



## Gestaltungspläne – Gemeinde Lachen

### **Allgemeine Gestaltungsplanrichtlinien und Praxishilfe für die Inanspruchnahme von Bonusregelungen im Gestaltungsplanverfahren**

#### **Inhalt und Rechtswirkung**

##### **Gestaltungsplan**

Der Gestaltungsplan ist Teil der Nutzungsplanung und damit wie der Zonenplan und das Baureglement eigentümergebunden. Der Gestaltungsplan verfeinert die Vorgaben des Zonenplanes mit zusätzlichen Aussagen über die Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Ausstattung. Daher wird auch von "Sondernutzungsplänen" gesprochen. Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat erlassen und sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

Ein Gestaltungsplan wird in der Regel vom Grundeigentümer erstellt. Der Gestaltungsplan bezweckt eine bessere Überbauung, Erschliessung und Gestaltung, als dies mit der Normalbauweise erreichbar ist. Gestaltungspläne gelten in Ergänzung zum Baureglement als Grundlage für das anschliessende Baubewilligungsverfahren. Mit Gestaltungsplänen sind namentlich die Anordnung und Gestaltung der Bauten und der Freiräume zu regeln. Ferner ist die Erschliessbarkeit des Gestaltungsplanareals nachzuweisen. In einem Richtprojekt wird zudem aufgezeigt, dass der Gestaltungsplan umsetzbar ist.

#### **Primäre Rechtsgrundlagen**

- Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100)
- Vollzugsverordnung zum PBG vom 2. Dezember 1997 (VVzPBG, SRSZ 400.111)
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde ([Link zu Gemeinden](#))
- Planungs- und Baureglement der Gemeinde Lachen vom 29. September 1995 (PBR)

#### **Allgemeine Grundlagen**

##### **Mindestfläche**

Gestaltungspläne umfassen in der Regel ein Baugebiet von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> (Kernzonen: mindestens 1'500 m<sup>2</sup>). Einzelne Gemeinden haben im Baureglement grössere Mindestflächen festgelegt.

## **Grundordnung**

Die massgebende Grundordnung bildet die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde und das kantonale Planungs- und Baugesetz. Weist ein Gestaltungsplan im Vergleich zur Grundordnung wesentliche Vorteile auf, kann von der Grundordnung abgewichen werden. Ferner kann eine Nutzungsdurchmischung zugelassen werden, sofern Zweck und Charakter der betroffenen Zonen grundsätzlich gewahrt bleiben.

## **Freiwilliger Gestaltungsplan**

Gestaltungspläne werden auf Antrag der Eigentümer erlassen. Wenn die Mindestanforderungen des Planungs- und Baugesetzes und des Baureglementes erfüllt sind, kann ein Gestaltungsplan auf freiwilliger Basis erstellt werden.

## **Gestaltungsplanpflicht**

Ist im Zonenplan ein Gebiet als gestaltungsplanpflichtig bezeichnet, muss ein Gestaltungsplan erstellt werden. Für gestaltungsplanpflichtige Gebiete liegen in der Regel besondere öffentliche Interessen vor, die berücksichtigt werden müssen, zum Beispiel:

- Geschützte und schützenswerte Ortsbilder oder empfindliche Landschaften
- Gebiete mit dichter oder charakteristischer Bebauung oder gemeinnützigen Anlagen
- Gebiete, in denen die Erschliessung mit der Bebauung abgestimmt werden muss
- Gebiete mit besonderer Eignung für eine Gesamtüberbauung oder eine verdichtete Überbauung
- Gebiete mit erforderlichen Lärmschutzmassnahmen.

Bei gestaltungsplanpflichtigen Gebieten ist die Rücksprache mit der Planungsbehörde zu empfehlen, damit die öffentlichen Interessen und die Grundeigentümerinteressen frühzeitig aufeinander abgestimmt und gute Lösungen erzielt werden können.

