

LU_GERICHTE V 13 84 vom 4. März 2014

LU Gerichte, 2014-03-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_13_84

FR: LU_GERICHTE V 13 84 du 4 mars 2014

IT: LU_GERICHTE V 13 84 del 4 marzo 2014

Regeste

Legitimation von Umweltschutzverbänden im Gestaltungsplanverfahren (E. 2.3.) Für Abweichungen von der Normalbauweise müssen – bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung des revidierten § 75 Abs. 1 und 2 PBG – weiterhin besondere Verhältnisse vorliegen, die eine eigene Regelung sinnvoll erscheinen lassen (E. 5.3.) Umweltschutzverbände können im Baubewilligungsverfahren auch mit Kosten für die Einsprachebehandlung belegt werden (Verursacherprinzip; E. 6.) | Art. 29 Abs. 2 BV; § 75 Abs. 1 Anhang PBG, § 75 Abs. 2 Anhang PBG, § 75 Abs. 3 PBG, § 207 Abs. 1 lit. c PBG, § 212 PBG. | Raumplanung

Erwägungen

E. 1

Das Verfahren V 13 84 wurde im Mai 2013 beim Verwaltungsgericht, Verwaltungsrechtliche Abteilung, anhängig gemacht. Am 1. Juni 2013 ist das Verwaltungsgericht zusammen mit dem Obergericht in das neue Kantonsgericht überführt worden. Zuständig für die Beurteilung des vorliegenden Verfahrens ist nunmehr die 4. Abteilung des Kantonsgerichts. Die neue Zuständigkeit hat keine Auswirkungen auf den Verfahrensgang und die Verfahrensbestimmungen.

E. 2.1

Der angefochtene Entscheid stützt sich in erster Linie auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735). 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 ist beachtlich, dass mehrere Normen vom Regierungsrat gemeindeweise im Verlauf der nächsten zehn Jahre in Kraft gesetzt werden (vgl. § 224 PBG und Anhang zum PBG).

E. 2.2

Die sachliche Zuständigkeit des Kantonsgerichts wird von dieser Teilrevision nicht tangiert. Gemäss § 148 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40) in Verbindung mit § 206 PBG unterliegt er unmittelbar der Anfechtbarkeit durch Verwaltungsgerichtsbeschwerde (LGVE 1997 II Nr. 13 E. 2).

E. 2.3

Ein Sachentscheid setzt die Befugnis zur Rechtsvorkehr ("Legitimation") voraus (§ 107 Abs. 2 lit. d VRG). Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist befugt, wer an der Änderung

oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse hat und sich am vorinstanzlichen Verfahren als Partei beteiligt hat (§ 207 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a PBG; Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] in Verbindung mit Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110]). 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). Ausdrücklich zur Einsprache und Beschwerde legitimiert sind auch Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen. Diese Legitimation beschränkt sich auf den Rahmen des statutarischen Zwecks, soweit Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden (§ 207 Abs. 1 lit. d PBG). Zudem sind nach § 207 Abs. 1 lit. c PBG die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden befugt. Beim Beschwerdeführer handelt es sich um eine Sektion des Schweizer Heimatschutzes (SHS), der wiederum eine beschwerdeberechtigte Organisation nach Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) ist (vgl. Ziff. 5 im Anhang zur Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [VBO; SR 814.076]; vgl. auch: <http://www.heimatschutz.ch/in-dex.php?id=747>, besucht am 3.3.2014). In seinem Einzugsgebiet ist er zur Erhebung von Rechtsmitteln befugt (Art. 12 Abs. 5 NHG; Art. 6 der Statuten des SHS, abrufbar unter: http://www.heimatschutz.ch/fileadmin/heimatschutz/user_upload/files/Portrait/Statuten_d.pdf, besucht am 3.3.2014), sofern die Voraussetzungen von § 207 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a PBG erfüllt sind. Dabei richten sich seine schutzwürdigen Interessen nach seinem statutarischen Zweck. Insbesondere mit Blick auf Art. 2 Ziff. 1 der Statuten des SHS, wonach dieser das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie die Kultur- und Naturdenkmäler vor Beeinträchtigung, Entstellung und Zerstörung bewahren will, ist die Legitimation zu bejahen. Denn darin eingeschlossen ist der Bereich des Ortsbildschutzes, der vorliegend wesentlicher Streitpunkt bildet. Die Eingliederungsvorschriften, so namentlich die Bestimmung von § 140 PBG und auch die entsprechenden kommunalen Vorschriften über das Landschaftsbild sind für alle Ortsbilder anwendbar und eine Verletzung dieser Normen kann daher auch durch die entsprechenden Organisationen gerügt werden (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 293 vom 26.5.2009 E. 2c; zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 348 vom 9.5.2011 E. 1b).

E. 2.4

Da der Beschwerdeführer zudem am vorinstanzlichen Einspracheverfahren teilgenommen hat, die Beschwerdeschrift frist- und formgerecht eingereicht wurde und auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind (§ 107 Abs. 2 VRG), ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 3.1

Die revidierten bzw. neuen Erlasse enthalten keine speziellen Übergangsbestimmungen zum Zeitpunkt ihrer Anwendbarkeit. Nach der deshalb anwendbaren allgemeinen Regelung für Bewilligungsverfahren (vgl. dazu auch Kölz/Bosshart/Röhl, Komm. zum

Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl. 1999, § 20 VRG N 52 mit weiteren Hinweisen; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Komm. zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, Art. 25 VRPG N 8) und mit Blick auf den einstufigen kantonalen Instanzenzug in der hier zu beurteilenden Streitsache (§ 206 PBG; §§ 156 Abs. 2 und 161a VRG i.V.m. § 146 VRG) hat das Kantonsgericht das geänderte Recht – vorbehältlich besonderer Vorschriften in der Novelle (§ 224 PBG) – sofort und mithin auch auf hängige Beschwerdefälle anzuwenden (vgl. dazu auch Moser/Beusch/Kneubühler, Prozessieren vor Bundesverwaltungsgericht, 2. Aufl. 2013, N 2.202 mit Verweisen, u.a. auf Kölz, Intertemporales Verwaltungsrecht, ZSR 1983 II 175 und 204). Dieses Ergebnis stimmt denn auch mit der damaligen Übergangsordnung nach § 226 PBG überein, die den Grundsatz bestätigt, dass dasjenige Recht anwendbar sein soll, das beim Entscheid einer Behörde mit voller Prüfungsbefugnis gilt. Folglich wird in Bausachen grundsätzlich auf die im Zeitpunkt der kantonsgerichtlichen Beurteilung geltende Rechtslage abgestellt (zum Ganzen: Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 06 226 vom 11.6.2007 E. 4a und V 03 239 vom 18.6.2004 E. 10). Dies hat zur Folge, dass die Rechtsmittelinstanz das Bauvorhaben grundsätzlich gestützt auf Normen prüft, welche vor der erstinstanzlich zuständigen Entscheidbehörde noch keine Gültigkeit hatten. Das ist unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der sofortigen Anwendung des neuen Rechts vertretbar, erscheint aber aus funktionaler Sicht nicht unbedenklich.

Unproblematisch ist dieses Vorgehen, wenn die Streitsache nach alter und neuer Rechtslage gleich zu beurteilen ist, die Änderung der anwendbaren Normen also keinen Einfluss auf den Entscheid hat. Vom allgemeinen Grundsatz der sofortigen Anwendung kann abgewichen werden, wenn z.B. ein Verfahren ungebührlich lange gedauert hat und die Anwendung des neuen Rechts unverhältnismässig wäre (insbesondere, wenn die Verzögerung durch Einsprachen und Beschwerden Dritter verursacht wurde) oder aber bei rechtsmissbräuchlichem Verhalten einer Partei. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Revision des Luzerner Baurechts per 1. Januar 2014 mit erheblichen Folgen namentlich für die Gemeinden verbunden ist. Der kantonale Gesetzgeber hat denn auch – gleichsam als besondere materielle Übergangsordnung – Anpassungsfristen gesetzt, die gemeindeweise Einführung bestimmter Normen festgelegt und die weitere Geltung bisheriger Bestimmungen des PBG vorgesehen. Die Gemeinde X hat ihre Grundlagen noch nicht angepasst, weshalb die im Anhang des PBG aufgelisteten bisherigen Normen für sie weiterhin anwendbar bleiben.

