

Gemeinde Hildisrieden: Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Umgang mit Gestaltungsplänen

Informationsschreiben der Gemeinde, 06.03.2020

Ausgangslage

Der Kanton Luzern hat mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) 2014 einen Systemwechsel bei den Baubegriffen und Messweisen vollzogen. Die auf einem Grundstück zulässige bauliche Dichte wird nicht mehr über die Ausnützungsziffer (AZ) und die zulässige Geschosshöhe, sondern als Kombination von Überbauungsziffer (ÜZ) und zulässiger Gebäudehöhe (GH) festgelegt. Die Gemeinden müssen dieses neue Recht bis spätestens 2023 in ihren kommunalen Bau- und Zonenreglementen (BZR) übernehmen.

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Gemeinde überarbeitet zurzeit ihre Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und BZR. Die öffentliche Auflage ist für 2021 vorgesehen. Ab diesem Zeitpunkt müssen Baugesuche auch die neuen Bestimmungen erfüllen. Die definitive Ablösung der alten Zonenbestimmungen erfolgt mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung sowie anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat, voraussichtlich 2022.

Die Übergangsbestimmung nach §224 PBG erlaubt es, «nicht oder nur teilweise realisierte Bebauungs- und Gestaltungspläne» bis spätestens Ende 2023 noch nach altem Recht fertigzustellen.

Bedeutung für bestehende Gestaltungspläne (GP)

Gestaltungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie AZ, aGF oder Geschossigkeit verwenden, sind ab 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der GP nicht dem neuen Recht entspricht. Somit sind die betreffenden GP entweder anzupassen oder aufzuheben.

Handlungsoptionen

Für Gestaltungspläne, welche mit dem neuen Recht nicht kompatibel sind, bestehen verschiedene Handlungsoptionen:

1. Aufhebung im Rahmen der Ortsplanungsrevision / Zuständigkeit Gemeinde

Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung. Der Gestaltungsplan wird im revidierten BZR unter den Schlussbestimmungen als «aufzuhebend» aufgelistet und mit Beschluss durch die Gemeindeversammlung und anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat definitiv aufgehoben. Nach der Genehmigung gelten somit nur noch die Zonenbestimmungen gemäss BZR. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- 1.1. Aufhebung ohne Anpassungen in der Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR): Es gelten die Bestimmungen der ordentlichen Bauzone.
- 1.2. Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung: Weiterhin wichtige Bestimmungen aus dem GP werden in die Grundnutzung (Zonenplan und/oder BZR) übertragen (vgl. Kap. «Übertragungen von Bestimmungen in die Grundnutzung (BZR und Zonenplan)»).

2. Anpassung im Rahmen der Ortsplanungsrevision / Zuständigkeit Gemeinde

Anpassung im Gestaltungsplanverfahren (vgl. § 77 PBG), parallel zur Ortsplanungsrevision. Die Gemeinde führt ein GP-Verfahren durch, bei welchem einfach anzupassende Gestaltungspläne an das neue Recht angepasst werden. Dabei werden die alten Baubegriffe ersatzlos gestrichen. Die kompatiblen Bestimmungen bleiben weiterhin gültig. Die öffentliche Auflage erfolgt gleichzeitig mit derjenigen der Ortsplanungsrevision. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

3. Anpassung bei Bedarf / Zuständigkeit Grundeigentümer

Der Gestaltungsplan wird vorerst beibehalten. Die Grundeigentümer passen ihn von sich aus bei Bedarf an. Dies erfolgt im GP-Verfahren.

Kriterien und Anwendungsfälle

Welche Handlungsoption am besten geeignet ist, hängt stark von den Rahmenbedingungen im GP-Perimeter sowie den Bedürfnissen der Grundeigentümer ab. Bei der Beurteilung können die nachfolgenden Kriterien helfen.

1. Option «Aufhebung mit Beschluss durch Gemeindeversammlung»

- Die Bebauung gemäss GP ist fertiggestellt;
- Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen wie Näherbaurechte sind im Grundbuch eingetragen;
- Die Grundeigentümer wollen kurz- bis mittelfristig die Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Entwicklung schaffen. Die Ermöglichung eines baulichen Entwicklungsspielraums steht über einem strengen Bestandesschutz;
- Die wichtigen Bestimmungen aus dem GP können gut im Zonenplan und BZR abgebildet werden;
- Die Nutzungsverteilung über die einzelnen Grundstücke im GP ist relativ ausgeglichen.

2. Option «Anpassung im GP-Verfahren, parallel zur Ortsplanungsrevision»

- Der GP regelt spezifische Sachverhalte, für welche ein hohes Schutzbedürfnis besteht und welche nicht einfach im BZR abgebildet werden können. Ein typisches Beispiel sind parzellenweise Firstkoten oder eng gezogene Baubereiche;
- Diese spezifischen Bestimmungen sind im GP so formuliert, dass sie mit dem neuen Recht kompatibel sind;
- Die Streichung der mit dem neuen Recht nicht kompatiblen Inhalte ist einfach möglich.

