

§ 65 *Zweck*

¹ Bebauungs- und Gestaltungspläne bezwecken namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.

² Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes 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.

³ Bebauungs- und Gestaltungspläne können Landumlegungen und Grenzregulierungen vorsehen.

⁴ Sie können vorschreiben, dass wichtige Fusswegverbindungen innerhalb des Plangebietes öffentlich begehbar sein müssen.

⁵ Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Form und zum Inhalt der Bebauungs- und Gestaltungspläne in der Verordnung.

Erläuterungen

Allgemein

Die Vorschriften zum Bebauungsplan und zum Gestaltungsplan finden sich unter dem Zwischentitel «Sondernutzungspläne». Die allgemeinen Bestimmungen (Zwischentitel a) regeln den Zweck der Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie die Kostentragung. Die besonderen Vorschriften zu diesen beiden Planungsinstrumenten finden sich in der Folge aufgeteilt in den Zwischentiteln «b. Bebauungsplan» und «c. Gestaltungsplan».

Der Bebauungsplan ist ein eigentliches Ortsplanungsinstrument der Gemeinde. Er kann den Zonenplan für bestimmte Gebiete ergänzen und auch von diesem abweichen, was aber bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht vom Gemeinderat erlassen werden darf. Er ist - wie der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement - stets den Stimmberechtigten (Urnenabstimmung oder Gemeindeversammlung) oder - an ihrer Stelle - dem Gemeindeparlament vorzulegen (vgl. dazu auch Erläuterungen zu § 17 PBG). Damit wird eine klare Zäsur zwischen dem Gestaltungs- und dem Bebauungsplan erreicht. Die Möglichkeiten, von der Grundordnung abzuweichen, nehmen vom Bebauungsplan (weit reichende Abweichungsmöglichkeiten, vgl. § 68 PBG) über den zwingend vorgeschriebenen Gestaltungsplan (weniger weit reichende Abweichungsmöglichkeiten, vgl. § 75 Abs. 1 PBG) zum Gestaltungsplan in den übrigen Fällen (geringe Abweichungsmöglichkeiten, vgl. § 75 Abs. 2 PBG) ab (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34 [Vorbemerkungen zu den §§ 65-79], in: KR 2013, S. 546).

	<p>Auch ohne ausdrückliche Regelung können Bebauungs- und Gestaltungspläne Flächen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen umfassen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34, in: KR 2013, S. 547).</p> <p><u>Absatz 1</u> Gemäss der Formulierung in Absatz 1 bezwecken der Bebauungs- und der Gestaltungsplan nicht bloss die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes, sondern in einem umfassenderen Verständnis die Festlegung des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen. Hier nicht angeführt wird die weitere Unterteilung der Bauzonen, da diese Möglichkeit nicht bei beiden Instrumenten, sondern nur beim Bebauungsplan besteht. Im Rahmen von Bebauungsplänen ist, wie sich aus § 68 PBG ergibt, eine weitere Unterteilung der Bauzonen möglich (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34, in: KR 2013, S. 547).</p> <p><u>Absatz 2</u> In Absatz 2 ist die früher nur für Gestaltungspläne geltende Vorgabe zur architektonischen Qualität solcher Pläne auf Bebauungspläne ausgeweitet worden. Die Gemeinde kann bei Sondernutzungsplänen mehrere Entwürfe verlangen. Sondernutzungspläne sollen auch auf eine effiziente Nutzung der Energie hinzielen. Die effiziente Nutzung der Energie ist ein zentraler Baustein der Energiestrategie 2050 des Bundes. Sie soll bei Sondernutzungsplänen besondere Beachtung finden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34, in: KR 2013, S. 547).</p> <p><u>Absatz 3</u> Die mögliche verfahrensmässige Verknüpfung der Sondernutzungsplanung mit Landumlegungen und Grenzregulierungen hat, insbesondere als Mittel gegen die Hortung von Bauland, durch die ausdrückliche Erwähnung in Absatz 3 an Bedeutung gewonnen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34 f., in: KR 2013, S. 547).</p> <p><u>Absatz 4</u> Die Bestimmung in Absatz 4 zu den Fusswegverbindungen entspricht der früheren Regelung für Gestaltungspläne und gilt neu auch für Bebauungspläne (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35, in: KR 2013, S. 547).</p>
PBV	<p>– § 7 Form und Inhalt</p> <p>Früher waren die Inhalte der Bebauungs- und Gestaltungspläne auf Gesetzesstufe geregelt, neu sind sie in der Verordnung aufgeführt. In § 7 Absatz 1 wird der wesentliche Inhalt der bisherigen §§ 66, 67 und 73 PBG zusammengefasst. Absatz 1h wurde an die Formulierung von § 36 Absatz 2 Ziffer 15 PBG angeglichen. Ergänzt wurde in Absatz 1l die Möglichkeit, Bestimmungen zu erlassen zu Massnahmen zum Schutz vor Lärm, Naturgefahren und Störfallrisiken, da solche Massnahmen oft auf Stufe Sondernutzungsplanung umgesetzt werden. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.</p>

