Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C 157/2009

Urteil vom 26. November 2009
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Reeb, Fonjallaz, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Gerber.

1. Parteien
Ehepaar A._____,
2. Ehepaar B._____,
3. C._____,
4. D._____,
5. Ehepaar E._____,
6. F._____,
7. Ehepaar G._____,
8. Ehepaar H._____,
9. Ehepaar I._____,
10. Ehepaar J._____,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwältin Marie-Louise Hauswirth-Egli,

gegen

K._____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess,
Gemeinderat Wikon,
Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation des Kantons Luzern,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Bau- und Planungsrecht,

Beschwerde gegen das Urteil vom 26. Februar 2009 des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung.

Sachverhalt:

A.
Am 21. Januar 2008 bewilligte der Gemeinderat Wikon K._____ die Erstellung einer Gewächshausanlage auf den Grundstücken Nrn. 381, 395 und 396. Der Entscheid wurde zusammen mit demjenigen der Bewilligungs- und Koordinationszentrale der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) des Kantons Luzern, der Planbegutachtung vom 7. Dezember 2007 der Dienststelle Wirtschaft und Arbeit des Kantons Luzern, Abteilung Industrie- und Gewerbeaufsicht, und der feuerpolizeilichen Bewilligung eröffnet.
Die Bauparzellen liegen in der Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau der Gemeinde Wikon. Diese Zone war im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 21. September 2005 von der Gemeindeversammlung beschlossen und

am 9. Mai 2006 vom Regierungsrat genehmigt worden.

B.
Gegen diesen Entscheid erhoben die Eheleute A._____ und weitere Anwohner Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern. Mit Urteil vom 26. Februar 2009 hiess dieses die Beschwerde teilweise gut und wies K._____ an, der Baubewilligungsbehörde ein Begrünungskonzept zur Genehmigung einzureichen. Dieses sei den Beschwerdeführern vor der Genehmigung zur Stellungnahme zu unterbreiten. Im Übrigen wies es die Beschwerde im Sinne der Erwägungen ab, soweit darauf einzutreten sei.

C.
Gegen den verwaltungsgerichtlichen Entscheid erhoben die Eheleute A._____ und die übrigen im Rubrum genannten Personen am 17. April 2009 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und Verfassungsbeschwerde an das Bundesgericht. Sie beantragen, Disp.-Ziff. 1b (letzter Satz) bis 5 des angefochtenen Entscheids seien aufzuheben. Auf das Baugesuch sei nicht einzutreten, eventualiter sei dieses abzuweisen.
In verfahrensmässiger Hinsicht beantragten die Beschwerdeführer die Sistierung des Beschwerdeverfahrens bis zum Entscheid des Bundesgerichts über die Eigentumsverhältnisse des Grundstücks Nr. 396 (2C 777/2008).
Am 21. April 2009 reichten die Beschwerdeführer eine leicht geänderte Fassung der Beschwerdeschrift ein.

D.
Die Dienststelle rawi des Luzerner Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements schliesst auf Abweisung der Beschwerde. K._____ (im Folgenden: der Beschwerdegegner) und das Verwaltungsgericht beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.
Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) kommt in seiner Vernehmlassung zum Ergebnis, der angefochtene Entscheid sei mit dem Lärm- und dem Gewässerschutzrecht des Bundes konform. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, hierzu Stellung zu nehmen.

E.
Am 14. Juli 2009 wies die II. öffentlich-rechtliche Abteilung des Bundesgerichts die Beschwerde im Verfahren 2C 777/2008 ab und bestätigte damit den Entscheid des Regierungsrats Luzern, der auf eine Aufsichtsbeschwerde der Beschwerdeführer (betr. Widerrufs der Bewilligung gemäss bäuerlichem Bodenrecht für den Erwerb der Parzelle Nr. 396 durch die Einwohnergemeinde Wikon) nicht eingetreten war.
Mit Schreiben vom 5. Oktober 2009 teilten die Beschwerdeführer mit, dass damit ihr Sistierungsgesuch gegenstandslos geworden sei.

Erwägungen:

1.
Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts, die unter keinen Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG fällt und daher grundsätzlich mit dem ordentlichen Rechtsmittel der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht weitergezogen werden kann (Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde bleibt damit kein Raum.