E. 3.2

Als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz steht dem Kantonsgericht in bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich uneingeschränkte Überprüfungsbefugnis zu (§ 161a VRG). Es gelten daher die §§ 144 - 147 VRG (§ 156 Abs. 2 VRG). Obwohl dem Gericht damit nicht nur Sachverhalts- und Rechts-, sondern auch Ermessenskontrolle zusteht (vgl. auch Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG), auferlegt es sich eine gewisse Zurückhaltung. Dies gilt zunächst insoweit, als die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kommunalen Behörden besser kennen und überblicken (vgl. BGE 126 I 219). Gerichtliche Zurückhaltung ist ferner geboten gegenüber der sachkundigen Verwaltung in Bezug auf technische Fragen sowie bei ausgesprochenen Ermessensfragen, deren Beantwortung den vorrangig für den Vollzug des Baurechts verantwortlichen sowie ortskundigen Behörden überlassen sein muss. Das Kantonsgericht ist aufgrund der ihm zugeordneten Funktion nicht befugt, sein Ermessen an die Stelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen (zum Ganzen: LGVE 2000 II Nr. 18 E. 3a;

BGE 131 II 81 E. 6.6 und 7.2.1, 127 II 238 E. 3b/aa).

E. 3.3

Das vorliegende Verfahren ist vom Untersuchungsgrundsatz und der Rechtsanwendung von Amts wegen beherrscht (§§ 37 und 53 VRG). Diese Grundsätze gelten allerdings nicht uneingeschränkt; sie werden ergänzt durch die verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien (§ 55 VRG), wie namentlich deren Begründungspflicht (§ 133 Abs. 1 VRG).

E. 4

In formeller Hinsicht macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs als Teilgehalt des Grundsatzes des fairen Verfahrens geltend. Die Vorinstanz habe es unterlassen, ihm den Rückzug des ersten Gestaltungsplans anzuzeigen und die Einsprache als erledigt zu erklären. Auch habe er keine Kenntnis davon, ob die Bauherrschaft zur Einsprache Stellung genommen habe. Sodann habe er von der zweiten Auflage nur per Zufall erfahren.

E. 4.1

Das Grundrecht des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]) dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern, Einsicht in die Akten zu nehmen, das Recht am Beweisverfahren teilzunehmen und der Anspruch auf einen begründeten Entscheid. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 135 II 286 E. 5.1). Das Akteneinsichtsrecht als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs bezieht sich auf sämtliche verfahrensbezogenen Akten, die geeignet sind, Grundlage des Entscheids zu bilden. Die Akteneinsicht ist auch zu gewähren, wenn dadurch der Entscheid in der Sache nicht beeinflusst werden kann (BGer-Urteil 1C_14/2010 vom 17.6.2010 E. 2.3 mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Bauherrschaft kann ihr Baugesuch bzw. ihr Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplans jederzeit zurückziehen und im Übrigen auch jederzeit ein neues Gesuch stellen. Dieses Vorgehen steht ihr kraft des Verfügungsgrundsatzes jederzeit frei, nach welchem eine Partei, die mit ihrem Gesuch ein Verfahren erst in Gang gesetzt hat, über den Verfahrensgegenstand verfügen (disponieren) kann (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 16 VRGP N 2). Mit dem Rückzug des Gesuchs ist das Interesse der Parteien an der materiellen Beurteilung desselben dahingefallen und das Verfahren ist infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt zu erklären (§ 109 VRG; vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 212 vom 21.3.2011 E. 2b).

E. 4.3

Wie im Sachverhalt bereits erwähnt, wurde der Gestaltungsplan erstmals vom 16. April - 15. Mai 2012 öffentlich aufgelegt (vgl. § 77 Abs. 1 PBG in der bis 31.12.2013 geltenden Fassung [nachfolgend aPBG]; neu: Auflagefrist von 20 Tagen gemäss § 77 Abs. 1 i.V.m. § 193 Abs. 2 PBG). Innert der 30-tägigen Auflagefrist reichte u.a. der Beschwerdeführer am 14. Mai 2012 Einsprache gegen das Planungsvorhaben ein. Der Eingang der Einsprache

wurde ihm – entgegen seiner Behauptung – gemäss den Akten am 16. Mai 2012 schriftlich bestätigt und dem Planverfasser gleichentags zur Stellungnahme zugestellt (vgl. § 77 Abs. 5 aPBG; § 77 Abs. 1 i.V.m. § 194 Abs. 3 PBG). Ob der Planverfasser in der Folge eine Stellungnahme einreichte oder lediglich den Rückzug des Gesuchs erklärte, ist aus den aufliegenden Akten nicht ersichtlich – und für die vorliegende Beurteilung auch nicht relevant. Am 9. Juli 2012 reichten die Beschwerdegegner einen redimensionierten Gestaltungsplan ein. Dieser wurde erneut aufgelegt (16.7.-14.8.2012) und die Auflage öffentlich bekannt gemacht. In der gleichen Anzeige wurden die bisherigen Einsprachen gegen den vom 16. April - 15. Mai 2012 aufgelegten Gestaltungsplan mit der Auflage des neuen Gestaltungsplans als gegenstandslos erklärt. Mit Schreiben vom 13. Juli 2012 – und damit vor Beginn der Auflagefrist – zeigte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die zweite Auflage schriftlich an und erklärte die bisherigen Einsprachen als erledigt. Am 14. August 2012 machte die Vorinstanz den Beschwerdeführer erneut auf die zweite Auflage aufmerksam und setzte ihm – nebst der öffentlichen Auflagefrist – nochmals eine Frist bis 24. August 2012. Der Beschwerdeführer erhob am 14. August 2012 – und damit innert der Auflagefrist – Einsprache gegen den redimensionierten Gestaltungsplan.

E. 4.4.1

Wie ausgeführt, ist die Rechtsprechung zum Akteneinsichtsrecht streng. Im Rahmen eines hängigen Verfahrens ist das Recht vorbehaltlos zu gewähren, der Nachweis eines besonderen schutzwürdigen Interesses an der Akteneinsicht ist nicht erforderlich. Trotz formeller Natur des Anspruchs auf Akteneinsicht gilt er jedoch wie jedes Recht nicht absolut und findet seine Grenzen an den überwiegenden öffentlichen Interessen oder an berechtigten Interessen Dritter (vgl. auch § 49 Abs. 1 und 2 VRG; Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, Basel 2010, § 5 N 335 ff.). Im Weiteren ist zu beachten, dass das Grundrecht des rechtlichen Gehörs keinen Selbstzweck verfolgt, sondern der Verwirklichung des materiellen Rechts dient (BGer-Urteil 2P.352/2005 vom 24.4.2006 E. 3.4 mit Hinweisen; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 212 vom 21.3.2011 E. 2c).

