

LU_GERICHTE V 07 79_1 vom 2. November 2007

LU Gerichte, 2007-11-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_07_79_1

FR: LU_GERICHTE V 07 79_1 du 2 novembre 2007

IT: LU_GERICHTE V 07 79_1 del 2 novembre 2007

Regeste

§ 73 PBG. Auf der Stufe Nutzungsplanung, so namentlich auch beim Gestaltungsplan, geht es um die Festlegung der Erschliessungsanlagen bezüglich Situierung (Linienführung) und deren planerische Sicherstellung. Die bauliche Umsetzung der Erschliessung hingegen ist Bestandteil der Baureife und damit Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Es liegt im Bereich des autonomen Handlungsspielraumes der Gemeinde, den zwingenden Regelungsbedarf eines Gestaltungsplanes auf Aspekte der Erschliessung zu reduzieren. Im vorliegenden Fall erscheint eine solche Reduktion vertretbar. | Raumplanung

Erwägungen

E. 2

a) Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass das Grundstück Nr. z in einer Zone liege, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht belastet sei. Die Grundeigentümer hätten daher einen Gestaltungsplan einzureichen, der die detaillierten Kriterien von § 72 PBG zwingend erfüllen müsse. Der vorliegende Gestaltungsplan genüge diesen Anforderungen nicht. Er regle praktisch keine der in § 73 PBG aufgeführten Aspekte. Bis auf die festgelegten Baubereiche enthalte der Gestaltungsplan keine gestalterischen Elemente. Auch die Erschliessung sei nicht geklärt. Es liege weder eine rechtlich noch tatsächlich hinreichende Erschliessung vor. Die Vorinstanz verweist auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Z vom 6. September 2004 (BZR). Gemäss Anhang 8 des BZR gelte bezüglich des Gestaltungsplangebietes A die Berücksichtigung der Erschliessung des Überbauungsgebietes auf den Grundstücken Nrn. y und z als einzige Gestaltungsplanvorgabe. Diese Vorgabe habe es gerechtfertigt, die Teilfläche von 2'200 m² des Grundstückes Nr. z mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Ziel der Gestaltungsplanung sei es, die Erschliessung der Grundstücke Nrn. y und z sicherzustellen.

b) Die Beschwerdeführer präzisieren ihre Einwände in keiner Weise. Namentlich legen sie auch nicht dar, inwiefern sie von den angeblichen Mängeln der Gestaltungsplanung in ihrer Interessenlage betroffen sein sollen (vgl. zur Begründungspflicht in diesem Zusammenhang: LGVE 1997 II Nr. 12 Erw. 5a). Mangels konkreter Rügen ist eine solche Betroffenheit auch schwerlich nachvollziehbar. Da die Beschwerde indes ohnehin abzuweisen ist, wird auf eine nähere Prüfung dieser Frage verzichtet.

c) Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, der für ein bestimmtes Gebiet eine eigentliche Spezialbauordnung schafft. Bezweckt wird damit eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen (§ 72 PBG; Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, N 318). Gemäss § 73 Abs. 1 PBG ist der