1.1 Das Verwaltungsgericht hat den Beschwerdegegner angewiesen, der Baubewilligungsbehörde ein Begrünungskonzept im Sinne der Erwägung 10e zur Genehmigung einzureichen. Steht somit der Entscheid über das Begrünungskonzept noch aus, so fragt sich, ob der angefochtene Entscheid als Endentscheid (Art. 90 BGG) oder als Zwischenentscheid i.S.v. Art. 93 BGG zu qualifizieren ist. Aufgrund der Erwägungen des Verwaltungsgerichts ist davon auszugehen, dass der Entscheid über das Begrünungskonzept die Erteilung der Baubewilligung nicht mehr in Frage stellen kann, sondern es nur noch darum geht, die Anweisungen im Baubewilligungsentscheid sowie die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Bepflanzung zu konkretisieren, indem Art und Dichte der Bepflanzung detailliert aufgezeigt werden. Dies spricht dafür, den angefochtenen Entscheid als Endentscheid zu qualifizieren, der selbständig vor Bundesgericht angefochten werden kann.

1.2 Die Grundstücke der Beschwerdeführer 1-9 befinden sich in der Wohnsiedlung Neumatt in Brittnau, 60 bis 140 m westlich der Baugrundstücke. Sie haben - trotz des dazwischenliegenden bestockten Ufers der Altike - Sichtverbindung zum projektierten Gewächshaus. Sind sie somit zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG), kann offen bleiben, ob dies auch für die weiter entfernt wohnenden Beschwerdeführer 10 gilt.

1.3 Der angefochtene Entscheid wurde der Anwältin der Beschwerdeführer am 10. März zugestellt. Damit wurden sowohl die Beschwerdeschrift als auch die korrigierte Fassung derselben innerhalb der Beschwerdefrist eingereicht. Auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist daher grundsätzlich (vorbehältlich rechtsgenügend begründeter Rügen; Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

2.
Die Beschwerdeführer bestreiten die Rechtmässigkeit der Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau. Sie beantragen, es sei vorfrageweise abzuklären, ob mit der Zuweisung der Grundstücke Nrn. 381, 395 und 396 in die Sonderbauzone die Bestimmungen von § 54 Abs. 3 und 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG/LU) i.V.m. § 6 der dazugehörigen Verordnung vom 27. November 2001 (PBV/LU) sowie die Empfehlungen des Kantons Luzern zur Behandlung von Speziallandwirtschaftszonen umgangen worden seien. Entgegen diesen Bestimmungen sei keine Interessenabwägung vorgenommen worden; die Planung widerspreche Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG; Art. 75 BV), dem Gebot der Nachhaltigkeit (Art. 73 BV) und dem Verbot von Kleinstbauzonen.

2.1 Das Verwaltungsgericht trat auf diese Rügen nicht ein. Die Zonierung sei am 25. April 2007 in Rechtskraft erwachsen und die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise vorfrageweise Überprüfung des Zonenplans lägen nicht vor. Die Beschwerdeführer 10 hätten den Zonenplan angefochten, seien jedoch mit ihren Begehren nicht durchgedrungen. Die übrigen Beschwerdeführer hätten die Möglichkeit gehabt, gegen die Einführung einer Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau Beschwerde zu führen, hätten dies aber unterlassen, obwohl sie sich aufgrund des Wortlauts von Art. 16 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Wikon (BZR) bewusst sein mussten, welche Art von Bauten damit zugelassen werde. Seit dem Beschluss der Gemeindeversammlung Wikon vom 21. September 2005 hätten sich auch die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse nicht wesentlich geändert.

2.2 Die Beschwerdeführer 1-9 machen dagegen geltend, sie seien sich als Nichtjuristen bei Planerlass über das Ausmass der Gewächshäuser, über die damit verbundene Beschränkung der Aussicht, die Wertverminderung ihrer Liegenschaften, das Ausmass der Immissionen und die Auswirkungen auf das Grundwasser nicht bewusst gewesen. Im Zeitpunkt des Zonenplanrevisionsverfahrens habe noch kein konkretes Bauprojekt, geschweige denn ein Betriebskonzept, vorgelegen.