E. 4.4.2

Der Beschwerdeführer begründet die geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs u.a. damit, dass ihm weder der Rückzug des ersten Gesuchs noch die Neuauflage des redimensionierten Gestaltungsplans angezeigt und seine erste Einsprache nicht erledigt erklärt wurde. Dem kann so nicht gefolgt werden. Zwar wurde dem Beschwerdeführer der Rückzug des Gesuchs offenbar nicht sofort angezeigt und es wurde auch – wie § 109 VRG an sich vorschreibt – keine formelle Erledigterklärung des Gesuchs um Genehmigung des Gestaltungsplans und damit der erhobenen Einsprachen erlassen. Jedoch wurde dem Beschwerdeführer die erneute Auflage des Gestaltungsplans mittels "Anstösseranzeige" persönlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde ihm mit dem Schreiben mitgeteilt, dass die bisherigen Einsprachen gegen den vom 16. April bis 15. Mai 2012 aufgelegten Gestaltungsplan als gegenstandslos erklärt würden. Des Weiteren wurde die erneute Auflage – mit Hinweis auf die Erledigterklärung der bisherigen Einsprachen – im Luzerner Kantonsblatt veröffentlicht. Die Vorinstanz hat somit alle Möglichkeiten der Bekanntmachung genutzt, um den Beschwerdeführer über die Neuauflage zu informieren. Zusätzlich erinnerte sie ihn mit Schreiben vom 14. August 2012 nochmals und verlängerte die Einsprachefrist. Weshalb sie den Beschwerdeführer nochmals informierte und ob ein solches Vorgehen rechtens ist (vgl. § 35 Abs. 1 VRG), kann hier offen bleiben. Tatsache ist,

dass der Beschwerdeführer innert der offiziellen Auflagefrist und damit rechtzeitig Einsprache erhob. Folglich ist dem Beschwerdeführer durch die unterlassene formelle Erledigterklärung kein Rechtsnachteil erwachsen. Dass die Vorinstanz dem Beschwerdeführer den Rückzug des ersten Gestaltungsplans nicht sofort angezeigt hatte, ist vor diesem Hintergrund nicht weiter beachtlich. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist darin jedenfalls nicht zu erblicken. Dies insbesondere auch deshalb nicht, weil sich der Gemeindeammann anlässlich der Einspracheverhandlung vom 30. Oktober 2012 erkundigte, ob verfahrenstechnische Einwände vorhanden seien, was seitens des Beschwerdeführers implizit verneint wurde.

E. 4.4.3

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nach dem Gesagten nicht vor. Daran ändert auch der vage Hinweis des Beschwerdeführers, allenfalls wäre auf eine zweite Einsprache verzichtet worden, wenn ihm im ersten Verfahren die Stellungnahme des Planers zu seiner ersten Einsprache zugestellt worden wäre, nichts. Gemäss Vernehmlassung der Vorinstanz wurde eine solche nämlich nicht eingereicht.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer beanstandet aus materieller Sicht die Genehmigung des Gestaltungsplans, insbesondere die gewährten Abweichungen von der Normalbauweise. Er ist der Ansicht, der Gestaltungsplan erfülle die erhöhten Anforderungen gegenüber der Normalbauweise nicht. Es sei nicht dargetan, weshalb der Gestaltungsplan eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung darstelle. Auch die in § 75 Abs. 3 PBG geforderten besonderen Qualitätsmerkmale seien nicht erkennbar. Dass ein Gestaltungsplan klar ausgeschiedene Baubereiche aufzeige, sei gestaltungsplantypisch. Die südliche Ausrichtung der Baukörper sei bei einer entsprechenden Hanglage keine spezielle planerische Leistung. Zwar könnten die aufgrund der Planung im Perimeter entstandenen grossen, zusammenhängenden Grünflächen durchaus dazu dienen, den einen Gestaltungsplan als qualitativvoller einzustufen als andere. Dies allein genüge allerdings nicht. Auch liege die Tatsache, dass die Untergeschosse nicht in Erscheinung treten würden, nicht am Gestaltungsplan, sondern an den topografischen Verhältnissen. Schliesslich weise der Gewerbebau eine Länge auf, die sich gemäss Vorinstanz ohne die optischen Korrekturen (Attikawohnungen) nicht mit dem Orts- und Landschaftsbild vertragen würde. Ob sich dies mit den drei Attikawohnungen verbessere, müsse bezweifelt werden. Die Riegelbaute maure die bauliche und landschaftliche Umgebung zu, womit von einer in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingepassten Überbauung keine Rede sein könne. Eine verkehrsfreie Gesamtüberbauung und ein gutes Fusswegnetz seien ferner keine besondere Qualität, sondern eine absolute Selbstverständlichkeit. Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, sowohl der Gewerbebau als auch die Wohnbauten würden mit ihren Dimensionen die Körnung der Dorfstruktur sprengen und weder einen guten Übergang zu den angrenzenden Zonen schaffen, noch den Zonencharakter wahren.

E. 5.2

Der Gestaltungsplan legt vier Baubereiche fest. Drei dieser Baubereiche liegen in der W3-a, welche insgesamt 6'717 m² umfasst, und sind für drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Der vierte Baubereich liegt in der Ar-III (4'345 m²). Die W3-a ist für Wohnzwecke bestimmt sowie für nichtstörende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie sich in den

Zonencharakter einfügen (Art. 6 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde X [BZR]). Zulässig sind gemäss Absatz 2 der Bestimmung maximal drei Vollgeschosse und eine Ausnutzungsziffer von 0,45. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt, bei drei Vollgeschossen 25 m; bei zwei Vollgeschossen hingegen 32 m. Gemäss Art. 10 Abs. 1 BZR ist die Arbeitszone der Empfindlichkeitsstufe ES III (Ar-III) für Betriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden, wobei in Bebauungs- und Gestaltungsplänen zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden können (Abs. 2; vgl. auch § 46 Abs. 3 PBG). Vorgesehen ist sodann eine Überbauungsziffer von 0,35 sowie eine maximale Fassadenhöhe von 9 m bzw. eine maximale Firsthöhe von 11 m (Abs. 3). Zu beachten ist ferner Art. 19 BZR. Gemäss dessen Absatz 3 beträgt die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, 4'000 m². Der AZ-Bonus bis höchstens 15 % wird nur in dem Mass gewährt, wie die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt und planerisch ausgewiesen sind. Zudem sind im Rahmen der Gestaltungspläne die wesentlichen Massnahmen zur landschaftlichen Eingliederung und Begrünung von Bauten, Verkehrsanlagen und Terrainveränderungen darzustellen. Mindestens 10 % der Arealflächen sind als allgemeine Grün- und Freiraumflächen festzulegen. Dessen Gestaltung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln (Abs. 4).

E. 5.3.1

Der kantonale Gesetzgeber hat mit der Teilrevision des PBG (vgl. E. 2. vorstehend) auch die Bestimmungen über den Gestaltungsplan teilweise geändert. Zusammen mit den Bebauungsplänen gehören die Gestaltungspläne zu den Sondernutzungsplänen (§§ 65 ff. PBG). Sie bezwecken namentlich die Festlegung der massgeblichen Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebiets (§ 65 Abs. 1 PBG). Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (§ 65 Abs. 2 PBG). Gestaltungspläne beinhalten endgültige und verbindliche Bauvorschriften. Als Nutzungspläne gehören sie zu den für den Grundeigentümer unmittelbar verbindlichen Rechtsgrundlagen (§ 15 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 PBG; LGVE 2000 II Nr. 6 E. 4a). In den von Gestaltungsplänen erfassten Gebieten ist nach diesen Plänen zu bauen. Wie bisher umschreibt § 75 PBG das Verhältnis des Gestaltungsplans zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan. Demgemäss kann die Gemeinde im Zonen- oder im Bebauungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Im Bau- und Zonenreglement sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe auf 3 m und bei der Überbauungsziffer auf 20 Prozent begrenzt (Abs. 1). Im Übrigen kann der Gestaltungsplan von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern die im Bau- und Zonenreglement dafür festgelegte Mindestfläche erreicht wird und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer auf zehn Prozent begrenzt (Abs. 2). Das

revidierte PBG unterscheidet also zwischen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (Abs. 1) und solchen ohne (Abs. 2; vgl. dazu Botschaft [B 62] des Regierungsrats Luzern vom 25.1.2013 zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] vom 22.9.2005 und einer Teilrevision des PBG, S. 36). In den Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht darf jedoch nur dann von der baulichen Grundordnung abgewichen werden, wenn die Kriterien von § 75 Abs. 3 PBG – zumindest teilweise – erfüllt sind (vgl. dazu E. 5.3.2. nachstehend). Gemäss Anhang des revidierten PBG gelten aber u.a. im Fall von § 75 Abs. 1 und 2 PBG die alten Bestimmungen des PBG, Stand 1. Juni 2013, bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen durch den Regierungsrat weiter (vgl. auch Botschaft [B 62], a.a.O., S. 65). Da der revidierte § 75 Abs. 1 und 2 PBG für die Gemeinde X noch nicht in Kraft ist (vgl. E. 3.1. vorstehend), ist weiterhin auf den im Anhang aufgeführten, bisherigen § 75 Abs. 1 und 2 Anhang PBG abzustellen. Immerhin ist festzuhalten, dass bereits unter dem bisherigen PBG eine architektonisch hohe Qualität des Gestaltungsplans verlangt wurde. Die Gemeinde kann sodann mehrere Entwürfe verlangen (§ 73 Abs. 4 aPBG; neu § 7 Abs. 2 PBV).