	<p>Beim Bestreben der inneren Verdichtung verstärktes Gewicht zukommen zu lassen, kommen dem Aufenthalt dienenden Aussengeschossflächen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachzinnen und -gärten) und Umgebungsflächen (Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Grünflächen, Wege, Veloabstellplätze) grosse Bedeutung zu. Mit der Änderung vom 28. Juni 2016 wurde daher ein neuer Absatz 1f^{bis} in die Verordnung eingefügt. Die Gemeinde kann danach in Sondernutzungsplänen für Aussengeschoss- und Umgebungsflächen spezifische (qualitative wie auch massliche) Vorgaben machen und den Nachweis verlangen, dass diese Flächen zweckmässig dimensioniert und angeordnet sind (geänderter Absatz 2).</p> <p>Weiterhin kann die Gemeinde gemäss der Regelung in Absatz 2 die Einreichung mehrerer Entwürfe verlangen.</p>
<p><i>Urteile</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> – In der Botschaft zur Nutzungsplanänderung für das Gestaltungsplangebiet wurde von einer Überbauung mit EFH ausgegangen. Die Parzellierung und Bebauung des betreffenden Grundstücks mit Einfamilienhäusern wurde allerdings nicht in grundeigentümerverbindliche Bau- und Nutzungsvorschriften überführt. Folglich besteht für das Baugrundstück kein Mehrfamilienhausverbot. Mit den Ausführungen in der Botschaft ist noch nichts darüber ausgesagt, was im Rahmen der Gestaltungsplanung im Einzelnen als grundeigentümerverbindlich verankert wird. Mit der Zustimmung zum neuen BZR war damit rechnen, dass das Gestaltungsplanareal dereinst mit Mehrfamilienhäusern überbaut werden könnte. Die Botschaft ist nicht geeignet, von den Beschwerdeführern als feste Zusage verstanden zu werden (KGU 7H 23 213 vom 17. März 2025, E.5.3). – Altrechtlicher «Bebauungsplan» (aus dem Jahr 1962; materiell eher dem heutigen Gestaltungsplan ähnlich), welcher vor Inkrafttreten des RPG erlassen und formell nie aufgehoben wurde: Es gilt auch für Sondernutzungspläne, dass die beim Inkrafttreten des RPG gültigen Nutzungspläne nach kantonalem Recht in Kraft bleiben bis zur Genehmigung durch die zuständige Behörde (Art. 35 Abs. 3 RPG). Wurden sie vom Kanton nicht gemäss Art. 26 und Art. 35 Abs. 3 RPG innert der achtjährigen Frist bis zum 31. Dezember 1987 genehmigt, trat der altrechtliche Nutzungsplan infolge der derogatorischen Kraft des Bundesrechts mit Bezug auf die Umschreibung des Baugebiets auf diesen Zeitpunkt ausser Kraft. Daran ändert auch nichts, wenn der Bebauungsplan im Grundbuch angemerkt ist. Sodann führte das KGer im konkreten Fall aus, dass seit Erlass des «Bebauungsplans» unzählige demokratisch höher legitimierte Gesetzesänderungen ergangen sind (n.p. KGU 7H 18 287 vom 20. Januar 2020, E. 11.3). – Ein zusammenhängendes Gebiet ist nicht zwingend mit nur einem Bebauungsplan zu beplanen (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 5.2 f.). – Da im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht 20 % von der Grundnutzung abgewichen werden kann, ist es legitim, durch den Bebauungsplan eine