Gestaltungsplan im Massstab 1:200 oder 1:500 anzufertigen. Welchen Detaillierungsgrad ein solcher Plan aufzuweisen hat, kann indes nicht in allgemeiner Weise bestimmt werden. Er ergibt sich vorab aus der systematischen Stellung im kommunalen bzw. kantonalen Planungsgefüge (BGE 121 I 121 Erw. 4b; vgl. die hiesige Rechtslage betreffend: BG-Urteil 1P.365/2001 vom 19.9.2001, Erw. 5a). Damit der Gestaltungsplan seine Funktion als Spezialbauordnung für ein bestimmtes Gebiet erfüllen kann, bedarf es der Regelung verschiedener Gesichtspunkte planungsrechtlicher und/oder baupolizeilicher Art. Das PBG enthält diesbezüglich in § 73 Abs. 1 PBG (lit. a - t) eine nicht abschliessende Aufzählung. Was davon ein Gestaltungsplan im Einzelnen tatsächlich zu regeln hat, bestimmt sich kraft gesetzlicher Anordnung "nach Bedarf" (§ 73 Abs. 1 Satz 2 PBG), mithin aus der Zwecksetzung sowie den konkreten örtlichen und rechtlichen Verhältnissen. Er kann je nach Grösse, Lage, Nutzungsart und -intensität des Gestaltungsplangebietes sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Zonen sehr unterschiedlich sein. Das kantonale Recht belässt den Gemeinden in dieser Hinsicht einen erheblichen Ermessens- und Beurteilungsspielraum, stellt aber auch gewisse Mindestanforderungen. Diese ergeben sich daraus, dass der Gestaltungsplan die Bodennutzung noch eingehender regelt als die ihm zugrunde liegende Planung, wie sie etwa in Form eines Zonen- oder Bebauungsplanes existiert (BGE 121 I 121 Erw. 4b; BG-Urteil 1P.365/2001 vom 19.9.2001, Erw. 5b). Im Übrigen gilt ganz allgemein, dass dort höhere Anforderungen an die Bestimmtheit des Planinhaltes gestellt werden dürfen, wo gemäss § 75 PBG von der zonengemässen Nutzung abgewichen wird (vgl. wiederum LGVE 2000 II Nr. 6 Erw. 4b [a.E.] mit weiteren Hinweisen). d) Ausgehend von § 72 Abs. 1 PBG gehört die Erschliessungsfrage, als einer der für die Planung zentralen Punkte, zu den Kernbereichen eines Gestaltungsplanes (vgl. BGE 121 I 127 Erw. 6c). Die Anforderungen an die Erschliessung gemäss § 73 Abs. 1 lit. i PBG richten sich nach Art. 19 Abs. 1 RPG. Allerdings ist bezüglich der Erschliessungsanforderungen stufengerecht zu differenzieren. Auf der Stufe der Nutzungsplanung, so namentlich auch beim Gestaltungsplan, geht es um die Festlegung der Erschliessungsachsen und deren planerische Sicherstellung. Die Erschliessungsanlagen sind bezüglich Situierung (Linienführung) und Dimensionierung festzulegen und mittels Baulinien sicherzustellen. Soweit die mit dem Gestaltungsplan angestrebte Nutzung die konkreten Bedürfnisse in dieser Hinsicht aufzeigt, sind die entsprechenden Anordnungen bereits auf dieser Stufe zu treffen (vgl. Eschmann, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Diss. Zürich 1984, S. 128; Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, N 5 lit. a zu § 141). Die bauliche Umsetzung der Erschliessung hingegen ist Bestandteil der Baureife und damit Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens (zum Ganzen vgl. Fritsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. Aufl., Zürich 2006, S. 3-25, 4-3 f. und 9-4). Unter Umständen besteht kein Anlass zur Festlegung der Erschliessung im Rahmen eines Gestaltungsplanes, weil sie wegen anderweitiger nutzungsplanerischer Anordnungen oder aufgrund faktischer Gegebenheiten bereits gesichert ist. In diesen Fällen wirft die Erschliessung keine besonderen Fragen mehr auf, die "Bedarf" (vgl. § 73 Abs. 1 PBG) nach einer entsprechenden planerischen Regelung wecken. Dass Gesichtspunkte der Erschliessung bei der Gestaltungsplanung völlig ausgeklammert werden können, dürfte jedoch selten der Fall sein. Erschliessung ist ein zentraler Gesichtspunkt an der Nahtstelle zwischen Raumplanung und Baurecht (Hubmann Trächsel, Die Koordination von Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen im Kanton Zürich, Diss. Zürich 1995, S. 144) und daher auf allen Planungsebenen bis hin zum konkreten Baubewilligungsentscheid ein Thema (vgl. LGVE