E. 5.3.2

Nach § 75 Abs. 1 Anhang PBG kann ein Gestaltungsplan von der baulichen Grundordnung abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Für die Annahme "besonderer Verhältnisse" im Sinn dieser Bestimmung verlangt die weiterhin anwendbare bisherige Rechtsprechung keinen Härtefall. Von Bedeutung sind in erster Linie die planerischen und baulichen Gegebenheiten und/oder die Situierung des betreffenden Grundstücks. Zu denken ist beispielsweise an Land, das sich im Bereich der Zonengrenze befindet, wo mit höherer Ausnützung und einem zusätzlichen Geschoss ein guter Übergang erreicht werden kann (LGVE 2006 II Nr. 5 E. 7e, 1997 II Nr. 8 E. 6a; Urteil des Kantonsgerichts Luzern V 13 68 vom 18.12.2013 E. 5.2.).

E. 5.3.3

In § 75 Abs. 2 Anhang PBG werden hinsichtlich Geschosshöhe und Ausnützung die im Gestaltungsplan zulässigen Abweichungen quantitativ begrenzt. Erlaubt sind ein weiteres Vollgeschoss und ein Ausnützungszuschlag von maximal 15 %. Gemäss Gerichtspraxis sind zudem auch weitere massvolle Überschreitungen, z.B. der Gebäudelängen, zulässig (BGer-Urteil 1C_416/2007 vom 3.10.2008 E. 3.1.1 und 3.4; LGVE 2003 II Nr. 17 E. 7b, 1997 II Nr. 8 E. 5b). In der Praxis wird davon ausgegangen, dass Abweichungen von der rechtlichen Grundordnung – nebst den besonderen Verhältnissen und der Wahrung des Zonencharakters – den Nachweis wenigstens eines der in § 75 Abs. 3 PBG aufgelisteten Qualitätsmerkmalen erfordern: a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist, b. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert, c. grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden, d. ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt, e. besondere Massnahmen zum sparsamen Umgang mit Energie und zur Verwendung von erneuerbaren Energien getroffen werden. Obwohl die in § 75 Abs. 3 PBG erwähnten Qualitätsmerkmale nicht kumulativ erfüllt sein müssen, stellt der Gesetzgeber hohe Anforderungen an die

Qualität eines Gestaltungsplans, der von der Normalbauweise abweicht. Dieser muss erhebliche – nicht zuletzt architektonische – Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Je ausgeprägter dies der Fall ist, umso weitergehende Abweichungen vom Zonenplan, BZR oder Bebauungsplan können gestattet werden; dies freilich stets im Rahmen von § 75 Abs. 2 Anhang PBG (LGVE 2006 II Nr. 5 E. 7c, 2001 II Nr. 18 E. 4b; Botschaft vom 20.10.2000 [B 76] in: Verhandlungen des Grossen Rates 1/2001 S. 263; Botschaft vom 12.8.1986 [B 119] in: Verhandlungen des Grossen Rates S. 758). Der Genehmigungsbehörde wird damit bei der Anwendung von § 75 PBG ein erheblicher Beurteilungsspielraum und weites Ermessen eingeräumt. Einem "Freipass" für die Erteilung von Ausnahmen kommt dies aber nicht gleich. Ausnahmen von der Regelbauweise sind – wie gesagt – einlässlich und sachgerecht zu begründen, d.h. es ist in nachvollziehbarer Weise aufzuzeigen, inwiefern die Voraussetzungen für Abweichungen von der Normalbauweise vorliegen und weshalb eine vom BZR abweichende Lösung gerechtfertigt ist (BGE 112 Ia 110; BGer-Urteil 1C_416/2007, a.a.O., E. 3.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 120 vom 16.12.2008 E. 5d). Denn immerhin geht es letztlich um eine Abweichung von der demokratisch legitimierten baulichen Grundordnung, was nicht zuletzt mit Blick auf die Interessen Dritter und die gerichtliche Kontrolle eingehender Erläuterung bedarf (BGer-Urteil 1C_416/2007, a.a.O., E. 3.2-3.4 mit Verweis auf LGVE 1997 II Nr. 8 E. 5b; LGVE 2006 II Nr. 5 E. 7, 2001 II Nr. 18 E. 4b; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 120, a.a.O., E. 5c). Dabei liegt die Pflicht zu einer entsprechenden Begründung bei der Bauherrschaft sowie der Genehmigungsinstanz (BGer-Urteil 1C_416/2007, a.a.O., E. 3.3; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 120, a.a.O., E. 5d; zum Ganzen: Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 13 68 vom 18.12.2013 E. 5.2 und V 09 176 vom 15.6.2010 E. 4b).

E. 5.3.4

Nach § 75 Abs. 4 PBG können die Gemeinden zur Gewährung von Abweichungen weitere Anforderungen (Qualität, gemeinnütziger Wohnungsbau usw.) vorsehen. Die Gemeinde X schreibt wie bereits erwähnt lediglich vor, dass der Ausnützungsbonus von höchstens 15 % nur in dem Mass gewährt wird, als die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt und planerisch ausgewiesen sind (Art. 19 Abs. 3 Satz 2 BZR).

E. 5.4

Im Gestaltungsplangebiet sind, wie vorstehend beschrieben, in der W3-a drei neue Wohnbauten geplant. In der südöstlich daran anschliessenden Arbeitszone ist – zwischen Wohnzone und Kantonsstrasse – ein Gewerbebau mit drei Attikawohnungen vorgesehen.

E. 5.5.1

Grundvoraussetzung für Abweichungen von der baulichen Grundordnung ist – wie vorstehend erwähnt – das Vorliegen besonderer Verhältnisse und die Wahrung des Zonencharakters gemäss § 75 Abs. 1 Anhang PBG. Diese Voraussetzungen dürfen nicht mit der Prüfung der Qualitätsmerkmale nach § 75 Abs. 3 PBG vermengt werden (LGVE 2006 II Nr. 5 E. 7e). Die Vorinstanz begründet das Vorliegen besonderer Verhältnisse im angefochtenen Entscheid u.a. mit den topografischen Verhältnissen. Es liege eine leichte Hanglage vor, indem das Gelände sowohl gegen Süden, als auch gegen Osten hin abfalle. Des Weiteren grenze das Areal im Südosten direkt an die Kantonsstrasse. Ferner dürften auch die Grösse des Gestaltungsplangebiets und die Vielzahl unterschiedlicher Nutzungszonen nicht ausser Acht gelassen werden. Im nördlichen Teil des

Gestaltungsplanperimeters befinde sich eine Grünzone (Gr-B), daran anschliessend gegen Süden hin zuerst eine W3-a und dann (angrenzend an die Luzernerstrasse) eine Ar-III. Im nordöstlichen Teil sei die W3-a und die Ar-III mit der Gr-A überlagert. Ausserhalb des Plangebiets seien im Nordosten sowie im Westen eine Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) und im Nordwesten eine Dorfkernezone (DK) ausgeschieden. Schliesslich handle es sich um das letzte überbaubare Grundstück in diesem Gebiet, welches zudem von Strassen (Dorf-, Luzerner- und Küssnacher- bzw. Unterdorfstrasse) umrandet sei. Diese vorinstanzlichen Ausführungen im angefochtenen Entscheid erweisen sich als korrekt und werden auch vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt. Damit liegen in planerischer Hinsicht zweifellos besondere Verhältnisse vor, womit diese Grundvoraussetzung erfüllt ist.

