

# LU\_GERICHTE V 04 204 vom 16. Februar 2005

LU Gerichte, 2005-02-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_V\\_04\\_204](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_04_204)

FR: LU\_GERICHTE V 04 204 du 16 février 2005

IT: LU\_GERICHTE V 04 204 del 16 febbraio 2005

## Regeste

§ 15 Abs. 1 lit. d PBG, § 22 Abs. 1 PBG, § 37 Abs. 1 PBG, § 138 Abs. 4 PBG. Charakter des Gestaltungsplanes als eigenständige Ausnahmeregelung. Im Verfahren der Baubewilligung können jene Fragen nicht mehr aufgegriffen werden, die der Gestaltungsplan abschliessend vorschreibt. Sofern Abweichungen von verbindlichen Vorgaben des Gestaltungsplanes erwogen werden, hat dies nicht im Rahmen eines gewöhnlichen Baubewilligungs-, sondern prinzipiell in einem förmlichen Planänderungsverfahren zu geschehen. § 37 Abs. 1 PBG beschränkt die Ausnahmbewilligungskompetenz des Gemeinderates auf den Anwendungsbereich des BZR. Die Kniestockhöhe steht lediglich dann zur Diskussion, wenn ein Bauvorhaben neben den zulässigen Vollgeschossen über ein zusätzliches Dachgeschoss verfügt. | Planungs- und Baurecht

## Erwägungen

### E. 2

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, das vorliegende Projekt halte die gemäss Gestaltungsplan maximal zulässigen Fassadenhöhen nicht ein und verletze Art. 31 des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Z. Im angefochtenen Entscheid werde das Ausmass der Überhöhe nicht ermittelt. Die Höhe der Südfassade betrage in der Mitte des Gebäudes rund 8.25 m, obwohl nur 7.7 m zugelassen seien. Die Überhöhe betrage somit rund 0.55 m. Es stehe dem Gemeinderat keine Kompetenz zu, diese Überhöhe mittels einer Ausnahmbewilligung nach Art. 7 BZR zu genehmigen. Andernfalls könnte der Gemeinderat in eigener Kompetenz den Gestaltungsplan quasi über die Ausnahmbewilligung ändern und auf diese Weise § 74 PBG umgehen. Auch § 37 PBG, wonach aus wichtigen Gründen von den Vorschriften des BZR abgewichen werden könne, gelange bei Gestaltungsplänen nicht zur Anwendung. Die Vorinstanz vertritt demgegenüber die Auffassung, § 37 PBG enthalte kein ausdrückliches Verbot, wonach bei Vorliegen eines Gestaltungsplanes keine Ausnahmen von den Vorschriften des BZR mehr gewährt werden könnten. Ausnahmen müssten möglich sein, wenn der Zweck des betreffenden Gestaltungsplanes eingehalten werde, eine sinn- und qualitätsvolle, haushälterische und wohnhygienisch gute Nutzung des Geländes garantiert sei und die betroffenen Nachbarn keine wesentlichen Beeinträchtigungen und Nachteile für ihre Grundstücke in Kauf nehmen müssen. Im vorliegenden Fall stünden die erteilten Ausnahmbewilligungen nicht im Widerspruch zum Zweck des BZR und des Gestaltungsplanes. Hinzu komme, dass zwischen der Liegenschaft der Beschwerdeführer und dem Bauvorhaben eine Distanz von ca. 30 m liege, weshalb nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Beschwerdeführer ausgegangen werden könne. Im Übrigen sei die Fassadenhöhe vorliegend nicht um 0.55 m überschritten, wie dies die Beschwerdeführer behaupteten,

