

Impressum

Herausgeberin

Amt für Raumentwicklung
Bahnhofstrasse 14
Postfach 1186
6431 Schwyz
Telefon 041 819 20 55
E-Mail are@sz.ch
Internet www.sz.ch/raumentwicklung

Bearbeitung

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Stand

Version 1.1
© Schwyz, 21. Juli 2026

Titelbild

Muster-Gestaltungsplan (Ausschnitt)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Zweck des Gestaltungsplans	5
1.2	Steigerung der Siedlungsqualität	5
1.3	Nutzer der Planungshilfe.....	5
2	Das Instrument Gestaltungsplan.....	6
2.1	Was ist ein Gestaltungsplan?	6
2.2	Wer erarbeitet einen Gestaltungsplan?.....	6
2.3	Welche Arten von Gestaltungsplänen gibt es?	7
2.4	Rechtsgrundlagen und anwendbares Recht.....	7
2.5	Dokumente des Gestaltungsplans	8
3	Vorgehen und Verfahren.....	9
3.1	Verfahrensablauf (generalisierte Darstellung)	9
3.2	Vorgespräch mit der Gemeinde	10
3.3	Vorentscheid	10
3.4	Entwurfsphase, Richtprojekt.....	10
3.5	Vorprüfung.....	11
3.6	Erlass von Gestaltungsplänen.....	11
3.7	Änderungen nach der öffentlichen Auflage	11
3.8	Änderungen von rechtskräftigen Gestaltungsplänen	11
3.9	Aufhebung von Gestaltungsplänen	12
3.10	Nachführung ÖREB-Kataster	12
4	Inhalt des Gestaltungsplans	14
4.1	Gestaltungsplan, Anwendungsbereich und Mindestinhalt	14
4.2	Richtprojekt mit angemessenem Projektierungsspielraum	14
4.3	Inhalt Richtprojekt	15
4.4	Nachweis der Erschliessbarkeit.....	16
4.5	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	16
4.6	Verhältnis zwischen Gestaltungsplan und Bauprojekt.....	16
4.7	Abstimmung auf Natur- und Denkmalschutz-Objekte	17
4.8	Lärmschutz	17
4.9	Gewässerraum	18
5	Verbindlichkeit der Gestaltungsplaninhalte.....	19
5.1	Verbindlicher Gestaltungsplaninhalt	19
5.2	Wegleitender Gestaltungsplaninhalt	20
5.3	Orientierender Gestaltungsplaninhalt	20
5.4	Hinweisender Gestaltungsplaninhalt	20

6	Vorteile und Ausnahmen	21
6.1	Grundvoraussetzung.....	21
6.2	Vorteile.....	21
6.3	Ausnahmen.....	24
6.4	Vorteilsnachweis, Abwägung der Vorteile und Ausnahmen.....	26
7	Verzeichnisse	27
7.1	Glossar / Abkürzungsverzeichnis	27
7.2	Literaturverzeichnis / weiterführende Literatur / Quellen	27
7.3	Rechtsverzeichnis.....	28
Anhang		29

Sämtliche Personenbezeichnung beziehen sich gleichermassen auf Frauen und Männer.

1 Einleitung

1.1 Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan ist ein wichtiges öffentlich-rechtliches Planungsinstrument des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Er gehört zu den Sondernutzungsplänen und ergänzt und konkretisiert die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften (Regelbauvorschriften) innerhalb eines klar umgrenzten Gebiets. Dieses Gebiet muss im Kanton Schwyz vollständig innerhalb von Bauzonen liegen.

Das grundeigentümerverbindliche¹ Instrument des Gestaltungsplans bezweckt eine gegenüber der Normalbauweise oder der Regelbauweise qualitätsvollere Bebauung sowie die Förderung der Innenentwicklung und die Umstrukturierung von Entwicklungsgebieten. Ausnahmen von den Regelbauvorschriften sind möglich, sofern mehrere wesentliche Vorteile ausgewiesen und verbindlich geregelt werden. Wohnbauten müssen zudem zwingend den Minergie-Standard oder einen energetisch gleichwertigen Standard einhalten.

1.2 Steigerung der Siedlungsqualität

Gemäss dem kantonalen Richtplan haben die Gemeinden bei der Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung darauf zu achten, dass die Siedlungsqualität erhalten bzw. gesteigert wird². Der Gestaltungsplan ist ein zentrales Planungsinstrument, um die erforderliche Siedlungsqualität sicherzustellen.

Um die notwendige Bebauungs- und Gestaltungsqualität zu erreichen, ist eine Auseinandersetzung mit den örtlichen Verhältnissen erforderlich. Dabei wird das Wettbewerbsverfahren (Varianzverfahren/Konkurrenzverfahren) immer wichtiger. Mit solchen Verfahren können grobe Projektideen konkretisiert und zu Projektstudien weiterentwickelt werden, welche dann als Grundlage für den Gestaltungsplan verwendet werden können. Die Beste der Projektstudien wird als *detailliertes Richtprojekt* die hohen qualitativen Anforderungen an einen Gestaltungsplan erfüllen können. Die kommunalen Baubehörden können die Durchführung von Wettbewerben unterstützen, indem bereits im Vorfeld alle relevanten baurechtlichen und ortsbaulichen Rahmenbedingungen bekanntgegeben werden. Im Gestaltungsplanverfahren muss die Gemeinde eine hohe, das Mass der Regelbauweise übersteigende Gestaltungs- und Bebauungsqualität verlangen. Fehlt ein detailliertes Richtprojekt, sind in den Sonderbauvorschriften präzise und verbindliche Vorgaben vorzusehen, um eine hinreichende Siedlungsqualität sicherzustellen.

1.3 Nutzer der Planungshilfe

Die Planungshilfe richtet sich primär an Fachpersonen wie Planer und Architekten aber auch an die Bauherrschaften. Sie soll eine Orientierungshilfe für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen im Kanton Schwyz bieten, indem die massgeblichen gesetzlichen Vorgaben, die kantonale Beurteilungspraxis sowie die Qualitätsmassstäbe für Gestaltungspläne aufgezeigt werden.

¹ Hinweis: Als grundeigentümerverbindlich bzw. allgemeinverbindlich gelten Erlasse, die für alle verbindlich sind

² Richtplangeschäft B-4.2 "Siedlungsqualität"

2 Das Instrument Gestaltungsplan

2.1 Was ist ein Gestaltungsplan?

- Der Gestaltungsplan gilt als Sondernutzungsplan und ist Teil der Nutzungsplanung;
- Er ist grundeigentümerverbindlich;
- Er bezweckt eine höhere Bebauungsqualität als in der Regelbauweise erforderlich;
- Ausnahmen sind möglich, falls der Minergiestandard oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten vorgeschrieben ist und mehrere wesentliche Vorteile ausgewiesen sind.

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, welcher in einem klar umgrenzten Gebiet die allgemein gültigen Bauvorschriften (auch Normalbauvorschriften oder auch Regelbauvorschriften genannt) ergänzt, konkretisiert oder ersetzt. Er bezweckt eine gegenüber der Normalbauweise oder der Regelbauweise höhere Bebauungsqualität. Eigene Vorgaben regeln für das Gebiet die Qualität der Überbauung, Nutzung, Arealerschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Ökologie usw. sowie den Bezug zum Ortsbild und zur Umgebung. Er ist wie alle Nutzungspläne grundeigentümerverbindlich respektive allgemeinverbindlich.

Der Gestaltungsplan ist auch ein geeignetes Planungsinstrument um Umstrukturierungen von bebauten Gebieten (Innenentwicklung) zu bewältigen und um hochwertige Freiräume zu schaffen und zu erhalten. Ausnahmen von den Regelbauvorschriften sind zulässig, wenn insbesondere eine bessere Bebauungsqualität und Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist. Die Abweichungen dürfen aber nicht dazu führen, dass die demokratisch abgestützte Bau- und Zonenordnung grundlegend verändert wird.³

Gestaltungspläne können von der Eigentümerschaft freiwillig erarbeitet werden, wenn die Mindestanforderungen erfüllt sind (vgl. Kapitel 4.1). Ist im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, so darf eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ein vom Regierungsrat genehmigter Gestaltungsplan vorliegt. Gestaltungspläne sind nur innerhalb von Bauzonen zulässig.

2.2 Wer erarbeitet einen Gestaltungsplan?

- Der Gestaltungsplan wird durch die Grundeigentümerschaft entworfen;
- In der Regel erfolgt dies in Zusammenarbeit mit Fachpersonen;
- Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde.

Der Gestaltungsplan ist ein kommunales Planungsinstrument. Er wird durch die Grundeigentümer im Einzugsgebiet initiiert. In *Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht* können Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebiets gehört, einen Gestaltungsplan beantragen. Die Erarbeitung sollte ausgewiesenen und erfahrenen Fachpersonen oder interdisziplinären Teams übertragen werden, welche die rechtlichen Rahmenbedingungen gut kennen und fähig sind, ortsbaulich und gestalterisch anspruchsvolle Fragestellungen sorgfältig zu analysieren und gute Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Obwohl die Planungsträgerschaft bei den (privaten) Grundeigentümern liegt, verbleibt die Planungshoheit bei den Gemeinden. Sie sind – anders als bei Baugesuchen, welche die Zonen- und Bauvorschriften einhalten – nicht verpflichtet, einen bestimmten Gestaltungsplan zu erlassen. Es steht ihnen die Kompetenz zu, respektive sie sind mit Blick auf eine geordnete Siedlungsentwicklung gar verpflichtet, bei Gestaltungsplänen eine gute architektonische und wohngyienische Qualität einzufordern. Den Gemeinden steht mit dem Gestaltungsplan ein grosser Ermessensspielraum zu, um die öffentlichen Interessen und ihre planerischen Ziele durchzusetzen.

³ Quelle: Entscheid Bundesgericht BGE 135 II 209 E. 5.2

2.3 Welche Arten von Gestaltungsplänen gibt es?

- Freiwilliger Gestaltungsplan auf Antrag *aller* Eigentümer im Einzugsgebiet;
- Vorgeschriebener Gestaltungsplan bei Gestaltungsplanpflicht: Die Antragsteller müssen mindestens *50 % des Areals* besitzen;
- Mindestfläche: 3'000 m² (1'500 m² für Kernzonen, wenn dies im Baureglement geregelt ist);
- Eine Unterteilung in Teilgestaltungspläne ist zulässig.

Bei *freiwilligen* Gestaltungsplänen ist die Zustimmung *aller* betroffenen Eigentümer im Einzugsgebiet erforderlich (§ 30 Abs. 1 PBG).

Die Gemeinden können im Zonenplan und/oder im Baureglement für bestimmte Gebiete die *Gestaltungsplanpflicht* einführen (§ 24 Abs. 4 PBG). In solchen gestaltungsplanpflichtigen Gebieten genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört (§ 30 Abs. 1 PBG).

Die Mindestfläche für Gestaltungspläne beträgt gemäss § 24 Abs. 1 PBG im Regelfall 3'000 m². Die Gemeinden können im Baureglement die Mindestfläche für Kernzone auf 1'500 m² reduzieren. Gestaltungspläne, welche diese Mindestflächen unterschreiten, sind grundsätzlich nicht zulässig.

Grosse Areale können in Teilgestaltungspläne unterteilt werden. Eine Fragmentierung in kleine Teilgebiete ist jedoch unerwünscht. Jeder einzelne Gestaltungsplan muss die Mindestfläche für Gestaltungspläne (3'000 m² bzw. 1'500 m² in Kernzonen) einhalten. Ausserdem sollten sich die Teilgestaltungspläne zu einem "Ganzen" zusammenfügen lassen, d.h. sie sollten beispielsweise mit einem Gesamtkonzept oder einem Bebauungskonzept, auf welches sich alle Beteiligte verständigen, aufeinander abgestimmt sein.

In gestaltungsplanpflichtigen Gebieten müssen die (beispielsweise im Anhang des Baureglements enthaltenen) Vorgaben für das gesamte Gebiet auch mit Teilgestaltungsplänen eingehalten werden können. In diesen Fällen empfiehlt es sich, vor dem Erlass des ersten Teilgestaltungsplans jedenfalls ein Gesamtkonzept oder zumindest ein Bebauungs- und Aussenraumkonzept für das ganze Areal auszuarbeiten.

Bei *gestaltungsplanpflichtigen* Flächen dürfen durch die Aufteilung in Teilgestaltungspläne keine Restflächen entstehen, welche die Mindestfläche für Gestaltungspläne unterschreiten. Für solche Restflächen könnte der vorgeschriebene Gestaltungsplan nicht mehr ausgearbeitet werden. Da jedoch in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten ohne Gestaltungsplan keine Bauten und Anlagen bewilligt werden dürfen, entstünde damit faktisch ein Bauverbot für die Restfläche. Dies gilt es zu vermeiden.

2.4 Rechtsgrundlagen und anwendbares Recht

- Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung sowie Umweltschutzgesetzgebung (namentlich Gewässerschutz, Immissionsschutz);
- Gesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz (NHG, NHV, Denkmalschutz usw.);
- Kantonales Planungs- und Baugesetz mit Planungs- und Bauverordnung;
- Kommunales Baurecht (Baureglement, Zonenplan), teilweise auch mit konkreten Vorgaben zu gestaltungsplanpflichtigen Gebieten im Anhang des Baureglements.

Massgebend ist das kommunale und kantonale Planungs- und Baurecht *zum Zeitpunkt des gemeinderätlichen Beschlusses über den Gestaltungsplan (Erlasszeitpunkt)*. Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich "statisch". Nachträgliche Änderungen der Bau- und Zonenordnung haben keine unmittelbare Auswirkung auf den Gestaltungsplan. Es gibt auch keine automatische Anpassung an aktuellere, geänderte Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. Es gilt die Planbeständigkeit. Dabei gilt es zu beachten, dass *zwingendes übergeordnetes Recht* dem Recht auf Planbeständigkeit vorgeht. Anpassungen an die Änderungen des übergeordneten Rechts haben im ordentlichen Erlassverfahren nach § 30 PBG zu erfolgen.

Die Rechtsgrundlagen sind im Kapitel 7.3 "Rechtsverzeichnis" aufgeführt.

2.5 Dokumente des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan umfasst in der Regel die folgenden Dokumente:

- Situationsplan 1 : 500 (oder 1 : 200) mit Schemaschnitten;
- Sonderbauvorschriften (SBV);
- Erläuterungsbericht;
- Richtprojekt 1 : 200;
- Gestaltungsplanperimeter als modellkonforme INTERLIS-Datei.

Der Situationsplan mit den Schemaschnitten sowie die Sonderbauvorschriften (SBV) sind die zwei *verbindlichen* Dokumente des Gestaltungsplans. In der Legende des Situationsplans muss unterschieden werden zwischen verbindlichen, orientierenden, wegleitenden und hinweisenden Planinhalten (siehe dazu auch Kapitel 5).

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, welche Zielsetzungen mit dem Gestaltungsplan verfolgt werden, welche Nutzungen vorgesehen sind und wie die kantonalen und kommunalen Vorgaben umgesetzt wurden. Der Erläuterungsbericht hat *wegleitenden Charakter*.

Das Richtprojekt wird dem Gestaltungsplan als separates Dokument beigelegt, kann aber auch dem Erläuterungsbericht angehängt werden. Es umfasst in der Regel den Umgebungsplan, Grundrisse, Fassadenansichten, Quer- und Längsschnitte, eine Visualisierung der Überbauung sowie einen Lärmschutznachweis. Bei Bedarf kann die Gemeinde auch ein Modell verlangen.

Für die Publikation im ÖREB-Kataster sind die verbindlichen Unterlagen als PDF- und der Perimeter als INTERLIS-Datei einzureichen (vgl. Kapitel 3.8 und 3.10).

Weitere Dokumente wie Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Abklärungen zu Umweltschutz, Landschafts- und Ortsbildschutz, Gefahrenschutz etc. sind bei Bedarf dem Gestaltungsplan beizulegen oder dem Erläuterungsbericht anzuhängen.

Verschiedene Gemeinden verlangen in ihrem Baureglement zusätzliche Dokumente und Unterlagen, welche in die Sonderbauvorschriften oder in den Situationsplan aufgenommen werden müssen. Regelmässig müssen im Situationsplan detaillierte Höhenkurven des gewachsenen Terrains dargestellt werden. Oftmals müssen ein Katasterplan 1 : 500, Angaben zur Erschliessung (Fusswege, Strassen, Abstellflächen für Motorfahrzeuge), zur Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie über die anrechenbaren Geschossflächen, Ausnützungsziffern etc. beigelegt werden.

3 Vorgehen und Verfahren

3.1 Verfahrensablauf (generalisierte Darstellung)

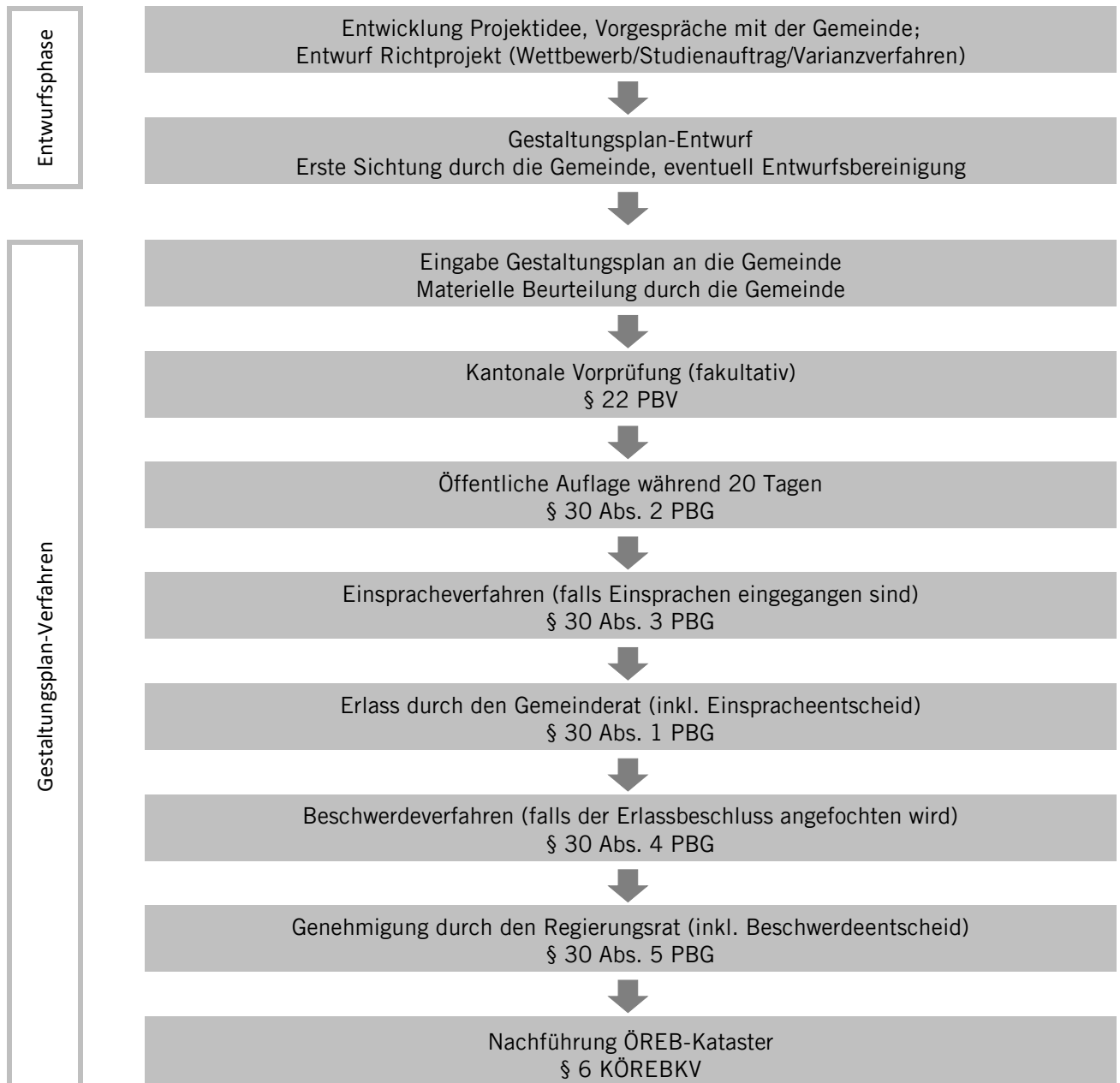


Abb. Ablauf Verfahren

3.2 Vorgespräch mit der Gemeinde

- Bereits in der Entwurfsphase ist die Gemeinde über die Planungsabsichten zu informieren.

