

§ 77 *Planungsverfahren*

¹ Die Vorschriften über das Auflage- und Einspracheverfahren nach den §§ 193 und 194 sind sinngemäss anzuwenden. Abweichend davon

- a. prüft die Gemeinde, ob der Gestaltungsplan den formellen und inhaltlichen Anforderungen entspricht; ist dies nicht der Fall, verlangt sie die Behebung der gerügten Mängel innert gesetzter Frist mit der Androhung, dass andernfalls auf das Gesuch um Bewilligung des Gestaltungsplanes nicht eingetreten werde,
- b. ist den Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist mitzuteilen,
- c. kann bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zugestimmt haben, auf die öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden,
- d. prüft die Gemeinde die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

² Die Gemeinde entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

³ Massnahmen, Auflagen und Bedingungen im Entscheid über den Gestaltungsplan sind von der Gemeinde auf Kosten der Grundeigentümer als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

Erläuterungen

Absatz 1

Das Gestaltungsplanverfahren war schon früher sehr ähnlich geregelt wie das Baubewilligungsverfahren. Der einzige wesentliche Unterschied war die Auflagefrist von 30 Tagen (statt 20 Tagen wie beim Baubewilligungsverfahren). Es wird daher in Absatz 1 auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen. So gilt auch bei Gestaltungsplänen nur eine 20-tägige Auflagefrist. Die besondere persönliche Benachrichtigung (Abs. 1b) ist gegeben, da Aussenstehende von der Einleitung eines Gestaltungsplanverfahrens keine Kenntnis erlangen. Nach Absatz 1a ist es in Anlehnung an das Baubewilligungsverfahren auch beim Gestaltungsplan möglich, einen solchen Plan wegen Mängel zur Überarbeitung zurückzuweisen. Anders als bei einem Baugesuch ist der Gestaltungsplan aber vor der öffentlichen Auflage auch auf inhaltliche Mängel zu überprüfen und kann gegebenenfalls zur Überarbeitung zurückgewiesen werden, wenn der Gestaltungsplanentwurf beispielsweise die in § 75 Absatz 1

| | |
|----------------|--|
| | <p>PBG und im Bau- und Zonenreglement verlangten Inhalte und Ziele nicht erfüllt. Denn es ist unzweckmässig und verursacht unnötigen Aufwand für Behörden und Nachbarinnen und Nachbarn, wenn ein Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt wird, der den inhaltlichen Anforderungen offensichtlich nicht genügt. Weiter gilt eine Sonderregelung für geringfügige Änderungen eines Gestaltungsplans (Abs. 1c). Anders als beim Baubewilligungsverfahren ist beim Gestaltungsplanverfahren wie beim Ortsplanungsverfahren (vgl. § 62 Abs. 1 PBG) immer eine Einspracheverhandlung durchzuführen (Abs. 1d) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 37 f., in: KR 2013, S. 551 f.).</p> <p>Unter einer geringfügigen Änderung eines Gestaltungsplanes ist zum Beispiel das Versetzen einer Gartenmauer, das Erstellen eines Schopfs oder eines kleineren Anbaus an ein bestehendes Gebäude innerhalb des Gestaltungsplan-gebiets zu verstehen. Dabei kann auf die öffentliche Bekanntgabe und Auflage der geplanten Änderung verzichtet werden, wenn keine wesentlichen öffentlichen Interessen berührt sind und alle Direktbetroffenen unterschriftlich zugestimmt haben. Für die genannten Beispiele ist demnach die Unterschrift der Anstösserinnen und Anstösser beizubringen und - allenfalls - ein Näherbaurecht des Nachbarn oder der Nachbarin nachzuweisen. Wesentliche öffentliche Interessen würden damit nicht berührt. Direkt betroffen sind in der Regel jene Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren private Rechte allenfalls berührt werden oder welche zur Erhebung von Einsprachen befugt sein können (vgl. § 207 Abs. 1 PBG). Der Entscheid darüber, ob das vereinfachte Gestaltungsplanänderungsverfahren nach § 77 Absatz 1c PBG durchgeführt werden kann, weil keine wesentlichen öffentlichen Interessen berührt werden und alle direktbetroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer zugestimmt haben, obliegt der kommunalen Behörde, welche über die Planänderung entscheidet (B 170 vom 3. Mai 1994, S. 12 f., in: GR 1994, S. 788 f.).</p> |
| <i>PBV</i> | <ul style="list-style-type: none"> - § 8 Modell und Profile Der Massstab 1:500 für die Modelle hat sich in der Praxis bewährt und ist deshalb beibehalten worden. - § 9 Privatrechtliche Einsprache |
| <i>Urteile</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Wortlaut des § 8 Absatz 1 PBV ist die Einreichung eines Modells grundsätzlich zwingend. Nach der Rechtsprechung ist es aber zulässig, im Gestaltungsplanverfahren auf ein Modell zu verzichten, wenn Sinn und Zweck des Modells durch andere Verfahrensschritte oder durch die Besonderheiten des Einzelfalls ausnahmsweise anders erfüllt wird (LGVE 2004 II Nr. 6). Im vorliegenden Fall war der Baubereich im Ortsplanungsverfahren ausgeschieden. Die Anschaulichkeit der Überbauung ergab sich aus der Botschaft zur Urnenabstimmung (fotografische und zeichnerische Darstellung und Querschnittskizzen). Ausserdem wurde der Gestaltungsplan insgesamt dreimal aufgelegt und die Einsprecher wurden über die Änderungen bezüglich Lage, Höhe, Sichtbarkeit der Geschosse usw. informiert (n.p. KGU V 11 194 / V 11 195 vom 6. März 2015, E. 9.4.3). |

