notwendigen Perimeter wie auch die massgebenden Spitzenbelastungen ab. Für das Gericht besteht kein Grund, das Verkehrsgutachten bei der Beweiswürdigung nicht zu berücksichtigen. Die Beschwerdeführerin legt keine Anhaltspunkte dar, die gegen die Objektivität und Zuverlässigkeit der Sachverständigen sprechen würden, noch bieten die Akten Anlass dazu. Gestützt auf das Gutachten ist die Leistungsfähigkeit des Erschliessungsknotens im projektierten Baubereich gut und die Verkehrssicherheit gewährleistet. Eine Ergänzung des Verkehrsgutachtens in Bezug auf das Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit den von der Beschwerdeführerin genannten Baugesuchen ist nicht erforderlich. Damit entfällt eine neue öffentliche Auflage dieses Beweismittels. Die diesbezüglichen Verfahrensanhänge der Beschwerdeführerin sind abzuweisen.

E. 6

a) Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, das Verkehrsgutachten sei hinsichtlich der Strassenverkehrssicherheit unklar. Im Gutachten würden die Fussgängerübergänge auf der U-Strasse sowie die auf Gemeindeboden der Gemeinde Z stehende Lichtsignalanlage, die sich etwa 200 m südöstlich entfernt an der Strassenkreuzung befinde, nicht berücksichtigt. Bereits heute träten auf der Strassenkreuzung Kapazitätsengpässe auf, was sich mit der Realisierung des Bauprojekts zusätzlich zu Lasten der Verkehrsteilnehmer verschlechtern werde. Das strittige Bauprojekt erfordere bauliche Massnahmen zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer. Da es sich bei der U-Strasse um eine Kantonsstrasse handle, sei ein Kantonsstrassenprojekt gemäss §§ 69 ff. des Strassengesetzes vom 21. März 1995 (StrG; SRL Nr. 755) auszuarbeiten und das Strassenprojekt öffentlich aufzulegen. Ein solches Strassenprojekt sei eng mit dem Bauprojekt verknüpft, weshalb beide Bewilligungsverfahren im Sinne der Koordination nach StrG und PBG aufeinander abgestimmt werden müssten. Das Bauprojekt könne auch unter diesem Gesichtspunkt nicht bewilligt werden. Damit rügt die