Es wird empfohlen, die Gemeinde frühzeitig über die Erstellung eines Gestaltungsplans zu informieren und diese in die Planung miteinzubeziehen. So ist sichergestellt, dass die öffentlichen Interessen und die Rahmenbedingungen der Gemeinde von Beginn an klar sind und berücksichtigt werden können.

3.3 Vorentscheid

- Mit Vorentscheiden können wichtige Planungsfragen geklärt werden;
- Vorentscheidsgesuche werden öffentlich aufgelegt;
- Vorentscheide werden mit der Genehmigung durch den Regierungsrat auch gegenüber Dritten verbindlich.

Zur Abklärung wichtiger Planungsfragen kann die Grundeigentümerschaft dem Gemeinderat ein Gesuch um Vorentscheid zu einem Gestaltungsplan einreichen (§ 23 PBV). Mit solchen verbindlichen Vorentscheiden kann die Planungssicherheit erhöht werden.

Das Gesuch um einen Vorentscheid wird öffentlich aufgelegt (§ 30 Abs. 2 PBG). Wer durch das Gesuch besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben. Danach entscheidet der Gemeinderat über das Vorentscheidsgesuch (und allfällige Einsprachen). Mit der anschliessenden Genehmigung durch den Regierungsrat wird der Vorentscheid sowohl für die Betroffenen als auch gegenüber Dritten verbindlich.

3.4 Entwurfsphase, Richtprojekt

- Für den Entwurf eines Richtprojekts werden gute Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten vorausgesetzt;
- Das Richtprojekt ist Grundlage für den Gestaltungsplan.

Ein Richtprojekt, das zu einer guten Siedlungsqualität beiträgt, setzt Klarheit über die Gestaltung und Einpassung neuer Vorhaben in die Umgebung und das Ortsbild voraus. Es zeigt einen Bebauungsentwurf auf und belegt die Realisierbarkeit des Vorhabens. Es dient als wichtige Grundlage um einen Gestaltungsplan zu entwerfen (siehe dazu auch Kapitel 4.3 "Inhalt Richtprojekt").

Das Richtprojekt wird projektspezifisch erarbeitet. In der Praxis haben sich Wettbewerbe, Studienaufträge und andere Konkurrenzverfahren bewährt, um die geforderte Bebauungs-, Siedlungs- und Freiraumqualität zu erreichen. Bevor ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird, müssen alle relevanten planungsrechtlichen und ortsbaulichen Vorgaben bekannt sein.

Es empfiehlt sich, hierzu frühzeitig mit der Gemeinde in Kontakt zu treten. Bei der Beantwortung von solchen Anfragen ist allerdings auf die Vorbefassung der Erlassbehörde zu achten.

Am Schluss der Entwurfsphase muss ein Richtprojekt vorliegen, welches die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Bebauungsidee aufzeigt.

3.5 Vorprüfung

- Die kantonale Vorprüfung ist fakultativ;
- Es muss eine materielle Beurteilung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat vorliegen.

Die Grundeigentümerschaft kann den Gestaltungsplan bei der Gemeinde zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung einreichen. Diese findet *vor* der öffentlichen Auflage statt. Sie ist fakultativ (§ 22 PBV) und hat sich in der Praxis bewährt und etabliert. Es wird empfohlen, nach Möglichkeit immer eine Vorprüfung durchzuführen.

Voraussetzung für die Vorprüfung durch die kantonalen Ämter ist, dass ein konsolidierter Gestaltungsplanentwurf sowie eine materielle Beurteilung desselben durch den Gemeinderat vorliegen. Beides ist zur Vorprüfung einzureichen. Der kantonale Vorprüfungsbericht wird der Gemeinde zugestellt und den Gesuchstellern zusammen mit der kommunalen Beurteilung eröffnet. Der Vorprüfungsbericht ist nicht verbindlich.

3.6 Erlass von Gestaltungsplänen

- Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat erlassen.

Der Gemeinderat bewilligt, respektive erlässt Gestaltungspläne (§ 30 Abs. 1 PBG) nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens. Der Erlassbeschluss kann beim Regierungsrat angefochten werden.

3.7 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

- Bei wesentlichen Änderungen ist eine zweite öffentliche Auflage notwendig;
- Bei geringfügigen Änderungen kann auf eine Wiederholung der öffentlichen Auflage verzichtet werden.

Werden Gestaltungspläne nach der öffentlichen Auflage geändert, so ist durch die Erlassbehörde zu prüfen, ob diese Änderungen Einschränkungen für Dritte bewirken können. Falls ja, müssen die Gestaltungspläne erneut aufgelegt werden. Einsprachen sind bei einer erneuten Auflage nur noch gegen die Änderungen möglich.

Bei Änderungen, die ein "Minus" darstellen und keine Nachteile für Dritte hervorrufen (z. B. Verkleinerung eines Baubereiches oder Reduktion der Gebäudehöhen), kann auf die Wiederholung des Auflageverfahrens verzichtet werden. Im Zweifelsfall ist der Gestaltungsplan erneut aufzulegen.

3.8 Änderungen von rechtskräftigen Gestaltungsplänen

- Gestaltungspläne dürfen geändert werden;
- Das öffentliche Interesse an der Änderung muss das private Interesse am Status quo überwiegen;
- Die Grundsätze der Verhältnismässigkeit, Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes ("Treu und Glauben") müssen gewahrt bleiben.

Gestaltungspläne haben als Sondernutzungspläne zwar eine höhere Planbeständigkeit als "gewöhnliche" Nutzungspläne (Zonenpläne), sie können aber im formellen Verfahren gemäss § 30 PBG geändert werden. Voraussetzung ist, dass das öffentliche Interesse an der Änderung das entgegenstehende private Interesse an der Fortführung des bisherigen Zustandes überwiegt.

Bei *freiwilligen* Gestaltungsplänen ist ein Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, dem oder denen mindestens zwei Drittel des Einzugsgebietes gehört zur Änderung notwendig (§ 31 Abs. 1 PBG). In *Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht* genügt zur Änderung der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört (§ 31 Abs. 2 PBG).

Werden Gestaltungspläne geändert, so sind die *vorgenommenen Änderungen* in allen Dokumenten (Sonderbauvorschriften, Situationsplan, Erläuterungsbericht, Richtprojekt etc.) aufzuzeigen. Für die Genehmigung des geänderten Gestaltungsplans sind zusätzlich *vollständig nachgeführte Dokumente* einzureichen (vgl. Kapitel 3.10 "

Nachführung ÖREB-Kataster"). Dabei sind *alle* Dokumente des ursprünglichen Gestaltungsplans nachzuführen respektive wieder auf den aktuellen Stand zu bringen. Dokumente, welche inhaltlich keine Änderung erfahren, erhalten lediglich ein aktuelles Dokumenten-Datum. Fakultativ kann, wie bei der Gesetzgebung üblich, die Historie des Gestaltungsplans mit Fussnoten transparent gemacht werden.

3.9 Aufhebung von Gestaltungsplänen

- Wenn innert *fünfzehn Jahren* keine Umsetzung erfolgte;
- Aufhebung zusammen mit Erlass oder Änderung des *Zonenplanes* durch die Gemeindeversammlung;
- Gestaltungspläne, welche jünger als 15 Jahre sind: nur im formellen Verfahren gemäss § 30 PBG;
- Voraussetzung: Bereits erstellte Bauten und Anlagen müssen den Regelbauvorschriften *vollständig* entsprechen.

Gestaltungspläne, welche innert fünfzehn Jahren seit dem Inkrafttreten noch nicht (oder nur in unwesentlichen Teilen) umgesetzt wurden, können vom Gemeinderat nach Anhörung der Eigentümer mit einer Verfügung aufgehoben werden (vgl. § 31 Abs. 3 PBG). Eigentümer, die mit der Aufhebung nicht einverstanden sind, können beim Regierungsrat Beschwerde gegen diesen Entscheid führen.

Gestaltungspläne können auch beim Erlass oder der Änderung des *Zonenplanes* durch die Gemeindeversammlung aufgehoben werden. Als Voraussetzung gilt, dass der Vertrauensschutz (Treu und Glauben) berücksichtigt ist und dass bereits realisierte Bauten und Anlagen keine Widersprüche zur Regelbauweise aufweisen (§ 31 Abs. 4 PBG).

Gestaltungspläne, die jünger als 15 Jahre oder bereits in wesentlichen Teilen verwirklicht sind, können auf Antrag einzelner Grundeigentümer nur im formellen Verfahren gemäss § 30 PBG aufgehoben werden. Voraussetzung ist auch hier, dass bereits erstellte Bauten und Anlagen dem geltenden Planungs- und Baurecht entsprechen und dass berechtigtes Vertrauen (Treu und Glauben) in den Gestaltungsplan nicht verletzt wird (§ 24 Abs. 1 PBV).

3.10 Nachführung ÖREB-Kataster

- Gestaltungspläne sind im ÖREB-Kataster zu publizieren, aktuell zu halten und nach deren Aufhebung wieder zu löschen;
- Für die Genehmigung sind die Gestaltungsplandokumente in Papierform und digital (PDF-Datei) einzureichen;
- Der Gestaltungsplan *perimeter* ist als INTERLIS-Datei gemäss kantonalem Modell für die kommunale Sondernutzungsplanung abzugeben;
- Bei Gestaltungsplan *änderungen* sind stets die nachgeführten Gesamtdokumente einzureichen.

Die Gestaltungspläne sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu publizieren.

Für die kantonale Vorprüfung und beim Erlass der Gestaltungspläne sind die Akten mindestens dreifach in Papierform (je 1 Expl. für die Antragsteller, die Gemeinde und den Kanton) sowie als durchsuchbare PDF-Dokumente einzureichen.

Nach der Genehmigung respektive nach Eintritt der Rechtskraft⁴ hat die Standortgemeinde innert 20 Tagen dem Amt für Geoinformation (AGI) die mit dem regierungsrätlichen Genehmigungsvermerk versehenen Dokumente als PDF-Dateien zur Verfügung zu stellen⁵. Der genehmigte Gestaltungsplan *perimeter* ist zudem modellkonform als INTERLIS-Datei⁶ für den ÖREB-Kataster bereitzustellen.

Bei Gestaltungsplan*änderungen* werden alle verbindlichen Dokumente auf den neuesten Stand gebracht und im ÖREB-Kataster nachgeführt. Die alten Dokumente werden gelöscht.

Massgebend für die Erfassung der Gestaltungspläne sind das kantonale Geodatenmodell und die dazugehörigen Erfassungsrichtlinien. Weiter ist auf die Weisungen des AGI⁷ hinzuweisen.

⁴ Nach Zustellung der regierungsrätlichen Genehmigung folgt eine Beschwerdefrist (20 Tage), dann:
- Ohne Beschwerde an das Verwaltungsgericht: Eintritt der Rechtskraft mit Ablauf der Beschwerdefrist.
- Mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht: Eintritt der Rechtskraft nach Abschluss der Beschwerdeverfahren.

⁵ Hinweis: vgl. § 6 KÖREBKV

⁶ INTERLIS-Datei 2.x (Stand Juni 2019 oder neuer)

⁷ Die Weisungen des Amtes für Geoinformation (AGI) sind einsehbar unter: <https://models.geo.sz.ch/ARE> und <https://www.sz.ch/oereb>

4 Inhalt des Gestaltungsplans

4.1 Gestaltungsplan, Anwendungsbereich und Mindestinhalt

- Gestaltungspläne sind auf zusammenhängende Baulandflächen beschränkt;
- In der Regel sind mindestens folgende Inhalte darzustellen:
- Gestaltungsplanperimeter (Geltungsbereich Gestaltungsplan);
- Baubereiche (horizontale und vertikale Baubegrenzungslinien) und Vermassung;
- Gestaltungsplaninterne Erschliessung mit Anschlussstellen an die übergeordnete Erschliessung;
- Freiflächen;
- Spiel- und Erholungsflächen;
- 1 m-Höhenkurven des gewachsenen Terrains;
- Gestaltungsvorgaben;
- Evtl. weitere Festlegungen gemäss Baureglement der Gemeinde.

Der Anwendungsbereich der Gestaltungspläne ist auf *zusammenhängende* Baulandflächen beschränkt. Ausserhalb der Bauzonen dürfen im Kanton Schwyz keine Gestaltungspläne erlassen werden.

Im Gestaltungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) sind die oben erwähnten Mindestinhalte verbindlich und mit einem angemessenen Projektierungsspielraum zu regeln.

Der Geltungsbereich wird durch die Perimetergrenze begrenzt. Im Gestaltungsplan werden zudem Lage, Stellung, vertikale Ausdehnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen festgelegt. Neben den verbindlichen Inhalten, enthalten Gestaltungspläne in der Regel auch wegleitende, orientierende und hinweisende Inhalte (siehe dazu Kapitel 5 "Verbindlichkeit der Gestaltungsplaninhalte"). Die Baubereiche und deren Abstände untereinander sowie zu den Nachbargrundstücken sind im Situationsplan vollständig zu vermessen.

4.2 Richtprojekt mit angemessenem Projektierungsspielraum

- Das Richtprojekt konkretisiert den Gestaltungsplan, es gilt als Vorläufer des Bauprojekts;
- Der Gestaltungsplan muss dem Bauprojekt einen angemessenen Projektierungsspielraum belassen.

Das Richtprojekt ergänzt den Gestaltungsplan. Es repräsentiert das beste Bauvorhaben inklusive Umgebungsgestaltung zum Zeitpunkt der Gestaltungsplan-Erarbeitung. Bis zur Realisierung der Bauten und Anlagen können jedoch mehrere Jahre vergehen. Ein angemessener Projektierungsspielraum sichert die Möglichkeit, im Baubewilligungsverfahren das Richtprojekt zu optimieren. Ist der Projektierungsspielraum zu klein, können sinnvolle Projektüberarbeitungen nicht vorgenommen werden, da sie die verbindlichen Gestaltungsplaninhalte wie beispielsweise Baubereiche verletzen.

Die Grösse des Projektierungsspielraums ist abhängig von der Qualität und vom Detaillierungsgrad des Richtprojekts. Liegt ein detailliertes Richtprojekt vor und gilt es z.B. präzise gesetzte Bauvolumina zu sichern, müsste ein kleiner Projektierungsspielraum von ungefähr 0,5 m auf jeder Seite des Baubereichs genügen. Fehlt ein detailliertes Richtprojekt, ist ein grosszügiger Projektierungsspielraum von beispielsweise allseitig je einem Meter vorteilhafter, um zukünftige Projekt-Konkretisierungen nicht zu vereiteln. Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen wesentlichen Vorteile müssen allerdings auch bei grosszügigen Projektierungsspielräumen gesichert bleiben, beispielsweise durch präzise Vorgaben in den Sonderbauvorschriften.

4.3 Inhalt Richtprojekt

- Mit dem Richtprojekt wird die Realisierbarkeit der geplanten Bauten und Anlagen nachgewiesen;
- Darzustellen sind Grundrisse, Fassadenansichten, Querschnitte, Umgebung, Erschliessung.

Der Gesuchsteller hat die Realisierbarkeit des Gestaltungsplanes nachzuweisen (§ 24a PBV). Damit sind die Inhalte des Richtprojektes implizit vordefiniert. Richtprojekte weisen zwar noch nicht den Detaillierungsgrad von Ausführungsprojekten auf, sind aber bereits so konkret ausformuliert, dass die Tauglichkeit des Überbauungskonzeptes überprüft werden kann. Das Richtprojekt muss die Vereinbarkeit mit der Umweltschutzgesetzgebung belegen, beispielsweise die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften mit einer Lärmprognose für die am meisten lärmexponierten Wohnungsgrundrisse. Ausserdem hat das Richtprojekt die gestalterische Qualität der Überbauung und deren Einpassung ins Ortsbild aufzuzeigen sowie die geltend gemachten wesentlichen Vorteile gegenüber der Regelbauweise nachzuweisen.

Das Richtprojekt umfasst in der Regel:

- Fassadenansichten der geplanten Bauten im Massstab 1 : 200 (oder 1 : 100);
- Grundrisse mit Raumeinteilung im Massstab 1:200 oder grösser;
- Umgebungsplan im Massstab 1 : 200 (oder 1 : 500) mit Grundriss Erdgeschoss, Lage und Ausstattung der Aussenräume inkl. Gestaltung und Bepflanzung im Allgemeinen und der Spiel- und Erholungsflächen im Besonderen;
- Anschlussstellen an das externe Strassennetz mit Darstellung der Sichtweiten;
- Interne Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege mit Anschlussstellen an das übergeordnete Netz;
- Ober- und unterirdische Autoabstellplätze, Besucherparkplätze;
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen;
- Feuerwehzufahrten und Aufstellfläche für die Feuerwehr (beispielsweise Hubretter).

Das Richtprojekt umfasst gemäss den Vorgaben im kommunalen Baureglement und/oder nach Bedarf zudem (nicht abschliessende Aufzählung):

- Angaben zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Abfallentsorgung usw.);
- Modell des Richtprojekts oder Modellfotos;
- Visualisierungen der geplanten Bauten aus verschiedenen Perspektiven;
- In lärmbelasteten Gebieten einen generellen Nachweis mit einem Lärmgutachten über hinreichende Dispositionen im Gestaltungsplan zur Einhaltung der massgeblichen Lärmbelastungsgrenzwerte (geeignete Stellung der Bauten, Anordnung der lärmempfindlichen Räume, Geländeformen, Lärmschutzwälle usw.);
- Ökologische Ausgleichsmassnahmen (Anforderungen, Qualitätsziele usw.);
- Soweit erforderlich Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren (Hochwasser, Hangmuren, Steinschlag) inkl. Auswirkungen der geplanten Bauten und Anlagen auf die Naturgefahrensituation in der Umgebung (z.B. Verlagerung auf Nachbargrundstücke);
- Versickerungs- oder Retentionsmassnahmen je nach Eignung des Untergrundes;
- Grundwasserschutz (z.B. generelle Betrachtungen zur Lage des Grundwasserspiegels, mögliche Verminderungen der Durchflusskapazität. Der eigentliche Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren);
- Gewässerräume gemäss GSchV bei der Verlegung oder Ausdolung von Fliessgewässern;
- Umgang mit schützenswerten Ortsbildern und erhaltenswerten Bauten und Naturobjekten;
- Angaben zur Erfüllung der Schutzraumbaupflicht.

Im Baubewilligungsverfahren kann das Richtprojekt weiterentwickelt werden. Das neue Bauprojekt muss jedoch die gleiche oder eine bessere Gestaltungsqualität wie das Richtprojekt aufweisen.

4.4 Nachweis der Erschliessbarkeit

- Beim Erlass des Gestaltungsplans muss erst die *Erschliessbarkeit* nachgewiesen werden;
- Eine Erschliessung muss möglich, jedoch weder tatsächlich realisiert noch rechtlich gesichert sein.