E. 5.5.2

Gleiches gilt – mit einer Einschränkung (vgl. E. 5.5.3.) – für die zweite Grundvoraussetzung, die Wahrung des Zonencharakters bzw. der Zonencharakteren. Die Beurteilung derselben hat sich an der Regelbauweise zu orientieren und damit an den diese prägenden charakteristischen Elementen, die sich aus der massgeblichen Nutzungsordnung ergeben (vgl. LGVE 2006 II Nr. 5 E. 7e, 2003 II Nr. 7 E. 7, 1997 II Nr. 8 E. 6a). In der Arbeitszone ist entlang der Kantonsstrasse ein gut 87 m langer Gewerbebau geplant. Die Länge der Baute ist trotz ihres beachtlichen Ausmasses als zonenkonform zu bezeichnen, da Art. 10 BZR diesbezüglich keine spezifischen Bestimmungen vorsieht. Der geplante Gewerbebau ist in seiner Dimension denn auch vergleichbar mit dem Gewerbebau der benachbarten Garage C AG, auf den Grundstücken Nrn. x und y, welche in der Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) liegen (vgl. auch Kartenausschnitte auf dem Geoportal des Kantons Luzern sowie auf Google maps). Ebenfalls keine Vorschriften enthält Art. 10 BZR zur Anzahl zulässiger Vollgeschosse. Die in Abs. 3 der vorgenannten Bestimmung vorgesehenen maximalen Fassaden- und Firshöhen von 9 m bzw. 11 m werden von der Gewerbebaute talseits – wie der verbindliche Schnittplan aufzeigt – leicht überschritten; bergseits hingegen teilweise deutlich unterschritten. Als weitere Ausnahmen wurden zudem die drei Attikawohnungen auf dem Gewerbegebäude bewilligt. So dürfen nach Art. 10 Abs. 2 BZR in der Arbeitszone nur Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Davon können in Gestaltungsplänen zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen jedoch Ausnahmen vorgesehen werden. Die hier in Frage stehenden Attikawohnungen bilden einerseits einen guten Übergang zur Wohnzone, andererseits gliedern sie den Gewerbebau in drei Bereiche und tragen somit etwas zur Auflockerung bei. Der Zonencharakter wird dadurch nicht beeinträchtigt. Des Weiteren wurde für das Attikageschoss eine maximale Höhe ab Oberkant Attikageschossboden bis zum höchsten Punkt des Dachs von 3,00 m bei einem Flachdach bzw. 3,80 m bei einem Pultdach festgelegt, was den Vorgaben von Art. 23 BZR entspricht. Dass diese Änderung nicht störend in Erscheinung tritt, ergibt sich daraus, dass die Fronten des Attikageschosses dreiseitig um mindestens 2,50 m von der Fassade des Gewerbegebäudes zurückgesetzt werden müssen. Lediglich nordwestseitig, d.h. bergseits, wo die gemäss Art. 10 Abs. 3 BZR zulässige Fassadenhöhe teilweise deutlich unterschritten wird, darf das Geschoss fassadenbündig sein. Schliesslich werden die zulässigen Höhenkoten verbindlich festgelegt. Der Zonencharakter wird damit genauso wenig tangiert wie mit dem zusätzlich gewährten Bonus von 10 % der Überbauungsziffer. Für die drei geplanten Wohnbauten wurde ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt. Damit wird der Zonencharakter allerdings nicht beeinträchtigt. So tritt das zusätzliche Vollgeschoss aufgrund der topografischen Verhältnisse (leichte Hanglage; nach Süden und Osten

abfallendes Gelände) von den benachbarten Bauten der DK im Nordwesten und der W-Ar im Westen nicht wahrnehmbar in Erscheinung. Vielmehr sind die geplanten Bauten aus dieser Richtung lediglich viergeschossig, d.h. mit drei Vollgeschossen und einem sichtbaren Untergeschoss erkennbar (vgl. dazu § 139 Abs. 1 Anhang PBG), was den Vorgaben der dreigeschossigen Wohnzone entspricht. Die Höhenlage des Untergeschosses wird zudem mit dem Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Ebenso die für die einzelnen Gebäude zulässigen Höhenkoten. Der zusätzlich gewährte Ausnützungsbonus von 10 % vermag den Zonencharakter ebenfalls nicht zu beeinträchtigen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass mangels verbindlich festgelegter Energiesparmassnahmen nicht der beantragte Bonus von 15 %, sondern lediglich einer von 10 % gewährt wurde. Gesondert zu prüfen sind hingegen die Auswirkungen der gewährten Mehrlängen der Wohnbauten auf den Zonencharakter.

E. 5.5.3

Gemäss Art. 6 Abs. 2 BZR gilt in der W3-a eine Gebäudelänge von maximal 25 m bei drei Vollgeschossen. Werden nur zwei Vollgeschosse bewilligt, darf das Gebäude maximal 32 m lang sein. Dies hat zur Folge, dass die sichtbare Fassadenfläche in etwa gleich bleibt. Die projektierten Wohnbauten sehen eine Gebäudelänge von 30,20 m vor. Dabei handelt es sich im Vergleich zu einem Gebäude mit drei Vollgeschossen um eine Mehrlänge von 5,20 m pro Gebäude. Dennoch wird aufgrund der Anzahl und der Situierung der Gebäude und der Architektur der Zonencharakter noch gewahrt. Insofern ist der Beurteilung der von der Vorinstanz beigezogenen Fachleute zuzustimmen, wenn diese ausführen, die Aufteilung der Wohnnutzung auf nur drei Baufelder ergebe Vorteile, die eine Ausnahme für Gebäudelängen von 30,20 m rechtfertigen. Die Bauten wirken zudem durch die vorgebauten Balkone auf der Südseite sowie dem Treppenhausvorbau auf der Nordseite weniger massig. Ebenfalls für die Wahrung des Zonencharakters sprechen die grundsätzlich genügenden Gebäudeabstände. Die Sondervorschriften zum Gestaltungsplan sehen jedoch Baubereichslinien vor, durch welche die projektierten Gebäudelängen eine Toleranz von maximal plus/minus 2,00 - 3,00 m erhalten. Hierzu ist vorab festzustellen, dass der verbindliche Situationsplan eine Toleranz von "nur" maximal je 2 m vorsieht. Damit sind insgesamt Gebäudelängen von bis zu 34,20 m möglich, womit diese im Vergleich zur Vorschrift für Bauten mit drei Vollgeschossen um gut 9 m bzw. 36 % überschritten würden. Diese Überschreitung sprengt unter Berücksichtigung, dass vier Vollgeschosse bewilligt wurden, den Zonencharakter. Zudem leidet bei einer solchen Mehrlänge das Verhältnis zwischen überbauter und freigehaltener Fläche. Weder Beschwerdegegner noch Vorinstanz führen in Bezug auf diese zusätzliche Mehrlänge aus, inwiefern diese qualitativvoller ist als die Normalbauweise (vgl. zur Begründungspflicht: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 120, a.a.O., E. 6a und 6b mit Verweis auf BGer-Urteil 1C_416/2007, a.a.O., E. 3.5). Dies ist jedoch notwendig, da die Gebäudelänge einen nutzungsrelevanten Faktor darstellt, dem unter anderem für die Erscheinung und Eingliederung einer Baute in ihr bauliches und landschaftliches Umfeld in jedem Fall grosse Bedeutung zukommt. Nicht von ungefähr enthalten die kommunalen BZR einlässliche Regelungen in dieser Hinsicht (LGVE 1999 II Nr. 8 E. 7c/bb). Entsprechend stark beeinflusst die Gebäudelänge einerseits den Zonencharakter, andererseits ist die Gebäudelänge nur eines von vielen möglichen Gestaltungsmitteln (LGVE 2003 II Nr. 7 E. 7f/dd, 1997 II Nr. 8 E. 5b). Der zusätzliche Toleranzbereich der Gebäudelänge von insgesamt möglichen + 4,00 m ist auch unter Berücksichtigung der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild – bei einer Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von insgesamt 36 % – nicht bewilligungsfähig. Die zulässige Gebäudelänge für die Mehrfamilienhäuser 1 - 3 ist somit

auf maximal 30,20 m festzulegen, womit Ziffer 4 des Bewilligungsentscheids der Vorinstanz entsprechend anzupassen ist. Soweit der Gestaltungsplan jedoch die Lage der Baufelder festlegt, ist dies nicht zu beanstanden. Die projektierten Gebäude können innerhalb der Baubereiche gemäss Plan ohne Qualitätsverlust beliebig verschoben werden.