sondern nur um 0.49 m, wie bereits im angefochtenen Entscheid festgehalten worden sei. Auch der Beschwerdegegner verweist auf die grundsätzlichen Zielsetzungen des Gestaltungsplanes Y. Die strittige Ausnahmegewilligung verstosse nicht gegen diese Grundsätze. b) Gestaltungspläne beinhalten endgültige und verbindliche Bauvorschriften. Als Nutzungspläne gehören sie zu den für den Grundeigentümer unmittelbar verbindlichen Rechtsgrundlagen (§ 15 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 PBG). Daraus ergibt sich, dass in den von ihnen erfassten Gebieten nur nach diesen Plänen gebaut werden darf. Nutzungs- und Gestaltungspläne geniessen eine erhöhte Rechtsbeständigkeit und Rechtssicherheit. Der Vertrauensschutz der betroffenen Grundeigentümer erhält dadurch ein besonderes Gewicht (LGVE 1999 II Nr. 10 Erw. 5a). Im Verfahren der Baubewilligung können deshalb jene Fragen nicht mehr aufgegriffen werden, die der Gestaltungsplan abschliessend vorschreibt. Gestaltungsplanvorschriften gelten gemeinhin als ausnahmefeindlich, da sie ihrerseits eine Privilegierung (Ausnahme) gegenüber der Regelbauweise darstellen. Sofern Abweichungen von verbindlichen Vorgaben des Gestaltungsplanes erwogen werden - dabei insbesondere Ausnahmen bezüglich der Gebäudegrösse in horizontaler und vertikaler Richtung -, hat dies nicht im Rahmen eines gewöhnlichen Baubewilligungs-, sondern prinzipiell in einem förmlichen Planänderungsverfahren zu geschehen (Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in ZBl 2000, S. 398; Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, Diss. Zürich 1990, S. 81; Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, N 6 zu § 141; Suter, Der Gestaltungsplan des bernischen Baurechts, Diss. Bern 1973, S. 121; Urteil P. vom 25.6.1999 [V 98 252] Erw. 4a; EVG-SZ 1990, S. 66). Anderes kann allenfalls für Bereiche gelten, die im Rahmen des Gestaltungsplanes nicht geregelt werden und die demnach ohne weiteres der baulichen Grundordnung gemäss kommunalem BZR unterstehen, oder etwa dort, wo offensichtlich keine entgegen stehenden Interessen ersichtlich sind. c) Der Gestaltungsplan Y regelt die Fassadenhöhe ausdrücklich und abschliessend. Für die Parzellen Nrn. 04, 05, 09 und 13 (Nummerierung des Gestaltungsplanes) ist eine Erhöhung der regulären Fassadenhöhe von maximal 0.5 m zulässig, soweit dies die gestalterische Notwendigkeit erfordert (vgl. Ziff. 5.3 des Reglements zum Gestaltungsplan Y vom 18. April 1994). Für die übrigen Gestaltungsplanparzellen, darunter insbesondere die Parzelle des Beschwerdegegners (Nr. 02 im Gestaltungsplan) gilt demnach die reguläre Fassadenhöhe gemäss den Bestimmungen des BZR (Umkehrschluss aus Ziff. 5.3 des Gestaltungsplanreglements). Mit Wirkung für die Parzelle des Beschwerdegegners und den grössten Teil des Planungsgeländes erklärt der Gestaltungsplan damit die Vorgaben von Art. 31 BZR für anwendbar. Der Vorinstanz kann nicht gefolgt werden, wenn sie in diesem Zusammenhang die Auffassung vertritt, man habe damals beim Erlass des Gestaltungsplanes Y offensichtlich "vergessen", die zulässige Fassadenhöhe auch für das Grundstück Nr. x um 50 cm anzuheben. Aus dem Plan Überbaumungsmöglichkeit (1:500) vom 8. April 1994 ergibt sich ohne weiteres, dass sich das Grundstück des Beschwerdegegners schon von der Grösse - und damit von den Überbaumungsmöglichkeiten her - wesentlich von den besagten "Ausnahme-Parzellen" Nrn. 04, 05, 09 und 13 unterscheidet. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die unterschiedliche Behandlung des streitbezogenen Grundstückes einem Versehen des damaligen Planers entsprungen wäre. Vielmehr liegt eine verbindlich festgelegte Regelung der vertikalen Gebäudegrösse auf der Ebene der Gestaltungsplanung vor. Soweit der Beschwerdegegner und die Vorinstanz gestützt auf Art. 7 BZR bzw. § 37 Abs. 1 PBG eine Ausnahmegewilligung von dieser Vorgabe als zulässig erachten, verkennen sie den Charakter des Gestaltungsplanes