Das Einzugsgebiet eines Gestaltungsplans muss zum Erlasszeitpunkt noch nicht hinreichend erschlossen sein. Es muss aber zumindest dargestellt werden, wie das Plangebiet mit den verschiedenen Verkehrsträgern (MIV, ÖV, LV) zweckmässig erschlossen werden kann, damit die Erlassbehörde die tatsächliche und rechtliche Erschliessbarkeit grundsätzlich feststellen kann. Die Erschliessung in tatsächlicher Hinsicht muss erst im Baubewilligungsverfahren gegeben sein. Es empfiehlt sich gleichwohl sehr, diese möglichst frühzeitig sicherzustellen. Fehlende Erschliessungen haben auch schon zu mehrjährigen Baublockaden geführt.

Eine fehlende Erschliessung kann zwar im Baubewilligungsverfahren mit einer Erschliessungshilfe (§ 41 PBG) erzwungen werden. Eine solche muss aber für die Betroffenen zumutbar und für eine landsparende oder zweckmässige technische Lösung notwendig sein.

4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

- UVP-Verfahren parallel zum Gestaltungsplan-Verfahren;
- Das Gestaltungsplanverfahren ist das massgebliche Verfahren (§ 45 Abs. 2 VVzUSG).

Vereinzelt werden im Gestaltungsplanverfahren UVP-pflichtige Anlagen festgelegt (beispielsweise Überbauungen mit mehr als 500 Parkplätzen, Golfplätze mit neun und mehr Löchern, grössere Abfallanlagen, Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 7'500 m² Verkaufsfläche usw.). In diesen Fällen ist zusammen mit dem Gestaltungsplan auch das UVP-Verfahren durchzuführen.

Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung wird zuerst festgestellt, ob die Baute oder Anlage UVP-pflichtig ist. Falls ja, ist ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zu erstellen. Dieser Bericht besteht aus einer Voruntersuchung (VU), welche je nach Bedarf mit einem Pflichtenheft und den notwendigen Umweltabklärungen ergänzt wird. Der UVB gibt Auskunft über die Umweltverträglichkeit der Bauten und Anlagen sowie über die notwendigen Massnahmen, um die vorgeschriebene Umweltverträglichkeit zu erreichen.

In der Regel gilt das Gestaltungsplanverfahren bei der Umweltverträglichkeitsprüfung als das massgebliche Verfahren (§ 45 Abs. 2 VVzUSG). Für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit ist der Gemeinderat zuständig. Bei der kantonalen Vorprüfung des Gestaltungsplans muss bereits eine UVP-Voruntersuchung vorliegen. Mit der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans muss der vollständige Umweltverträglichkeitsbericht mitaufgelegt werden. Zusammen mit dem Erlassbeschluss entscheidet der Gemeinderat auch über die Umweltverträglichkeit. Dieser Entscheid ist während 30 Tagen öffentlich zugänglich zu machen (Publikation im Amtsblatt). Mehr Informationen zur Umweltverträglichkeitsprüfung im Kanton Schwyz sind unter <http://www.sz.ch/uvp> abrufbar.

4.6 Verhältnis zwischen Gestaltungsplan und Bauprojekt

- Eine Baubewilligung kann erst erteilt werden, wenn der Gestaltungsplan rechtskräftig ist.

Der Entwurf eines Gestaltungsplanes und darauf gestützte Baugesuche können gemäss § 25 PBV *gleichzeitig* öffentlich aufgelegt werden. Da allfällige Änderungen am Gestaltungsplan im Genehmigungsverfahren wiederum Änderungen am Bauprojekt zur Folge haben können, darf die Baubewilligung erst erteilt werden, wenn der Gestaltungsplan genehmigt und rechtskräftig ist.

4.7 Abstimmung auf Natur- und Denkmalschutz-Objekte

- Bei Natur- und Denkmalschutzobjekten ist die zuständige kommunale oder kantonale Fachinstanz (Fachbereich Natur und Landschaft, Denkmalpflege) beizuziehen;
- Wesentliche Eingriffe in Schutzobjekte sind nur möglich, wenn ein überwiegendes *öffentliches* Interesse gegeben ist.

Sind wesentliche Eingriffe in Denkmal- oder Ortsbildschutzobjekte (KSI, IVS, ISOS usw.) oder in Natur- oder Landschaftsschutzobjekte (BLN usw.) vorgesehen, ist eine umfassende Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV vorzunehmen.

Hierfür sind zunächst sämtliche Interessen zu ermitteln (*Interessenermittlung*). In einem zweiten Schritt sind die jeweiligen Interessen nach objektiven Kriterien zu beurteilen und zu gewichten (*Interessengewichtung*). Schliesslich werden die ermittelten und gewichteten Interessen sowie die Handlungsspielräume und Lösungsalternativen (inklusive Verzicht auf das Vorhaben) gegeneinander abgewogen (*Interessenabwägung*). Der Prozess der Interessenabwägung ist schriftlich festzuhalten und im Erläuterungsbericht auszuweisen.

Grundlegende Eingriffe in Schutzobjekte setzen stets ein gleich- oder höherwertiges, öffentliches Interesse voraus. Je gewichtiger der Eingriff ist, umso grösser muss das gegenüberstehende Interesse sein. Ist ein *kommunales* Schutzobjekt betroffen, muss in der Interessenabwägung ein gleich- oder höherwertiges *kommunales Interesse* am Eingriff in das Schutzobjekt nachgewiesen werden.⁸

Bei Bauten und Anlagen, welche im KSI, im Bauernhausinventar, in der ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz und in anderen Inventaren aufgeführt sind, ist die Denkmalpflege beizuziehen. Baudenkmäler zu verunstalten oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen ist untersagt.

Einen Überblick über den Prozess der Interessenabwägung bietet die Arbeitshilfe "Ortsbildschutz und Verdichtung – Raumplanerische Interessenabwägung in Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)". Sind Schutzobjekte betroffen, ist rechtzeitig eine Fachinstanz beizuziehen.⁹

4.8 Lärmschutz

- In lärmbelasteten Gebieten ist ein Lärmschutznachweis notwendig;
- In der Regel ist derselbe Belastungsgrenzwert massgebend wie für die Grundordnung.

In der Regel ist für den Gestaltungsplan derselbe Lärmbelastungsgrenzwert¹⁰ massgebend wie für die Grundordnung (Zonenplan). Der *Planungswert (PW)* ist einzuhalten, sofern es sich um unbebaute und nach dem 1. April 1987 eingezonte und/oder nicht ausreichend erschlossene Parzellen handelt. Bei eingezonten und ausreichend erschlossenen Parzellen kommt der *Immissionsgrenzwert (IGW)* zur Anwendung.

Bereits im Gestaltungsplanverfahren ist mit einem generellen Lärmschutzgutachten nachzuweisen, dass die massgeblichen Lärmbelastungsgrenzwerte grossmehrheitlich eingehalten werden können (Realisierbarkeitsnachweis). Dies gilt auch für Fenster von fest verglasten Fassaden. Erforderliche Lärmschutzmassnahmen sind im Situationsplan und Sonderbauvorschriften verbindlich festzulegen. Direkt vor den Fenstern wirksame Massnahmen und transparente Fassadenbauteile gelten nicht als Lärmschutzmassnahmen.

⁸ Hinweis: Bei einem Gestaltungsplan, der eine *Bundesaufgabe* erfüllt (Nationalstrassen, Bahnanlagen, Gewässerschutz, Neueinzonungen etc.) und ein Schutzobjekt von *nationaler Bedeutung* (ISOS, IVS, BLN usw.) tangiert, muss ein gleich- oder höherwertiges *nationales* Interesse am Eingriff in das Schutzobjekt oder Ortsbild nachgewiesen werden können. Dies ist mit einer *zweistufigen* Interessenabwägung nach Art. 3 RPV nachzuweisen.

⁹ Hinweis: Gemäss Bundesgerichtsentscheid BGE 135 II 209 müssen Bundesinventare bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen berücksichtigt werden.

¹⁰ Hinweis: Belastungsgrenzwerte gemäss Art. 2 Abs. 5 LSV sind Immissionsgrenzwerte (IGW), Planungswerte (PW) und Alarmwerte (AW).

Der eigentliche Lärmschutznachweis erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren. Dort ist im Detail nachzuweisen, dass mit dem Bauprojekt die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

4.9 Gewässerraum

- Die Gewässerräume im Zonenplan sind in den Gestaltungsplan zu übernehmen;
- Fehlen Gewässerräume, können sie in Ausnahmefällen im GP-Verfahren festgelegt werden.

Sind Gewässerräume im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt, so sind diese massgebend und als orientierende Planinhalte im Gestaltungsplan (Situationsplan) darzustellen.

Fehlen grundeigentümerverbindlich ausgeschiedene Gewässerräume, kommen das behördenverbindliche Gewässerschutzinventar (für Fliessgewässer) oder die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung zur Anwendung. In Einzelfällen – wie bei der Verlegung oder Ausdolung eines Fliessgewässers – kann der Gewässerraum im Gestaltungsplanverfahren ausgeschieden werden. In diesem Fall zählt er zum verbindlichen Planinhalt.

5 Verbindlichkeit der Gestaltungsplaninhalte

- Es wird zwischen verbindlichen, wegleitenden, orientierenden und hinweisenden Inhalten unterschieden.

Die Gestaltungsplaninhalte weisen verschiedene Verbindlichkeiten auf. Im Interesse der Rechtssicherheit müssen dieselben Begrifflichkeiten in allen Gestaltungsplandokumenten widerspruchsfrei und vollständig verwendet werden. Es muss klar sein, welcher Grad an Verbindlichkeit den jeweiligen Gestaltungsplaninhalten zukommt. Entsprechend sind die Verbindlichkeit der Planungsdokumente und insbesondere der im Situationsplan und Schemaschnitte dargestellten Inhalte zu deklarieren. In Anlehnung an das minimale Geodatenmodell des Bundes und an die kantonalen und kommunalen Datenmodelle sind nachfolgende Kategorien zu unterscheiden.

5.1 Verbindlicher Gestaltungsplaninhalt

- Grundeigentümergebundene Inhalte;
- Abweichungen sind nicht zulässig.

Über die verbindlichen Planinhalte werden im Gestaltungsplanareal neue planerische und rechtliche Gegebenheiten geschaffen, bauliche Möglichkeiten vorgegeben und räumliche Qualitäten sichergestellt. Dieser Kategorie zugewiesene Inhalte sind für alle Plangenosser und die Behörden verbindlich. Sie treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplans in Rechtskraft. Abweichungen von den verbindlichen Inhalten sind im Grundsatz unzulässig.

Zum verbindlichen Gestaltungsplaninhalt gehören (Aufzählung nicht abschliessend):

- Sonderbauvorschriften (SBV)¹¹;
- Baubereiche, mit der Abgrenzung der maximalen Ausdehnung in horizontaler und vertikaler Richtung (Baubegrenzungs- und Höhenbegrenzungslinien), dargestellt im Situationsplan und in den Schemaschnitten;
- Vermessung der Baubereiche (beispielsweise gegenüber den Nachbargrundstücken oder Abstände zwischen den Baubereichen);
- Vorgaben in den Sonderbauvorschriften über die Gliederung und Gestaltung der Bauten und Anlagen;
- Allgemein zugängliche sowie private Aussenräume (Frei-, Spiel- und Erholungsflächen);
- Interne Erschliessung durch Fusswege, Radwege und Strassen (inkl. Notzufahrten);
- Ober- und unterirdische Parkierung;
- Gewässerbaulinien und Gewässerräume (insofern noch keine ausgeschieden wurden).

Vereinzelt können verbindliche Gestaltungsplaninhalte mit Begriffen wie "Lage schematisch" etwas relativiert werden, insbesondere beim Aussenraum und bei den internen Erschliessungsanlagen. Die Lage und Grösse solcher Objekte sind vorgegeben. Bei der Umsetzung können aber noch *kleinräumige* Anpassungen vorgenommen werden (Projektierungsspielraum). Dabei müssen aber nachteilige Auswirkungen gegen aussen (z.B. auf Nachbargrundstücke) oder negative Effekte (Verminderung von Vorteilen) ausgeschlossen werden können. Baubereiche müssen exakt, d.h. ohne "schematischer Lage" festgelegt werden.

¹¹ Hinweis: Die Sonderbauvorschriften sind insgesamt verbindlich, auch wenn einzelne Regelungen wegleitenden Charakter aufweisen. D.h., mit den Sonderbauvorschriften wird beispielsweise *verbindlich* geregelt, dass gewisse Bestimmungen oder Dokumente *wegleitend* sind.

5.2 Wegleitender Gestaltungsplaninhalt

- Für die Umsetzung massgebend;
- Abweichungen sind bei gleichwertiger oder besserer Lösung möglich.

Wegleitende Dokumente oder Planinhalte geben allen Beteiligten (Grundeigentümern, Planern, Architekten und Behörden) *klare Anhaltspunkte* über Art, Umfang, Lage, Grösse und Qualität einer künftigen Bebauung des Gestaltungsplanareals. *Wegleitende Inhalte* müssen nicht genau umgesetzt werden. Es kann von ihnen abgewichen werden, sofern dies zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führt.

Zu den *wegleitenden Dokumenten* gehören das Richtprojekt und aufgrund des Informationsgehalts oftmals auch der Erläuterungsbericht oder andere Materialien wie Wettbewerbsunterlagen oder Modelle. Die Verbindlichkeit dieser Planbestandteile muss in den Sonderbauvorschriften geregelt werden, um deren rechtliche Bedeutung zuordnen zu können.

Typische wegleitenden Inhalte sind (Aufzählung nicht abschliessend):

- Fassadenansichten oder Visualisierungen der geplanten Bauten;
- Gestaltung und Materialisierung der Gebäudefassaden und der Aussenräume;
- Ausstattung der Frei-, Spiel-, und Erholungsflächen.

5.3 Orientierender Gestaltungsplaninhalt

- Rechtsverbindlicher Planinhalt, welcher nicht mit dem Gestaltungsplan festgelegt wurde.

Der *orientierende* Inhalt ist – wie der verbindliche Gestaltungsplaninhalt – grundeigentümergebunden, wurde aber schon in einem anderen Verfahren rechtsverbindlich festgelegt. Orientierende Inhalte werden durch den Erlass des Gestaltungsplans nicht verändert.

Dazu gehören beispielsweise (Aufzählung nicht abschliessend):

- Bauzonengrenzen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters¹²;
- Stock- und Waldgrenzen;
- Grundwasserschutzzonen;
- Gewässerbaulinien und Gewässerräume (wenn diese bereits in einem separaten Verfahren ausgeschieden wurden);
- Strassen- und andere Baulinien.

5.4 Hinweisender Gestaltungsplaninhalt

- Informationszweck, ohne Rechtsfolgen.

Hinweisende Inhalte des Gestaltungsplans dienen lediglich der Information und haben für die Eigentümer im Einzugsgebiet keine Rechtsfolgen. Es geht primär darum, den Gestaltungsplan in seinem räumlichen Kontext darzustellen.

Zu den hinweisenden Inhalten gehören beispielsweise (nicht abschliessende Aufzählung):

- Plan der amtlichen Vermessung, mit Angabe zum Stand der Vermessung (Datum);
- Koordinaten(tabellen);
- Höhenkurven des gewachsenen Bodens;
- Darstellung der umliegenden Verkehrsanlagen;
- Liegenschaften und Gewässer;
- Oder allgemein gesagt: Die Hintergrundkarte.

¹² Hinweis: Wenn der Gestaltungsplan in zwei verschiedenen Bauzonen liegt, so ist die Darstellung der Bauzonengrenze wichtig.

6 Vorteile und Ausnahmen

- Ausnahmen und Vorteile müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen;
- Vorteile müssen im öffentlichen Interesse liegen.

Sofern die Grundvoraussetzung für Ausnahmen gegeben ist (vgl. Kapitel 6.1) und der Gestaltungsplan mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Regelbauweise aufweist (vgl. Kapitel 6.2), können Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften zugelassen werden (vgl. Kapitel 6.3). Die geltend gemachten Vorteile müssen *verbindlich* geregelt sein und haben in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Ausnahmen zu stehen. Je grösser die beantragten Ausnahmen sind, desto höhere Anforderungen werden an die Qualität der zu erbringenden Vorteile gestellt.

Dank der Verknüpfung der Ausnahmemöglichkeiten mit den erhöhten Qualitätsanforderungen (Vorteile) können die öffentlichen Interessen mit Interessen der Grundeigentümer in Übereinstimmung gebracht werden. Gestaltungspläne bieten u.a. die Chance, neue Überbauungen auf die heute vermehrt nach innen gelenkte Siedlungsentwicklung auszurichten oder bestehende Überbauungen massvoll weiterzuentwickeln und Freiräume als solche zu erhalten und aufzuwerten.

6.1 Grundvoraussetzung

- Minergiestandard oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten als Grundvoraussetzung.

Gemäss § 24 Abs. 2 PBG muss für die Gewährung von Ausnahmen die Einhaltung des Minergiestandards oder einer energetisch gleichwertigen Lösung für Wohnbauten im Gestaltungsplan respektive in den Sonderbauvorschriften verbindlich vorgeschrieben werden. Die Zertifizierung ist obligatorisch und im jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorzunehmen.

6.2 Vorteile

- Mehrere wesentliche Vorteile als Gegengewicht zu den beanspruchten Ausnahmen;
- Jeder Vorteil muss *wesentlich* sein.

Vorteile haben hohe Anforderungen hinsichtlich Umfang und Qualität zu erfüllen, um ein ausreichendes Gewicht zur Gewährung von Ausnahmen zu erlangen. Sie müssen *deutlich* über die im Baureglement normierten Anforderungen an die Regelbauten hinausgehen.

Die geltend gemachten Vorteile müssen im Gestaltungsplan in den Sonderbauvorschriften zudem *verbindlich* geregelt sein. Die qualitativen Vorgaben lassen sich nur erfüllen, wenn die Vorteile *konkret* umschrieben und *verbindlich* festgelegt sind und umsetzbare Zielvorgaben enthalten. Soweit möglich sind messbare Kriterien festzulegen, z.B. Mindestflächen. Die Umsetzbarkeit der Vorteile ist im Richtprojekt zu belegen. Schliesslich ist der Vorteilsnachweis im Gestaltungsplanverfahren zu erbringen und darf nicht ins Baubewilligungsverfahren delegiert werden. Wird beispielsweise eine besonders gute Umgebungsgestaltung als wesentlicher Vorteil geltend gemacht, ist diese im Richtprojekt bereits mit einem hohen Detaillierungsgrad darzustellen, um die Gestaltungsqualität zu belegen. In den Sonderbauvorschriften ist zu verankern, dass das Richtprojekt für die Umsetzung wegleitend ist. Zusätzlich sind die bestimmenden Elemente der Umgebungsgestaltung wie z.B. die Aufteilung zwischen privaten und allgemein zugänglichen Flächen und wesentliche Elemente der Gestaltung oder Bepflanzung im Gestaltungsplan und/oder in den Sonderbauvorschriften verbindlich festzulegen.

6.2.1 Wesentliche Vorteile

- Vorteile die ausschliesslich für die Grundeigentümer von Nutzen sind, gelten nicht als wesentliche Vorteile im Sinne des PBG;
- Die wesentlichen Vorteile müssen einen Mehrwert für die Öffentlichkeit bedeuten.