2000 II Nr. 6 Erw. 6). e) Der strittige Gestaltungsplanperimeter überlagert eine Teilfläche des Grundstückes Nr. z, welche der zweigeschossigen Wohnzone A (W2A) zugewiesen ist. Unmittelbar nördlich angrenzend liegt - auf den Grundstücken Nrn. y und z - eine Zone Übriges Gebiet gemäss § 56 PBG (vgl. Zonenplan der Gemeinde Z 1:5'000 vom 6.9.2004). Nach Massgabe von Art. 30 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 8 BZR soll im Rahmen des erwähnten Gestaltungsplanes die Erschliessung dieses Bauerwartungslandes Berücksichtigung finden. Dementsprechend enthält denn auch der vorliegende Gestaltungsplan die Situierung der Erschliessung, welche der bestehenden Quartierstrasse folgt und eine verbindliche Baulinie, welche den zukünftigen Ausbau dieser Quartierstrasse und damit die Zufahrt zum Übrigen Gebiet sicherstellen soll. Sodann lassen sich dem Gestaltungsplan eine verbindliche Regelung der Baubereiche und der maximal zulässigen Firsthöhe entnehmen. Weitere Planelemente, wie Parzellierung, Parkierung, interne Erschliessung und Elemente der Umgebungsgestaltung haben bloss orientierenden Charakter (vgl. Plan Nutzung 1:500 vom 15.11.2006; Schemaplan Schnitte 1:200 vom 17.11.2006; vgl. Ziff. 7, 9, 12, 16 und 18 der Gestaltungsplanvorschriften). f) Mit diesem Regelungsgehalt beschränkt sich der vorliegende Gestaltungsplan im Wesentlichen auf die Gewährleistung der Erschliessung des angrenzenden Bauerwartungslandes und - durch die Ausscheidung der Baubereiche - die Vorgabe eines groben Überbaumusters bzw. die Vorwegnahme der zukünftigen Parzellierung des Geländes. Die Planung stellt nicht den Anspruch, den besonderen Qualitätsanforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG zu genügen. Abweichungen von der baulichen Grundordnung, welche besondere Siedlungsqualitäten im Sinne dieser Bestimmung voraussetzen, sind nicht vorgesehen. Entgegen der in Ziff. 4 der Gestaltungsplanbestimmungen statuierten Zielsetzung ist mit der vorliegenden Normierungsdichte auch nicht sichergestellt, dass das Areal dereinst tatsächlich mit einer attraktiven Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität überbaut wird. Nach Massgabe des BZR ist eine qualitätvolle Überbauung mit Blick auf das streitbetroffene Gelände aber auch nicht primär gefordert. Im BZR, Anhang 8, wurden für jedes Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht die Vorgaben festgelegt, welche im Gestaltungsplan zwingend erreicht werden müssen. Dabei geht es offensichtlich um die Elemente, die im öffentlichen Interesse einer Regelung im Gestaltungsplan bedürfen. So wird beispielsweise für das Gebiet A verlangt, dass der Raum für die Öffnung und naturgerechte Gestaltung des Baches B sicherzustellen ist. Für das Gebiet C ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen und eine ortsbildverträgliche Bauweise zu gewährleisten. Demgegenüber wird für das Gebiet A lediglich die Berücksichtigung der Erschliessung des Übrigen Gebietes auf den Grundstücken Nrn. y und z erfordert. Gestalterische Elemente sind damit gemäss BZR, Anhang 8 mit Blick auf das Areal A nicht zwingend im öffentlichen Interesse zu regeln. Damit treten die in § 72 genannten Vorgaben einer siedlungsgerechten und architektonisch guten und an die Umgebung angepassten Überbauung des Gestaltungsplangebietes in den Hintergrund. Es liegt im Bereich des autonomen Handlungsspielraumes der Gemeinde, den zwingenden Regelungsbedarf eines Gestaltungsplanes, wie im vorliegenden Fall, auf Aspekte der Erschliessung zu reduzieren (vgl. § 73 Abs. 1 lit. i PBG; vgl. auch: Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 2. Aufl., Bern 1995, N 3 und 6 zu Art. 88/89). Dies erscheint hier vertretbar, zumal nur eine Fläche von 2'200 m² und nicht ein grösseres zusammenhängendes Gebiet zur Diskussion steht, das im Sinne von § 72 PBG nach einer verbindlichen und gestalterisch einheitlichen Normierung rufen würde und, wie erwähnt, keine Abweichungen von der Normbauweise vorgesehen sind (vgl. Ivanov, Die Harmonisierung des Baupolizeirechts unter Einbezug der übrigen Baugesetzgebung, Diss.