	<p>höhere Abweichung zuzulassen, zumal die Stimmberechtigten darüber befinden können. Ist die gemäss Bebauungsplan zulässige Ausnützung 21 % höher als die Ausnützung gemäss Grundnutzung, liegt dies im Rahmen des Zulässigen (n.p. KGU 7H 16 25 vom 3.3.2017, E. 8.2, 8.3).</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Gebäudedimensionen (im strittigen Fall namentlich Gebäudelänge, -breite und -grundfläche) müssen nach kantonalem Recht nicht zwingend bereits im Gestaltungsplanverfahren festgelegt werden (vgl. Ingress in § 7 Absatz 1 PBV), insbesondere dann nicht - wenn wie vorliegend - das Gestaltungsplanverfahren parallel zum Ortsplanungsverfahren durchgeführt wurde, mithin bei der Erstellung des Gestaltungsplans noch nicht feststand, ob die Umzonung überhaupt zustande kommt (KGU V 11 194 / V 11 195 vom 6. März 2015, E. 9.2).– In einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu einer Änderung der Umgebungsgestaltung, die einen im Bebauungsplan eingetragenen Fussweg durch bauliche Massnahmen unpassierbar gemacht hätte, ordnete der Gemeinderat in einer Nebenstimmung die Freihaltung dieses Bereichs an und verlangte die Eintragung eines öffentlichen Fusswegrechts zugunsten der Gemeinde im Grundbuch. Das Kantonsgericht erachtete die Nebenbestimmung bezüglich Freihaltung als verhältnismässig und schützte diese, da die geplanten baulichen Massnahmen das Fusswegrecht vereiteln würden und damit bebauungsplanwidrig seien. Unzulässig war aber, die Eintragung des Fusswegrechts im Grundbuch zu verfügen. Die Genehmigung des Bebauungsplans führt nicht automatisch zur Einräumung der erforderlichen Rechte. Das Enteignungsrecht hätte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens separat beantragt und vom Regierungsrat erteilt werden müssen. Weil dies unterblieben ist, braucht es nun entweder einen Vertrag oder eine Öffentlicherklärung, damit der Weg für die Öffentlichkeit nutzbar wird (n.p. KGU V 13 19 vom 17. November 2014, E. 6 und 7).– Die in der kantonalen Richtlinie "Der Gewässerraum im Kanton Luzern" vom 1. März 2012 vorgesehene Möglichkeit, den Gewässerraum ausnahmsweise provisorisch mit Baulinien in Sondernutzungsplänen zu sichern, ist nach Auffassung des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden, da der Gewässerraum gemäss § 11a Absatz 1 Satz 2 KGSchV nur "in der Regel" mittels Festlegung von Grün- und Freihaltezonen zu sichern ist (n.p. KGU 7H 13 79 vom 11. November 2014, E. 3.5).– Mit Baufeldern (Baubereichen) im Gestaltungsplan wird in der Regel die flächenmässige Ausdehnung nachfolgender, auf den Gestaltungsplan gestützter Bauvorhaben noch nicht bestimmt oder vorweggenommen; Bauvorhaben sind zwar in den Baufeldern zu platzieren, es besteht aber kein Anspruch auf vollumfängliche Beanspruchung der Baufelder. Es ist zulässig, die Frage, ob Baufelder z.B. aus gewässerschutzrechtlichen Gründen
--	---