| | |
|-----------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Befangenheit von Gemeinderatsmitgliedern, die in einem Preisgericht mitgewirkt haben, im Einspracheverfahren über das gleiche Bauvorhaben. - Garantie der Unbefangenheit bei gerichtlichen und nichtgerichtlichen Behörden. Sinngemässe Anwendung derselben Kriterien bei Verwaltungsbehörden, wie sie für die Zulässigkeit der Vorbefassung in Gerichtsverfahren gelten. Unterscheidung zwischen der unverbindlichen Stellungnahme zu abstrakten Fragen, der Beantwortung konkreter Fragen, der eigentlichen Beratung der Bauherrschaft und dem verbindlichen Vorentscheid. - Befangenheit von zwei Gemeinderatsmitgliedern bejaht, die als Juroren an einem von einer Grundeigentümerin organisierten Wettbewerb mitwirkten und später über den darauf basierenden Gestaltungsplan zu entscheiden haben. Ausschlaggebend ist, dass beim Wettbewerb das Bauprojekt im Wesentlichen anhand derselben Kriterien zu prüfen war wie im Einspracheverfahren gegen den Gestaltungsplan (BGE 140 I 326 E. 5-7). <p>- Artikel 26 Absatz 1 RPG bestimmt, dass eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen genehmigt. Der Gestaltungsplan im Sinne von § 15 Absatz 1d PBG stellt einen Nutzungsplan im Sinne des RPG dar. Das PBG enthält keine Genehmigungszuständigkeit einer kantonalen Behörde für kommunale Gestaltungspläne (vgl. zur Zuständigkeit kantonomer Behörden zur Genehmigung von Nutzungsplänen im Kanton Luzern Urteil BGer. 1C_518/2010 vom 22. März 2011, E. 2.2). Das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht bezeichnet in seiner Praxis eine kantonale Genehmigung als unerlässlich, wenn mit dem Gestaltungsplan Fragen der Grundordnung geregelt werden. Die Verbindlichkeit des Gestaltungsplans soll aber dann nicht von der Genehmigung durch eine kantonale Behörde abhängen, wenn lediglich die Art und das Mass der im Zonen- oder Bebauungsplan festgelegten Nutzung verfeinert werden. Hier soll es mit der Genehmigung auf kommunaler Stufe und den Rechtsschutzmöglichkeiten gemäss Artikel 33 RPG sein Bewenden haben. Ob diese Grenze überschritten werde, lasse sich in aller Regel nur im konkreten Einzelfall beurteilen (LGVE 1999 II Nr. 8 E. 6e). Das Bundesgericht hat diese Praxis in seinem Urteil 1C_518/2010 vom 22. März 2011 - zumindest im Ergebnis - nicht beanstandet. Mit dem hier zu beurteilenden Gestaltungsplan wird eine Überschreitung der Ausnützung gemäss Zonenplan um höchstens 10 Prozent zugelassen. Eine solche Abweichung erscheint gestützt auf § 75 Absatz 2 [Anhang] PBG grundsätzlich als zulässig. Es ist nicht ersichtlich, dass der Gestaltungsplan inhaltlich über den durch den Zonenplan und das PBG gesetzten Rahmen hinausgehen würde. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Verfeinerung der im Zonenplan festgelegten Nutzung im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungs- bzw. Kantonsgerichts handelt, bei welcher praxisgemäss auf die Genehmigung durch eine kantonale Behörde verzichtet werden kann (Urteil BGer. 1C_87/2012 vom 27. November 2012, E. 3).</p> |
| <i>Hinweise</i> | - |
| <i>Verweise</i> | - |

| | |
|-------------------|---|
| <i>Skizzen</i> | – |
| <i>Muster BZR</i> | – |