

LU_GERICHTE V 09 177 vom 27. Oktober 2010

LU Gerichte, 2010-10-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_09_177

FR: LU_GERICHTE V 09 177 du 27 octobre 2010

IT: LU_GERICHTE V 09 177 del 27 ottobre 2010

Regeste

§§ 72ff. PBG; §§ 49ff. BauG. Das konkrete Überbauungskonzept ist von seinem Inhalt und seiner Wirkung her mit einem Gestaltungsplan vergleichbar. Seine sondernutzungsplanerischen Anordnungen wurden baulich über Jahre hinweg umgesetzt. Trotz gravierender Publizitäts- und Rechtsschutzmängel ist ihm daher mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz Rechtsverbindlichkeit zuzuerkennen. Daran ändert auch die letzte vorgenommene Ortsplanungsrevision nichts. | Raumplanung

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 27.10.2010 V 09 177 (2010 II Nr. 9)

§§ 72ff. PBG; §§ 49ff. BauG. Das konkrete Überbauungskonzept ist von seinem Inhalt und seiner Wirkung her mit einem Gestaltungsplan vergleichbar. Seine sondernutzungsplanerischen Anordnungen wurden baulich über Jahre hinweg umgesetzt. Trotz gravierender Publizitäts- und Rechtsschutzmängel ist ihm daher mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz Rechtsverbindlichkeit zuzuerkennen. Daran ändert auch die letzte vorgenommene Ortsplanungsrevision nichts. | Raumplanung

Rechtsprechung Luzern Instanz: Verwaltungsgericht Abteilung: Verwaltungsrechtliche Abteilung Rechtsgebiet: Raumplanung Entschiddatum: 27.10.2010 Fallnummer: V 09 177 LGVE: 2010 II Nr. 9 Leitsatz: §§ 72ff. PBG; §§ 49ff. BauG. Das konkrete Überbauungskonzept ist von seinem Inhalt und seiner Wirkung her mit einem Gestaltungsplan vergleichbar. Seine sondernutzungsplanerischen Anordnungen wurden baulich über Jahre hinweg umgesetzt. Trotz gravierender Publizitäts- und Rechtsschutzmängel ist ihm daher mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz Rechtsverbindlichkeit zuzuerkennen. Daran ändert auch die letzte vorgenommene Ortsplanungsrevision nichts. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Das Ehepaar A ist Eigentümer eines Grundstücks, welches gemäss gültigem Bau- und Zonenreglement (BZR) und Zonenplan der 2-geschossigen Wohnzone (W2) mit Ausnützungsziffer 0.35 zugeordnet und mit einem Einfamilienhaus überbaut ist. Zudem liegt es innerhalb des Perimeters des Überbauungskonzepts "X", welches vom Gemeinderat Y am 4. Februar 1976 genehmigt worden war. Das Gebiet X wurde in der Zwischenzeit nach den Vorgaben des Überbauungskonzepts (ÜK) vollständig überbaut. Gegen ein Gesuch des Ehepaars für den Bau eines zusätzlichen, allein stehenden Einfamilienhauses auf dem noch unüberbauten östlichen Teil seiner Parzelle im Frühjahr 2007 erhoben verschiedene Grundeigentümer des Gebiets X Einsprache. Da zwischen den Beteiligten keine Einigung zustande kam, leitete der Gemeinderat antragsgemäss das Verfahren zur Aufstellung eines Gestaltungsplans ein.