E. 5.5.4

Nach dem Gesagten sind die besonderen Verhältnisse nach § 75 Abs. 1 PBG zu bejahen und auch der Charakter sowohl der Arbeits- als auch der Wohnzone bleibt mit der erwähnten Einschränkung gewahrt. Diese Einschätzung wird insbesondere auch durch das begleitende Modell 1 : 500 zur projektierten Überbauung unterstrichen.

E. 5.6

Bleibt zu prüfen, ob eines oder mehrere Merkmale von § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind, welche die Gewährung der vorerwähnten Abweichungen bezüglich zusätzlichem Vollgeschoss, Ausnützungsbonus und Mehrlänge (Wohnbauten) bzw. grössere Gebäudefläche (Überbauungsziffer), Attikawohnungen und Überschreiten der Fassaden- und Firsthöhe (Gewerbebaute) rechtfertigen.

E. 5.6.1

Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid ausführlich zu den Voraussetzungen von § 75 Abs. 3 PBG geäußert und zu den Einwänden des Einsprechers (Beschwerdeführers) Stellung genommen. Die Erläuterungen erscheinen dem Gericht nachvollziehbar und plausibel, weshalb nachfolgend auch mit Blick auf das Ermessen der Vorinstanz (vgl. E. 3.2. und 5.3.3. vorstehend) darauf abgestellt werden kann. Zu Recht gelangte die Vorinstanz denn auch zum Schluss, der Gestaltungsplan erfülle zahlreiche Qualitätsmerkmale in besonders gutem Mass und weise erhebliche architektonische, wohnhygienische und erschliessungsmässige Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf.

E. 5.6.2

Die Beschwerdegegner weisen darauf hin, dass es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert (§ 75 Abs. 3 lit. b PBG). Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, dass eine solche qualitätsvolle und architektonisch überzeugende Überbauung weder aus den vorliegenden Akten noch aus der Begründung der Vorinstanz erkennbar sei. Dem kann nicht zugestimmt werden. Die geplante Siedlung ist ausreichend locker und gut strukturiert konzipiert. Obwohl das Gelände des Gestaltungsplanperimeters sowohl gegen Osten als auch gegen Süden hin abfällt, gelingt es dem Planenden mit der Beschränkung auf drei Baufelder sämtliche Wohngebäude nach Süden auszurichten. Damit und mit grosszügigen Fensterpartien wird eine bestmögliche Besonnung und Fernsicht sowie eine gute Wohnhygiene garantiert. Für eine gute Wohnhygiene sorgt aber insbesondere der lange Gewerbebau entlang der Kantonsstrasse der zum Wohngebiet hin als Lärmriegel wirkt und damit das von der Kantonsstrasse belastete Gebiet der W3-a gegen Lärm abschottet. Gleiches gilt für die komplett verkehrsfrei gehaltene Wohnüberbauung (vgl. E. 5.6.4. nachstehend). Trotz der nun maximal bewilligten Mehrlänge von 5,20 m treten die geplanten Wohnhäuser nicht als überlang in Erscheinung. Vielmehr gliedern die seitlichen Terrassen- bzw. Balkonpartien auf der Südseite sowie die Treppenhausvorbauten auf der Nordseite die Fassaden und setzen klare Akzente in der äusseren Gestaltung, womit eine gute Proportionalität der Hauptfassaden angestrebt wird. Bei der Gewerbebaute wird die Gebäudelänge visuell in

drei Hauptbaukörper aufgeteilt. Diese werden architektonisch durch ein mit Eternit oder gleichwertigen Fassadenverkleidungsplatten farblich herausgehobenes Obergeschoss geprägt. Die jeweilige grosse Mittelpartie bis 5,50 m hoch soll mit einer Metall/Glas-Konstruktion den Gewerbecharakter kennzeichnen und gleichzeitig als Trennelemente bewusst wahrnehmbar sein. Im Rahmen der Beurteilung der Baugesuche wird die Vorinstanz darauf zu achten haben, dass das Farbkonzept die versprochene Qualität aufweist. Für eine architektonisch gute Gliederung des Gewerbegebäudes sorgen sodann die drei geplanten Attikawohnungen. Diese sowie die angestrebte Fassadengestaltung – ohne die vorliegend noch nicht interessierende Farbgebung – sorgen für eine optische Dreiteilung der Baute und damit für eine gute Eingliederung. Im Übrigen gewährleisten sie einen guten Übergang von der Arbeitszone in die dreigeschossige Wohnzone und von dort in die Dorfkernzone. Insofern ist der Vorinstanz zuzustimmen, wenn sie ausführt, es handle sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngigienisch qualitätsvolle Überbauung. Dies umso mehr, als die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Einwendungen nicht geeignet sind, diese Einschätzung in Frage zu stellen.

E. 5.6.3

Hervorzuheben ist sodann die im Gestaltungsplan angestrebte qualitätsvolle Umgebungsgestaltung (vgl. § 75 Abs. 3 lit. c PBG und Art. 19 Abs. 4 BZR). Durch die Situierung der einzelnen Bauten im abfallenden Gelände entstehen grosse, zusammenhängende Grünflächen ohne unnatürliche Aufschüttungen. Dies führt zu einer optimalen "Durchgrünung" des Quartiers und lässt den bestehenden Hangverlauf weitgehend unberührt, was insbesondere ein Vorteil gegenüber der Einzelbauweise darstellt. Neben den grossen Grünflächen, der geplanten einheimischen Bepflanzung, der natürlichen Kieswege und minimal gehaltenen Stützmauern sowie der zu erhaltenden Uferbestockung entlang des Würzenbachs, sorgt auch die im Gestaltungsplan verbindlich festgelegte Anzahl Bäume von mindestens 16 Stück für die Qualität der Überbauung. Des Weiteren sind auf dem Areal zwei abseits des Verkehrs gelegene Kinderspielplätze mit einer Gesamtfläche von mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnbauten sowie der Attikawohnungen des Gewerbebaus geplant. Nach der revidierten Bestimmung ist nicht mehr die Grösse der Spielfläche relevant (als Ausfluss der Aufhebung der Ausnützungsziffer); vielmehr stehen deren Qualität und die den verschiedenen Altersstufen angepassten, vielseitigen Spielmöglichkeiten im Vordergrund (vgl. Botschaft [B 62], a.a.O., S. 37). Dies wurde beim Gestaltungsplan mit seinen unterschiedlichen Spielplätzen berücksichtigt. So sind der Kleinkinderspielplatz sowie ein Hartplatz zwischen den drei Mehrfamilienhäusern vorgesehen; der Kinderspielplatz wird hinter den Mehrfamilienhäusern 2 und 3 realisiert. Zusätzlich soll neben Letzterem ein Grillplatz erstellt werden. Beachtenswert ist zudem, dass – wie nachfolgend ausgeführt wird – der Aussenraum verkehrsfrei gestaltet wird. Die Anzahl, die Art und die Lage der Freizeitanlagen sprechen somit ebenfalls für die Qualität des Gestaltungsplans. Dies bestätigt auch der Beschwerdeführer. Zwar ist dies, wie er zu Recht ausführt, nicht ein Qualitätsmerkmal allein dieses Gestaltungsplans, dennoch vermögen die erwähnten Vorzüge der Umgebungsgestaltung das Vorliegen dieses Qualitätsmerkmals ausreichend zu begründen. Schliesslich werden weder die bestehende Grünzone noch der im nordöstlichen Teil des Grundstücks verlaufende Würzenbach durch den Gestaltungsplan beeinträchtigt bzw. tangiert.

