

LU_GERICHTE V 07 79_2 vom 2. November 2007

LU Gerichte, 2007-11-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_07_79_2

FR: LU_GERICHTE V 07 79_2 du 2 novembre 2007

IT: LU_GERICHTE V 07 79_2 del 2 novembre 2007

Regeste

§§ 72 und 73 Abs. 1 lit. i 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 grundsätzlich im Bereich des autonomen Handlungsspielraumes der Gemeinde, den zwingenden Regelungsbedarf eines Gestaltungsplanes auf Aspekte der Erschliessung zu reduzieren. | Raumplanung

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 02.11.2007 V 07 79_2 (2007 II Nr. 9)

§§ 72 und 73 Abs. 1 lit. i 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 grundsätzlich im Bereich des autonomen Handlungsspielraumes der Gemeinde, den zwingenden Regelungsbedarf eines Gestaltungsplanes auf Aspekte der Erschliessung zu reduzieren. | Raumplanung

Rechtsprechung Luzern Instanz: Verwaltungsgericht Abteilung: Verwaltungsrechtliche Abteilung Rechtsgebiet: Raumplanung Entscheiddatum: 02.11.2007 Fallnummer: V 07 79_2 LGVE: 2007 II Nr. 9 Leitsatz: §§ 72 und 73 Abs. 1 lit. i 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 grundsätzlich im Bereich des autonomen Handlungsspielraumes der Gemeinde, den zwingenden Regelungsbedarf eines Gestaltungsplanes auf Aspekte der Erschliessung zu reduzieren. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Der Gemeinderat Z genehmigte den Gestaltungsplan A unter Bedingungen und Auflagen. Dagegen liessen mehrere Nachbarn Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen. Aus den Erwägungen: 2. - 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 (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. Fritzsche/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 1:5000 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 streitbetreffene 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 D 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 gefordert. 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 2200 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 §§ 72ff. PBG liegt nicht vor. (...) Weitere

Erwägungen sind unter der Fallnummer V 07 79 zu finden.

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