Am 4. Juni 2009 genehmigte er diesen unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen. Das Ehepaar A verlangte in der Folge zur Hauptsache die Aufhebung dieses Genehmigungsentscheids. Aus den Erwägungen: 2b) Alle Verfahrensbeteiligten gingen bisher davon aus, dass das ÜK keine öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit entfalte, weil die verbindlichen Planungsinstrumente gesetzlich abschliessend geregelt seien und weder das Baugesetz vom 15. September 1970 (BauG; aSRL Nr. 735) noch das PBG eine entsprechende Rechtsgrundlage enthielten. Die Vorinstanz hat in der Folge das Baugesuch der Beschwerdeführer und die dazu geführten erfolglosen Verhandlungen mit den Grundeigentümern des Gebiets "X" zum Anlass genommen, die bestehende Rechtsunsicherheit mit der Aufstellung eines PBG-konformen Gestaltungsplans im Sinn von § 74 Abs. 1 PBG zu beenden; dies nicht zuletzt auch mit Blick auf die laufende Ortsplanungsrevision und die weiteren 22 vorhandenen Überbauungskonzepte in der Gemeinde. Die Gemeinde hat somit das Anliegen einiger Grundeigentümer zur Aufstellung eines Gestaltungsplans im Lauf der Verhandlungen aufgenommen, um damit gleichzeitig ihre eigenen, öffentlich-rechtlichen Bedürfnisse umsetzen und Rechtssicherheit schaffen zu können. Folglich war es auch sie, die den Auftrag zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans an die Planteam S AG erteilte. Mit der Überführung des ÜK in einen verbindlichen Gestaltungsplan sollen die Bebauungsmöglichkeiten für jedes einzelne Grundstück im Gestaltungsplanperimeter verbindlich geregelt werden, um auch allfällige zukünftige Baubewilligungsverfahren auf diesen Grundstücken zu erleichtern. c) Der eigentliche Anlass zur Aufstellung des hier strittigen Gestaltungsplans liegt also im ÜK vom 4. Februar 1976 begründet. Im Dezember 1973 hatte der Gemeinderat Y über das Grundstück "X" einen Gestaltungsplan genehmigt, nach welchem in der Folge aber keine Bauten erstellt worden waren. Im Jahr 1975 reichten die damaligen Grundeigentümer des Gebiets "X" einen Parzellierungsplan ein, der vom Gemeinderat Y als Bebauungsplan genehmigt worden war. Der Gemeinderat erwog in seiner Entscheidung vom 4. Februar 1976, dass Parzellierungs- oder Bebauungspläne usw. über den Siedlungscharakter meistens zu wenig aussagten. Das Gestaltungsplanverfahren wiederum binde den Bauherrn zu stark und sei sehr aufwändig. Man habe daher ein beweglicheres Instrument gesucht, das rascher und einfacher zu handhaben sei. Mit dem Überbauungskonzept glaube man, das neue Planungsverfahren gefunden zu haben (Entscheid ÜK vom 4.2.1976). Mit dem ÜK wurde der 1973 genehmigte Gestaltungsplan ersetzt. Dementsprechend geht es im vorliegenden Verfahren zur Hauptsache um Bedeutung und Wirkung dieses ÜK aus dem Jahr 1976, welches seinerzeit mittels gemeinderätllichem Beschluss genehmigt worden war. Die bestehende Bebauung auf den zum ÜK gehörenden Parzellen verdeutlicht, dass in der Vergangenheit diesem Konzept soweit ersichtlich weitgehend nachgelebt worden ist. 3. - Die Vorinstanz und auch die Beschwerdeführer gehen übereinstimmend davon aus, dass das ÜK keine öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit entfalte. Sie stützen sich dabei auf die in LGVE 1982 III Nr. 31 und LGVE 1987 III Nr. 37 publizierten Entscheide des Regierungsrats als damalige Beschwerdeinstanz. Das Verwaltungsgericht hat sich bereits im Jahr 2004 im Rahmen einer Beschwerde mit diesbezüglich sehr ähnlich gelagertem Sachverhalt, allerdings eine andere Gemeinde betreffend, mit diesen regierungsrätlichen Entscheiden und der Frage von Bedeutung und Wirkung eines ÜK eingehend auseinandergesetzt. Im besagten Urteil kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass das ÜK von seinem Inhalt und seiner Wirkung her grundeigentümerverbindlich ausgestaltet und daher mit einem Gestaltungsplan vergleichbar sei (unpubliz. Urteil V 02 215 vom 4.2.2004, E. 4). Dieser Entscheid war offenbar auch der Vorinstanz bekannt, hat sie in ihrer