E. 5.6.4

Wie bereits erwähnt wird die Wohnüberbauung mit dem geplanten Projekt vollständig verkehrsfrei gehalten (vgl. § 75 Abs. 3 lit. d PBG). Die Erschliessung der Wohngebäude für den motorisierten Verkehr geschieht ausschliesslich unterirdisch. Auch die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle werden geschickt ohne Belastung der Wohnbauten platziert. Demnach befindet sich die Einfahrt auf der Nordseite des Gewerbegebäudes, die Ausfahrt wird an dessen Südwestseite integriert. Die unterirdische Einstellhalle verbindet sämtliche Wohnbauten miteinander. Die Zufahrt zum Gewerbegebäude für Kunden und Lieferanten erfolgt über die von Ost nach West verlaufende Einbahnstrasse zwischen Kantonsstrasse und Gewerbegebäude und tangiert die Wohnzone auch damit nicht. Nur die Besucherparkplätze für die Wohnbauten befinden sich direkt hinter dem Gewerbegebäude im Bereich des Zonenübergangs zwischen Arbeits- und Wohnzone. Damit wird die Wohnüberbauung gänzlich vom motorisierten Verkehr freigehalten (mit Ausnahme von Zügelwagen und Notfallfahrzeugen). Neben der verkehrsfreien Wohnüberbauung verfügt der Gestaltungsplan auch über ein gutes Fusswegnetz. An der östlichen Grundstücksgrenze entlang führt ein öffentlicher Fussweg. Die Mehrfamilienhäuser werden durch einen weiteren Fussweg, welcher die Überbauung sowohl mit dem Dorfzentrum als auch mit der Kantonsstrasse verbindet, erschlossen. Das gute Fusswegnetz und v.a. die verkehrsfrei gehaltene Wohnüberbauung belegen ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen und erweisen sich als grosser Pluspunkt des vorliegenden Gestaltungsplans. Der Hinweis des Beschwerdeführers, dass es sich dabei um eine absolute Selbstverständlichkeit handelt, geht fehl.

E. 5.7

Die vorstehenden Ausführungen, die durch die Sonderbauvorschriften, den Erläuterungsbericht wie auch die Planunterlagen belegt sind, zeigen, dass mehrere der in § 75 Abs. 3 PBG genannten Qualitätsmerkmale beim Gestaltungsplan erfüllt sind, wenn auch einige ausgeprägter als andere. Auch wird mit der Beachtung dieser Qualitätsmerkmale, insbesondere der Anordnung der Wohnbauten, den gering gehaltenen Terrainveränderungen, der grossen zusammenhängenden Grünflächen und der sorgfältigen Feinerschliessung der Überbauung dem Landschafts- und Ortsbild Sorge getragen (vgl. §§ 62 Abs. 2 und 140 PBG sowie § 72 aPBG). Die gute Eingliederung wird auch mit dem aufgelegten Modell und den verbindlichen Plänen ersichtlich. Im Weiteren kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid, mit denen sich der Beschwerdeführer nicht substantiiert auseinandersetzt, verwiesen werden. Wie die Vorinstanz zu Recht festhält, handelt es sich um eine bau- und siedlungsökologisch gelungene Planung, die auch architektonisch eine hohe Qualität aufweist. Damit ist nicht gesagt, dass das streitbetreffene Areal nicht auch anders, in ebenso hoher oder gar höherer Qualität hätte überbaut werden können. Die Anforderungen von § 65 Abs. 2 PBG resp. § 73 Abs. 4 aPBG an die architektonische Qualität sind aber nicht derart hoch anzusetzen, dass nur der besten Überbauungsvariante der Vorzug zu geben ist. Weist der Gestaltungsplan wie hier eine hohe Qualität auf, haben sich die Behörden grundsätzlich damit zu begnügen. Die Möglichkeit der Gemeinde, mehrere Entwürfe zu verlangen, ist, wie der Beschwerdeführer selber bemerkt, als Kann-Vorschrift formuliert (§ 7 Abs. 2 PBV resp. § 73 Abs. 4 aPBG). Im Übrigen wurde der Gestaltungsplan nach der ersten Auflage überarbeitet und verbessert. Zusammenfassend ist die von der Vorinstanz vorgenommene Beurteilung, die Voraussetzung für die Gewährung eines Ausnützungsbonus von 10 %

gemäss Art. 19 Abs. 3 BZR in Verbindung mit § 75 Abs. 3 PBG, des zusätzlichen Vollgeschosses und der Mehrlängen – mit der erwähnten Einschränkung – bei den Wohnbauten sowie der Mehrhöhe und den zusätzlichen Attikawohnungen bei der Gewerbebaute seien erfüllt, zu bestätigen.

E. 6.1

Des Weiteren beanstandet der Beschwerdeführer die ihm im Einspracheverfahren auferlegten amtlichen Kosten von Fr. 3'000.-- für die Behandlung seiner Einsprache. Insbesondere verweist er darauf, dass gemäss § 69 Abs. 3 aPBV (neu: § 64 Abs. 3 PBV) in Verbindung mit § 200 Abs. 1 VRG die Behörde u.a. auf die Kostenaufgabe verzichten könne, wenn die Parteien an der Streitsache nicht wirtschaftlich interessiert seien. Zudem sei der Vorinstanz durch die Einsprachebehandlung kein zusätzlicher Aufwand entstanden, da sie diese Punkte von Amts wegen prüfen musste. Schliesslich sei er mit seiner Einsprache insofern durchgedrungen, als der Ausnützungsbonus von 15 % auf 10 % reduziert worden sei.

E. 6.2.1

Kanton und Gemeinden erheben gemäss § 212 PBG für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben Gebühren (Abs. 1; vgl. auch § 15 Abs. 1 des Gebührengesetzes [GebG; SRL Nr. 680] sowie § 193 Abs. 2 VRG). Dabei handelt es sich um sogenannte Verwaltungsgebühren, mithin um Gebühren, welche die vom Pflichtigen veranlasste Amtshandlung abgelten sollen (§ 3 GebG; BGer-Urteil 2C_517/2007 vom 15.8.2008 E. 2.4; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, N 128). Kostenträger ist grundsätzlich der Private, der die Gebühr als Kausalabgabe durch die tatsächliche Inanspruchnahme einer staatlichen Leistung verursacht hat (vgl. § 212 Abs. 3 PBG; vgl. auch § 198 Abs. 3 lit. a VRG sowie § 16 GebG; zum Begriff der Kausalabgabe: Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2009, § 57 N 18 ff.). Die gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren für die Behandlung von Einsprachen in Baurechtssachen ist in § 212 Abs. 2 PBG als *lex specialis* verankert. Wer als Einsprecher im Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren unterliegt oder auf wessen Einsprache nicht eingetreten wird, trägt die dadurch verursachten amtlichen Kosten. Die Regelung, wonach der unterliegende Einsprecher amtliche Kosten zu tragen hat, beruht auf dem oben dargelegten Verursacherprinzip, wonach in erster Linie jene Partei kosten- und entschädigungspflichtig ist, die das Verfahren veranlasst hat (vgl. auch BGer-Urteil 2C_184/2010 vom 1.8.2010 E. 5.3; zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 12 80 vom 8.11.2012 E. 4).

E. 6.2.2

Nachdem der Beschwerdeführer mit seiner Einsprache unterlag, wird er mit Bezug auf die durch seine Einsprache verursachten Aufwendungen (zumindest teilweise) kostenpflichtig. Soweit er daher die grundsätzliche Aufhebung der Kostenüberbindung an ihn beantragt, womit er mit anderen Worten überhaupt keine amtlichen Kosten zu tragen gewillt ist, ist die Beschwerde abzuweisen. Daran ändert auch die Bestimmung von § 69 Abs. 3 aPBV resp. § 64 Abs. 3 PBV i.V.m. § 200 Abs. 1 VRG nichts. Dabei handelt es sich, wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, um eine Kann-Vorschrift, aus der keine allgemeine Kostenbefreiung abgeleitet werden kann. Zu prüfen ist damit die massliche Höhe der Kostenpflicht.