2.3 Nach der vom Verwaltungsgericht zutreffend wiedergegebenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 131 II 103 E. 2.4.1 S. 110; 119 Ib 480 E. 5c S. 486; je mit Hinweisen) ist die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans im Baubewilligungsverfahren (vom hier nicht vorliegenden Fall wesentlich geänderter Verhältnisse abgesehen) nur zulässig, wenn der Betroffene sich bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen im Klaren sein konnte, oder ihm damals kein Rechtsmittel offen stand.
Art. 16 Abs. 2 BZR lautet:
"1. Die Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau ist für den produzierenden Gartenbau, welcher die Möglichkeiten der Landwirtschaftszone übersteigt, bestimmt.
2. Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche für die Gewährleistung des Zonenzwecks erforderlich sind, insbesondere grossflächige Gewächshäuser.
3. Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.
4. Lärmempfindlichkeitsstufe: III."
Bereits aus dem Wortlaut dieser Bestimmung konnten die Beschwerdeführer - auch ohne besondere juristische Kenntnisse - entnehmen, dass die Zonierung insbesondere die Errichtung grossflächiger Gewächshäuser ermöglichen würde. Da die Sonderbauzone nur die Parzellen Nrn. 381 (auf der bereits ein Gewächshaus steht), 395 und 396 erfasst, war auch die Lage der Gewächshäuser vorhersehbar. Selbst wenn noch kein konkretes

Bauprojekt vorlag, war somit für die Beschwerdeführer erkennbar, dass aufgrund des Zonenplans grosse Gewächshäuser auf den fraglichen Parzellen errichtet werden können, die ihre Aussicht beeinträchtigen würden. Aus diesem Grund hatten die Beschwerdeführer 10 bereits Einsprache gegen den Zonenplan erhoben.
Das Nichteintreten des Verwaltungsgerichts auf die Rügen gegen den Zonenplan ist somit nicht zu beanstanden.

2.4 Kann der Zonenplan nicht vorfrageweise überprüft werden, so ist auch auf die übrigen gegen die Zonenplanung gerichteten Rügen der Beschwerdeführer nicht einzutreten, namentlich für die Rüge, es seien zu Unrecht Fruchtfolgeflächen beansprucht worden, und es seien für die Sonderbauzone zu Unrecht keine Ausnützungs-, Bau- und Abstandsvorschriften festgesetzt worden.

3.
Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, bei der "Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau" handle es sich um eine Speziallandwirtschaftszone. Die Zonenkonformität des Bauvorhabens in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 34 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) sei jedoch von den kantonalen Instanzen nicht geprüft worden, da diese zu Unrecht vom Vorliegen einer Bauzone ausgegangen seien. Insbesondere sei nicht geprüft worden, ob der Betrieb des Beschwerdegegners voraussichtlich längerfristig bestehen könne (Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV); hierfür hätte nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein Betriebskonzept eingeholt werden müssen (BGE 133 II 370 E. 5 S. 378). Zudem stünden dem geplanten Neubau von Gewächshäusern am vorgesehenen Standort überwiegende Interessen i.S.v. Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV entgegen (Naherholungsgebiet; übermässige Immissionen, Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen).

3.1 Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass Art. 16 BZR unter der Überschrift "Bauzonen" stehe und es sich daher um eine Bau- und nicht um eine Landwirtschaftszone handle. Erläuterungen zur Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone könnten daher unterbleiben. Ebensowenig sei im vorliegenden Verfahren abzuklären, ob die Umzonung der Baugrundstücke mit ihrer Qualifikation als Fruchtfolgefläche vereinbar sei; auch diese Problematik sei im Ortsplanungsverfahren bzw. im Rechtsmittelverfahren gegen die Zonenplanung rechtskräftig beurteilt worden.