Vernehmlassung doch darauf verwiesen. Spätestens mit deren Zustellung zur Kenntnisnahme haben auch die Beschwerdeführer davon Kenntnis erlangt. Die zur hier strittigen Frage gemachten grundsätzlichen Ausführungen des Urteils V 02 215 treffen weitgehend auch auf die vorliegende Konstellation zu und seien im Folgenden angesichts ihrer rechtlichen Tragweite auszugsweise erneut dargestellt. a) Gestaltungspläne bezwecken eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets (§ 72 Satz 1 PBG; vgl. auch § 49 BauG). Sie beinhalten - wie die anderen Nutzungspläne (vgl. Art. 21 Abs. 1 RPG) - endgültige und für die Grundeigentümer verbindliche Bauvorschriften, dies im Sinn einer Spezialbauordnung für ein bestimmtes Gebiet (§ 15 Abs. 1 lit. d und 2 PBG; LGVE 1999 II Nr. 8 E. 6b, bestätigt in LGVE 2000 II Nr. 6 E. 4a und d). Daraus ergibt sich, dass in den von ihnen erfassten Gebieten nur nach diesen Plänen gebaut werden darf. Im Übrigen darf ein Gestaltungsplan die Baufreiheit durchaus in grösserem Ausmass einschränken als das übergeordnete Recht. Die Grenze der möglichen Abweichungen vom übergeordneten BZR ist in § 75 PBG geregelt: Danach kann der Gestaltungsplan vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und - kumulativ - der Zonencharakter gewahrt bleibt (Abs. 1; vgl. auch LGVE 2009 II Nr. 8 E. 5c mit Hinweis auf LGVE 2006 II Nr. 5 E. 7a). Die häufigsten Abweichungen sind in § 75 Abs. 2 PBG aufgeführt. Es sind dies Fragen der Geschosszahl und der Ausnutzungsziffer. § 75 Abs. 2 PBG lässt auch eine Abweichung von der Regelbauweise im Sinn einer Unterschreitung der im BZR festgelegten Geschosszahl oder Ausnutzung zu. b) Das ÜK "X" - bestehend aus dem genehmigten Situationsplan 1:500 sowie Erschliessungsplänen und dem Genehmigungsentscheid des Gemeinderats - sieht vorab eine Parzellierung der Grundstücke Nrn. x sowie y-z in zwölf Teilparzellen vor. Das ÜK enthält auch einen Vorschlag für die Anordnung der Baukörper sowie die parzellenweise Festlegung von Wohntypen. Zentraler Bestandteil des Konzepts ist weiter die Erschliessung des betroffenen Gebiets mit Stichstrassen ab bereits erstellter X-strasse und mit Kanalisation. Verbindlich festgelegt werden endlich die maximal zulässige Ausnutzung über die Gesamtparzelle von maximal 0.33 und die Geschosszahl je Parzelle. Der Genehmigungsbeschluss enthält zahlreiche weitere Bauvorschriften, etwa bezüglich Grundriss-, Dach- und Fassadengestaltung, Siedlungscharakter einer lockeren Überbauung, Erstellung von Parkplätzen und eines Kinderspielplatzes usw. Am Detaillierungsgrad dieser baupolizeilichen Vorschriften erhellt, dass es durchaus um die Festlegung von bestimmten nutzungsplanerischen Eckpunkten gegangen sein dürfte, zumal das ÜK "X" an Stelle des ursprünglichen Gestaltungsplans von 1973 getreten ist. Bezeichnenderweise behält Ziff. 17 des Rechtspruchs denn auch lediglich das Baubewilligungs- und nicht etwa das Gestaltungsplanverfahren vor. Die im ÜK enthaltenen Spezialregelungen gelten als klassische "Gestaltungsplanmaterie". Sie mögen nicht mehr in allen Teilen den heutigen Gepflogenheiten und Vorstellungen entsprechen. Dies allein macht sie indes nicht unbeachtlich. Dass und inwieweit dem nicht so sein könnte, ist weder begründet dargetan noch erkennbar. Das fragliche ÜK kann folglich nicht nur von seinem Inhalt her grundsätzlich mit einem Gestaltungsplan verglichen, sondern auch mit Blick auf seine Wirkungen einem solchen tatsächlich gleichgestellt werden. Damit verfängt der Einwand der fehlenden gesetzlichen Grundlage zumindest insofern nicht, als sich eine solche im einschlägigen kantonalen Recht für den Gestaltungsplan (§§ 72ff. PBG) unschwer findet bzw. finden liess (§§ 49ff. BauG; vgl. AJP 2001 S. 515 bei Fn. 28). Hinzu kommt hier, dass