E. 6.3.1

Hinsichtlich der Höhe der Kosten sind die Behörden an das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip gebunden. Nach dem Kostendeckungsprinzip soll der gesamte Ertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht übersteigen. Das Äquivalenzprinzip besagt, dass die Gebühr zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis geraten darf und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss. Damit konkretisiert das Äquivalenzprinzip für die Kausalabgaben den Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N 348). Ein gewisser Ausgleich in Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung und das Interesse der Privaten an der Leistung ist zulässig, ebenso in beschränktem Ausmass eine Pauschalierung aus Gründen der Verwaltungsökonomie. Die Relation zwischen Höhe der Gebühr und Wert der Leistung muss aber bestehen bleiben (BGer-Urteil 2C_517/2007 vom 15.8.2008 E. 2.4; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2641 mit Hinweisen).

E. 6.3.2

Für die Bemessung der Gebühren erlassen die Gemeinden eine Gebührenordnung (§ 212 Abs. 4 PBG). In der Regel haben die Gemeinden die entsprechenden Tarife in ihren Bau- und Zonenreglementen erlassen. Art. 36 Abs. 2 BZR legt den Gebührentarif für die Prüfung von Baugesuchen fest (erster Satz). Die Gebühr für die Prüfung von Gestaltungsplänen richtet sich nach Zeitaufwand (zweiter Satz).

E. 6.3.3

Gemäss § 69 Abs. 1 aPBV (neu: § 64 Abs. 1 PBV) betragen bei einer Kostenpflicht nach § 212 Abs. 2 PBG die Spruchgebühren im erstinstanzlichen Baubewilligungs- und Gestaltungsplanverfahren in der Regel höchstens Fr. 2'000.-- pro Einsprache. Sie können auf maximal Fr. 5'000.-- erhöht werden, wenn ausserordentliche Umstände, namentlich komplexe Bauvorhaben oder einen besonders hohen Aufwand verursachende Einsprachen, dies rechtfertigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung können die amtlichen Kosten erlassen oder angemessen reduziert werden, wenn die Einsprache zurückgezogen wird. Im Übrigen gilt für die Kostenfreiheit und -ermässigung § 200 VRG (Abs. 3; vgl. zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 12 80, a.a.O., E. 5).

E. 6.4.1

Die Vorinstanz begründet die Einsprachekosten von insgesamt Fr. 5'000.--, wovon der Beschwerdeführer Fr. 3'000.--, die weitere Einsprecherin und die Beschwerdegegner je Fr. 1'000.-- zu tragen haben, mit dem enormen zusätzlichen Arbeitsaufwand für die Behandlung der Einsprachen. Es hätten sechs verschiedene Einsprachepunkte materiell behandelt werden müssen. Es rechtfertigt sich daher den Gebührenrahmen entsprechend auszuschöpfen. In der Vernehmlassung wird sodann darauf hingewiesen, dass der Beschwerdeführer mit keiner Rüge durchgedrungen sei.

E. 6.4.2

Dieser Argumentation der Vorinstanz kann nicht unbesehen gefolgt werden. Die Vorinstanz verkennt in ihrer Argumentation, dass sie die vom Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den Voraussetzungen von § 75 PBG gerügten Punkte im Genehmigungsverfahren ohnehin prüfen musste. Dass durch die Einsprache, insbesondere die Begründung des Vorliegens der Voraussetzungen von § 75 Abs. 3 PBG, ausführlicher auszufallen hatte, ist hingegen nicht von der Hand zu weisen und rechtfertigt auch die Auferlegung von Gebühren. Gleiches gilt für die Durchführung der Einspracheverhandlung und die weiteren im Zusammenhang mit der Einsprache angefallenen Aufwendungen seitens der Vorinstanz.

Ob dies allerdings ein Überschreiten des üblichen Kostenrahmens von Fr. 2'000.-- pro Einsprache rechtfertigt, ist nachfolgend zu prüfen.

E. 6.4.3

Die Einsprache des Beschwerdeführers umfasst insgesamt drei Seiten wovon sich lediglich zwei mit materiellen Vorbringen beschäftigen. In der Einsprache werden im Wesentlichen zwei Punkte gerügt, und zwar das Nichtvorliegen der Voraussetzungen von §§ 73 Abs. 4 und 75 Abs. 3 aPBG, insbesondere das Fehlen der hohen architektonischen Qualität, sowie dass seitens der Gemeinde nicht weitere Entwürfe bzw. Varianten des Gestaltungsplans verlangt worden seien. Soweit die Vorinstanz Rügen wie den Standort des Grillplatzes, die genaue Berechnung der Ausnutzungsziffer oder die Festlegung der Grenzpunkte zu beurteilen hatte, wurden diese nicht vom Beschwerdeführer vorgebracht, womit dieser nicht sämtliche sechs Rügepunkte selbst erhob. Ohnehin wird aus dem Entscheid und den aufgelegten Akten nicht klar, weshalb die amtlichen Kosten von insgesamt Fr. 5'000.-- zwischen den beiden Einsprechern, der Stockwerkeigentümergeinschaft (Fr. 1'000.--), und dem Beschwerdeführer (Fr. 3'000.--), derart ungleich verteilt wurden. Ausser Achtlassen durfte die Vorinstanz hingegen, dass der Ausnutzungsbonus nur in der Höhe von 10 % statt der beantragten 15 % gewährt wurde, da diese Reduktion mit fehlenden Energiesparmassnahmen begründet wurde, was vom Beschwerdeführer nicht gerügt wurde. Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz den normalen Gebührenrahmen pro Einsprache von Fr. 2'000.-- voll ausschöpft. Soweit sie die Überschreitung des Regelansatzes lediglich damit begründet, dass ihr ein massiver Mehraufwand erwachsen sei, diesen aber nicht weiter ausführt, reicht dies für eine Erhöhung des Regelansatzes nicht aus. So legt die Vorinstanz weder im angefochtenen Entscheid noch in ihrer Vernehmlassung dar, worin die von ihr angerufenen ausserordentlichen Umstände liegen sollen. Aufgrund der aufliegenden Akten ist insbesondere kein besonders hoher, durch die Einsprache verursachter Aufwand ersichtlich. Die Erhöhung der ordentlichen Gebühr für die Behandlung der Einsprache des Beschwerdeführers rechtfertigt sich daher nicht. Insofern ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde teilweise gutzuheissen und die vorinstanzlichen amtlichen Kosten auf Fr. 2'000.-- zu reduzieren.

E. 6.4.4

Hinzu kommt, dass der Einsprecher (Beschwerdeführer) im vorliegenden Verfahren teilweise obsiegt, indem die maximale Länge der drei Mehrfamilienhäuser auf 30,20 m begrenzt wird. Diese Reduktion steht in Zusammenhang mit der Prüfung der Zonenkonformität und der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild (vgl. E. 5.5.3. vorstehend), Themen, die bereits in der Einsprache des heutigen Beschwerdeführers aufgeworfen wurden. Es rechtfertigt sich deshalb, gestützt auf § 197 Abs. 2 VRG, die Kosten für das vorinstanzliche Verfahren bezogen auf die Behandlung der Einsprache des Beschwerdeführers auf Fr. 2'000.-- festzulegen (vgl. E. 6.4.3. vorstehend). Davon hat der Beschwerdeführer Fr. 1'600.-- zu tragen. Die restlichen Fr. 400.-- sind zusätzlich – d.h. zu den ihr im Einspracheverfahren mit der Stockwerkeigentümergeinschaft auferlegten Fr. 1'000.-- – den Beschwerdegegnern aufzuerlegen.

E. 7

(Kostenfolgen des kantonsgerichtlichen Verfahrens)

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