	<p>vollständig überbaut werden dürfen, abschliessend erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (n.p. KGU 7H 13 79 vom 11. November 2014, E. 4.4.).</p> <ul style="list-style-type: none">– Der Bebauungsplan ist ein in sich geschlossenes Planungsinstrument, mit dem für einen bestimmten Perimeter einheitliche Bebauungsvorschriften angestrebt werden. In einem Bebauungsplan können daher grundsätzlich für die gleiche Sachfrage nicht zwei unterschiedliche Regelungen getroffen werden, es sei denn, solches sei aus sachlichen Gründen in einem konkreten Fall geboten. Führen zwei Gemeinden gemeinsam eine gemeindeübergreifende Sondernutzungsplanung durch, hat deshalb die kommunale Planungsautonomie zugunsten einer planerischen Gesamtsicht zurückzustehen. Ist kein sachlicher Grund dafür ersichtlich, warum energetisch unterschiedliche Anforderungen erfüllt werden müssten, ist es unzweckmässig, in einem solchen Fall in benachbarten, aber nicht in der gleichen Gemeinde befindlichen Baubereichen, die eine planerische Einheit bilden, für einen einzigen Baubereich in der einen Gemeinde einen von den übrigen 26 Baubereichen in der andern Gemeinde abweichenden Energiestandard festzulegen (RRE Nr. 18 vom 10. Januar 2012, in: LGVE 2012 III Nr. 18).– Das konkrete Überbauungskonzept ist von seinem Inhalt und seiner Wirkung her mit einem Gestaltungsplan vergleichbar. Seine sondernutzungsplanerischen Anordnungen wurden baulich über Jahre hinweg umgesetzt. Trotz gravierender Publizitäts- und Rechtsschutzmängel ist ihm daher mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz Rechtsverbindlichkeit zuzuerkennen. Daran ändert auch die letzte vorgenommene Ortsplanungsrevision nichts (VGU V 09 177 vom 27. Oktober 2010, E. 3, in: LGVE 2010 II Nr. 9).– Soll eine Weganlage auf einem Privatgrundstück innerhalb eines Gestaltungsplangelandes der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, bedarf die Öffentlicherklärung der Erteilung des Enteignungsrechts durch den Regierungsrat. Ein Entscheid durch eine kommunale Behörde reicht dazu nicht aus (VGU V 10 5_2 vom 31. Mai 2010, E. 3, in: LGVE 2010 II Nr. 11).– Wird ein Gestaltungsplan jeweils nur aufgrund eines konkreten und aktuellen Bedürfnisses punktuell geändert, so widerspricht dies geradezu einer gesamtheitlichen Planung, wie sie Sinn und Zweck des Gestaltungsplans erfordern. Eine Gestaltungsplanänderung, die sich in ausgeprägter Weise an einem konkreten Bauvorhaben orientiert, das lediglich auf einem Teil des noch unüberbauten Gestaltungsplangebiets realisiert werden soll, wobei die Bedürfnisse der ebenfalls noch nicht überbauten Restfläche weitgehend ausser Acht gelassen werden, verhindert demnach die notwendige (parzellenübergreifende) Gesamtsicht und ist nicht zu genehmigen bzw. aufzuheben. Zudem lässt sich mit einer solchen Planung ein erhebliches öffentliches Interesse an einer Planänderung zumindest im Regelfall nicht nachweisen (VGU V 06 158 / V 06 159 vom 16. Mai 2007, E. 7, in:
--	---

	<p>LGVE 2007 II Nr. 8, bestätigt u.a. in KGU 7H 15 273 vom 19. August 2016 und KGU 7H 20 181 vom 10. Mai 2021).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Überprüfung der Erschliessung im Rahmen der Gestaltungsplanung. Keine Verpflichtung, weder des planenden Grundeigentümers noch der Genehmigungsbehörde, sich neben der vorgesehenen Erschliessung über das Gestaltungsplangebiet hinaus mit anderen denkbaren Erschliessungsvarianten zu befassen (VGU V 05 126_2 vom 16. Februar 2006, E. 6c/aa, in: LGVE 2006 II Nr. 5).
<i>Hinweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Richtlinien «Gewässerraum im Kanton Luzern» https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp – Das neue (Bau-)Begrenzungssystem (Gesamthöhe, Grenzabstand, Überbauungsziffer) kann nicht im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan oder Gestaltungsplan) und allein für das Gebiet des Sondernutzungsplans, sondern nur gemeindeweise eingeführt werden. Es ist aber möglich, mit geeigneten Festlegungen (Koten in m ü. M. für höchste Punkte der Gebäude, Begrenzung der Gebäudelängen, Festlegung von Baubereichen und Baulinien usw.) das neue System - zumindest indirekt - bereits einzuführen. Es ist zu empfehlen, bei neuen Sondernutzungsplänen so vorzugehen, damit nach der Revision der Bau- und Zonenordnung keine Konflikte resultieren.
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–