3. Option «Anpassung bei Bedarf»

- Für Sondernutzungen wie Golf, Reiten, etc., welche eine detaillierte Nutzungsregelung auf Stufe Gestaltungsplan erfordern;
- Für GP-Perimeter mit einfachen Eigentumsverhältnissen (ein oder wenige Grundeigentümer);
- Für Gestaltungspläne mit sehr spezifischen Regelungen, welche weder aufgehoben noch auf einfache Weise angepasst werden können;
- Für Gestaltungspläne, welche eine bauliche Einheit definieren, die nur als Ganzes weiterentwickelt werden kann (Einzelparzellen können nicht herausgelöst und individuell entwickelt werden).
- Bei Gestaltungsplänen, für welche mittelfristig keine Erweiterungs- oder Ausbauabsichten vorliegen. Die Beibehaltung des GP entspricht einem strengen Bestandesschutz. Diese Variante kann auch strategisch interessant sein, wenn gleichzeitig im Zonenplan grosszügige Werte (GH, ÜZ) für die betreffende Bauzone festgelegt werden. Einigen sich die Grundeigentümer zu einem späteren Zeitpunkt auf eine Entwicklungsstrategie, können sie die Bau- und Nutzungsmasse gemäss Zonenplan über eine GP-Revision in einem schlanken Verfahren verfügbar machen (ohne Umweg über eine Revision der Nutzungsplanung);
- Für Gestaltungspläne, welche die Nutzung sehr ungleich verteilen. Schafft die Aufhebung starke Ungleichheiten zwischen einzelnen Grundstücken, welche zu eindeutigen «Gewinnern» und «Verlierern» führen, ist von einer Aufhebung eher abzusehen. In diesem Fall ist eine gerechte Nutzungsverteilung

nur über eine Gestaltungsplanrevision möglich, deren Umsetzung in einem gemeinschaftlichen Vorgehen der Beteiligten unter Einbezug der Gemeinde zu erfolgen hat.

Übertragung von Bestimmungen in die Grundnutzung (BZR und Zonenplan)

Wird die Aufhebung eines Gestaltungsplans ins Auge gefasst, besteht die Möglichkeit, wichtige Inhalte daraus in die Grundnutzung zu übertragen. Dazu stehen u. a. folgende Optionen zur Verfügung:

Regelungen im Zonenplan

Zonierung:	Der GP nimmt oftmals eine Differenzierung des Zonenplans vor und schafft Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten. Diese Differenzierung kann in den Zonenplan überführt werden (Unterteilung in verschiedene Zonen).
Grünzone Freiraum:	Wertvolle Freiräume oder Gemeinschaftsflächen wie Spielplätze können mit einer Grünzone überlagert werden und sind damit als Freiflächen gesichert. Die Fläche kann weiterhin an die ÜZ angerechnet werden. Ist dies nicht notwendig, kann eine Grünzone (Grundnutzung) ausgeschieden werden.
Baulinie:	Anstelle der Grünzone Freiraum können Baulinien ausgeschieden werden, um Flächen vor Überbauung freizuhalten.
Verkehrszone:	Sicherung von gemeinschaftlichen Erschliessungs- oder Parkierungsflächen.
GP-Pflicht:	Wenn eine nach Gestaltungsplan realisierte Bebauung oder ein Teilbereich davon auch zukünftig einheitlich beplant werden soll, kann diese mit einer GP-Pflicht überlagert werden. Die Anforderungen an den neuen GP werden im Anhang zum BZR definiert.

Regelungen im BZR

Baumasse:	Die Baumasse der betreffenden Wohnzone werden eng an diejenigen im GP angepasst. Bezüglich Gebäudehöhe bedeutet dies in der Regel die Festlegung von restriktiven, eher niedrigen Werten (Gesamt- und Fassadenhöhe). Die Kompensation kann über eine verhältnismässig grössere ÜZ erfolgen.
Gestaltungsvorgaben:	Vorgaben zur Gestaltung von: <ul style="list-style-type: none">- Dächern und Fassaden (Form, Ausrichtung, Neigung, Struktur, Materialisierung, Farbe, etc.)- Aussenraum und Begrünung
Eingliederung:	Vorgaben zur Eingliederung von Einzelbauten in die bauliche Umgebung, z. B.: <i>«Bauliche Veränderungen sind gestattet, soweit dadurch die gestalterische Einheit der betroffenen Baureihe erhalten bleibt. Massgebend sind die Gesamt- und Fassadenhöhen, Dachform-, Dachneigung und -Gestaltung sowie Fassadengestaltung der Hauptbauten.»</i>
Spezial-Wohnzone:	Festlegung einer eine Spezial-Wohnzone mit spezifischen Bestimmungen.
Vorgaben zu GP-Pflicht:	Vorgaben der Anforderungen an den Gestaltungsplan: <ul style="list-style-type: none">- Voraussetzungen für die Erstellung des GP: Tatbestand der GP-Pflicht?- Qualitative Anforderungen an den GP

Weitere Informationen zum Umgang mit Gestaltungsplänen finden Sie unter:

https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp > Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen