

# Die Sondernutzungsplanung im Kanton Luzern

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Nutzungspläne</b>	2
<b>2. Bebauungsplan</b>	2
2.1 Gegenstand	2
2.2. Inhalt und Form	2
2.3 Verhältnis zum Zonenplan sowie zum Bau- und Zonenreglement	2
2.4 Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2.5 Verfahren	3
2.6 Enteignungsrecht	3
2.7 Koordination mit Baubewilligungsverfahren	3
<b>3. Gestaltungsplan</b>	3
3.1 Gegenstand	3
3.2 Inhalt und Form	4
3.3. Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement	4
3.4 Aufstellung des Gestaltungsplanes	4
3.5 Verfahren	5
3.6 Enteignungsrecht	5
3.7 Koordination mit dem Baubewilligungsverfahren	5
<b>Übersicht Bebauungsplan</b>	6
<b>Übersicht Gestaltungsplan</b>	7

## 1. Nutzungspläne

Nutzungspläne nach dem Planungs- und Baugesetz sind der kantonale Nutzungsplan, der Zonenplan, der Bebauungsplan und der Gestaltungsplan<sup>1</sup>. Bei letzteren zwei handelt es sich um Sondernutzungspläne. Nicht weiter behandelt werden die Baulinien, das Landumlegungsverfahren, die Grenzregulierung und die Planungszone.

## 2. Bebauungsplan

### 2.1 Gegenstand

Der Bebauungsplan bezweckt die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes<sup>2</sup>.

Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 3000 m<sup>2</sup> und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 6000 m<sup>2</sup> ist ein Bebauungsplan erforderlich<sup>3</sup>. Hochhäuser, die mehr als acht Vollgeschosse aufweisen oder deren oberster Geschossboden mehr als 22 m über dem der Feuerwehr zugänglichen angrenzenden Gelände liegt, dürfen nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden<sup>4</sup>.

### 2.2 Inhalt und Form

Der Bebauungsplan kann insbesondere Bestimmungen über die Unterteilung der Bauzonen, Verkehrsanlagen, Baulinien, Bauweise, Landumlegung und Grenzregulierung, sowie Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht enthalten<sup>5</sup>. In städtischen Verhältnissen können im Bebauungsplan zusätzlich geregelt werden: Bauziffern, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudelänge, Geschosszahl, Zweckbestimmung, Firstrichtung, Baumaterialien, Angaben zu Grünflächen, Bäumen und Hecken<sup>6</sup>. Ein Bebauungsplan mit diesem erweiterten Inhalt deckt sich in vielen Bereichen mit einem Gestaltungsplan.

Der Bebauungsplan ist im Massstab 1 : 500 oder 1 : 1000 anzufertigen.

### 2.3 Verhältnis zum Zonenplan sowie zum Bau- und Zonenreglement

Der Bebauungsplan kann in Einzelheiten vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abweichen. Die Änderungen müssen sich bei näherem Studium von Einzelproblemen als notwendig erweisen<sup>7</sup>.

### 2.4 Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird vom Gemeinwesen aufgestellt und erlassen. Die Gemeinde trägt die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Bebauungsplanes entstehenden Kosten. Soweit den Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann ihnen die Gemeinde bis zu 50 % der Kosten überbinden<sup>8</sup>.

---

<sup>1</sup> § 15 Abs. 1 PBG

<sup>2</sup> § 65 PBG

<sup>3</sup> § 170 Abs. 1 PBG

<sup>4</sup> § 166 Abs. 2 PBG

<sup>5</sup> § 66 PBG

<sup>6</sup> § 67 PBG

<sup>7</sup> § 68 PBG

<sup>8</sup> § 71 Abs. 1 PBG

## 2.5 Verfahren

Bebauungspläne sind vor der öffentlichen Auflage dem zuständigen Departement zur Vorprüfung einzureichen<sup>9</sup>.

Der Gemeinderat legt den Bebauungsplan während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. Den betroffenen Grundeigentümern ist der Bebauungsplan mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist zuzustellen<sup>10</sup>. Der Gemeinderat prüft die Einsprachen. Er versucht, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament den Bebauungsplan zur Beschlussfassung und zur Behandlung der Einsprachen. Auch kann die Kompetenz zum Erlass des Bebauungsplanes in der Gemeindeordnung dem Gemeinderat zugewiesen werden.

Der Gemeinderat teilt den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit. Die Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Gemeindeparlaments können innert 20 Tagen seit der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden<sup>11</sup>. Die Rechtsmittelfrist beginnt mit dem der Beschlussfassung folgenden Tag und nicht erst mit der Mitteilung des Gemeinderats an zu laufen.

Der Gemeinderat übermittelt dem Regierungsrat den Bebauungsplan zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden. Der Entscheid des Regierungsrates kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, vorbehaltlich einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde<sup>12</sup>.

## 2.6 Enteignungsrecht

Das Gemeinwesen kann das Enteignungsrecht für bestimmte öffentliche Zwecke ausgeschiedenen Flächen oder für Flächen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder in der Grünzone geltend machen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan zu bezeichnen. Das Enteignungsrecht erhalten die Gemeinden mit der Genehmigung des Bebauungsplanes<sup>13</sup>. Der Regierungsrat kann in diesen Fällen das Enteignungsrecht auch Dritten erteilen.

## 2.7 Koordination mit Baubewilligungsverfahren

Es bestehen keine gesetzlichen Bestimmungen für die Koordination des Bebauungsplan- und Baubewilligungsverfahrens. Das Baugesuch kann zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich aufgelegt werden. Die Bewilligung des Baugesuches ist unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich.

## 3. Gestaltungsplan

### 3.1 Gegenstand

Der Gestaltungsplan bezweckt 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 im besonderen Masse Rechnung zu tragen<sup>14</sup>.

<sup>9</sup> § 19 Abs. 1 PBG

<sup>10</sup> § 68 i. V. mit § 61 PBG

<sup>11</sup> § 63 Abs. 2 und 3 PBG

<sup>12</sup> § 64 Abs. 3 und 4 PBG

<sup>13</sup> § 70 Abs. 1 PBG

<sup>14</sup> § 72 Abs. 1 PBG

Für Einkaufszentren mit einer Nettofläche von 1500 - 3000 m<sup>2</sup> und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche von 3000 m<sup>2</sup> - 6000 m<sup>2</sup> ist ein Gestaltungsplan erforderlich<sup>15</sup>. Hochhäuser, die mehr als acht Vollgeschosse aufweisen oder deren oberster Geschossboden mehr als 22 m über dem der Feuerwehr zugänglichen angrenzenden Gelände liegt, dürfen nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden<sup>16</sup>.

### 3.2 Inhalt und Form

Der Gestaltungsplan enthält namentlich Bestimmungen über Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung über Bauten und deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, Grenz- und Gebäudeabstände, Firstrichtungen, Erschliessung, Angaben zu den Verkehrsanlagen und Abstellflächen, Grünflächen, Spielplätze, Kompostieranlagen, Parzellierung und Etappierung<sup>17</sup>. Die Gemeinde kann vorschreiben, dass wichtige Fusswegverbindungen innerhalb des Gestaltungsplangebietes öffentlich begehbar sein müssen. Die Gemeinde kann die Vorlage von mehreren Entwürfen verlangen.

Der Gestaltungsplan ist im Massstab 1 : 200 oder 1 : 500 anzufertigen.

### 3.3 Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement

Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Eine solche Abweichung ist nur zulässig, wenn die im Bau- und Zonenreglement festgelegte Mindestfläche des Gestaltungsplanareals erreicht wird<sup>18</sup>.

Die Abweichung gegenüber dem Zonen- oder Bebauungsplan beträgt in der Regel höchstens ein Vollgeschoss. Die Ausnutzungsziffer darf maximal um 15 % überschritten werden. Diese Abweichungen können gewährt werden, wenn die geplante Bebauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist, die Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht, es sich um eine qualitätsvolle Überbauung handelt, grössere zusammenhängende Grünflächen vorgesehen sind, Abstellflächen zweckmässig angelegt werden oder besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden<sup>19</sup>. Im Bau- und Zonenreglement können zusätzliche Qualitätsanforderungen gestellt werden.

### 3.4 Aufstellung des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan wird in der Regel von den Grundeigentümern aufgestellt. Verständigen sich die beteiligten Grundeigentümer nicht über die Aufstellung oder die Änderung eines Gestaltungsplanes, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch den Gestaltungsplan aufstellen oder ändern<sup>20</sup>.

Soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, kann die Gemeinde ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung verlangen<sup>21</sup>. In Gebieten, welche die für Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement erforderliche Mindestfläche überschreiten, dürfen Baubewilligungen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt.

<sup>15</sup> § 170 Abs. 1 PBG

<sup>16</sup> § 166 Abs. 2 PBG

<sup>17</sup> § 73 Abs. 1 PBG

<sup>18</sup> § 75 Abs. 1 PBG

<sup>19</sup> § 75 Abs. 3 PBG

<sup>20</sup> § 74 Abs. 1 PBG

<sup>21</sup> § 74 Abs. 2 PBG

### 3.5 Verfahren

Gestaltungspläne können dem Gemeinderat zu einer Vorprüfung unterbreitet werden<sup>22</sup>. Die Gemeinde legt den Gestaltungsplan während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. Den Grundeigentümern des Gestaltungsplangebietes und den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke ist die öffentliche Auflage bekannt zu geben<sup>23</sup>. Den interessierten Amtsstellen ist ebenfalls Gelegenheit zu geben, zum Gesuch innert der gesetzten Frist Stellung zu nehmen.

Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht sie gütlich zu erledigen. Er entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen<sup>24</sup>. Die Einsprecher mit privatrechtlichen Einsprachen werden an den Zivilrichter verwiesen<sup>25</sup>.

Die mit der Ausarbeitung und dem Erlass eines Gestaltungsplanes entstehenden Kosten sind von den Grundeigentümern nach Massgabe der ihnen erwachsenen Vor- und Nachteile zu tragen. Die Gemeinde kann Beiträge leisten, wo erhebliche öffentliche Interessen bestehen<sup>26</sup>.

Die Gültigkeit des Gestaltungsplanes erlischt innert fünf Jahren, wenn mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird. Die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes kann um zwei Jahre erstreckt werden. Bei ausserordentlichen Umständen kann die Geltungsdauer ein zweites Mal um zwei Jahre verlängert werden<sup>27</sup>. Wurde mit den Bauarbeiten begonnen, bleibt der Gestaltungsplan in der Regel unbeschränkt gültig.

Der Entscheid des Gemeinderates kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Verwaltungsgericht weitergezogen werden.

### 3.6 Enteignungsrecht

Der Gestaltungsplan bietet keine Grundlage für einen Enteignungstitel.

### 3.7 Koordination mit dem Baubewilligungsverfahren

Das Gesetz enthält mit Ausnahme der Bestimmung über die Mindestfläche und der damit verbundenen Gestaltungsplanpflicht keine Bestimmungen zur Koordination des Gestaltungsplan mit dem Baubewilligungsverfahren. Das Baugesuch kann gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden. Die Bewilligung des Baugesuches erfolgt jedoch mit der Auflage, dass der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwächst.

---

<sup>22</sup> § 19 Abs. 2 PBG

<sup>23</sup> § 77 Abs. 2 PBG

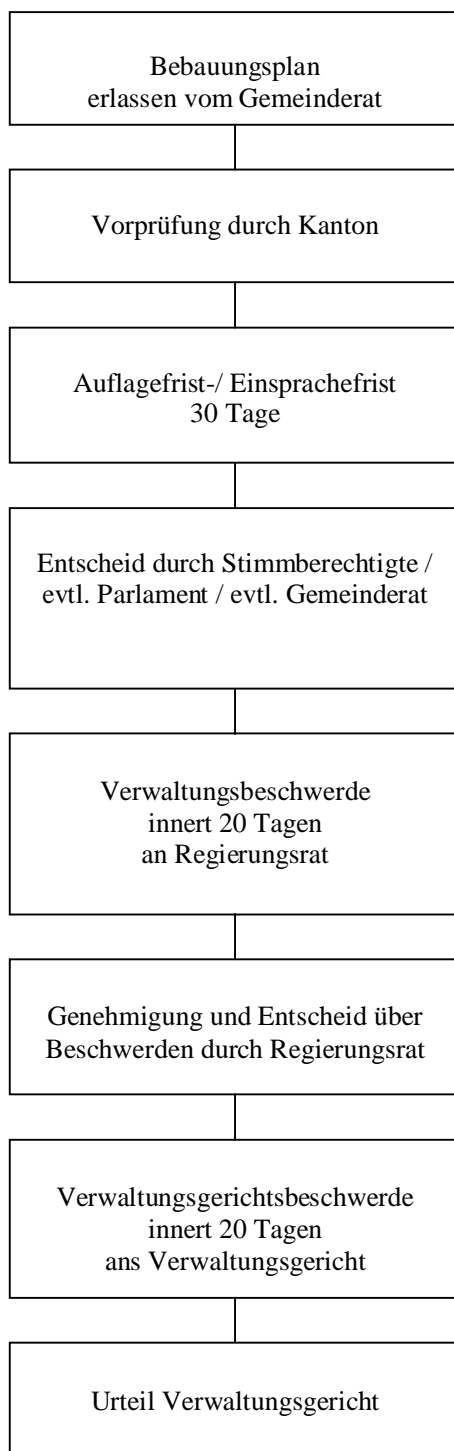
<sup>24</sup> § 78 Abs. 3 PBG

<sup>25</sup> § 7 PBV

<sup>26</sup> § 79 Abs. 1 PBG

<sup>27</sup> § 80 PBG

## Übersicht Bebauungsplan



## Übersicht Gestaltungsplan