das strittige ÜK auch von seiner Herkunft her vergleichbar ist mit einem Gestaltungsplan, ersetzte es doch den ursprünglich festgelegten Gestaltungsplan vom 12. Dezember 1973. Ausgehend von der Tatsache, dass das hier fragliche Konzept in der Vergangenheit über Jahre hinweg baulich umgesetzt worden ist, und mit Blick auf den beschriebenen Inhalt des ÜK "X", kann dieses also mit einem Gestaltungsplan verglichen werden. Denn richtigerweise wird nicht auf die Bezeichnung, sondern auf den materiellen Gehalt abgestellt (Urteil V 02 215 E. 4a, mit Hinweis auf Urteil V 99 23 vom 9.11.1999, E. 3c und d). c) Einzuräumen ist, dass das ÜK "X" zwar inhaltlich als Gestaltungsplan gedacht worden sein mag, hinsichtlich seines Zustandekommens indes in keiner Art und Weise den diesbezüglichen verfahrensrechtlichen Vorgaben, die im damals anwendbaren Baugesetz von 1970 (§ 49ff. BauG) enthalten waren, entsprochen hat (vgl. denn auch die bereits erwähnten LGVE 1982 III Nr. 31 sowie 1987 III Nr. 37, wo vergleichbaren ÜK die gesetzliche Grundlage abgesprochen worden war). Es hat mithin keine öffentliche Auflage mit daran anknüpfendem Einsprache- und anschliessendem Rechtsmittelverfahren stattgefunden (vgl. §§ 53, 144 BauG). Immerhin haben alle damaligen Grundeigentümer dem ÜK gemäss Situationsplan vom 30. Juni 1976 unterschriftlich zugestimmt. Indes liegen weder die Unterschriften der umliegenden Eigentümer vor, noch bestehen Anhaltspunkte für ihre vorgängige Information über das erlassene ÜK. Der Sinn der öffentlichen Bekanntmachung und Auflage liegt denn auch im Wesentlichen im Informationsbedürfnis der Nachbarn und einer breiteren Öffentlichkeit begründet (vgl. auch Art. 4 RPG). Sie stellen eine Voraussetzung zur Wahrung des individuellen Rechtsschutzes dar (BGE 116 Ia 218 E. 2b) und tragen zur Rechtssicherheit bei (zum Ganzen: LGVE 1998 II Nr. 13). d) Diese Publizitäts- und Rechtsschutzmängel sind gravierend und offensichtlich; zumindest aus der heutigen Retrospektive sind sie ohne weiteres erkennbar, so dass ernsthaft nach der Nichtigkeit des betreffenden Konzepts zu fragen ist (zu den Voraussetzungen statt vieler: Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 956ff.). So hat das Bundesgericht etwa Nichtigkeitsfolge angenommen für eine Zonenplanänderung, die in Missachtung der vom Bundesrecht zwingend festgelegten und im kantonalen Recht verankerten Voraussetzungen und Garantien - ohne Veröffentlichung und folglich ohne Möglichkeit zur Anfechtung - vorgenommen worden war (BGE 114 Ib 180, übersetzt in Pra 77 Nr. 194). In anderen Fällen hat das Bundesgericht bloss Anfechtbarkeit angenommen, doch wurde damals zumindest den Rechtsschutzanforderungen des RPG und den aus Art. 4 aBV fliessenden Mindestanforderungen Genüge getan (BGE 116 Ia 219). Im bereits zitierten Urteil V 99 23 vom 9. November 1999 hat das Verwaltungsgericht ebenfalls auf bloss Anfechtbarkeit erkannt. Dort war zwar die öffentliche Auflage ebenfalls unterblieben, aber wenigstens die unterschriftliche Zustimmung der Nachbarn vorhanden gewesen (E. 3d/bb). e) Obwohl im vorliegenden Fall qualifizierte Mängel vorhanden sind und trotz des bundesgerichtlichen Präjudizes erwiese sich hier Nichtigkeit als unverhältnismässige Folge. Zunächst fragt sich ohnehin, ob es Sinn macht, die für die Nichtigkeit eines Verwaltungsakts entwickelten Regeln ohne weiteres auf die damit nicht einfach gleichzusetzenden nutzungsplanerischen Anordnungen zu übertragen. Was sodann BGE 114 Ib 180 angeht, lässt sich die dem Fall zugrunde liegende Konstellation keineswegs mit der hier gegebenen vergleichen. Dort ging es um die (wenn auch) provisorische Umzonung von (nicht bebautem) Nichtbauland zu Bauland, nämlich zu einer Zone für öffentliche Zwecke, die unveröffentlicht geblieben war. Mit anderen Worten war die planerische Anordnung noch nicht baulich umgesetzt worden, was der Nichtigkeitsfolge manches von ihrer Schärfe nahm. Demgegenüber handelt es sich