Freiburg 2006, S. 322). Ein Verstoss gegen die §§ 72 ff. PBG liegt nicht vor. Die Vorinstanz hat diese Rechtslage im angefochtenen Entscheid mit hinreichender Klarheit dargetan, weshalb ihr keine Verletzung der Begründungspflicht vorzuwerfen ist. g) Die Beschwerdeführer bestreiten die tatsächlich und rechtlich hinreichende Erschliessung, wie schon im vorinstanzlichen Verfahren, mit pauschalen Behauptungen, womit sie ihrer Mitwirkungs- und Begründungspflicht (§§ 55 Abs. 1, 133 Abs. 1 VRG) nicht genügen (vgl. Urteile V 04 38 vom 22.6.2004, Erw. 3b, V 04 124 vom 3.5.2005, Erw. 4a). Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid festgehalten hat, erfolgt die Haupterschliessung des Gestaltungsplangebietes ab der Strasse D über die bestehende Strasse. Wie oben erwähnt, werden die wesentlichen Erschliessungselemente planerisch sichergestellt. Das Baugrundstück Nr. z verfügt überdies zu Lasten der Strassenparzellen Nrn. x und w, GB Z, ein im Grundbuch eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht (vgl. Grundbuchauszug vom 29.9.2004 [vorinstanzl. Bel. 23]), wobei zu beachten ist, dass sich die Parzelle Nr. w im Eigentum der Beschwerdegegner befindet (vgl. vorinstanzl. Bel. 3, Deckblatt). Spätestens im vorliegenden Beschwerdeverfahren hätten die Beschwerdeführer mit konkreten Hinweisen aufwarten müssen, inwiefern die vorgesehene Erschliessungslösung ungenügend sein soll. Auf blosser Behauptungen hin aber, die ohne nähere Begründung erhoben werden und deren Plausibilität aufgrund der Aktenlage nicht indiziert ist, hat das Verwaltungsgericht nicht näher einzugehen. Damit ist auch das in diesem Zusammenhang gestellte Gesuch um Verfahrenssistierung abzuweisen. Die Vorinstanz hat die pauschalen Vorbringen der Beschwerdeführer im Übrigen mit angemessener Zurückhaltung und hinreichender Klarheit beantwortet. Mit dem Hinweis auf die rechtlich und tatsächlich einwandfreie Erschliessung hat sie auch die Abweisung des Verfahrensantrages nachvollziehbar begründet. Der Vorwurf der Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör geht fehl.

E. 3

a) In einem weiteren Punkt machen die Beschwerdeführer geltend, sie seien mit ihrer hauptsächlichen Rüge im vorinstanzlichen Verfahren durchgedrungen, indem die Beschwerdegegner ihre Planung ergänzt hätten. Dieses wesentliche Obsiegen habe die Vorinstanz jedoch im Kostenpunkt nicht berücksichtigt, womit ein Verstoss gegen § 112 Abs. 2 PBG vorliege. Die Vorinstanz weist darauf hin, dass die Beschwerdeführer ihre Einsprache nach der Einspracheverhandlung und der daraufhin erfolgten Ergänzung des Gestaltungsplanes nicht zurückgezogen, sondern in allen Teilen an ihrer Einsprache festgehalten hätten. Sie habe die Einsprache abgewiesen, soweit darauf eingetreten worden sei. b) Wer als Einsprecher im Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren unterliegt oder auf wessen Einsprache nicht eingetreten wird, trägt die dadurch verursachten amtlichen Kosten. Bei einer Kostenpflicht nach § 112 Abs. 2 PBG betragen die Spruchgebühren im erstinstanzlichen Baubewilligungs- und Gestaltungsplanverfahren in der Regel höchstens Fr. 2'000.--. Sie können auf maximal Fr. 5'000.-- erhöht werden, wenn ausserordentliche Umstände, namentlich komplexe Bauvorhaben oder einen besonders hohen Aufwand verursachende Einsprachen, dies rechtfertigen (§ 69 Abs. 1 der Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001 (PBV; SRL Nr. 736)). c) Wie sich den Unterlagen entnehmen lässt, haben die Beschwerdegegner im Nachgang der in der vorliegenden Angelegenheit durchgeführten Einspracheverhandlung den Gestaltungsplan A überarbeitet und den Beschwerdeführern zur Stellungnahme zugestellt (vgl. Schreiben der Vorinstanz vom 4.1.2007 [vorinstanzl. Bel. 8]). In der Folge teilten die Beschwerdeführer mit, dass sie in allen Teilen an ihrer Einsprache festhielten, obschon die Situation durch die

Schaffung mehrerer Baubereiche verbessert worden sei (vgl. Schreiben der Beschwerdeführer vom 23.1.2007 [vorinstanzl. Bel. 7]). Unter diesen Umständen aber haben die Beschwerdeführer mit der Abweisung der Einsprache als im vorinstanzlichen Verfahren in allen Teilen unterliegend zu gelten, auch wenn der Gestaltungsplan im Laufe des Verfahrens in ihrem Sinne verbessert worden ist. Die Vorinstanz hat die durch die Einsprache verursachten Kosten deshalb zu Recht vollumfänglich zu Lasten der Beschwerdeführer verlegt. Da die verfügbaren Kosten masslich nicht bestritten werden, erübrigen sich weitere Bemerkungen dazu.

E. 4

Im Ergebnis ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (§§ 198 Abs. 1 lit. c und 201 Abs. 1 VRG).

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