Beschwerdeführerin zur Hauptsache eine hinreichende Erschliessung des strittigen Bauvorhabens. b/aa) Nach Art. 19 Abs. 1 RPG gilt Land als erschlossen, wenn u.a. für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht. Hinreichend ist diese, wenn sie tatsächlich und rechtlich sichergestellt ist, wobei sich die Ausgestaltung der Zufahrt nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten hat, die sie erschliessen soll. Dabei gehört zur hinreichenden Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG nicht bloss das Verbindungsstück zwischen einer öffentlich zugänglichen Strasse und einem konkreten Baugrundstück, sondern ebenso die weiterführende öffentliche Strasse, soweit sie als Zufahrt zur Bauparzelle zwingend benützt werden muss (LGVE 2007 II Nr. 9 E. 2d, 2000 II Nr. 6 E. 5b mit Hinweisen auf BGE 121 I 69 E. 3c und 116 Ib 166 E. 6b; EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N 12 zu Art. 19). bb) Sind für ein Bauvorhaben mehrere Bewilligungen unterschiedlicher Behörden einzuholen, sind die Verfahren miteinander zu koordinieren (vgl. Art. 25a RPG; § 192a PBG). Die Leitung des Verfahrens geht von der Leitbehörde aus, die gemäss § 65 Abs. 1 lit. a der Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001 (PBV; SRL Nr. 736), gegebenenfalls in Absprache mit der kantonalen Behörde, für eine zweckmässige Information der am Verfahren Beteiligten und in der Regel und nach Möglichkeit für eine gemeinsame und gleichzeitige Eröffnung sämtlicher für ein Bauvorhaben notwendiger Entscheide sorgt (Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG; § 196 Abs. 1 und 3 PBG; sog. formelle Koordination). Der Grundsatz der Koordination verlangt auch, dass die Leitbehörde auf eine inhaltliche Abstimmung und Widerspruchsfreiheit der Verfügungen hinwirkt (Art. 25a Abs. 2 lit. d und Abs. 3 RPG; sog. materielle Koordination). Wie der Gemeinderat Y im angefochtenen Baubewilligungsentscheid feststellt, bildet hier das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren, weshalb der Gemeinderat Leitbehörde ist (§ 192a Abs. 1 lit. c und Abs. 2 PBG). Ist das Baubewilligungsverfahren - wie hier - das Leitverfahren, erlässt gemäss § 64 Abs. 3 PBV die erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen aller kantonalen Stellen in einem Entscheid das Bau- Umwelt und Wirtschaftsdepartement, wenn die Bewilligung mit Bewilligungen oder Verfügungen mindestens eines Departements zu koordinieren ist (lit. a), in den übrigen Fällen die Dienststelle rawi (lit. b). c) Soweit die Beschwerdeführerin eine fehlende Koordination beanstandet, erweist sich der Einwand als unbegründet. Im Rahmen des koordinierten Bewilligungsverfahrens unterbreitete die Vorinstanz die Baugesuchsunterlagen der Dienststelle rawi zur Prüfung. Diese erliess ihren, hier mitangefochtenen Entscheid am (...), welcher zusammen mit der Baubewilligung korrekt eröffnet wurde. Gegenstand des Entscheids der Dienststelle rawi bilden denn auch diverse strassenrechtliche und weitere Bewilligungen. Wie im Baubewilligungsentscheid dargelegt wurde, war die Abklärung der Verkehrssicherheit primäres Ziel des Verkehrsgutachtens. Dies ergibt sich auch aus dem Gutachten selbst. So hatte die D AG im Auftrag der Vorinstanz insbesondere zu untersuchen, ob im Verkehrsknoten bei der geplanten Filiale der B AG ein Vorsortierstreifen zur Verkehrssicherheit erforderlich ist. Dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, ohne dass spezielle bauliche Massnahmen zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer erforderlich sind, haben die gutachterlichen Untersuchungen ergeben, wie bereits vorstehend dargelegt wurde (E. 5c). Im Weiteren kann auf die Erläuterungen der Dienststelle rawi (Vernehmlassung) verwiesen werden, die zum Beschwerde-Antrag Ziff. 3 Folgendes ausführt: Im Bauprogramm für Kantonsstrassen 2011-2014 (abrufbar unter: http://www.agglo-programm.lu.ch/botschaft_b_170_zum_bauprogramm_2011_bis_2014.pdf) sei im Topf A als Vorhaben Nr. z die Optimierung des Knotens W vorgesehen (Anmerkung: Im Topf A befinden sich die in der Programmperiode

