§ 74 *Erlass*

[1] Es ist Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben.

[2] Bei Uneinigkeit der beteiligten Grundeigentümer kann die Gemeinde auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen, ändern oder aufheben.

[3] Wo eine Gestaltungsplanpflicht im Sinn von § 75 Absatz 1 festgelegt ist, kann die Gemeinde bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.

[4] Soweit es öffentliche Interessen sonst erfordern, kann die Gemeinde von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung oder Aufhebung verlangen. Bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer kann sie den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen, ändern oder aufheben.

Erläuterungen

<u>Absatz 1</u>
Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich das Planungsinstrument der Privaten. Deshalb wird in Absatz 1 als Grundsatz festgehalten, dass die Grundeigentümerinnen und -eigentümer für das Aufstellen, Ändern und Aufheben von Gestaltungsplänen zuständig sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35, in: KR 2013, S. 548).

<u>Absatz 2</u>
Es ist erst dann Aufgabe der Gemeinde, einen Gestaltungsplan aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben, wenn sich die beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümer uneinig sind (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35, in: KR 2013, S. 548).

<u>Absatz 3</u>
Es muss der Gemeinde bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht überdies auch möglich sein, bei Untätigkeit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aktiv zu werden. Untätig sind die Grundeigentümerinnen und -eigentümer etwa, wenn sie sich nicht an einen im Zusammenhang mit der Einzonung mit der Gemeinde vereinbarten Zeitplan halten. Wenn im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde und die Einzonung den Stimmberechtigten gestützt auf ein ausgearbeitetes Bebauungskonzept vorgelegt wurde, muss die Gemeinde die Möglichkeit haben, den Gestaltungsplan von sich aus aufzustellen und die Kosten den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu überwälzen. Dabei handelt es sich um ein Mittel der Baulandverflüssigung, das der Umsetzung eines mit der Gemeinde vereinbarten Kon-

	zepts dient. Selbstverständlich hat die Gemeinde in diesen Fällen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer zuerst zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes aufzufordern, bevor sie selbst tätig wird. Der Absatz 3 eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, die mit der Ortsplanung beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben und einer unerwünschten Baulandhortung entgegenzuwirken (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 35 f., in: KR 2013, S. 548 f.). <u>Absatz 4</u> Weiter kann die Gemeinde bei Vorliegen öffentlicher Interessen ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan verlangen. Auch in Absatz 4 ist vorgesehen, dass die Gemeinde bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümerinnen und -eigentümer den Gestaltungsplan selber aufstellen, ändern oder aufheben kann. Praktische Bedeutung hat die Bestimmung bei Bauvorhaben im öffentlichen Interesse, wo eine Planung sinnvoll erscheint, oder zur Durchsetzung der Bau- und Zonen-ordnung, wo geltende Gestaltungspläne hinderlich wirken können (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 36, in: KR 2013, S. 549). Die Festlegung einer Mindestfläche für Gestaltungspläne durch die Gemeinden ist nur dort erforderlich, wo Abweichungen im Sinn des § 75 Absatz 2 PBG zulässig sein sollen. Nicht nötig ist dies hingegen, wenn im Zonen- oder Bebauungsplan eine Gestaltungsplanpflicht im Sinn von § 75 Absatz 1 PBG festgelegt wird (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 36, in: KR 2013, S. 549).
PBV	–
Urteile	– Wird der Gestaltungsplan abgeändert, ohne dass ein Gesuch gemäss § 74 Abs. 2 PBG eingereicht wurde, handelt es sich um einen groben Verfahrensfehler, was wiederum im Verwaltungsgerichtsverfahren, gestützt auf § 199 Abs. 3 VRG, die Auferlegung von amtlichen Kosten zulasten der Gemeinde rechtfertigt (n.p. KGU 7H 20 25 sowie 7H 20 26 vom 1. Juli 2020, E. 4.2.2.respektive E. 6.2.2.).
Hinweise	– Das Gesetz enthält keine Vorgaben betreffend Nachweis der Uneinigkeit. Uneinigkeit im Sinne von § 74 Abs. 2 PBG liegt vor, wenn nicht alle Grundeigentümer dem Gestaltungsplan zustimmen. Der Nachweis der Uneinigkeit ist rechtsgenüglich erbracht, wenn nicht alle Grundeigentümer unterzeichnet haben.
Verweise	–
Skizzen	–
Muster BZR	–