3.2 Zu prüfen ist zunächst, ob es sich bei der "Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau" um eine Bauzone oder eine Speziallandwirtschaftszone handelt.
3.2.1 Für ersteres spricht die Bezeichnung wie auch die systematische Stellung von Art. 16 BZR im Abschnitt "Bauzonen".
3.2.2 Aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung ergibt sich, dass eine "Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau" (anstelle einer Speziallandwirtschaftszone) gewählt wurde, weil Sonder-Landwirtschaftszonen grundsätzlich im kantonalen und regionalen Richtplan bezeichnet werden müssten, diese Planung damals aber noch nicht vorlag (vgl. Protokoll der Ortsplanungskommission Wikon vom 22. Juni 2004 S. 123). Später vertrat jedoch das rawi die Auffassung, dass anstelle der Sonderbauzone ein Speziallandwirtschaftszone vorgesehen werden könne. Die Gemeinde legte keinen Wert auf die Bezeichnung der Zone; wichtig war ihr nur, dass der Beschwerdegegner seinen bodenunabhängigen Gemüsebaubetrieb erweitern und den wirtschaftlichen Anforderungen entsprechend anpassen könne (Protokoll der Ortsplanungskommission vom 8. September 2004 S. 147). Sie überliess es daher dem Regierungsrat, in seinem Genehmigungsentscheid die richtige Zonenbezeichnung zu wählen.
Im ergänzenden Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2005 schlug das instruierende Departement die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone vor, weil aufgrund der konkreten Situation auf eine regionalplanerische Grundlage verzichtet werden könne. Der Regierungsrat hielt beide Bezeichnungen für möglich, weil auch die Vorschriften für eine Speziallandwirtschaftszone erfüllt seien. Nachdem die Gemeindeversammlung jedoch eine Sonderbauzone beschlossen habe und keine Umgehung der Vorschriften über die Speziallandwirtschaftszonen vorliege, bestehe kein Anlass, in das Planungsermessen der Gemeinde einzugreifen (Genehmigungsentscheid vom 9. Mai 2006, S. 7/8).
Diese Entstehungsgeschichte zeigt, dass die kommunalen und kantonalen Instanzen von der Gleichwertigkeit von Sonderbauzonen für Gemüse- und Gartenbau und Speziallandwirtschaftszonen ausgegangen sind.
3.2.3 Zwischenzeitlich wurden die Parzellen Nrn. 396, 395 und 381 im Regionalen Richtplan Willisau-Wiggertal (vom Regierungsrat genehmigt am 28. September 2007) als Speziallandwirtschaftszone festgesetzt.

3.2.4 Materiell sieht Art. 16 BZR eine Zone für Bauten und Anlagen des produzierenden Gartenbaus vor, welcher die Möglichkeiten der Landwirtschaftszone übersteigt; zugelassen werden insbesondere grossflächige Gewächshäuser, in denen u.a. bodenunabhängige Hors-sol-Gemüsekulturen angebaut werden sollen. Derartige Vorhaben sind in der Landwirtschaftszone nur im Rahmen der inneren Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG und Art. 37 RPV) zonenkonform, wobei die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 5000 m^2 nicht übersteigen darf (Art. 37 Abs. 1 RPV). Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird (Art. 16a Abs. 3 PG i.V.m. Art. 38 RPV).
RPG und RPV gehen davon aus, dass derartige Sonderzonen für den bodenunabhängigen Gartenbau (jedenfalls soweit sie im bisherigen Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen werden), eine Intensiv- oder Speziallandwirtschaftszone darstellen. Auch die Literatur geht einhellig davon aus, dass diese Zonen, trotz der im Ergebnis relativ weitgehenden Zulassung baulicher Tätigkeit, Bestandteil des Nichtbaugebiets bleiben (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG 2006, Art. 16a Rz. 33 S. 395; Ruch, Kommentar RPG, Art. 16a Rz. 47), weshalb Ausnahmen von der Zonenkonformität nach den Art. 24-24d RPG zu bewilligen sind und auch die Vorschriften über das bäuerliche Bodenrecht zur Anwendung gelangen (ARE, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Teil I, S. 11 f.). Es handelt sich faktisch um "landwirtschaftliche Bauzonen", die aber nach der bundesrechtlichen Systematik zu den Nichtbauzonen zählen (Rudolf Muggli, Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone, Raum & Umwelt 2003 S. 27). Diese vom RPG vorgegebene Systematik darf nicht umgangen werden, indem Speziallandwirtschaftszonen als Bauzonen bezeichnet und behandelt werden.
3.2.5 Nachdem Gemeinde und Kanton trotz der Bezeichnung als "Sonderbauzone" nichts anderes schaffen wollten als eine Zone für bodenunabhängigen Gartenbau i.S.v. Art. 16a Abs. 3 RPG, ist die Zone als Speziallandwirtschaftszone zu qualifizieren.