2011-2014 zu planenden und/oder auszuführenden Bauvorhaben; Botschaft des Regierungsrats zu den Entwürfen des Bauprogramms 2011-2014 für die Kantonsstrassen und eines Kantonsratsbeschlusses über die Änderung der Einreihung der Kantonsstrassen, B 170 vom 24.8.2010, S. 19). Bestandteil dieses Vorhabens sei der Ausbau der bestehenden Lichtsignalanlage, wobei zusätzliche Abbiegespuren vorgesehen seien, welche den Betrieb der Anlage wesentlich vereinfachen und die Leistungsfähigkeit steigern würden. Die heutige Lichtsignalanlage gelange keineswegs an ihre Leistungsgrenze. Vielmehr gelte es, die Fussgängerbeziehungen zu optimieren und den Komfort der Anlage generell zu erhöhen (Vermeiden der Alles-Rot-Situationen bei geschlossenen Barrieren). Bei der Dimensionierung der neuen Lichtsignalanlage würden nebst einer allgemeinen Verkehrszunahme auch alle bekannten privaten Bauvorhaben berücksichtigt. Dem Anliegen des Gemeinderats Z werde somit - auf einer anderen Ebene - Rechnung getragen. Mit diesem Strassenprojekt gemäss Bauprogramm für Kantonsstrassen werde im Bereich W eine sichere Querung für die Zufussgehenden zur Verfügung gestellt. Heute bestehe auf der Südwestseite der Kantonsstrasse ein Trottoir. Die Dienststelle vif habe in ihrer Stellungnahme verlangt, dass die Zufahrt zur Parzelle x als Trottoirüberfahrt gestaltet werde. Eine Fussgängerquerverbindung sei aufgrund des geringen Fussgängeraufkommens nicht notwendig und aufgrund des hohen technischen Aufwands nicht verhältnismässig. Mit der Auflage, eine Trottoirüberfahrt zu erstellen, sei eine sichere durchgehende Fussgängerlängsbeziehung garantiert. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit diesen Ausführungen der Fachstelle in ihrer Replik nicht auseinander. Das Gericht hat keinen Grund, die Schlussfolgerungen der Dienststelle rawi in Zweifel zu ziehen. Zudem hat die Dienststelle vif als Fachstelle das Verkehrsgutachten geprüft. Sie kam zum Schluss, dass aus verkehrlicher Sicht die strassengesetzliche Sonderbewilligung unter Berücksichtigung der üblichen Bedingungen und Auflagen sowie den speziellen Auflagen bewilligt werden könne. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sind nach dem klaren Untersuchungsergebnis der Gutachter bauliche Massnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für Fussgänger nicht notwendig. Wie die Vorinstanz bereits in ihrem Entscheid darauf hingewiesen hat, können Massnahmen am ungesicherten Gleis der Bahn von der Bauherrin wegen ihres Bauvorhabens nicht verlangt werden. Ebenso wenig muss wegen der geplanten Filiale der B AG ein Kantonsstrassenprojekt ausgearbeitet werden. Dies umso weniger, als im kantonalen Bauprogramm 2011-2014 für die Kantonsstrassen im Abschnitt der Gemeinde Z die Einmündung der Bahnhofstrasse und die Optimierung Knoten in Koordination mit Bauvorhaben Dritter als realisierbare Massnahmen vorgesehen sind (vgl. Anhang zur bereits zitierten Botschaft B 170). Die Berechnungen der gutachterlichen Sachverständigen zeigen deutlich auf, dass die Umlegung des Verkehrsaufkommens auf das bestehende Strassennetz gut bewältigt werden kann und die Verkehrssicherheit ohne zusätzliche bauliche Massnahmen gewährleistet ist. Damit ist das Bauvorhaben hinreichend erschlossen und die erteilte Baubewilligung auch unter diesem Aspekt rechtskonform.

E. 7

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Gemäss § 199 Abs. 2 VRG werden den Gemeinden amtliche Kosten auferlegt, wenn sie unter eigenem Namen in einem Rechtsmittelverfahren als Partei beteiligt und am Rechtsstreit wirtschaftlich interessiert sind. Die Gemeinde Z erhebt in eigenem Namen Verwaltungsgerichtsbeschwerde und ist somit Partei. Rein öffentliche Interessen verfolgt sie nicht, geht es ihr doch nach ihren eigenen Aussagen mitunter um die Nutzungen und die

Entwicklung im Bahnhofsumfeld Z und darum, die Ansiedlung von Detailhändlern im Gebiet W - Y zu verhindern. Da die Beschwerdeführerin unterliegt, wird sie kostenpflichtig. Zudem hat sie der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 201 Abs. 1 VRG). Der Gemeinderat Y hingegen ist am vorliegenden Verfahren nicht als Partei, sondern als Vorinstanz beteiligt. Obschon er durch einen Rechtsanwalt vertreten ist, ist keine Parteientschädigung geschuldet, da diese eine Vergütung für die Kosten der Parteivertretung ist (§ 193 Abs. 3 VRG; Urteil V 11 217 vom 26.5.2012, E. 8b).

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