Die wesentlichen Vorteile sind im kantonalen Recht nicht abschliessend aufgezählt (§ 24 Abs. 3 PBG). In der Praxis werden in etwa folgende Vorteile als wesentlich anerkannt:

- Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Familien;
- Neue, *öffentlich* zugängliche Fuss- und Fahrwegverbindungen für den Langsamverkehr, die im Grundbuch einzutragen sind;
- Wesentliche Verschärfung der Energievorgaben (beispielsweise Minergie-P-Standard statt Minergiestandard);
- Strenge Nachhaltigkeitsvorgaben (beispielsweise Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS);
- Mobilitätskonzept mit erheblichem Verzicht auf private Abstellplätze für Motorfahrzeuge oder mit Carsharing;
- Bauten, die sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben und sich architektonisch besonders auszeichnen;
- Grosszügige und zweckmässige, allgemein zugängliche Frei-, Spiel- und Erholungsflächen, welche die Mindestfläche gemäss Regelbauweise *erheblich* überschreiten (siehe dazu nachfolgendes Kapitel);
- Schaffung eines öffentlichen Platzes oder eines öffentlichen Parks;
- Ausdolung eines Fliessgewässers, wenn dessen Verlauf – abgesehen von Aufwertungsmassnahmen – nicht verändert wird (bezweckt die Verlegung des Fliessgewässers lediglich eine bessere Nutzung des Grundstücks, kann die Ausdolung nicht als wesentlicher Vorteil angerechnet werden, da bei einer Gewässerkorrektur die offene Wasserführung im Gewässerschutzgesetz vorgeschrieben ist);
- Ökologische Aufwertungsmassnahmen wie Aufwertung eines Uferbereichs (Schaffung eines Mehrwerts, Vernetzung mit anderen Naturobjekten in der Umgebung des Gestaltungsplanareals).

Inbesondere wesentliche Vorteile bei Spiel- und Erholungsflächen (Exkurs):

Für Mehrfamilienhäuser werden Spiel- und Erholungsflächen bereits in der Regelbauweise vorausgesetzt. In Gestaltungsplänen muss die flächenmässige Mindestvorgabe der Regelbauweise *deutlich* übertroffen werden, um einen wesentlichen Vorteil geltend machen zu können. Ausserdem haben Spiel- und Erholungsflächen mindestens folgende Qualitätskriterien zu erfüllen, damit sie als wesentlicher Vorteil ausgewiesen werden können:

- In den Sonderbauvorschriften *verbindlich* festgeschriebene Zugänglichkeit für *alle* Anwohner des Gestaltungsplanareals oder allenfalls für weitere Kreise (Quartier);
- *Verbindliche Vorgabe für die* Mindestgrösse im Situationsplan und/oder in den Sonderbauvorschriften;
- Lage der Spiel- und Erholungsflächen abseits des Verkehrs;
- Gute Besonnung;
- Auf verschiedene Altersgruppen ausgerichtet (auch für Erwachsene);
- Lage der Spiel- und Erholungsflächen abseits von den privaten Aussenbereichen, jedoch mit Sichtbezug zu den Wohnungen).

Erschliessungswege gelten nicht als Spiel- und Erholungsflächen und können daher nicht an diese angerechnet werden. Die (teilweise) Allwettertauglichkeit der Spiel- und Erholungsflächen ist nicht zwingend, wird jedoch positiv beurteilt.

6.2.2 Untergeordnete Vorteile

- Untergeordnete Vorteile weisen gegenüber der Regelbauweise keine wesentlichen Verbesserungen auf;
- Sie gelten nicht als ausreichende Gegenleistung für Ausnahmen.

Solche untergeordneten Vorteile sind beispielsweise:

- Verdichtete Bauweise (Verknüpfung mit dem Ausnützungsbonus);
- Tiefgaragen und Sammelgaragen oder in das Gebäudevolumen integrierte Autoabstellplätze;
- Dachbegrünungen;
- Offenlegung und Verschiebung eines Fliessgewässers (Bachkorrektur) um eine besseren Bebaubarkeit des Areals zu erlangen.

6.2.3 Keine Vorteile

- Vermeintliche Vorteile.

Nachfolgend aufgeführt sind *vermeintliche* Vorteile welche nicht als Vorteile gelten und *keine* Ausnahmen rechtfertigen:

- Ausnützungsverzicht (Ist nicht im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der angestrebten Innenentwicklung);
- Versickerung oder Retention von Meteorwasser (dies ist eine gesetzliche Pflicht gemäss Gewässerschutzgesetzgebung);
- Lärmschutzmassnahmen für das Gestaltungsplanareal (dies ist gesetzliche Pflicht gemäss Lärmschutzgesetzgebung);
- Ladestellen für Elektrofahrzeuge (dies ist eine Grundanforderung an zeitgemässe Abstellplätze);
- Unterflurabfallbehälter (werden auch in der Regelbauweise zum Standard);
- Verzicht auf fossile Energieträger (der Einsatz von erneuerbaren Energien wird auch in der Regelbauweise zum Gebot);
- Duldung einer Trafostation (räumlich beschränkt, Wertminderung begrenzt);
- *Private* Spiel- und Freiflächen oder Umgebungsflächen;
- Veloabstellplätze (je länger je mehr Grundanforderungen an neue Wohn- und Gewerbebauten);
- Öffentliches Fusswegrecht als Ersatz für einen bestehenden Wegrodel (Abtausch bringt keinen Vorteil);
- Minergiestandard oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten (ist Grundvoraussetzung für Ausnahmen gemäss § 24 Abs 2 PBG);
- Steile Wiesenböschungen oder Waldabstandsbereiche für Spiel- und Aufenthaltszwecke, welche sich nur bedingt dafür eignen;
- Ökologische Ausgleichsmassnahmen als Kompensation für die Beeinträchtigung eines Naturobjektes (Kompensation ist kein Vorteil);
- Allgemeine Zielsetzungen in den Sonderbauvorschriften ohne *konkrete* und *verbindliche* Festlegungen wie beispielsweise "Die Bauten haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen.";
- *Unverbindliche* Regelungen wie beispielsweise "Es werden besonders grosse Spielplätze *angestrebt*.";
- Vorteilsnachweis im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren wie beispielsweise "Im Umgebungsplan, welcher spätestens im Baubewilligungsverfahren einzureichen ist, sind besonders grosszügige Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität nachzuweisen".

6.3 Ausnahmen

- Ausnahmen sind Abweichungen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften;
- Sie sind auf das Gestaltungsplanareal beschränkt;
- Die Ausnahmemöglichkeiten müssen abschliessend geregelt sein.

Ausnahmen sind Abweichungen gegenüber den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften. Mit der Regelung von Ausnahmen im Situationsplan und/oder den Sonderbauvorschriften wird die Umsetzung eines optimierten Bauvorhabens bezweckt, welches in der Regelbauweise nicht bewilligungsfähig wäre.

Wenn Gestaltungspläne mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Regelbauweise beinhalten, so können gemäss § 24 Abs. 2 PBG *darin*, d.h. innerhalb des Gestaltungsplans, Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Die Ausnahmemöglichkeiten sind folglich auf das Gestaltungsplanareal selbst beschränkt (interne Ausnahmemöglichkeiten). Sie dürfen keinen Bezug nach aussen haben (vgl. Kapitel 6.3.2).

Die Ausnahmen sind ferner abschliessend zu regeln. Es muss für die Umsetzung klar sein, welche Ausnahmen beansprucht werden und welchen Umfang diese einnehmen. Unbestimmte Formulierungen wie: "Die Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden" sind nicht geeignet.

6.3.1 Zulässige Ausnahmen

- Zweck und Charakter der Regelbauweise müssen gewahrt bleiben;
- Ausnahmemöglichkeiten werden teilweise durch kommunale Baureglemente eingeschränkt.

Zweck und Charakter der Zone, welche vom Gestaltungsplan in Beschlag genommen wird, müssen auch mit den Ausnahmen in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Grundlegende Veränderungen, beispielsweise solche, welche die Nutzungsmasse der nächst höheren Zone überschreiten, sind nicht zulässig. Die zonengerechte Nutzung muss gestalterisch wie funktionell immer noch *deutlich* im Vordergrund stehen¹³.

Die zulässigen Ausnahmen sind auf kantonaler Ebene nicht abschliessend geregelt. In einzelnen Baureglementen sind die Ausnahmemöglichkeiten jedoch in einem Katalog aufgelistet (siehe auch Kapitel 6.3.2).

In der Praxis werden oft die folgenden Ausnahmen beansprucht:

- Erhöhung des Ausnutzungsmasses;
- Erhöhung der Geschoszahl um ein Geschoss;
- Erhöhung der Gebäudehöhe um eine durchschnittliche Geschosshöhe;
- Erhöhung der Firsthöhe um eine durchschnittliche Geschosshöhe;
- Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelängen bis zum Ausmass der nächst höheren Zone, gemäss Praxis jedoch nur bis maximal circa 30 % Mehrlänge;
- Durchmischung der Nutzung, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben (§ 24 Abs. 2 PBG).

Für die Abwägung der Vorteile und Ausnahmen (siehe dazu Kapitel 6.4 "Vorteilsnachweis") sind alle beanspruchten Ausnahmen in den Sonderbauvorschriften explizit aufzuführen. Dabei ist zu beachten, dass beispielsweise bei einer Erhöhung der maximal zulässigen Geschoszahl meist auch die Erhöhung der Gebäudehöhe sowie die Erhöhung der Firsthöhe beansprucht wird.

¹³ Quelle: Gisler, a.a.O., S. 409; EGV-SZ 1996, Nr. 49, E. 5a [1]

6.3.2 Unzulässige Ausnahmen

- Keine Ausnahmen von im Baureglement *abschliessend* geregelten Ausnahmekatalogen;
- Keine Änderung an kantonal oder kommunal geregelten Messweisen;
- Keine gegen *aussen* wirkende Unterschreitungen der Mindestvorgaben gemäss der Regelbauweise.

Ausnahmen bei abschliessendem Ausnahmekatalog (Exkurs):

Es ist zu prüfen, ob das kommunale Baureglement die *möglichen* Ausnahmen in einem Ausnahmekatalog *abschliessend* aufzählt, oder ob die Ausnahmen lediglich im Sinne von Beispielen für weitere mögliche Ausnahmen genannt werden. Typische Formulierungen für letzteres sind: "Es sind *namentlich* folgende Ausnahmen zulässig" oder "Es können *unter anderem* folgende Ausnahmen gewährt werden". Wenn das Baureglement einen *abschliessenden* Ausnahmekatalog enthält, dürfen im Gestaltungsplan keine weiteren Ausnahmen vorgesehen werden.

Ausnahmen bei Abweichung gegen aussen (Exkurs):

Abweichungen sind nur gestaltungsplan*intern* zulässig. Gegen *aussen* dürfen die gemäss Regelbauweise geltenden Abstände nicht unterschritten werden. Diese Vorgabe hat eine nachbarschützende Funktion.

Die folgende, nicht abschliessende Aufzählung zeigt die *unzulässigen* Abweichungen auf:

- Reduktion des Strassenabstands zu externen Strassen¹⁴;
- Reduktion des Grenzabstands zu externen Grundstücken;
- Reduktion des Gebäudeabstands zu einem externen Gebäude;
- Reduktion Waldabstand (Hinweis: Der Wald ist keine Bauzone. Er liegt daher immer ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters);
- Reduktion des Gewässerabstands oder des Gewässerraums entlang von Gewässern die ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen.

In folgenden *Spezialfällen* können allenfalls die Abstände gegen aussen reduziert werden:

- Wenn der Nachbar eines angrenzenden Baugrundstücks zustimmt, kann der Grenzabstand gegen aussen reduziert werden (§ 62 PBG). Bei dieser *Ungleichverteilung des Grenzabstandes* muss jedoch der *Gebäudeabstand* weiterhin eingehalten werden. D.h. der Nachbar muss einen umso grösseren Grenzabstand einhalten. Diese Ungleichverteilung des Grenzabstandes ist im Grundbuch einzutragen;
- Gegenüber Landwirtschaftszonen ist § 62 PBG nur bedingt anwendbar. Bauten und Anlagen müssen gegenüber Landwirtschaftszonen nämlich jedenfalls einen angemessenen Abstand einhalten, welcher jeweils nach den konkreten Umständen zu bestimmen ist. Dabei sind insbesondere die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die topografischen Verhältnisse in Betracht zu ziehen¹⁵;
- Bei "altrechtlichen" Gebäuden gemäss § 63 Abs. 4 PBG¹⁶ kann der Gebäudeabstand gegen aussen unterschritten werden. Die Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters müssen lediglich den Grenzabstand einhalten;
- Unterirdische Bauten dürfen gemäss § 61 Abs. 3 PBG mit Einwilligung des Nachbarn bis an die Grenze gebaut werden. Diese Einwilligung muss schriftlich vorliegen. Vorteilhaft ist, wenn diese Einwilligung bereits während des Gestaltungsplanverfahrens vorliegt. Soll diese Einwilligung erst später im Baubewilligungsverfahren eingeholt werden, so muss folgender Vorbehalt in die Sonderbauvorschriften aufgenommen werden: "Für die Abstandsunterschreitung wird die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorausgesetzt";
- Bei denkmalpflegerischen Vorgaben, wie z.B. der Einhaltung von städtebaulich wichtigen Fluchtlinien.

¹⁴ Hinweis: Auch unterirdische Bauten haben den Strassenabstand einzuhalten.

¹⁵ Vgl. BGE 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018

¹⁶ Massgebend ist der 1. September 1988 (Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes)

Unzulässige Abweichung bei Spezialrecht (Exkurs):

- Ausnahmen von besonderen Bestimmungen (lex specialis, d.h. für ganz bestimmte Sachverhaltskonstellationen geltende Regeln) sind ebenfalls nicht zulässig, da Spezialrecht dem Allgemeinrecht vorgeht. So können in den Sonderbauvorschriften z.B. keine neuen Regeln für die Bemessung der Ausnutzungsziffer oder der Gebäudehöhe aufgestellt werden. Auch der Ausnutzungsbonus kann nicht erhöht werden. Auf *kantonal*er Ebene werden verschiedene Messweisen abschliessend geregelt (vgl. §§ 31 ff. PBV). Die geregelten Begriffe und die aufgeführten Messweisen dürfen auch mit einem Gestaltungsplan nicht geändert, aber das *Mass* darf angepasst werden. Beispielsweise ist die in § 60 Abs. 2 PBG geregelte Messweise für die Gebäudehöhe unveränderbar, das Mass der Gebäudehöhe selbst kann jedoch angepasst werden;
- Neben der Gebäudehöhe kann die maximal zulässige Höhe der Bauten *zusätzlich* auch mit Höhenkoten in Meter über Meer (m. ü. M.) vorgegeben werden. Die Verwendung der Gebäudehöhe ist aber *obligatorisch*. Dies hat den Effekt, dass bei Widersprüchen die strengere der beiden Höhenbegrenzungen massgebend ist.

6.4 Vorteilsnachweis, Abwägung der Vorteile und Ausnahmen

- Ausgewogenes Verhältnis zwischen Vorteilen und Ausnahmen;
- Nachweis der wesentlichen Vorteile und der beanspruchten Ausnahmen.

Gemäss § 24 Abs. 2 PBG müssen für die Gewährung von Ausnahmen *mehrere* wesentliche Vorteile nachgewiesen werden. Wird nur *eine* Ausnahme beansprucht, so müssen trotzdem *mehrere*, verbindlich geregelte Vorteile vorliegen.

Die Abwägung der Vorteile und Ausnahmen beruht auf einem Vorteilsnachweis. In diesem sind die wesentlichen Vorteile und die beanspruchten Ausnahmen tabellarisch aufzuzeigen und zu begründen.

Die Abwägung der Vorteile und Ausnahmen erfolgt durch die kommunale Behörde. Dabei werden die Vorteile und Ausnahmen quantitativ und qualitativ beurteilt und gewichtet. Damit ein Gestaltungsplan letztlich genehmigungsfähig ist, müssen die als wesentlich anerkannten Vorteile in ihrer Gesamtqualität die beanspruchten Ausnahmen überwiegen. Je gewichtiger die Ausnahmen, desto höher sind die Anforderungen an die Vorteile.

7 Verzeichnisse

7.1 Glossar / Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
ARE	Kantonales Amt für Raumentwicklung
AGI	Amt für Geoinformation
AW	Alarmwert gemäss LSV
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
EGV-SZ	Entscheide der Gerichts- und Verwaltungsbehörden des Kantons Schwyz, http://www.sz.ch/entscheide
EKD	Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege
ENHK	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission
GP	Gestaltungsplan
IGW	Immissionsgrenzwert gemäss LSV
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KSI	Kantonales Schutzinventar
LV	Langsamverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖREB-Kataster	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PW	Planungsgrenzwert gemäss LSV
SBV	Sonderbauvorschriften
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
VGE	Verwaltungsgerichtentscheid
VU	Voruntersuchung
BGE	Bundesgerichtsentscheid

7.2 Literaturverzeichnis / weiterführende Literatur / Quellen

Literatur-Nr.	Erläuterung
[1]	Entscheide der Gerichts- und Verwaltungsbehörden des Kantons Schwyz (EGV-SZ), http://www.sz.ch/entscheide
[2]	Mark Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht, ZKI 2000 Nr. 8, S. 393 ff. https://www.avsz.ch/publikationen
[3]	Erschliessungsnormen für Kantonsstrassen, Tiefbauamt Kanton Schwyz, Projektgrundlagen
[4]	Ortsbildschutz und Verdichtung – Raumplanerische Interessenabwägung in Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS), VLP-ASPAN (Neue Bezeichnung: EspaceSuisse) Bern 2018

7.3 Rechtsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
Bund	Systematische Sammlung des Bundesrechts (SR)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, SR 451
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, SR 451.1
ÖREBKV	Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, SR 510.622.4
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz), SR 700
RPV	Raumplanungsverordnung, SR 700.1
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz), SR 814.01
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986, SR 814.41
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, (Gewässerschutzgesetz), SR 814.20
GSchV	Gewässerschutzverordnung, SR 814.201
Kanton	Systematische Rechtssammlung des Kantons Schwyz (SRSZ)
PBG	Planungs- und Baugesetz, SRSZ 400.100
PBV	Planungs- und Bauverordnung, SRSZ 400.111
KGeoiG	Kantonales Geoinformationsgesetz, SRSZ 214.110
KGeoiV	Verordnung zum kantonalen Geoinformationsgesetz, SRSZ 214.111
KÖREBKV	Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, SRSZ 214.113
VVzUSG	Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz, SRSZ 711.111
Gemeinde	
BauR / BR	Baureglement, teilweise mit spezifischen Vorgaben zum Gestaltungsplan im Anhang
ESP / EP	Erschliessungsplan
ZP	Zonenplan

Anhang

A **Checkliste Gestaltungsplan**

B **Muster-Gestaltungsplan**

Muster-Sonderbauvorschriften

Muster-Situationsplan mit Schemaschnitte

Muster-Richtprojekt

Muster-Erläuterungsbericht

C **Rechtsmittelentscheide**

A Checkliste Gestaltungsplan

Diese Checkliste soll es den Projektierenden ermöglichen, die Vollständigkeit des Gestaltungsplandossiers zu überprüfen und selbst abzuschätzen, ob die Eingabe in materieller Hinsicht die wesentlichen Qualitätsmerkmale erfüllt.

A.1 Dokumente

A.1.1 Wesentliche Bestandteile / Dokumente

- ☐ Sonderbauvorschriften mit Unterschriften
- ☐ Situationsplan 1 : 500 und Schemaschnitte 1: 500 mit Unterschriften
- ☐ Erläuterungsbericht
- ☐ Richtprojekt 1 : 200 mit Umgebungsplan
- ☐ Lärmschutznachweis

A.1.2 Anzahl Dokumente

- ☐ Kantonale Vorprüfung: 3 Exemplare (für Kanton, Gemeinde, Gesuchsteller) inkl. Gestaltungsplanperimeter als INTERLIS-Datei
- ☐ Öffentliche Auflage: 2 Exemplare (für die Auflage und die Dokumentation)
- ☐ Genehmigung: 3 Exemplare (für Kanton, Gemeinde, Gesuchsteller) inkl. Gestaltungsplanperimeter als INTERLIS-Datei
- ☐ alle Dokumente gebunden/geheftet
- ☐ alle Dokumente digital als PDF-Datei

A.2 Mindestinhalte

A.2.1 Allgemeines

- ☐ Sind Zweck und Ziele des Gestaltungsplans im Erläuterungsbericht umschrieben und in den SBV geregelt?
- ☐ Ist bei allen Elementen die Verbindlichkeit richtig zugeordnet (verbindlich / begleitend / orientierend / hinweisend)?
- ☐ Ist eine allfällige Etappierung geregelt?

