



§ A1-75 *Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement*

¹ Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, vom Bau- oder Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Im Bau- und Zonenreglement ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen.

² Die Geschosshöhe darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Ausnützungsziffer darf die maximale Ausnützung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 15 Prozent überschreiten. Bei Gestaltungsplänen in Bauzonen für verdichtete Bauweise gemäss § 38 Absatz 4 ist kein Ausnützungszuschlag gestattet.

Erläuterungen

Die Kompetenz der Gemeinde, im Rahmen eines Gestaltungsplans Ausnahmen von den Bau- und Nutzungsvorschriften zu bewilligen, ist beschränkt. Erstes Erfordernis für Abweichungen vom Zonenplan bzw. Bau- und Zonenreglement ist, dass wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt (Abs. 1). Grundsätzlich darf die Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Ausnützungsziffer darf die maximale Ausnützung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 15 Prozent überschreiten (Abs. 2) (B 119 vom 12. August 1986, S. 36, in: GR 1986, S. 757 f.).

Im Bau- und Zonenreglement muss die Mindestfläche eines Gestaltungsplans, mit dem von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden darf, vorgesehen werden. Der Umfang der zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung richtet sich nach der Qualität des Gestaltungsplans. Je mehr der in Absatz 3 aufgeführten Qualitätsmerkmale der Gestaltungsplan erfüllt, umso weiter gehende Abweichungen vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan - stets im Rahmen des § 75 Absatz 2 - kann die Gemeinde also gestatten. Die kommunale Behörde hat demnach bei ihrer Entscheidung über den Gestaltungsplan im Einzelnen zu begründen, weshalb sie von der Grundnutzungsordnung abweichende Regelungen im Gestaltungsplan erlaubt und die Voraussetzungen dafür als erfüllt erachtet (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 42, in: GR 2001, S. 262 f.).

Anhang PBV

–

Urteile

- In Gemeinden, in welchen die neuen PBG/PBV-Bestimmungen noch nicht in Kraft sind, gilt nebst § A1-75 Abs. 1 und 2 PBG auch der neue § 75 Abs. 3 und 4 PBG (n.p. KGU 7H 18 89 vom 12.12.2019, E. 4.5).
- Ausnützungszuschlag bei Gestaltungsplänen: Bei der Gewährung von Ausnützungszuschlägen in Gestaltungsplänen ist für jede der im BZR verankerten Zonenarten die jeweilige "zonengemässe Ausnützung" die Grundlage, auf welcher (u.U.) ein AZ-Bonus gestützt auf § 75 weitergeltende Bestimmungen PBG gewährt wird. Der Begriff der "zonengemässen Ausnützung" kann nach dem Wortlaut nur so verstanden werden, als er an

	<p>die zulässige Grundnutzung – an die ordentliche Ausnutzung, wie die einzelnen Bauzonen sie vorsehen – anknüpft. Gerade der Wortbestandteil "gemässen" verweist auf die Grundnutzungsordnung und verbietet als Ausgangswert eine zufolge (kommunalrechtlichem) Spezialtatbestand ad-dierte Ausnutzungsziffer (Ausnutzungszuschlag) (n.p. KGU 7H 15 293 vom 5. Juli 2016, E. 6.5, insb. E. 6.5.1).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für Abweichungen von der Normalbauweise müssen – bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung des revidierten § 75 Absätze 1 und 2 PBG – weiterhin besondere Verhältnisse vorliegen, die eine eigene Regelung sinnvoll erscheinen lassen (KGU V 13 84 vom 4. März 2014, E. 5.3.). – Auch für Gestaltungsplangebiete gilt, soweit keine besondere Detailregelung festgelegt ist, die bauliche Grundordnung für die betreffende Zone. Es ist daher nachvollziehbar und nicht willkürlich, wenn das Verwaltungs- bzw. Kantonsgericht eine Ausnutzungsübertragung von Grundstücken innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters auf Grundstücke ausserhalb, die der gleichen Zone angehören, nicht von vornherein ausschliesst. § 14 Absatz 3 [Anhang] PBV muss weder vom Wortlaut noch von der Zielsetzung her zwingend als abschliessende Regelung für Nutzungsübertragungen unter Einbezug von Grundstücken in Bebauungs- oder Gestaltungsplangebieten verstanden werden. Die Vorschrift erleichtert Nutzungsverschiebungen innerhalb derartiger Perimeter im Interesse gesamtheitlicher und qualitätsvoller Lösungen. Es kann aber ohne Willkür davon ausgegangen werden, dass solche Grundstücke unter den allgemeinen Voraussetzungen von § 14 Absatz 1 [Anhang] PBV auch an Ausnutzungsübertragungen unter Einbezug von Grundstücken ohne Gestaltungsplanpflicht beteiligt werden können, jedenfalls solange nicht die in Gestaltungsplangebieten zulässige Überschreitung der maximalen Ausnutzung um 15 Prozent (§ 75 Abs. 2 Satz 3 [Anhang] PBG) auf Grundstücke ausserhalb des Perimeters übertragen werden soll. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung widerspricht eine solche Betrachtungsweise nicht von vornherein. Diese stellt mit den Voraussetzungen gleicher Zonenzugehörigkeit und gleicher Nutzungsvorschriften (vgl. Urteil 1P.193 und 1P.195/1997 vom 5. September 1997, in: ZBI 100/1999 S. 218 ff.; BGE 119 Ia 113 E. 3c S. 118; 109 Ia 188 E. 3 S. 190 f.) auf vergleichbare bzw. gleich interpretierbare Kriterien ab wie § 14 Absatz 1 [Anhang] PBV (benachbarte Grundstücke in der gleichen Bauzone und Wahrung des Zonencharakters) (Urteil BGer. 1C_413/2013 vom 29. August 2013, E. 5.2). – Voraussetzungen der Abweichung von der baulichen Grundordnung. Kein Erfordernis, dass kumulativ sämtliche der in § 75 Absatz 3 PBG aufgelisteten Qualitätsmerkmale erfüllt sein müssen. Die Prüfung der qualitativen Anforderungen gemäss § 75 Absatz 3 PBG darf nicht mit der Frage der besonderen Verhältnisse im Sinne von § 75 Absatz 1 [Anhang] PBG vermenget werden. Die besondere Art des Bauvorhabens soll ebenso wie die genannten Qualitätsmerkmale zur Begründung beigezogen werden können (VGU V 05 126_2 vom 16. Februar 2006, E. 7 und 9, in: LGVE 2006 II Nr. 5).
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–