3.3 In Speziallandwirtschaftszonen i.S.v. Art. 16a Abs. 3 RPG finden Art. 34 Abs. 2-4 RPV grundsätzlich Anwendung (Waldmann/Hänni a.a.O.; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Bern 2001, Rz. 534 und 541; Muggli, a.a.O., S. 27).
Allerdings richtet sich die Zonenkonformität in erster Linie nach den speziellen Zonenvorschriften (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 16a Rz. 33 S. 395; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, a.a.O., Rz. 540). Soweit bereits im Planungsverfahren spezielle Vorgaben gemacht und Interessenabwägungen vorgenommen worden sind, können diese im Baubewilligungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden.
Im vorliegenden Fall wurde die Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau ausdrücklich für die Erweiterung des Gemüsebaubetriebs K._____ geschaffen und gezielt auf die Bedürfnisse dieses Betriebes ausgerichtet (vgl. Protokolle der Ortsplanungskommission Wikon vom 22. Juni 2004 S. 122 f. und vom 8. September 2004 S. 147; Botschaft für die Planauflage vom 21. Januar 2005, S. 11 und 14). Als Standort für die neuen Gewächshäuser wurde das Gebiet westlich der Bahnlinie, im Anschluss an das bestehende Gewächshaus, bestimmt; zu diesem Zweck wurde ein Landabtausch organisiert. Auch der Regierungsrat legte in seinem Genehmigungsentscheid vom 9. Mai 2006 (S. 6 ff.) dar, dass es darum gehe, dem Gemüsebaubetrieb K._____, der schon seit Jahren in der Gemeinde tätig sei, die Erweiterung seiner Gewächshausanlagen zu ermöglichen, um den Lieferbedingungen der Grossverteiler auch künftig entsprechen zu können.
Damit wurde bereits im Zonenplanverfahren die Notwendigkeit neuer, grossflächiger Gewächshäuser für die Hors-Sol-Produktion des Gemüsebaubetriebs K._____ bejaht und angenommen, dass damit der längerfristige Bestand des Betriebs gewährleistet werden könne. Zudem wurde bereits über den Standort der Gewächshäuser entschieden und geprüft, dass dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Genehmigungsentscheid E. 2.3 S. 7). In diesem Zusammenhang wurde eine Interessenabwägung vorgenommen; insbesondere wurde entschieden, dass das Interesse an der Erweiterung des bestehenden Gemüsebaubetriebs die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen rechtfertige (Genehmigungsentscheid E. 2.2 S. 7).
Wurde somit über die Voraussetzungen gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV bereits im Planungsverfahren entschieden, mussten sie im Baubewilligungsverfahren nicht mehr gesondert geprüft werden.

3.4 Gleiches gilt, soweit die Beschwerdeführer eine Wertminderung ihrer Liegenschaften geltend machen. Die Beeinträchtigung der Aussicht der Bewohner des Neumattquartiers in Brittnau durch die langgestreckte Westfassade der Gewächshausanlage und die damit möglicherweise einhergehende Wertminderung ihrer Lie-

genschaften war bereits in der Interessenabwägung bei der Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszone zu berücksichtigen und kann daher per se nicht zur Versagung der Baubewilligung führen.

4.
Die Beschwerdeführer sind ferner der Auffassung, das Bauvorhaben werde zu übermässigen Lärmimmissionen führen. Sie wirft der Vorinstanz vor, einzig auf die Berechnungen des Beschwerdegegners abgestellt zu haben, ohne diese zu überprüfen, und beantragen die Anordnung einer unabhängigen Expertise.

4.1 Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass der Warenumschlag als wahrscheinlich grösste Lärmquelle auf der von den Beschwerdeführern abgewandten Seite der Baugrundstücke abgewickelt werden. Angesichts des Verlaufs der Zufahrtsstrasse (zwischen 60 bis 140 m von den beschwerdeführerischen Grundstücken entfernt) sei jedoch anzunehmen, dass die Beschwerdeführer den Verkehr wahrnehmen werden.
Für die Beurteilung der Lärmemissionen stützte sich das Gericht auf eine vom Beschwerdegegner eingereichte Stellungnahme der Widmer Consulting. Diese stellt aufgrund der Kulturpläne und -flächen die zur Bewirtschaftung notwendigen Einzelfahrten der verschiedenen Fahrzeuge gemäss bisheriger Nutzung einerseits und projektierter Nutzung andererseits gegenüber. Das Verwaltungsgericht hielt die angegebenen Zahlen für realistisch und die Schlussfolgerungen für einleuchtend, weshalb von diesen Aussagen ausgegangen werden könne. Danach werde der Betrieb des neuen Gewächshauses nicht zu einer Erhöhung, sondern zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens führen: einerseits werde die Bewirtschaftungsintensität im Freiland abnehmen; andererseits werde die Vergrösserung der Gewächshausfläche nur eine marginale Verkehrszunahme zur Folge haben, weil die Spezialmaschinen und -geräte für die Gewächshauskulturen im Gewächshaus selbst stationiert seien, und das für die Gewächshauskulturen zuständige Personal ganztags im Gewächshaus arbeite und nicht zu anderen Parzellen des Gemüsebaubetriebs pendle. Dabei verfügten lediglich der Betriebsleiter und der Kulturverantwortliche über einen Personenwagen, während die übrigen Mitarbeiter mit Personalbus und Lieferwagen zur Arbeit kämen. Im verkehrsintensivsten Monat Juni sollen 608 Fahrten abgewickelt werden; das seien, umgerechnet auf die Betriebs- und Arbeitszeiten, stündlich 2.4 Fahrten. Übers ganze Jahr berechnet betrage die Belastung lediglich 1.7 Fahrten/h.
Eine Überschreitung der Planungswerte für Verkehrslärm für die ES II an den beschwerdeführerischen Grundstücken sei daher offenkundig nicht zu erwarten, weshalb keine Lärmprognose zu erstellen sei. Unter dem Aspekt der Vorsorge seien für beide Parteien zumutbare Betriebs- und Arbeitszeiten festgelegt worden, die insbesondere die Mittags-, Nachts- und Sonntagsruhe der Beschwerdeführer gewährleisteten.