A.2.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

- ☐ Ist die zulässige Nutzung für alle verbindlichen und richtungsweisenden Planinhalte (Rubriken in der GP-Legende) explizit geregelt?
- ☐ Sind die Nutzungsmasse für jeden Baubereich festgelegt?
- ☐ Sind allfällige Nutzungstransfers geregelt?
- ☐ Sind die maximalen Abmessungen der Baubereiche und die maximal zulässige Gebäudehöhen definiert?
- ☐ Verbleibt ein hinreichender Projektierungsspielraum für die Umsetzung?
- ☐ Sind die Baubereiche und Abstände lückenlos vermasst (bzw. die Eckpunkte mit Koordinaten fixiert)?

A.2.3 Gestaltung, Aussenraum

- ☐ Lässt sich mit den Bauten, Anlagen und Aussenräumen eine gute landschaftliche, ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreichen?
- ☐ Sind grosszügige Spiel- und Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität sichergestellt?
- ☐ Sind für die Umgebungsgestaltung einheimische Bäume und Sträucher sowie Flächen mit einheimischer Flora vorgeschrieben?
- ☐ Sind neben den allgemein zugänglichen auch die privaten Aussenräume verbindlich festgelegt?
- ☐ Wird auf kantonale / kommunale Schutzobjekte Rücksicht genommen?

A.2.4 Verkehrserschliessung

- ☐ Sind Fussgänger- und Fahrverkehr geregelt (Sicherheit, Verkehrsberuhigung)?
- ☐ Sind die Anschlusspunkte an das übergeordnete Strassennetz (mitsamt den Sichtweiten) festgelegt?
- ☐ Bedient das interne Wegnetz alle Wegbeziehungen (inkl. kurze Fusswege zur nächsten ÖV-Haltestelle)?
- ☐ Ist das öffentliche Fuss- und Radwegnetz verbindlich festgelegt?
- ☐ Sind Feuerwehruzufahrt und Aufstellflächen für die Feuerwehr (Hubretter) umsetzbar?
- ☐ Sind eine Mindest- und eine Maximalanzahl an Abstellplätzen geregelt?
- ☐ Sind behindertengerechte Abstellplätze realisierbar?
- ☐ Sind genügend Abstellplätze für Velos und für Kinderwagen bei den Hauseingängen vorgesehen?

A.2.5 Ver- und Entsorgung, Umwelt

- ☐ Wird das Meteorwasser nach Möglichkeit versickert? Falls nein, sind Retentionsflächen eingeplant?
- ☐ Ist eine auch für die Gemeindedienste gut zugängliche Entsorgungssammelstelle vorgesehen?
- ☐ Ist die Einhaltung des Lärmbelastungsgrenzwerts nachgewiesen?
- ☐ Ist mindestens der Minergie-Standard oder einen energetisch gleichwertigen Standard einzuhalten?
- ☐ Werden die Naturgefahren berücksichtigt?
- ☐ Sind Verlagerungen von Naturgefahren auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen?

A.2.6 Ausnahmen und Vorteile

- ☐ Sind die beanspruchten Ausnahmen zulässig (abschliessender oder offener Katalog der Gemeinde)?
- ☐ Bleibt der Zweck und Charakter der Grundordnung gewahrt?
- ☐ Sind die Ausnahmen klar deklariert und ist das Maximalmass der Ausnahmen festgelegt?
- ☐ Sind die wesentlichen Vorteile nachgewiesen und verbindlich festgelegt?
- ☐ Besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den wesentlichen Vorteilen und den beanspruchten Ausnahmen?

B Muster-Gestaltungsplan

B.1 Muster-Sonderbauvorschriften

Die nachstehenden Mustervorschriften geben im Sinne eines unverbindlichen Vorschlages erste allgemeine Hinweise auf die in den Sonderbauvorschriften (SBV) zu regelnden Inhalte. Es wird eine breite Palette von Themen abgedeckt, ohne aber einen Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen zu wollen. Die Mustervorschriften sind keine Kopiervorlage. Es empfiehlt sich, auch kommunale Quellen zu konsultieren, damit lokale Gegebenheiten mitberücksichtigt werden können. In diesem Sinne sind die Projektverfasser eingeladen, die Musterartikel jeweils auf die konkreten Verhältnisse und Bedürfnisse abzustimmen, Unnötiges zu eliminieren und Lücken zu füllen. Aus den Musterbeispielen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Die Beurteilung der kommunalen Erlassbehörde sowie der Genehmigungs- und Rechtsmittelinstanzen bleibt jedenfalls vorbehalten.



Kanton Schwyz
Gemeinde Muster

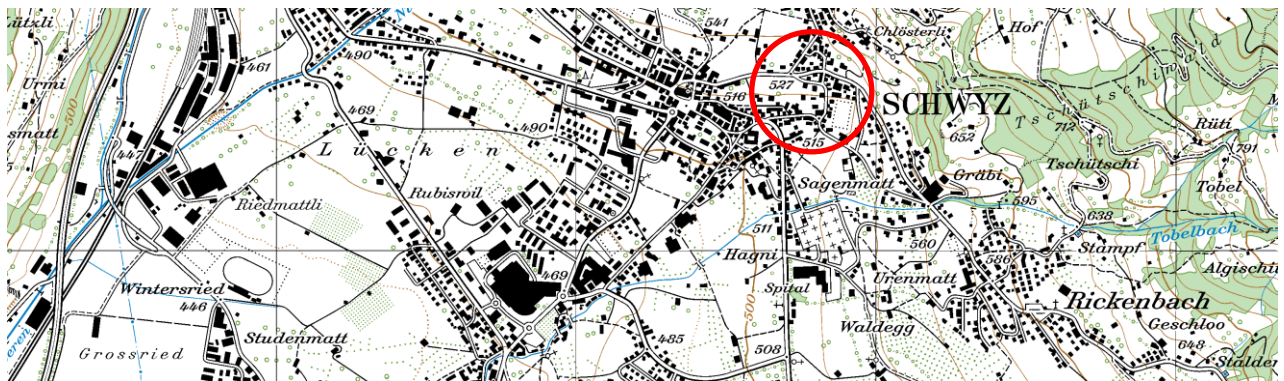
Die Bezeichnung des Gestaltungsplans sollte einen Bezug zum Lokalnamen / Flurnamen aufweisen; keine Fantasienamen.

Gestaltungsplan "Beispiel"

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Sonderbauvorschriften (SBV)

25. November 2019



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom bis

Erlassen durch den Gemeinde-/Bezirksrat mit Beschluss Nr. vom

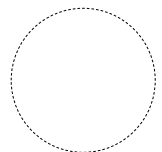
Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsident/in
Bezirksamman/in

Gemeindeschreiber/in
Landschreiber/in

.....

.....



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr.

vom

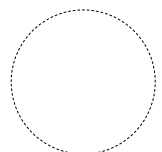
Im Namen des Regierungsrates

Landammann/in

Staatsschreiber/in

.....

.....



Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

Grundstück KTN

Name, Vorname / Firma

Adresse

PLZ Ort

.....

Datum/Unterschrift

Grundstück KTN

Name, Vorname / Firma

Adresse

PLZ Ort

.....

Datum/Unterschrift

Grundstück KTN

Name, Vorname / Firma

Adresse

PLZ Ort

.....

Datum/Unterschrift

Grundstück KTN

Name, Vorname / Firma

Adresse

PLZ Ort

.....

Datum/Unterschrift

Angaben Projektverfasser / Logo

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	36
	Ingress	36
Art. 1	Zweck und Ziele der Planung	36
Art. 2	Bestandteile	36
Art. 3	Geltungsbereich und Ergänzendes Recht	36
Art. 4	Ausnahmen	36
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	37
Art. 5	Baubereiche	37
Art. 6	Abstände	37
Art. 7	Art der Nutzung	38
Art. 8	Nutzungsmass	38
Art. 9	Preisgünstiger Wohnungsbau	38
Art. 10	Etappierung	39
Art. 11	Öffentlich-rechtliche Verträge	39
C	Gestaltung	39
Art. 12	Gestaltung	39
Art. 13	Dachbegrünung	39
Art. 14	Gestaltung der Erschliessungsbereiche	39
D	Verkehrerschliessung / Parkierung	40
Art. 15	Verkehrerschliessung	40
Art. 16	Bushaltestelle	40
Art. 17	Fuss und Radwege	40
Art. 18	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	40
Art. 19	Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen	40
E	Aussenraum	41
Art. 20	Spiel- und Erholungsflächen	41
Art. 21	Grünflächen	41
Art. 22	Platzbereiche	41
Art. 23	Terraingestaltung	41
F	Ver- und Entsorgung	41
Art. 24	Leitungen	41
Art. 25	Entwässerung	42
Art. 26	Abfälle	42
G	Umwelt	42
Art. 27	Lärmschutz	42
Art. 28	Energie	42
Art. 29	Altlasten	42
Art. 30	Naturgefahren	42
H	Schlussbestimmungen	42
Art. 31	Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	42

A Allgemeine Bestimmungen

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf §§ 24 und 30 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100, PBG) sowie gestützt auf Art. [...] und Art. [...] ff. Baureglement der Gemeinde (BauR) vom [Tag, Monat Jahr]; den Gestaltungsplan "Beispiel" mit folgenden Sonderbauvorschriften (SBV):

Art. 1 Zweck und Ziele der Planung

- 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung mit hoher architektonischer Qualität, die sich gut in die Umgebung einfügt.
- 2 Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:
 - Schaffung der Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, [Arbeits-] und Aufenthaltsqualität;
 - Sicherstellung von grosszügigen und zweckmässigen Erholungs- und Aussenräumen von hoher Qualität unter Berücksichtigung des angrenzenden Natur- und Landschaftsraums "Musterried";
 - Sicherstellung einer rationellen, landsparenden und verkehrssicheren Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung;
 - Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fuss- und Radwege;
 - Verdichtete und energieeffiziente Bauweise.
- 3 Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten in Auftrag geben. Das Fachgutachten ist zusammen mit dem Bauprojekt öffentlich aufzulegen.

Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Gestaltungsplan "Beispiel" besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:
 - Situationsplan [Nr. ...], Massstab 1:500 vom [Tag, Monat Jahr];
 - Sonderbauvorschriften, SBV vom [Tag, Monat Jahr].
- 2 Folgende Bestandteile haben begleitenden Charakter:
 - Planungsbericht vom [Tag, Monat Jahr];
 - Richtprojekt "Überbauung Beispiel", Massstab 1:200 vom [Tag, Monat Jahr].

Art. 3 Geltungsbereich und Ergänzendes Recht

- 1 Der Gestaltungsplan "Beispiel" gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Soweit der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde.
- 3 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Art. 4 Ausnahmen

- 1 Der Gestaltungsplan "Beispiel" weicht in folgenden Inhalten von der Regelbauweise ab:
 - Erhöhung der Vollgeschosszahl von [...] auf [...] Geschosse;
 - Erhöhung der Gebäudehöhe um [...] m auf [...] m;
 - Gestaltungsplaninterne Reduktion des Strassenabstands von [...] m auf [...] m.
 - Erhöhung der Ausnützungsziffer von [...] auf [...].

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche

- 1 Hauptbauten sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zu erstellen. Sie dürfen maximal die folgenden Vollgeschosse, Gebäudelängen und -höhen aufweisen [und sie haben nachstehende Höhenkoten einzuhalten].

Baubereich	Vollgeschosse	Gebäudelängen	Gebäudehöhen	Firsthöhen	evt. Höhenkoten
A	max. [...] VG	max. [...] m	max. [...] m	max. [...] m	max. [...] m. ü. M.
B	max. [...] VG	max. [...] m	max. [...] m	max. [...] m	max. [...] m. ü. M.
C	max. [...] VG	max. [...] m	max. [...] m	max. [...] m	max. [...] m. ü. M.
D	max. [...] VG	max. [...] m	max. [...] m	max. [...] m	max. [...] m. ü. M.

- 2 Es sind sowohl die Gebäudehöhen als auch die maximalen Höhenkoten einzuhalten. Die Firsthöhen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhen um maximal [...] m überschreiten
- 3 Dachaufbauten wie Kamin- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung erneuerbarer Energie und Liftaufbauten dürfen die maximalen Gebäude- und Firsthöhen überschreiten.
- 4 Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich für Nebenbauten zulässig.
[oder] Nebenbauten im Sinne von § 61 PBG sind ausserhalb der festgelegten Baubereichen zulässig, sofern ein gutes Gesamtbild sowie eine gute Freiraumqualität sichergestellt werden kann und sich die Bauten gut in die Umgebung einfügen. Das Gesamtmass der Nebenbauten beträgt maximal [...] m². Externe Abstände sind einzuhalten.
- 5 Unterirdische Bauten im Sinne von § 61 PBG sind nur im Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.

Art. 6 Abstände

- 1 Abstände gegen aussen (externe Abstände) sind einzuhalten.
- 2 Unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Abstände, dürfen horizontal über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. im Sinne von § 59 Abs. 2 PBG die Baubereiche um maximal 1.50 m überschreiten. Zwischen den Hauptbauten ist ein Gebäudeabstand von mindestens [...] m einzuhalten.
- 3 Entlang der [...]strasse müssen oberirdische Bauten auf die im Situationsplan festgelegten Pflichtbaulini-
en gestellt werden.
- 4 [nach Bedarf] Mit Nachbargrundstücken darf der Grenzabstand unter Einhaltung des Gebäudeabstandes ungleich verteilt werden. Hierfür muss eine Vereinbarung im Sinne von § 62 PBG abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden. Gegenüber Grundstücken der Landwirtschaftszone haben alle Gebäude- und Anlageteile einen Mindestabstand von [...] m einzuhalten. [Hinweis: Der Abstand zur Landwirtschaftszone muss jeweils einzelfallsweise festgelegt werden. Er ist so festzulegen, dass die landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt wird, vgl. BGE 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018].

Art. 7 Art der Nutzung

1 In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen;
- Büro und Dienstleistungen;
- Gewerbe;
- Industrie.

Mässig störende Betriebe wie z.B. Kleingewerbe, Werkstätten, Gastronomie sind nur im [Erdgeschoss] zulässig.

2 Angrenzend an den im Situationsplan gekennzeichneten Platzbereich sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.

3 [Evt.] Es ist ein [...] m² grosser Mehrzweckraum zu erstellen, der von allen Bewohnern im Gestaltungsplanperimeter genutzt werden darf.

Art. 8 Nutzungsmass

1 In den einzelnen Baubereichen sind die folgenden Bruttogeschossflächen (BGF) zulässig:

Baubereich	Bruttogeschossfläche in der Zentrumszone Z	Bruttogeschossfläche in der Wohnzone W4
A	max. [...] m ²	max. [...] m ²
B	max. [...] m ²	max. [...] m ²
C	max. [...] m ²	max. [...] m ²
D	max. [...] m ²	max. [...] m ²

2 Der Transfer von Bruttogeschossflächen (BGF) zwischen den einzelnen Baubereichen ist erlaubt. Die im jeweiligen Baubereichen zulässige BGF darf durch den internen Transfer um maximal einen Zehntel erhöht werden. [und/oder]

Der Transfer von Bruttogeschossflächen (BGF) zwischen den einzelnen Baubereichen und Nachbargrundstücken der gleichen Zone ist erlaubt. Die zulässige BGF jedes einzelnen Baubereichs darf durch dem externen Transfer um maximal 5 % erhöht oder vermindert werden. Für importierte BGF besteht kein Anspruch auf einen Ausnützungsbonus.

3 Mit jeder Bauetappe ist ein Wohnanteil [Gewerbeanteil] von mindestens [...] % und maximal [...] % der zulässigen Bruttogeschossfläche einzuhalten. [oder]

Es ist ein Wohnanteil [Gewerbeanteil] von mindestens [...] % und maximal [...] % der zulässigen Bruttogeschossfläche einzuhalten. Mit jeder Bauetappe ist aufzuzeigen wie mit den weiteren Etappen der minimale Wohnanteil [Gewerbeanteil] erreicht werden kann.

Art. 9 Preisgünstiger Wohnungsbau

1 Es müssen [...] % der [2½]- und der [3½]-Zimmerwohnungen [oder] [...] % der BGF als preisgünstige Wohnungen bereitgestellt werden (Anfangsmiete mindestens 15% unter dem Marktpreisniveau, Mietanpassungen nur im Rahmen der Teuerung, Vergleichsbasis: Index der Konsumentenpreise oder der auf der Liegenschaft anfallenden Kosten und wertvermehrenden Investitionen). Vor der Erstvermietung müssen die Berechnung des Marktpreisniveaus und die Anfangsmieten der preisgünstigen Wohnungen [dem Gemeinderat / der ...kommission] zur Genehmigung unterbreitet werden.

Art. 10 Etappierung

- 1 Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und ortsbaulich überzeugenden Überbauung der jeweiligen Teiletappen voraus. Ferner müssen die gestaltungsplankonforme Überbauung und Erschliessung des gesamten Areals bei jeder Etappe gewährleistet bleiben.
- 2 Die bestehenden öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind während allen Bauphasen zu gewährleisten.
- 3 Die im Situationsplan neu festgelegten öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen müssen beim Abschluss der ersten Bauetappe fertiggestellt sein.

Art. 11 Öffentlich-rechtliche Verträge

- 1 *[Evtl. Verweis auf öffentlich-rechtliche Verträge, soweit solche notwendig sind:]*
Die Vereinbarungen für [die Ungleichverteilung des Grenzabstandes im Sinne von § 62 PBG / für die öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte / für die Landabtretung zu Gunsten der Bushaltestelle] sind mit Dienstbarkeitsverträgen zu regeln.
- 2 Diese öffentlich-rechtlichen Verträge müssen der Gemeinde spätestens bei der Eingabe des ersten Baugesuchs im Gestaltungsplanareal vorgelegt und im Grundbuch eingetragen werden.

C Gestaltung

Art. 12 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang so zu gestalten, dass eine gute ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gestaltung der Bauten hat hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung ein harmonisches Gesamtbild zum Ziel.
- 2 *[Falls die Gestaltung als wesentlicher Vorteil geltend gemacht wird: Festlegung von Gestaltungsvorgaben, welche über das in der Regelbauweise einzuhaltende Einordnungsgebot (vgl. Abs. 1) hinausgehen wie konkrete Regelungen zu Dachformen und Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung, Fassadengliederung und dergleichen.]*
- 3 Das Richtprojekt ist wegleitend für die Bebauungs- und Freiraumgestaltung. Im Baubewilligungsverfahren kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden, sofern die ausgewiesenen Vorteile nicht geschmälert werden und sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige Qualität hinsichtlich Ökologie, Gestaltung und Einordnung erzielt werden kann.

Art. 13 Dachbegrünung

- 1 Horizontale [und schwach geneigte] Dachflächen [bis zu einer Neigung von [..]°] sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Dachflächen von Kleinbauten und dgl. sowie Flächen, die mit Anlagen zur Gewinnung oder Umwandlung von erneuerbarer Energie ausgestattet werden.

Art. 14 Gestaltung der Erschliessungsbereiche

- 1 Die Erschliessungsbereiche sind unter Einhaltung der Sichtweiten gemäss den VSS-Normen durch räumliche und visuelle Elemente wie Bepflanzungen, Baumgruppen, Oberflächenwechsel und dgl. zu strukturieren und zu gestalten.