als eigenständige Ausnahmeregelung (vgl. Erw. 2b hiervor). Art. 7 BZR soll nach dessen klarem Wortlaut lediglich Ausnahmen "von den Vorschriften dieses Reglements" ermöglichen. Diese Bestimmung vermag keine Grundlage zu bieten, um Abweichungen von einer speziell auf ein konkretes Gebiet abgestimmten Gestaltungsplanvorschrift erteilen zu können. Dies selbst dann nicht, wenn der betreffende Gestaltungsplan, wie im vorliegenden Fall, für gewisse Teilbereiche die regulären Vorgaben des BZR übernimmt. Der gestalterische Aspekt der Fassadenhöhe wurde für das Gebiet Y individuell auf die einzelnen Parzellen bezogen und umfassend festgelegt. Für eine Ausnahmeregelung im Sinne von Art. 7 BZR verbleibt damit kein Raum. Dasselbe gilt für § 37 Abs. 1 PBG. Auch diese Vorschrift beschränkt die Ausnahmebewilligungskompetenz des Gemeinderates auf den Anwendungsbereich des BZR. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern der Gestaltungsplan selber eine Ausnahmemöglichkeit vorsähe, welche es dem Gemeinderat ermöglichen würde, eine Überhöhe der fraglichen Fassade im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu genehmigen (vgl. Urteil P. vom 25.6.1999 [V 98 252] Erw. 4a). Entsprechendes wird auch nicht vorgebracht. d) Wie aus den vorliegenden Rechtsschriften hervorgeht, ist unbestritten, dass die nach Massgabe des Gestaltungsplanes Y maximal zulässige Fassadenhöhe durch das geplante Gebäude des Beschwerdegegners um 0.49 m überschritten würde. Die Beschwerdeführer gehen, wie bereits erwähnt, sogar von einer Überhöhe von 0.55 m aus. Es steht damit fest, dass das projektierte Bauvorhaben nicht im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens genehmigt werden kann. Eine Bewilligung des vorliegenden Projektes würde eine entsprechende Anpassung des Gestaltungsplanes Y voraussetzen, welche im dafür vorgesehenen Verfahren nach § 22 PBG zu erfolgen hätte (vgl. Gisler, a.a.O., S. 398). Falls es dabei tatsächlich lediglich um die Berichtigung eines Versehens ginge, könnte dem im Planänderungsverfahren ohne weiteres Rechnung getragen werden, ohne dass auf der an sich erforderlichen wesentlichen Veränderung der Verhältnisse zu beharren wäre (vgl. § 22 Abs. 1 PBG). Denn (blosse) Planberichtigungen müssen einfacher möglich sein als eigentliche Planänderungen (vgl. BGE 97 I 652; vgl. ferner: AGVE 1984 300).

### **E. 3**

a) Die Beschwerdeführer bringen im Weiteren vor, im Obergeschoss sei die zulässige Kniestockhöhe nicht eingehalten. Im Gestaltungsplan Y werde unmissverständlich festgehalten, dass die Kniestockhöhe von 0.9 m unter keinen Umständen überschritten werden dürfe. Die korrekte Anwendung des Gestaltungsplanes führe also dazu, dass das Obergeschoss tiefer gesetzt werden müsse. Die Zimmer seien durch Dachfenster zu belichten. Die Vorinstanz verweist in diesem Zusammenhang auf § 138 Abs. 4 PBG, wonach die Kniestockhöhe die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche sei. Nachdem im Obergeschoss die Raumhöhe nicht durch einen Dachgeschossboden begrenzt werde, müsse die Höhe des mutmasslichen Dachgeschossbodens analog der Höhe des darunter liegenden Erdgeschosses berechnet werden. Dies bedeute, dass der "fiktive" Dachgeschossboden über dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche liege. Die Kniestockhöhe sei deshalb eingehalten. b) Die Regelung der Kniestockhöhe gemäss § 138 Abs. 3 und 4 bzw. Art. 15 Abs. 2 BZR dient der Höhenbeschränkung von Gebäuden. In diesem Sinne steht die Kniestockhöhe lediglich dann zur Diskussion, wenn ein Bauvorhaben neben den zulässigen Vollgeschossen über ein zusätzliches Dachgeschoss verfügt (vgl. Skizzen des Bau- und Verkehrsdepartementes zur Erläuterung des PBG und der Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001 [PBV; SRL Nr. 736], S. 7; Urteil F. vom 18.4.2001 [V 00 303]

Erw. 9b). Derartiges steht aber hier nicht zur Debatte. Im vorliegenden Fall liegt das Dach nicht auf einem eigentlichen Kniestock über einem Dachgeschoss, sondern direkt über dem Obergeschoss, das zugleich das zweite Vollgeschoss bildet. Die Rüge der Verletzung der zulässigen Kniestockhöhe geht somit fehl, ohne dass es dazu weiterer Bemerkungen bedarf.

#### **E. 4**

(...)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.