4.2 Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die Vergrösserung der Gewächshausfläche werde zu erheblichem Mehrverkehr führen; die von der Widmer Consulting geschätzten Fahrtzahlen seien völlig unrealistisch. So sei jährlich mit mindestens 2'496 Einzelfahrten mit Lieferwagen alleine zu den Gewächshäusern zu rechnen. Auch die Zahl der PW-Fahrten sei zu tief angesetzt - schon heute führe eine Vielzahl verschiedener PWs täglich zu den bestehenden Gewächshäusern. Zudem sei der Lärm weiterer Freilandkulturen (ausserhalb der Gäbelimatte) in der Aufstellung der Widmer Consulting nicht berücksichtigt worden.

4.3 Das BAFU hält dagegen in seiner Vernehmlassung die Zahlen gemäss Stellungnahme der Widmer Consulting für plausibel. Es weist darauf hin, dass für die Beurteilung des Strassenverkehrslärms die Belastungswerte gemäss Anh. 3 (Strassenverkehrslärm) der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) massgeblich seien.

4.4 Nach Art. 25 Abs. 1 Satz 1 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen (Art. 25 Abs. 1 2. Halbsatz USG). Überdies darf der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (Art. 9 lit. a LSV). Gemäss Art. 36 Abs. 1 LSV ist die Vollzugsbehörde verpflichtet, die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen zu ermitteln oder deren Ermittlung anzuordnen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.
Aufgrund der unbestrittenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts, wonach die Beschwerdeführer in erster

Linie den Lärm auf der Zufahrtsstrasse wahrnehmen (und nicht denjenigen des Warenumschlags auf dem Betriebsgelände) ist auf die Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm gemäss Anh. 3 LSV (und nicht nicht auf Anh. 6 LSV für Industrie- und Gewerbelärm) abzustellen. Geht man mit dem Verwaltungsgericht von der ES II (für die beschwerdeführerischen Grundstücke) aus, beträgt der Planungswert tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Der Immissionsgrenzwert liegt jeweils um 5 dB(A) höher.
Verkehrsschätzungen sind naturgemäss mit Unsicherheiten verbunden. Die Annahmen der Widmer Consulting beruhen auf einer Analyse des bestehenden Fuhrparks und der betrieblichen Bedürfnisse und erscheinen plausibel. Selbst wenn aber die Einwände der Beschwerdeführer zutreffen und die Erweiterung der Gewächshäuser zu einer Zunahme der Fahrtenzahlen führen sollte, wäre keine Grenzwertüberschreitung zu erwarten:
Die massgeblichen Beurteilungspegel gemäss Anh. 3 LSV werden anhand des durchschnittlichen Tages- und Nachtverkehrs ermittelt (Ziff. 31 Abs. 4 Anh. 3 LSV), wobei der stündliche Verkehr von 06 bis 22 Uhr und von 22 bis 06 Uhr im Jahresmittel massgeblich ist (Ziff. 32 Abs. 1 LSV). Selbst wenn die von der Widmer Consulting für den verkehrsintensivsten Monat Juni angenommene Gesamtfahrtenzahl von monatlich 608 verdoppelt würde, würde dies über 16 Stunden gemittelt lediglich 2.53 Fahrten/h tagsüber ergeben. Noch tiefer fällt der stündliche Verkehr aus, wenn berücksichtigt wird, dass ein Teil der Fahrten vor 6 Uhr anfällt und daher zum Nachtverkehr zu rechnen ist. Aufgrund der niedrigen Fahrtenzahl und der Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass die nächstgelegenen Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung in mindestens 60 m Entfernung davon liegen, ist nicht mit einer Überschreitung der Planungs- oder Immissionsgrenzwerte zu rechnen.

4.5 Unter diesen Umständen durfte das Verwaltungsgericht auf weitere Abklärungen verzichten; diese sind auch im bundesgerichtlichen Verfahren nicht geboten.

5.
Die Beschwerdeführer befürchten überdies eine Gefährdung der Grundwasserversorgung.

5.1 Das Verwaltungsgericht nahm an, dass eine Erhöhung der gemäss Bewilligung vom 17. Dezember 1996 erlaubten Entnahmemenge nicht beantragt worden und auch nicht notwendig sei. Der Beschwerdegegner habe in den Baugesuchsunterlagen in nachvollziehbarer Weise aufgezeigt, dass der Wasserbedarf mit der bestehenden Grundwassernutzungsanlage und der neuen Nutzung des Dachwassers gedeckt werden könne.

5.2 Die Beschwerdeführer bestreiten dies. Sie halten die Berechnungen im Baugesuch für nicht nachvollziehbar. Dem Beschwerdegegner sei 1996 eine Grundwassernutzungsbewilligung im Umfang von 14'400 m^3 *erteilt worden; zudem sa* bepflanzte Freiflächen, die in Trockenperioden ebenfalls bewässert werden müssten. Die Beschwerdeführer beantragen eine Expertise über den jährlichen Wasserbedarf des Gemüsebaubetriebs. Sie weisen darauf hin, dass im Jahr 2008 ganz in der Nähe des Bauvorhabens die Grundwasseranreicherungsanlage Höchstmatt gebaut worden sei, um die Trinkwasserversorgung in Zeiten grosser Trockenheit sicherzustellen.

5.3 Im Baubewilligungsverfahren äusserte sich die Dienststelle rawi, gestützt auf die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz, zur Grundwasserfrage (Entscheid vom 17. Januar 2007). Sie stellte fest, dass die bestehende Grundwasserfassung des Beschwerdegegners auf eine Nutzung von 50 Minutenliter, 72 m^3 */ Tag und* 15′000 m^3 */ Jahr beschränkt sei und eine Erhöhung der Entnahmemenge unweigerlich ein Konzessionsverfahren zur E Die Baubewilligung enthält verschiedene Auflagen zum Grundwasser. Insbesondere muss die gefördert e Wassermenge gemesse Ziff.* 6.1).

5.4 *Gemäss Art.* 7 *Abs.* 2 *GSch ist nicht verschmutztes Abwasser nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lass Das BAFU legt in seiner Vernehmlassung dar, dass diese Bestimmung verhindern will, dass einerseits grosse und allenfalls zu Ho wie bei der Entsorgung von Abfällen – auch bei der Entsorgung von Abwasser eine Verwertung einer reinen Beseitigung vorzuzieh werden.*
Aufgrund dieser überzeugenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass das auf dem Dach des Gewächshaus es anfallende Ni

5.5 *Gemäss Art.* 43 *Abs.* 1 *GSch darf einem Grundwasservorkommen langfristig nicht mehr Wasser entnommen werden, als ihm z Eine andere Frage ist, ob es sinnvoll ist, eine Intensivlandwirtschaftszone mit hohem Wasserbedarf an einer Stelle vorzusehen, in*

6.
DieBeschwerdeführerbefürchtenweitereineBeeinträchtigungderAltikeunddessenUferbereichs.Dieserliegegemässkantona

6.1*DasVerwaltungsgerichtgingdavonaus,Verfahrensgegenstandseinurdie Bewilligungsfähigkeitderprojektierten Gewäch*
*undWasserversorgungsgesetzesvom*20.*Januar*2003(*WNVG*)*darumersuchen.AufdieBeschwerdeseiindiesemPunktnichteinz*

6.2*DieseErwägungensindausSichtdesBundesgewässerschutzesnichtzubeanstanden.Gewässerentnahmenaus der Altikemüss*