D Verkehrserschliessung / Parkierung

Art. 15 Verkehrserschliessung

- 1 Die ordentliche Erschliessung für den motorisierten Verkehr ist nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.
- 2 Die im Situationsplan bezeichneten Notzufahrten gewährleisten die interne Erschliessung der Baubereiche im Ausnahmefall. Für Ereignisdienste und Umzüge sind bis vor die Hauseingänge Notzufahrten mit einer Traglast von 18 t (Hubrettungsfahrzeuge) und einer Korridorbreite von 3.5 m vorzusehen. Das regelmässige Befahren der Notzufahrten ist mit geeigneten Massnahmen zu unterbinden (z.B. mit Schranken oder Pollern).

Art. 16 Bushaltestelle

- 1 An der im Situationsplan bezeichneten Stelle darf [der Kanton / die Gemeinde / der Verkehrsbetrieb] eine Bushaltestelle samt Unterstand für die ÖV-Erschliessung erstellen und betreiben.
- 2 Das Land hierfür wird unentgeltlich abgetreten. [oder] Die Bau- und Unterhaltskosten sind durch [den Kanton / die Gemeinde / den Verkehrsbetrieb] zu tragen.

Art. 17 Fuss und Radwege

- 1 Es ist ein engmaschiges Fuss- und Radwegnetz zu erstellen, welches Querverbindungen ermöglicht.
- 2 Die Hauptverbindungen müssen stufenlos, d.h. mit kinderwagen- und rollstuhltauglichen Rampen ausgestattet sein, welche ein möglichst flaches und kontinuierliches Gefälle aufweisen. Richtungswechsel in den Steigungen sind nicht zulässig.
- 3 Die im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen sind gut und sicher zu gestalten, in die Umgebung einzupassen, regelmässig zu unterhalten und als durchgehende Verbindung dauerhaft frei zu halten.
- 4 Die öffentlichen Fuss- und Radwege verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer, welche auch den Unterhalt tragen. [oder] Die öffentlichen Fuss- und Radwege gehen unentgeltlich ins Eigentum [der Gemeinde / des Kantons] über.

Art. 18 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der behindertengerechten Abstellplätze gelten die Bestimmungen des Baureglements.
- 2 Es sind maximal [...] Abstellplätze (Total für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden) zulässig.
- 3 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich im Baubereich für unterirdische Bauten anzuordnen. Oberirdisch dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Parkierungsbereichs maximal [...] Motorfahrzeug-Abstellplätze für Besucher und Kunden (Kurzzeitparkplätze) sowie [...] behindertengerechte Abstellplätze und [...] Car-Sharing-Abstellplätze angeordnet werden.

Art. 19 Abstellplätze für Motorräder, Velos und Kinderwagen

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder und Velos gelten die Bestimmungen des Baureglements [oder] gilt das Handbuch "Veloparkierung – Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb, ASTRA, Velokonferenz Schweiz (Hrsg.), 2008" [oder] gilt die VSS-Norm 40 065.
- 2 Es müssen insgesamt mindestens [...] Abstellplätze für Velos vorgesehen werden.
- 3 Die Abstellplätze für Velos und Kinderwagen sind in geschlossenen Räumen nahe der Hauseingänge bereitzustellen. Die Abstellplätze müssen fahrend erreichbar sein.

E Aussenraum

Art. 20 Spiel- und Erholungsflächen

- 1 Die Spiel- und Erholungsflächen haben mindesten [...] % der im Areal für die Wohnnutzung zulässigen Bruttogeschossfläche zu umfassen [oder:] Die Spiel- und Erholungsflächen haben eine Mindestfläche von [...] m² zu umfassen. Sie dienen dem Aufenthalt und der Erholung und sind auf eine hohe Aufenthaltsqualität auszulegen. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.
- 2 Die Spiel-, Erholungs- und Aussenraumflächen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung, Saat sowie das Ausbringen von Pflanzen oder Pflanzenteilen, welche auf der Liste der invasiven und potenziell invasiven Neophyten von InfoFlora aufgeführt sind, sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter nicht gestattet.
- 3 Die Spiel- und Erholungsflächen stehen allen Einwohnern im Gestaltungsplanperimeter "Beispiel" zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Im Gestaltungsplan als "private Aussenbereiche" bezeichnete Flächen dürfen durch die Bewohner der jeweils angrenzenden Erdgeschosswohnungen exklusiv genutzt werden. Bauten sind darin nicht gestattet.

Art. 21 Grünflächen

- 1 *[Soweit im Gestaltungsplan ausgewiesen:]* Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesen (Magerwiesen, Blumenwiesen) anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Sie sind für alle Plangengenossen zugänglich.

Art. 22 Platzbereiche

- 1 Die im Situationsplan bezeichnete Fläche ist als Platz mit öffentlichem Charakter und mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden und der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
- 2 Die unentgeltliche Benutzung für die Öffentlichkeit und der Unterhalt der Platzbereiche werden zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt, welcher spätestens bei der ersten Baueingabe vorzuliegen hat und ins Grundbuch einzutragen ist.

Art. 23 Terraingestaltung

- 1 Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich gut in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
- 2 Terrainveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind möglichst zu vermeiden. Sie dürfen in der Vertikalen um maximal [...] m vom gewachsenen Terrain abweichen.
- 3 Statt Stützmauern sind soweit technisch möglich begrünte Böschungen anzulegen. *[evtl. zusätzlich maximale Neigung definieren und/oder nur maximale Höhe für Stützmauern vorgeben]*

F Ver- und Entsorgung

Art. 24 Leitungen

- 1 Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Richtprojekt "Überbauung Beispiel", Übersichtsplan Technische Erschliessung vom [Tag, Monat Jahr]. *[Hinweis: Alternativ kann die Ver- und Entsorgung auch in einer Planbeilage im Anhang des Planungsberichtes ausgewiesen werden.]*
- 2 *[Evtl. allfällige weitere Regelungen zu Leitungen.]*

Art. 25 Entwässerung

- 1 Alle befestigten Flächen wie oberirdische Abstellflächen, Fuss- und Radwege, öffentliche Plätze und dgl. sind, soweit technisch möglich und aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- 2 Das verbleibende Meteorwasser ist zu versickern [soweit es der Untergrund zulässt].
- 3 *[Falls eine Versickerung nicht oder nur beschränkt möglich ist:]* An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Retentionsfläche anzulegen und als naturnahes Element zu gestalten, mit welchem seltene Arten gefördert werden.

Art. 26 Abfälle

- 1 Für die Abfallentsorgung sind gemeinsame, [unterirdische] Entsorgungssammelstellen an der im Situationsplan bezeichneter Lage zu erstellen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden können und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.
- 2 *[Evtl. weitergehende Bestimmungen, wie die Zugänglichkeit für einen grösseren Benutzerkreis (Quartier) oder Einrichtungen zur Kompostierung von organischen Abfällen.]*

G Umwelt

Art. 27 Lärmschutz

- 1 Die Einhaltung der massgebenden [Immissionsgrenzwerte/Planungswerte] gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen.

Art. 28 Energie

- 1 Die Bebauung ist im Minergie®-Standard, nach dem jeweils aktuellen Stand zum Zeitpunkt der Baueingabe, zu erstellen und zu zertifizieren.
- 2 *[Evtl. weitergehende Regelungen zur Art der Beheizung, allenfalls Verzicht auf fossile Brennstoffe oder Einsatz von eco-zertifizierten Baustoffen oder Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).]*

Art. 29 Altlasten

- 1 *[Evtl. Regelungen zu Altlasten (Boden und in bestehenden Bauten).]*

Art. 30 Naturgefahren

- 1 *[Evtl. Regelungen zum Schutz vor Naturgefahren (Hochwasserschutz, Rutschungen, Steinschlag und dergleichen)]*

H Schlussbestimmungen

Art. 31 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

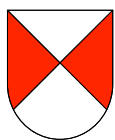
B.2 Muster-Situationsplan

Der nachstehende Situationsplan enthält ein fiktives Darstellungsbeispiel, welches sich an einen realen Gestaltungsplan anlehnt. Auf diese Weise soll ein breites Spektrum an möglichen Fällen abgedeckt werden. Der Situationsplan bildet einerseits Grundlage für eine Vereinheitlichung der Plandarstellung, welche angestrebt werden soll (vgl. Planlegende). Auf der anderen Seite wird auch aufgezeigt, wie der Detaillierungsgrad des Gestaltungsplaninhalts reduziert werden könnte.

Um diese Generalisierung des Gestaltungsplans zu kompensieren, muss jedoch das begleitende Richtprojekt gestärkt werden. Gilt es doch, für den Erlass und die Umsetzung eine hinreichende Qualität und Rechtssicherheit zu gewährleisten. Das Richtprojekt soll bei der Bauprojektierung weiterentwickelt und den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden können. Es muss aber Gewähr dafür bestehen, dass die im Gestaltungsplan zusammen mit dem Richtprojekt definierte Qualität bei der Umsetzung zumindest beibehalten respektive gar verbessert wird.

Aus dem Zusammenspiel zwischen dem eher generell gehaltenen Situationsplan des Gestaltungsplans und dem aufgewerteten Richtprojekt resultiert eine flexiblere Handhabung bei der Umsetzung. Die Handlungsspielräume, aber auch die Verantwortung der zuständigen Behörden werden dadurch grösser, da es in einem Gestaltungsplanverfahren letztlich, immer darum geht, die Siedlungs-, Aufenthalts- und Freiraumqualität nicht nur zu konsolidieren, sondern auch zu verbessern.

Zur Beurteilung des Gestaltungsplans muss der Situationsplan auch Schemaschnitte mit Darstellung der Baubereiche, des Richtprojekts und des gewachsenen Terrains enthalten.



Kanton Schwyz
Gemeinde Muster

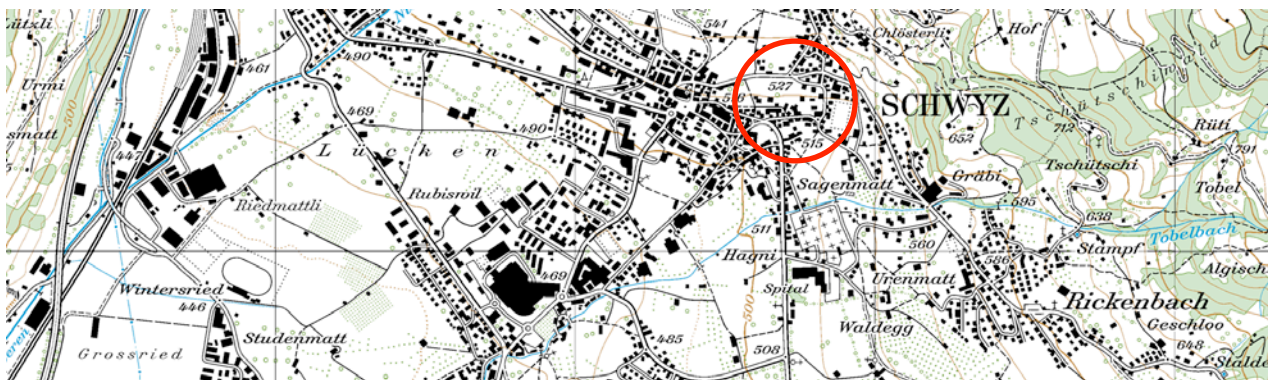
Die Bezeichnung des Gestaltungsplans sollte einen Bezug zum Lokalnamen / Flurnamen aufweisen, keine Fantasienamen.

Gestaltungsplan "Beispiel"

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Situationsplan 1:500

25. November 2019



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom bis

Erlassen durch den Gemeinde-/Bezirksrat mit Beschluss Nr. vom

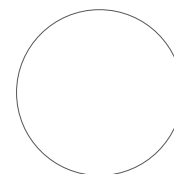
Im Namen des Gemeinderats

Gemeindepräsident/in
Bezirksamman/in

Gemeindeschreiber/in
Landschreiber/in

.....

.....



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. vom

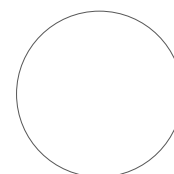
Im Namen des Regierungsrats

Landamann/in

Staatsschreiber/in

.....

.....



Grundeigentümer/in, Antragsteller/in:

Grundstück KTN ...
Name Vorname / Firma
Adresse
PLZ Ort

.....
Datum/Unterschrift

Grundstück KTN ...
Name Vorname / Firma
Adresse
PLZ Ort

.....
Datum/Unterschrift

Grundstück KTN ...
Name Vorname / Firma
Adresse
PLZ Ort

.....
Datum/Unterschrift

Grundstück KTN ...
Name Vorname / Firma
Adresse
PLZ Ort

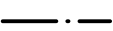
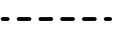
.....
Datum/Unterschrift

	Perimeter	Art. [...]	
	Baubereich für Hauptbauten	Art. [...]	Bauten: rot
	Baubereich für Mehrzweckraum	Art. [...]	
	Baubereich für Nebenbauten	Art. [...]	
	Baubereich für unterirdische Bauten	Art. [...]	
	Pflichtbaulinie	Art. [...]	
	Vermassung	Art. [...]	
	Höhenbegrenzungslinie	Art. [...]	
	Erschliessung für motorisierten Verkehr mit Anordnungsspielraum	Art. [...]	Verkehrsanlagen: blau
	Erschliessung für motorisierten Verkehr (Lage schematisch)	Art. [...]	
	Einfahrt Sammelgarage (Lage schematisch)	Art. [...]	
	Erschliessungsbereich	Art. [...]	
	Offene, oberirdische Parkierung (Lage schematisch)	Art. [...]	
	Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (Lage schematisch) [oder]	Art. [...]	Umgebungsanlagen: grün
	Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (Lage schematisch)	Art. [...]	
	Private Fusswegverbindung (Lage schematisch)	Art. [...]	
	Standort für Entsorgungssammelstelle (Lage schematisch)	Art. [...]	
	Spiel- und Erholungsfläche (Lage schematisch)	Art. [...]	
	Private Aussenbereiche	Art. [...]	
	Grünfläche	Art. [...]	
	Aufwertung Gewässerraum	Art. [...]	
	Bepflanzung (Lage schematisch)	Art. [...]	

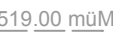
Wegleitender Inhalt

	Hochbauten gemäss Richtprojekt vom 25. November 2019	Art. [...]
	Vorprojekt Renaturierung Laubbach	

Orientierender Inhalt

	Bauzonengrenze
	Wald mit Wald- und Stockgrenze gemäss Waldfeststellung
	Waldabstand
	Gewässerbaulinie
	Strassenabstand

Hinweisender Inhalt

	Gebäude
	Gewässer
	Höhenkurven gewachsenes Terrain
	Sichtweiten gemäss Norm VSS 40 273a
	Schnittlinie der Schemaschnitte
	Koordinatenpunkt mit Punkt-Nummer:

Koordinatenliste (LV95)					
Punkt	N - Koordinate	E - Koordinate	Punkt	N - Koordinate	E - Koordinate
1	1'208'560.04	2'692'757.20	16	1'208'497.28	2'692'748.82
2	1'208'559.92	2'692'764.92	17	1'208'520.94	2'692'747.84
3	1'208'557.57	2'692'773.83	18	1'208'521.71	2'692'766.59
4	1'208'536.07	2'692'773.48	19	1'208'504.17	2'692'795.62
5	1'208'536.37	2'692'754.78	20	1'208'503.44	2'692'777.86
6	1'208'545.52	2'692'754.93	21	1'208'510.69	2'692'777.56
7	1'208'529.02	2'692'802.53	22	1'208'511.42	2'692'795.32
8	1'208'530.35	2'692'784.77	23	1'208'488.78	2'692'799.76
9	1'208'553.02	2'692'786.48	24	1'208'487.71	2'692'765.03
10	1'208'551.68	2'692'804.24	25	1'208'494.19	2'692'764.77
11	1'208'506.29	2'692'828.28	26	1'208'495.62	2'692'799.48
12	1'208'508.33	2'692'810.55	27	1'208'502.87	2'692'762.86
13	1'208'529.83	2'692'813.62	28	1'208'538.86	2'692'761.38
14	1'208'527.99	2'692'829.67	29	1'208'540.35	2'692'797.70
15	1'208'498.05	2'692'767.56	30	1'208'504.37	2'692'799.18

Situationsplan 1:500

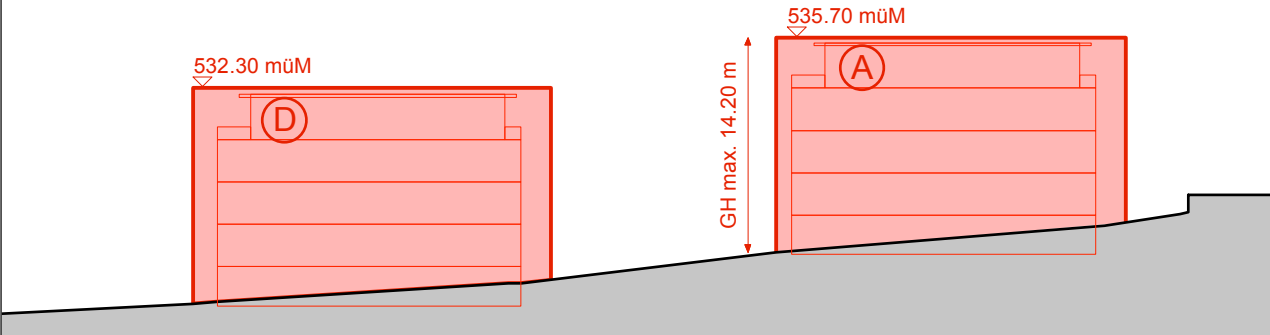


Amtliche Vermessung: 12. Januar 2019

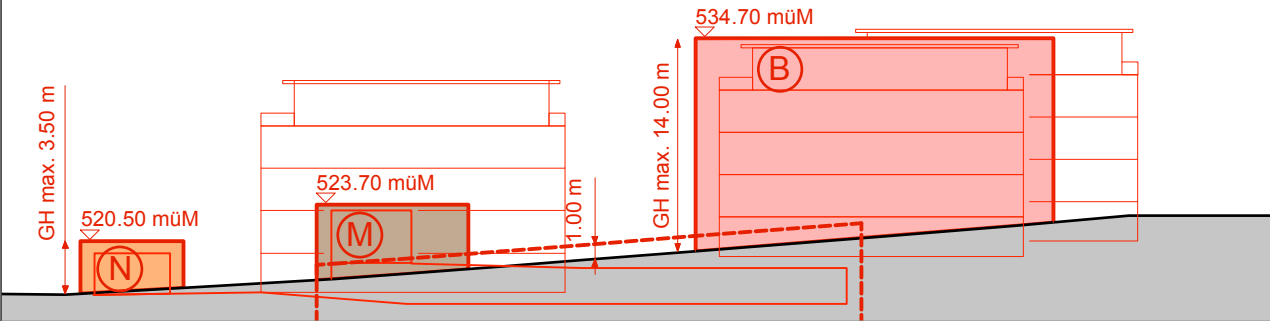


Schemaschnitte 1:500

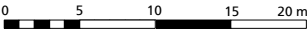
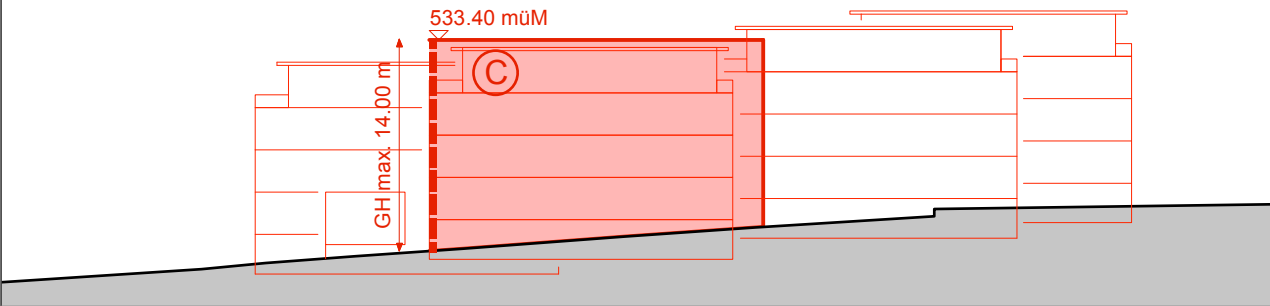
Schemaschnitt A–A



Schemaschnitt B–B



Schemaschnitt C–C



B.3 Muster-Richtprojekt ¹⁷

B.3.1 Richtprojekt als Nachweis der Realisierbarkeit

Mit dem Richtprojekt wird die Realisierbarkeit des Gestaltungsplans nachgewiesen. Es hat zwar noch nicht den Detaillierungsgrad von Ausführungsprojekten; es ist aber bereits so konkret, dass die Umsetzbarkeit des Gestaltungsplans beurteilt und verifiziert werden kann.