im vorliegenden Fall um über 30-jährige sondernutzungsplanerische Anordnungen im Rahmen einer vorbestehenden Bauzone, die obendrein - und das ist entscheidend - über Jahre hinweg befolgt worden waren. Die damit geschaffenen Vorgaben haben mithin durch bauliche Umsetzung konkrete Gestalt angenommen. Die Erstüberbauung auf dem Gebiet "X Ost" ist abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der hier vorzunehmenden Interessenabwägungen die Gesichtspunkte der Rechtssicherheit und insbesondere auch des Vertrauensschutzes stärker zu gewichten, was letztlich gegen die Annahme der Nichtigkeit spricht (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 956; Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 40 B IV; auch: Urteil V 99 23, E. 3d/bb). Dem öffentlichen Interesse der Rechtssicherheit und damit der Einhaltung der analogen Planungsnormen kommt vorliegend besonderes Gewicht zu. Den Ausschlag gibt hier aber namentlich das Vertrauen der Grundeigentümer in die Rechtsbeständigkeit des ÜK (vgl. BGE 116 Ia 220 oben). Dies rechtfertigt es in Anbetracht der langen Zeitspanne, im Unterschied zu den eingangs von Erwägung 3c genannten Präjudizien, hier doch von der Rechtsbeständigkeit des ÜK auszugehen. Immerhin haben die betroffenen Grundeigentümer auch im vorliegenden Fall dem ÜK unterschriftlich zugestimmt und auf die Erhebung einer grundsätzlich möglichen Verwaltungsbeschwerde verzichtet, womit der Entscheid in Rechtskraft erwuchs. Im Übrigen ist nicht mit letzter Klarheit erkennbar, ob dieses Ergebnis jenem von LGVE 1982 III Nr. 31 wirklich entgegensteht. Aus diesem Entscheid, der nur teilweise publiziert ist, ergibt sich, dass das ohne öffentliche Auflage genehmigte ÜK keine "verbindliche Drittwirkung" entfalte. Dies bedeutet, dass einsprache- und beschwerdeberechtigte Dritte (z.B. Nachbarn) sich in einem späteren Baubewilligungsverfahren die Rechtsbeständigkeit eines solchen Konzepts nicht entgegenhalten müssen, sondern vorfrageweise die materielle Prüfung des Konzepts verlangen können (im Ergebnis gleich: BG-Urteil 1P.827/2006 vom 25.9.2007, insbes. E. 3.4.4). Über die Rechtsbeständigkeit des ÜK für die diesem unterworfenen Grundeigentümer selber scheint damit - soweit ersichtlich - aber noch nichts gesagt worden zu sein. f) Der festgestellten Rechtsbeständigkeit steht nicht entgegen, dass nach Ansicht der Beschwerdeführer im Rahmen der einzelnen Baubewilligungen für die Erstüberbauung immer wieder in Teilen vom ÜK abgewichen worden sein soll (Standort Kinderspielplatz, Ausdehnung südliche Parzellengrenze Nr. 3 auf Parzelle Nr. 2 aus Verkehrserschliessungsgründen, Aufparzellierung Parzellen Nrn. 1 und 4). Dies beweise, dass das ÜK nicht strikte angewendet werden und lediglich als Richtlinie dienen sollte. Bereits aus Rechtsspruch Ziff. 12 des Genehmigungsentscheids ergibt sich indes, dass der eingezeichnete Standort des Kinderspielplatzes lediglich Vorschlagscharakter hatte und der definitive Standort vorbehalten war. Sodann ist zu beachten, dass die genauen Grundstücksflächen häufig erst nach der Detailplanung der Strassen und der genauen Vermessung der Parzellen (hier 16.2.1976) festgelegt werden können. Untergeordnete Veränderungen der Parzellengrenzen (z.B. aus Erschliessungsgründen) sind daher des Öfteren erforderlich und unter der Voraussetzung zulässig, dass sie nicht zu einer Veränderung des Quartiercharakters führen. Letzteres ist mit der erfolgten Verschiebung der Parzellengrenze von Grundstück Nr. u nicht der Fall. Schliesslich kann auch nicht gesagt werden, die hier erfolgte Aufparzellierung der Parzellen Nrn. 1 und 4 widerspreche dem gemäss ÜK geforderten Siedlungscharakter einer lockeren Überbauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Abgesehen davon, dass dies lediglich zwei der gemäss ÜK vorgesehenen zwölf Parzellen betrifft, sind die fraglichen Parzellen mit Doppeleinfamilienhäusern bzw. zusammengebauten Häusern bebaut worden, welche