7.
DieBeschwerdeführerwendensichweitergegendengeplantenWarmwasserrückhaltetank.Siebestreitendessen Zonenkonform
undLandschaftsbildein.Zumindestmüsseerhorizontalstattvertikalpositioniertwerden.
Esistunstreitig,dassderWarmwasserrückhaltetankausschliesslichfürdenBetriebderGewächshausanlagegenutztwird(sosch
auch nicht überdimensioniert sei; auch dies wird von den Beschwerdeführern nicht substantiiert bestritten. Damit ist die Zonenkonformität des geplanten Tanks zu bejahen.
Sowohl die Gemeinde als auch das Verwaltungsgericht gingen davon aus, die Tankanlage sei in die übrigen Bauten (Gewächshaus, Technik) integriert und überrage diese nur um einige Meter. Mit einer optimalen Begrünung werde sich der Tank gut eingliedern. Diese Einschätzung ist aus bundesrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden.

8.
Schliesslich erheben die Beschwerdeführer verschiedene Rügen im Zusammenhang mit der Ausnützung sowie mit Grenz- und Strassenabständen.
Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass es der Gesetzgeber in Art. 16 BZR unterlassen habe, die zulässigen Dimensionen in der Sonderbauzone Gemüse und Gartenbau ziffernmässig festzulegen. Erlaubt sei, was gemäss Zonenzweck erforderlich und gestalterisch vertretbar sei, wobei vorab die Sicherstellung der Eingliederung mittels eines Begrünungskonzepts verlangt werde.
Soweit die Beschwerdeführer rügen, das Bau- und Zonenreglement enthalte zu Unrecht keine Ausnützungsbestimmungen für die Speziallandwirtschaftszone, so kann nach dem oben (E. 2) Gesagten auf diese Rüge nicht eingetreten werden. Insofern erübrigt es sich, hierzu - wie von den Beschwerdeführern beantragt - eine Expertise des ARE oder der Fachstelle für bäuerliches Bodenrecht einzuholen.
Nachdem es sich - wie die Beschwerdeführer zutreffend darlegen - bei der Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau um eine Speziallandwirtschaftszone handelt, ist auch nicht zu beanstanden, dass die für die Bauzonen geltenden Grenzabstände und Ausnützungsziffern nicht eingehalten worden sind.
Schliesslich rügen die Beschwerdeführer, eine Ausnahmebewilligung nach § 88 Abs. 2 des Luzerner Strassengesetzes vom 21. März 1995 (StrG) für die Unterschreitung des gesetzlichen Abstands zur Zufahrtsstrasse hätte nicht erteilt werden dürfen. Sie begründen aber nicht, weshalb die Voraussetzungen nach dieser Bestimmung offensichtlich nicht vorliegen und die Erteilung einer Ausnahmebewilligung daher willkürlich ist. Auf die Rüge kann daher nicht eingetreten werden (Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 42 Abs. 2 BGG).

9.
Schliesslich verlangen die Beschwerdeführer, dass mittels einer Auflage in der Baubewilligung sichergestellt wird, dass die Gewächshäuser im Falle der Aufgabe des Gemüsebetriebs abgebrochen werden. Nur so könne vermieden werden, dass die Beschwerdeführer Gefahr laufen, jahrelang den Anblick auf unbenutzte und dem Verfall ausgesetzte Gewächshäuser ertragen zu müssen.
Die Beschwerdeführer verweisen zur Begründung einzig auf die Erläuterungen des ARE zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007. Diese Erläuterungen beziehen sich jedoch auf Art. 16a Abs. 1bis Satz 2 RPG, d.h. auf Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind.
Wie sich aus den Unterlagen zur Zonenplanrevision ergibt, wurde die Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau speziell für die Bedürfnisse des Gartenbaubetriebs K._____ zugeschnitten. Sollte dieser Betrieb einmal aufgegeben werden, würde sich daher die Frage nach dem Fortbestand der Sonderbauzone oder ihrer Rück- bzw. Umzonung stellen. Immerhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Zone künftig von einem anderen Unternehmen als Standort für bodenunabhängigen Gemüsebau verwendet werden könnte. Insofern erscheint die beantragte Auflage jedenfalls nicht zwingend geboten.

10.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.– werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführer haben K._____ für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Wikon, der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation sowie dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, und dem Bundesamt für Umwelt schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 26. November 2009

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Féraud Gerber