Im Richtprojekt darzustellen sind beispielsweise (siehe dazu auch Kapitel 4.3 "Inhalt Richtprojekt"):

- Grundrisse mit Raumeinteilung im Massstab 1:200 oder grösser;
- Grundrisse über alle Geschosse, welche repräsentativ für das gesamte Gestaltungsplanareal sind, vorzugsweise alle Grundrisse, mindestens aber alle Grundrisse je Haustyp;
- Anschlussstellen an das externe Strassennetz mit Darstellung der Sichtweiten;
- Angaben zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Abfallentsorgung usw.);
- Interne Erschliessungsanlagen, Fuss- und Radwege mit Anschlussstellen an das übergeordnete Netz;
- Feuerwehruzufahrten und Aufstellfläche für die Feuerwehr (beispielsweise Hubretter);
- Angaben zur Erfüllung der Schutzraumbaupflicht;
- Ober- und unterirdische Autoabstellplätze, Besucherparkplätze;
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen;
- Umgebungsplan im Massstab 1:200 (oder 1:500) mit Grundriss Erdegsschoss, Lage und Ausstattung der Aussenräume inkl. Gestaltung und Bepflanzung im Allgemeinen und der Spiel- und Erholungsflächen im Besonderen;
- Ökologische Ausgleichsmassnahmen (Anforderungen, Qualitätsziele usw.).

B.3.2 Richtprojekt als Nachweis der besonders guten Gestaltung

Neben dem Nachweis der Realisierbarkeit hat das Richtprojekt in aller Regel auch den künftigen Gestaltungs- und Bebauungsstandard darzustellen, beispielsweise mit Fassadenansichten und Visualisierungen. Mit diesen Elementen wird die Projektidee veranschaulicht. Sie dienen der Qualitätssicherung und als Referenzbeispiel bei der Beurteilung des künftigen Bauprojektes. Damit ein Bauprojekt bewilligungsfähig ist, muss es gleich gut oder besser sein als das Richtprojekt.

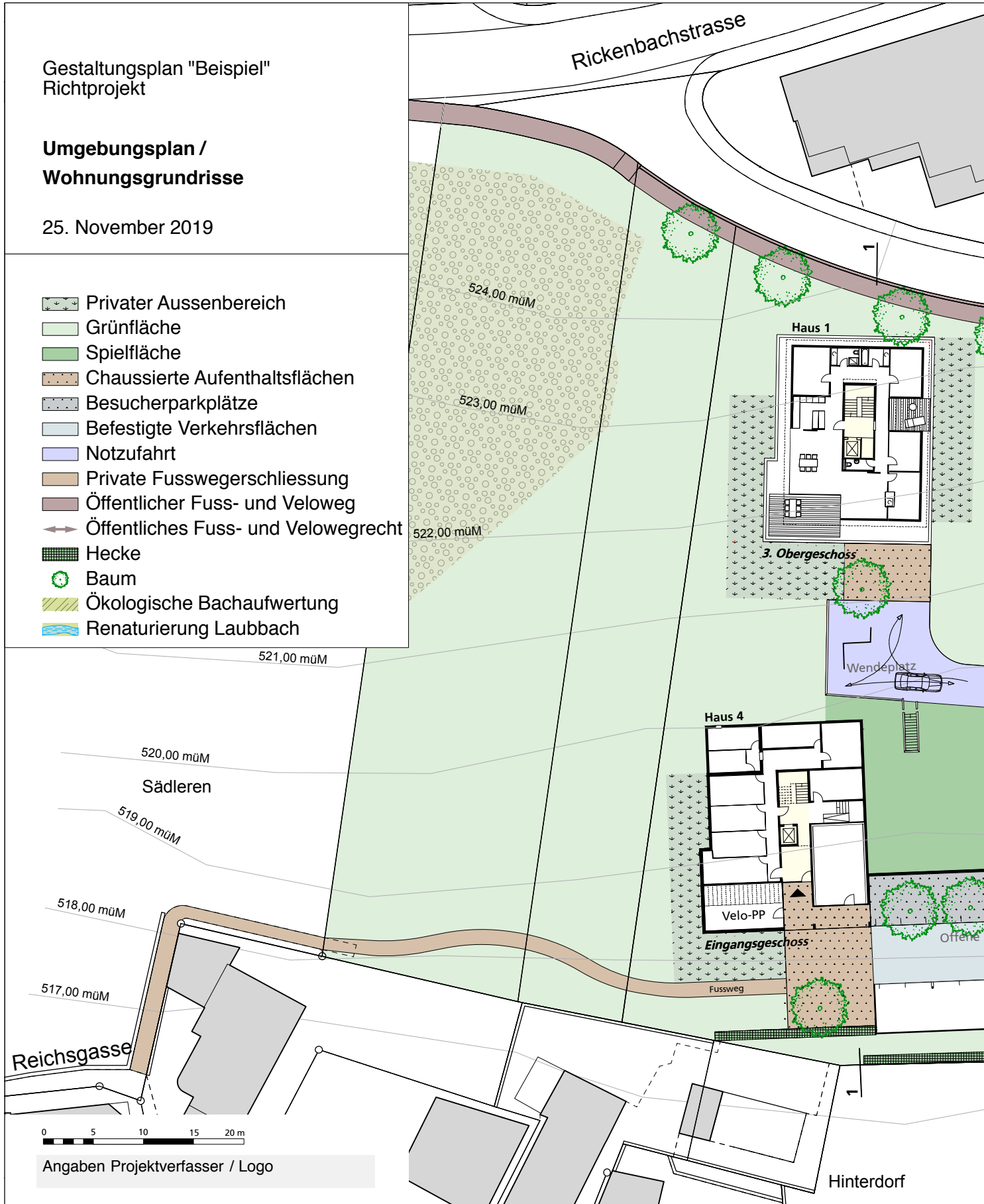
¹⁷ Grundlage: Richtprojekt des Gestaltungsplans "Bachmatt"; Metron Architekturbüro AG, Brugg
Weiterbearbeitung: Planpartner AG, Zürich

Gestaltungsplan "Beispiel"
Richtprojekt

Umgebungsplan /
Wohnungsgrundrisse

25. November 2019

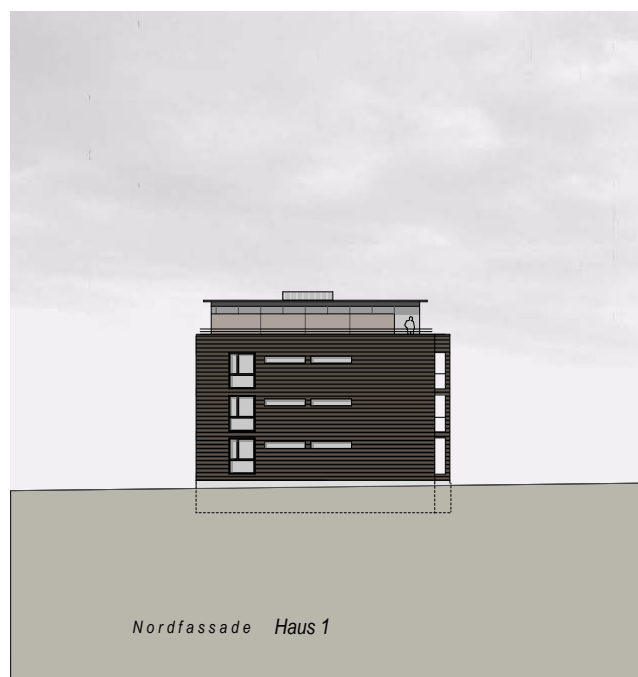
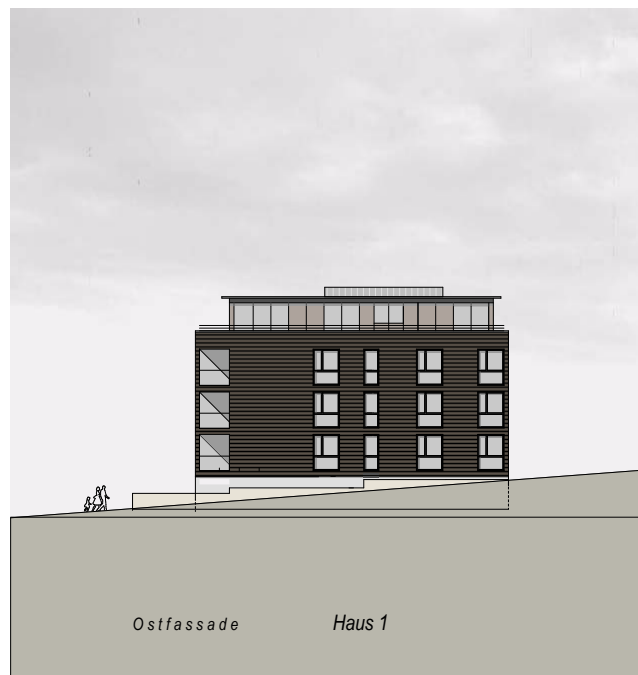
-  Privater Aussenbereich
-  Grünfläche
-  Spielfläche
-  Chaussierte Aufenthaltsflächen
-  Besucherparkplätze
-  Befestigte Verkehrsflächen
-  Notzufahrt
-  Private Fusswegerschliessung
-  Öffentlicher Fuss- und Veloweg
-  Öffentliches Fuss- und Velowegrecht
-  Hecke
-  Baum
-  Ökologische Bachaufwertung
-  Renaturierung Laubbach





Fassadenansichten 1:500

25. November 2019



0 5 10 15 20 m

Angaben Projektverfasser / Logo



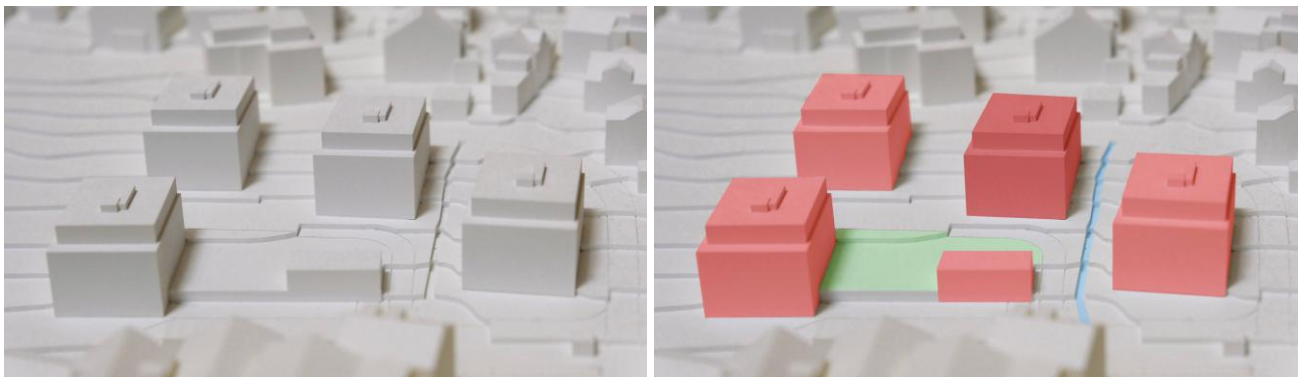
B.3.3 Visualisierungen und Referenzbilder

Zusätzlich zu den Fassadenansichten kann die Gestaltung der Bauten auch mittels Visualisierungen, Gipsmodell, Modellaufnahmen oder Referenzbilder dargestellt werden. Visualisierungen vermitteln einerseits einen Gesamteindruck der gestalterischen Qualität. Andererseits besteht jedoch die Gefahr, dass mit Visualisierungen Erwartungen an die Gestaltung geweckt werden, welche das Bauprojekt nicht einhalten kann. Auch die Gefahr, dass mit einer "geschickten" Wahl des Perspektivenstandortes ein unrealistisches Bild vermittelt wird, muss beachtet werden.

Das nachfolgende Beispiel¹⁸ zeigt (links) eine gute Visualisierung, welche der tatsächlich gebauten Siedlung (rechts) sehr ähnlich ist:



Auch Gipsmodelle¹⁹ können die städtebauliche Qualität eines Bauprojekts aufzeigen:



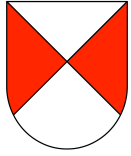
¹⁸ Quelle Visualisierung: Metron Architekturbüro AG, Brugg

¹⁹ Quelle Modellfoto: Planpartner AG, Zürich

B.4 Muster-Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht ist kein verbindlicher, sondern ein begleitender Bestandteil des Gestaltungsplans. Daher muss er auch nicht unterzeichnet werden.

Der Muster-Erläuterungsbericht weist ein Inhaltsverzeichnis auf, welches die mögliche Themenwahl dargestellt. Wichtig ist der Beschrieb der einzelnen verbindlichen Festlegungen des Gestaltungsplans, der Beschrieb des begleitenden Richtprojekts sowie der Nachweis und die Abwägung der ausgewiesenen Vorteile gegenüber den beanspruchten Ausnahmen.



Kanton Schwyz
Gemeinde Muster

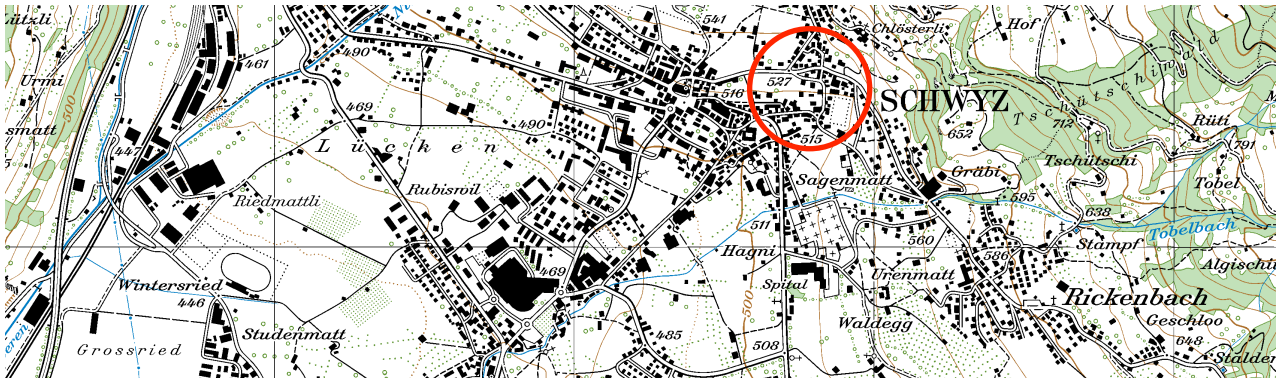
Die Bezeichnung des Gestaltungsplans sollte einen Bezug zum Lokalnamen / Flurnamen aufweisen; keine Fantasienamen.

Gestaltungsplan "Beispiel"

gemäss § 24 PBG Kanton Schwyz

Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

25. November 2019



Landeskarte 1:25'000

Angaben Projektverfasser / Logo

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Zweck und Ziel des Gestaltungsplans	1
1.2	Bestandteil	2
1.3	Eigentumsverhältnisse	3
1.4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
2	Erläuterung Sonderbauvorschriften	5
2.1	Allgemeine Bestimmungen	5
2.2	Bau- und Nutzungsvorschriften.....	6
2.3	Gestaltung.....	7
2.4	Verkehrerschliessung / Parkierung	8
2.5	Aussenraum.....	9
2.6	Ver- und Entsorgung.....	10
2.7	Umwelt	11
2.8	Schlussbestimmungen.....	12
3	Ausnahmen	13
3.1	Ausnahmen gegenüber der Regelbauweise.....	13
3.2	Wesentliche Vorteile gegenüber der Regelbauweise	14
3.3	Vorteilsnachweis, Abwägung der Vorteile und Ausnahmen	15
4	Richtprojekt	16
4.1	Allgemeines	16
4.2	Resultat Wettbewerb / Studienauftrag	17
4.3	Projektbeschreibung (Städtebau, Architektur)	18
5	Erschliessung	19
5.1	Strassenerschliessung.....	19
5.2	Velo.....	20
5.3	Fussgängerverkehr / ÖV	21
6	Umwelt	22
6.1	Naturgefahren	22
6.2	Lärm	23
6.3	Grundwasser.....	24
6.4	Altlasten	25
6.5	Energie.....	26
7	Ver- und Entsorgung	27
7.1	Kanalisation, Wasser	27
7.2	Elektrizität	28
8	Berücksichtigung von neben- und übergeordnetem Recht	29
9	Interessenabwägung nach Art. 3 RPV	30

C Rechtmittelentscheide

Nachstehend sind einige für das Gestaltungsplanverfahren im Kanton Schwyz repräsentative Rechtmittelentscheide aufgeführt. Es handelt sich um Zusammenfassungen der in der EGV-SZ publizierten Fälle. Die Zusammenstellung soll auch für Nichtfachleute einen Überblick und ersten Einstieg bieten über Entscheide des Verwaltungsgerichts und des Regierungsrates. Fachleuten wird empfohlen, die Originaltexte zu konsultieren, die unter <http://www.sz.ch/entscheide> eingesehen werden können:

C.1 Nutzungsdurchmischung

EGV-SZ 2003 C2.4, S 191

Die Bauherrschaft plant auf einem Grundstück in der Wohnzone und im Gestaltungsplangebiet "Gmurethuus-Nord" in der Gemeinde Wollerau ein Gewerbehaus (metallverarbeitender Betrieb und Bürotrakt).

Das Gebiet des Gestaltungsplans "Gmuret Huus-Nord" liegt zum grossen Teil in der Wohnzone W2 und zu einem kleinen Teil in der Wohnzone W3. Für das Teilgebiet C war von Anfang an eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und auch genehmigt worden (vgl. den mit RRB Nr. 497 vom 17. März 1992 genehmigten ursprünglichen Gestaltungsplan; Art. 6 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften [SBV]). Die gewerbliche Nutzung des Baugrundstückes Kat. Nr. 2197 an der Rebbergstrasse ist demnach gestaltungsplankonform, sofern der geplante Gewerbebau den Zweck und Charakter der Wohnzone nicht grundlegend verändert (Art. 109 Abs. 1 2. Satz BauR). Mit einem Gestaltungsplan kann in beschränktem Rahmen von der Grundordnung abgewichen werden. Weil die Nutzungsdurchmischung vom Gesetzgeber ausdrücklich ermöglicht wird, ist in der Wohnzone des Gestaltungsplans "Gmuret Huus-Nord" eine an sich nach der Grundordnung zonenwidrige Nutzung zulässig. Dies, sofern sie die konkrete Sondernutzungsplanung nicht dominiert bzw. den Zweck und Charakter der betroffenen Wohnzone des Zonenplans der Gemeinde Wollerau nicht grundsätzlich in Frage stellt. Die zonengerechte Nutzung der Rahmenordnung muss gestalterisch wie funktionell immer noch deutlich im Vordergrund stehen (Mark Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in ZBI 2000 (101), S. 409; EGV-SZ 1996, Nr. 49, E. 5a).