insgesamt die Dimensionen eines grösseren Einfamilienhauses nicht sprengen. g) Für Rechtsverbindlichkeit des ÜK spricht schliesslich, dass das streitbetroffene Konzept keine qualifizierten inhaltlichen Mängel aufweist. Der Umstand, dass die im Zonenplan vorgegebene Geschossigkeit teilweise unterschritten wurde, mag mit Blick auf Art. 1 RPG fragwürdig sein, stellt indes keinen solchen Mangel dar (vgl. E. 3a hiervor). Im Gegenteil erhellt daraus, wie auch aus der zugelassenen Ausnützung, dass das ÜK im Vergleich zur baulichen Grundordnung keine Nutzungsintensivierung anstrebte. Die Betroffenheit der umliegenden Anstösser nimmt sich unter diesen Umständen ganz anders aus als im Fall eines zugelassenen Nutzungszuschlags oder eines zusätzlichen Vollgeschosses (vgl. § 52 BauG und § 75 PBG). h) Im Sinn eines Zwischenergebnisses ist somit festzuhalten, dass das ÜK "X" von Inhalt und Wirkung her mit einem Gestaltungsplan vergleichbar ist. Trotz gravierender Publizitäts- und Rechtsschutzmängel rechtfertigt es sich mit Blick auf das öffentliche Interesse an der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz, diesem daher Rechtsverbindlichkeit zuzuerkennen. Würde die vorliegende Beschwerde mithin vollumfänglich gutgeheissen und der angefochtene Gestaltungsplan also aufgehoben, müsste das Baugesuch der Beschwerdeführer somit auf seine Übereinstimmung mit den Bestimmungen des ÜK geprüft und nicht - wie die Beschwerdeführer fälschlicherweise annehmen - im Licht der BZR-Bestimmungen beurteilt werden. An diesem Ergebnis ändert auch die letzte vorgenommene Ortsplanungsrevision nichts. Im Rahmen dieser Revision wurde das betroffene Gebiet "X" der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen und kein Vorbehalt bezüglich des bestehenden ÜK gemacht. Insbesondere kann auch aus Art. 59 Abs. 3 BZR der Gemeinde Y nicht abgeleitet werden, das ÜK sei mit dem revidierten BZR bedeutungslos geworden. Danach sind alle Bestimmungen, die mit dem revidierten BZR in Widerspruch stehen, insbesondere das BZR aus dem Jahr v sowie die Fassung des Reglements vom Februar w, aufgehoben. Die Verwendung des Worts "insbesondere" legt zwar nahe, dass es dabei nicht nur um die Bestimmungen des alten BZR gehen könnte. Dass damit sämtliche Vorgaben von alten Gestaltungsplänen erfasst und dadurch ohne weiteres aufgehoben sein könnten, ist indes von vornherein nicht anzunehmen. Eine solche Folge liesse sich mit dem planerischen Stufenbau und den in dieser Hinsicht bestehenden Zuständigkeiten nicht vereinbaren. Insofern mögen Zonenplan und BZR zwar über den Sondernutzungsplänen stehen. Letztere haben indes genauso ihre spezifische Funktion zu erfüllen, was nicht mehr gewährleistet wäre, wenn eine Änderung der Grundnutzungsordnung - über den Kopf des zuständigen Planungsträgers hinweg - zuwiderlaufende Anordnungen in Gestaltungs- und anderen Sondernutzungsplänen einfach hinfällig werden liesse (im Ergebnis wie hier: Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, ZBl 2000 S. 400f.). Anders gewendet: Die Änderung der Grundordnung kann wohl Anlass zu einer Revision, allenfalls gar zur revisionsweisen Aufhebung des Sondernutzungsplans geben (Art. 21 Abs. 2 RPG und § 22 PBG); unmittelbare Wirkung vermag sie in Bezug auf dessen Bestand freilich nicht zu entfalten. Und selbst wenn Letzteres noch angehen könnte, setzte dies zumindest eine klare Anordnung voraus, so wie sie im vorliegenden Fall indes auch mit Art. 59 Abs. 3 BZR nicht gegeben ist. Davon abgesehen könnte einem bestehenden Gestaltungsplan die weitere Geltung höchstens dann versagt werden, wenn dieser derart von der neuen Nutzungsordnung abweichen würde, dass er auch im Rahmen der Ausnahmemöglichkeiten von § 75 Abs. 2 und 3 PBG und unter Berücksichtigung aller weiteren Umstände des Einzelfalls nicht mehr bewilligt werden könnte. Eine solche Situation liegt hier klarerweise nicht vor (vgl. LGVE 1999 II Nr. 10 E. 4b).

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