C.2 Externe Abstände

EGV-SZ 2004 B 8.7, S. 172

Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften dürfen sich nur auf das Gebiet innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beziehen

Bereits aus dem Wortlaut von § 24 Abs. 2 PBG ist abzuleiten, dass sich Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften nur auf das Gebiet innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beziehen dürfen. Das Verwaltungsgericht sah in einem konkreten Fall keinen Anlass, diese Praxis zu lockern. Es sei nicht einzusehen, weshalb ein Gewässerabstand oder ein Waldabstand durch den Erlass eines Gestaltungsplanes reduzierbar werden soll, zumal die ratio legis eines solchen Abstandes unabhängig davon besteht, ob mit oder ohne Gestaltungsplan näher an den Wald oder das Gewässer gebaut werden soll.

C.3 Umweltverträglichkeitsprüfung im Nutzungsplan- oder Gestaltungsplanverfahren?

EGV-SZ 2004 B.8.4, S. 166

Aus der Koordinationspflicht kann nicht abgeleitet werden, dass in jedem Fall nur das Nutzungsplanverfahren als massgebliches Leitverfahren gilt. Im vorgelagerten Nutzungsplanverfahren wurde zu Recht ein dem Umweltverträglichkeitsberichts-Voruntersuchung inhaltlich entsprechender Umweltbericht als genügend erachtet. Das streitige Projekt wurde im Nutzungsplanverfahren erst rudimentär geregelt; eine detaillierte Prüfung der Umweltverträglichkeit war noch nicht möglich. Aus (§ 45 Abs. 2 USG-VV [SRSZ 711.111]) kann gefolgert werden, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung nur dann im Nutzungsplanverfahren zu erfolgen hat, wenn das konkrete Erlassverfahren "eine umfassende Überprüfung ermöglicht." Liegt ein projektbezogenes Einzonungsbegehren mit hohem Detaillierungsgrad vor, ist es sinnvoll, wenn sich daraus ergebende Einwände bereits im Nutzungsplan- und nicht erst im Baubewilligungsverfahren erhoben und beurteilt werden können (vgl. RRB Nr. 852/2001 v. 3. Juli 2001 betr. Erlass USG-VV, S. 6 Ziff. V). Dieser verfahrensökonomische Aspekt greift indes dann nicht mehr, wenn kein hoher Detaillierungsgrad gegeben ist. Im vorliegenden Verfahren rechtfertigt sich ein Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung umso mehr, als in Art. 40a BauR die Gestaltungsplanpflicht vorgeschrieben wird. (VGE 1023-1025/04 vom 27. August 2004).

C.4 Unzulässige Inhalte von Gestaltungsplänen

EGV-SZ 2006 C 2.1, S. 219

Unzulässig sind Planinhalte und Sonderbauvorschriften, die nicht in den Regelungsbereich des Planungs- und Baurechts fallen (beispielsweise Signalisationsmassnahmen) und insbesondere jene, die ihre Grundlage nicht im öffentlichen Recht haben (beispielsweise die Verpflichtung, bestimmte Dienstbarkeiten einzugehen, oder Fragen der Finanzierung bzw. Abgeltung). So wurde beispielsweise eine Suspensivbedingung in einem Gemeinderatsbeschluss, wonach der Initiant eines Gestaltungsplanes im Hinblick auf eine von der Gemeinde geplante Umfahrungsstrasse verpflichtet wurde, mit der Gemeinde einen Kaufrechtsvertrag zu schliessen, als unzulässig bezeichnet (vgl. Mark Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in ZBI 101/2000, S. 406, mit Hinweisen). Siehe auch unten: EGV-SZ 2011 B 8.2

C.5 Das Ausmass der Abweichungen muss aus den Unterlagen eindeutig eruierbar sein

EGV-SZ 2010 B 8.4, S. 99

Beim Erlass eines Gestaltungsplanes müssen Abweichungen von der Regelbauweise (in casu Überschreitungen der Gebäudehöhe) klar und ohne grossen Aufwand nachvollziehbar definiert werden.

In einem Gestaltungsplan waren die Überschreitungen der in den einzelnen Baubereichen nach Baureglement zulässigen Gebäudehöhe von 7 m nicht ausgewiesen. In den Sonderbauvorschriften (SBV) wurden zwar die maximal zulässigen Höhenkoten der einzelnen Geschosse (...) festgelegt. Zudem waren die Höhenkurven im Situationsplan enthalten. Die Feststellung, ob die Gebäudehöhe gemäss Gestaltungsplan nur bei einzelnen Fassaden oder bei allen Häusern überschritten werde und welches Ausmass die Gebäudehöhenüberschreitung annehmen solle, wäre jedoch mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden (...).

Beim Erlass eines Gestaltungsplanes, insbesondere auch beim vorliegenden in Hanglage, muss klar feststehen, inwiefern damit Abweichungen von der Regelbauweise akzeptiert werden. Es ist unabdingbar zu wissen, in welchem Umfang beim Erlass dieses Gestaltungsplans in welchen Baubereichen erlaubt werden soll, die baureglementarische Gebäudehöhe von 7 m zu überschreiten. Nur wenn das Ausmass der in Frage kommenden Überschreitungen unmissverständlich festgehalten wird, kann das Verhältnis zwischen Abweichungen von der Regelbauweise einerseits und den Vorteilen/Mehrleistungen des Gestaltungsplans anderseits hinreichend und nachvollziehbar geprüft werden.

C.6 Neue öffentliche Fuss- und Fahrwegrechte gelten als Mehrleistung

EGV-SZ 2011 B 8.2, S. 75

Öffentliche Zugänglichkeit und Passierbarkeit eines Gestaltungsplangebietes als Vorteil.

In einem Gestaltungsplanverfahren hat eine Gemeinde u.a. angeordnet, dass ihr auf dem gesamten neu geplanten Wegnetz innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein öffentliches Fusswegrecht einzuräumen sei. Spätestens auf Stufe Baugesuch sei der Bauverwaltung ein entsprechender öffentlich zu beurkunden-der Dienstbarkeitsvertrag vorzulegen.

Die Nebenbestimmungen betreffend öffentliche Zugänglichkeit und Durchquerbarkeit des grossflächigen Gestaltungsplanareals können als eine "im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistung" im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG qualifiziert werden, auch wenn diese nicht (ausschliesslich) im Planungs- und Baurecht wurzeln. Voraussetzung ist jedoch, dass die Mehrleistungen (wie alle) freiwillig erfolgen.

In der Praxis empfiehlt das ARE, in solchen Fällen einen Grundbucheintrag zu verlangen. Im Gestaltungsplanverfahren begründete Wegrechte fallen eventuell nicht unter die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Sinne von Art. 702 ZGB, welche nach Art. 680 Abs. 1 ZGB ohne Eintrag im Grundbuch bestehen.

C.7 Beschwerdelegitimation im Gestaltungsplanverfahren

EGV-SZ 2011 B 1.1, S. 43

Der kantonale Gesetzgeber hat unter der Marginalie "D. Erlass kommunaler Nutzungspläne" das Gestaltungsplanverfahren anders geregelt als derjenige des Zonen- und Erschliessungsplanes (§§ 25 PBG).

Wird der Entwurf eines Nutzungsplans öffentlich aufgelegt, kann jedermann und jedefrau während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben (Populareinsprache). Im weiterführenden Rechtsmittelverfahren ist die Popularbeschwerde indes ausgeschlossen. Die Pläne erlässt schliesslich die Gemeindeversammlung (§ 25 f. PBG).

Beim Gestaltungsplan sind hingegen die Grundeigentümer des Gestaltungsplangebietes Antragsteller und der Gemeinderat ist die Erlassbehörde (§ 30 Abs. 1 PBG). Nur besonders berührte Personen können sich im Auflage- und Einspracheverfahren einbringen.

Nach kantonalem Recht ist beim Erlass der Grundordnung (Zonenplan und Erschliessungsplan) grundsätzlich ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Im Gestaltungsplanverfahren ist dies nicht der Fall. Gemäss kantonaler Rechtsprechung darf ein Gestaltungsplan Zonenzweck und Zonencharakter ohnehin nicht grundsätzlich in Frage stellen und hat sich in ein bestehendes Ganzes einzufügen (EGV-SZ 2009, B 8.5). Im Lichte des politischen Meinungsprozesses nach Art. 4 RPG kommt den vom Gestaltungsplan her möglichen Abweichungen somit nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Es ist Sache der Erlass- und Genehmigungsbehörde (§ 30 Abs. 1 und 5 PBG), dafür zu sorgen, dass Zonenzweck und Zonencharakter eingehalten werden.

C.8 Aufhebung eines Gestaltungsplans

EGV-SZ 2008 C 10.3, S. 220

Ist ein Gestaltungsplan mehr als 15 Jahre in Kraft und wurde er noch nicht umgesetzt, so kann er auf Antrag der Grundeigentümer aufgehoben werden.

Nach § 31 Abs. 1 PBG kann der Gemeinderat nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung einen Gestaltungsplan aufheben, wenn innert 15 Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit dessen Verwirklichung begonnen wurde. Der Gestaltungsplan "Löwen" erfüllt diese Voraussetzungen. Er ist seit 17 Jahren in Kraft und wurde noch nicht umgesetzt. Das Einverständnis des Grundeigentümers liegt ebenfalls vor. Mehr verlangt das Gesetz für eine Planaufhebung nicht (§ 31 Abs. 1 PBG). Nach 15 Jahren besteht denn auch in der Regel weder ein öffentliches und noch ein privates Interesse mehr an der Planbeständigkeit eines Gestaltungsplanes, der nicht mehr aktuell ist, weil die ursprünglich geplante Nutzung nicht mehr realisiert wird. Letzteres entscheidet im Übrigen allein der Grundeigentümer, der nicht zur Realisierung eines bestimmten Bauvorhabens verpflichtet werden kann.

Nach der Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplanes gilt grundsätzlich wieder die ursprüngliche Grundordnung, wenn die Nutzungsordnung nicht gleichzeitig durch ein Nutzungsplanverfahren neu festgelegt wird (Gisler, a.a.O., S. 401).

C.9 Änderungen eines altrechtlichen Gestaltungsplans

EGV-SZ 2012 B 8.3, S. 75

Übergangsrecht nach § 94 Abs. 3 PBG, Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100):

Ein 1972 erlassener (Quartier-)Gestaltungsplan ist noch in Rechtskraft. Bei der Ablösung des alten Baugesetzes durch das neue Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sind die Richt- und Nutzungspläne (wozu auch die Gestaltungspläne zu zählen sind) des Kantons und der Gemeinden explizit in Rechtskraft geblieben, während sich ihre Änderungen und Anpassungen nach dem neuen Recht zu richten haben (§ 94 Abs. 3 PBG).

C.9.1 Anpassung an neues kommunales Recht

Für das Abänderungsverfahren ist also das aktuelle Gestaltungsplanverfahren massgebend. In materieller Hinsicht ist in erster Linie auf den geltenden Gestaltungsplan abzustellen. Im konkreten Fall waren indes keine Sonderbauvorschriften vorhanden. Immerhin konnte aufgrund des Planes wenigstens die Positionierung der Baubereiche, die vertikale Ausdehnung und Dachgestaltung sowie mit dem Hinweis auf die W3 (...) die Ausnützung einigermaßen abgeleitet werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Änderung der (kommunalen) Grundordnung nicht automatisch auf Sondervorschriften eines Gestaltungsplanes auswirkt. In der Regel ist vielmehr der Gestaltungsplan im gesetzlich vorgesehenen Verfahren anzupassen (EGV-SZ 1989 Nr. 45; VGE III 2009 85 vom 27. August 2009, Erw. 2.1; VGE III 2011 185 vom 8. Februar 2012, Erw. 3.3).

Es gibt keine Anhaltspunkte, weshalb dieser Grundsatz nicht auch bei altrechtlichen Plänen ohne Sonderbauvorschriften gelten soll. Andernfalls könnten gewichtige Änderungen in der kommunalen Grundordnung bei automatischer Anpassung die erforderliche ausgewogene Korrelation zwischen Vorteilen und Abweichungen massiv verändern. Bei Einhaltung des gesetzlich vorgesehenen Änderungsverfahrens kann dagegen dieser Aspekt - soweit erforderlich - mitberücksichtigt werden.

C.9.2 Anpassung an neues überkommunales Recht

Anders ist die Situation, wenn sich überkommunale Vorschriften ändern. Hier wird dem Vorrang des übergeordneten Rechts besonderes Gewicht beigemessen. Im vorliegenden Fall steht der Waldabstand zur Disposition. Seit dem Erlass des Planes aus dem Jahre 1972 hat sich das Waldrecht massgeblich weiterentwickelt (beispielsweise Waldfeststellungsverfahren bei der Abgrenzung von Wald und Bauzonen, Bauten und Anlagen dürfen Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen und im Kanton Schwyz ist einen Mindestabstand von 15 m zum Wald vorgeschrieben [§ 67 Abs. 1 PBG in der Fassung vom 8. Mai 1996]). Zudem richtet sich die Änderung eines altrechtlichen (Quartier-)Gestaltungsplanes nach dem neuen Planungs- und Baugesetz. Daraus ist zu folgern, dass hinsichtlich des Waldabstandes von § 67 Abs. 1 PBG auszugehen ist. Selbst wenn keine Änderung des Gestaltungsplanes vorgesehen wäre, müsste eine Unterschreitung des aktuell gültigen Waldabstandes in einem Baubewilligungsverfahren ernsthaft hinterfragt und geprüft werden, zumal keine verbindliche Abweichung vom damaligen Waldabstand zugestanden wurde (...) (VGE III 2011 204 vom 20. Juni 2012).

C.10 Akzessorische Überprüfung eines Gestaltungsplanes im Baubewilligungsverfahren

EGV-SZ 2016 C 2.2 S. 187

C.10.1 Natur und Heimatschutz

Die Beschwerdeführer beantragen, die Aufhebung des Gestaltungsplanes "Burgmatt". Bei dessen Erlass sei das ISOS und das BLN nicht beachtet worden. Zudem sei übersehen worden, dass durch das Baugrundstück ein Gewässer fliesse.

Der Gestaltungsplan "Burgmatt" ist nicht Gegenstand der Baubewilligung und somit grundsätzlich auch nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Allerdings hat der Regierungsrat im Genehmigungsbeschluss u.a. die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) vorbehalten. Mit Ausnahme dieses Vorbehalts ist eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes "Burgmatt" nicht mehr zulässig. Mit Einwendungen gegen den Gestaltungsplan darf nicht bis zum nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zugewartet werden.

Von diesem Grundsatz könnte nur ausnahmsweise abgewichen werden (...). Eine akzessorische Überprüfung des Gestaltungsplanes ist somit nur noch zulässig, wenn u.a. wesentliche veränderte Verhältnisse vorliegen. Dies gilt auch für die Rüge, dass beim Erlass des Gestaltungsplanes dem ISOS und dem BLN-Schutzobjekt zu wenig Beachtung geschenkt worden sei. Die Bauparzelle befand sich bereits beim Erlass des Gestaltungsplanes im BLN-Objekt. Gleiches gilt auch für das ISOS (...). Im Zusammenhang mit dem Natur- und Heimatschutz liegen keine wesentlichen veränderten Verhältnisse vor, die eine Überprüfung oder gar Aufhebung des Gestaltungsplanes nahelegen würden.

Da die Bewilligungserteilung für ein Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen nicht als Bundesaufgabe gilt, waren die kantonalen Behörden auch nicht verpflichtet, ein Gutachten der EKD bzw. der ENHK einzuholen. Solche Gutachten sind fakultativ und dürfen nur mit Zustimmung des Kantons erfolgen.

C.10.2 Fliessgewässer

Die Beschwerdeführer bringen vor, der Gestaltungsplan sowie das darauf basierende Bauprojekt stünden im Widerspruch zu den neuen, seit dem 1. Januar 2011 in Kraft stehenden Gewässerschutzbestimmungen. Das Burgbächli, welches das Gestaltungsplangebiet durchflesse, sei beim Erlass des Gestaltungsplans unberücksichtigt geblieben. Diese Bestimmungen finden jedoch nur auf oberirdische Gewässer Anwendung. Selbst wenn – wie in einem Gutachten behauptet wird – über bzw. unter dem Baugrundstück Quellbäche verlaufen würden, müsste für diese weder ein Gewässerraum ausgeschieden noch eine Renaturierung vorgenommen werden, da dies nur bei (u.a. verbauten, korrigierten, überdeckten oder eingedolten) oberirdischen Gewässern notwendig ist (vgl. Art. 4 Bst. a und m GSchG i.V.m. Art. 36a und Art. 38a GSchG).

Bei den vermuteten Quellen bzw. Quellbächen handelt es sich jedoch um sogenannte unterirdische Gewässer gemäss Art. 4 Bst. b GSchG, auf welche die angeblich verletzten Normen der Gewässerschutzgesetzgebung keine Anwendung finden.

Zwar sind seit dem 1. Januar 2011 die Artikel 36a ff. GSchG und seit dem 1. Juni 2011 die Ausführungsbestimmungen in den Artikeln 41a ff. der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 in Kraft. Der Gestaltungsplan wurde noch vor deren Inkraftsetzung erlassen. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Rechtsänderung nicht berücksichtigt wurde.

Da jedoch das Bundesgericht entschieden hat, dass die neuen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung unmittelbar anwendbar sind, müssen sie zumindest im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden (vgl. BGE 139 II 470 E. 4.2).

C.10.3 Nachträglicher Nachweis über die Einhaltung der Planungswerte im Sinne von Art. 24 Abs. 1 USG

Für den Erlass des Gestaltungsplanes "Burgmatt" waren die Planungswerte ES III gemäss LSV massgebend. Zur Beseitigung der Grenzwertüberschreitung wurde von Gutachtern eine Grundrissoptimierung und vom Baudepartement als weitergehende Massnahme die Erhöhung des Strassenabstandes vorgeschlagen. Gestützt auf diese Beurteilungen genehmigte der Regierungsrat den Gestaltungsplan "Burgmatt" unter dem Vorbehalt, dass in den Baubereichen entlang der Kantonsstrasse der Planungswert ES III gemäss LSV eingehalten werden müsse, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sei. Damit wurde der Nachweis ins Baubewilligungsverfahren verschoben, was nicht dem Regelfall entspricht. Dies bedeutet jedoch, dass im Baubewilligungsverfahren nicht wie üblich die Immissionsgrenzwerte, sondern die Planungswerte massgebend sind.

Mit den im Bauprojekt getroffenen Massnahmen waren jedoch für den Regierungsrat noch nicht sämtliche gestalterischen und baulichen Massnahmen ausgeschöpft, um die Einhaltung der Planungswerte zu gewährleisten. Selbst wenn sämtliche möglichen Massnahmen getroffen worden wären, könnte für das Projekt bzw. für das beantragte Ausmass der Überschreitung der Planungswerte wohl keine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 30 LSV erteilt werden. Denn für die Frage, ob die Planungswerte im überwiegenden Teil der Zone eingehalten sind, wird nicht die gesamte Bauzone, sondern nur der nicht erschlossene Teil der betreffenden Zone berücksichtigt. Da praktisch für die gesamte erste Bautiefe entlang der lärmintensiven Luzernerstrasse Ausnahmen gewährt werden müssten, kann nicht mehr von einem kleinen Teil der Bauparzelle gesprochen werden.

Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV wäre ebenfalls nicht möglich, weil diese Bestimmung auf die Immissions- und nicht auf die Planungswerte Anwendung findet. Selbst wenn Art. 31 LSV anwendbar wäre, könnte keine Ausnahmegewilligung gestützt auf den Absatz 2 dieser Norm erteilt werden, da auch hierfür die Ausschöpfung sämtlicher gestalterischen und baulichen Massnahmen vorausgesetzt würde (vgl. Raum & Umwelt, VLP-ASPAN 4/09, S. 9).

Das Projekt muss so abgeändert werden, dass die Planungswerte eingehalten und die Auflage im Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates vom 16. Dezember 2008 erfüllt werden können. Dabei hat die Bauherrschaft keinen Anspruch auf maximale Ausnützung der Baubereiche.