## **Vorteile und Ausnahmen**

Bauvorschriften garantieren in der Regel noch keine gute Überbauung. Oftmals widersprechen besonders gute Lösungen einzelnen Baureglementsbestimmungen. Gestaltungspläne können daher von den kantonalen und kommunalen Vorschriften abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass mit den Ausnahmen auch besondere Vorteile für die Öffentlichkeit erreicht werden. Die Ausnahmen müssen den Planungs- und Baugesetz und Baureglement vorgegebenen Rahmen einhalten (z.B. Mindestabstände gegenüber Nachbargebieten; Zulässigkeit beanspruchter Ausnahmen).

## **Einhaltung der Messweise**

Abweichungen von kommunalen und kantonalen Bauvorschriften sind nur so weit zulässig, als es das Baureglement und das Planungs- und Baugesetz gestatten. In der Regel kann von bestimmten Baumassen abgewichen werden (je nach Baureglement z.B. für Gebäude- und Firshöhen, Gebäude- und Grenzabstände innerhalb des Gestaltungsplanareals). Die Messweisen und Definitionen des Baureglementes und des Planungs- und Baugesetzes sind jedenfalls einzuhalten (z.B. Messvorschrift für die Gebäudehöhe).

## **Nachweis der Vorteile / Bonusregelung**

Die im PBR aufgeführten Boni unter Art. 28 Abs.1 a) bis e) sind abschliessend und lassen keine zusätzlichen Boni zu.

Ausnahmen von kantonalen und kommunalen Bauvorschriften, müssen durch mehrere wesentliche und verbindlich geregelte Vorteile begründet sein. Solche Vorteile liegen namentlich (nicht abschliessend) vor, wenn (vgl § 24 PBG und Art. 28 PBR):

- eine besonders grosszügige, zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist (allgemeine Wohnqualität);
  - bedeutende Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden (sparsame Energienutzung);
  - preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird;
  - die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen;
  - die Bauten ein gutes Gesamtbild ergeben;
  - die Bauten dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen;
  - die Bauten sich architektonisch besonders auszeichnen;
  - andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden (z.B. Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel);
  - der Gestaltungsplan das Ergebnis eines öffentlichen Wettbewerbs ist;
  - Abstellflächen mindestens zu 61% unterirdisch angelegt werden;
  - eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz erfolgt;
  - Dienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit abgeschlossen werden;
  - Nutzungen von Parkplätzen, Parkhäuser, Kinderhorte / Kindergärten etc. im Interesse der Öffentlichkeit ermöglicht werden.
- ➔ Werden die bundesrechtlichen Voraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllt, besteht ein Anspruch auf Reduktion der inneren Abstände und einen zusätzlichen FNZ-Bonus von 0.1 (Art. 28 Abs. 3 PBR).

## **Inhalt von Gestaltungsplänen**

Ein Gestaltungsplan umfasst in der Regel:

- Plan mit rechtsverbindlichem und orientierendem Planinhalt (Grundlage Grundbuchplan);
- Sonderbauvorschriften (rechtsverbindlich); mit Aussagen über die geplante Nutzung sowie Auflistung die mit dem GP zu verwirklichenden, wesentlichen Vorteilen sowie die zu gewährenden Abweichungen von der Grundordnung
- Richtprojekt und erläuternder Bericht (zur Orientierung; richtungsweisend);
- weitere Unterlagen gemäss Baureglement der Gemeinde.

## **Mindestinhalt**

Der Gestaltungsplan grenzt das Bezugsgebiet (Perimeter) ab und hält Lage, Stellung und Gestaltung der Bauten und Anlagen fest. Im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften sind verbindlich und mit einem angemessenen Projektierungsspielraum zu regeln:

Baubereiche, mit horizontalen und vertikalen Massen, (Darstellung mittels Baubegrenzungslinien und Höhenbegrenzungslinien, Gebäudehöhe und Dachform ersichtlich)

Erschliessung durch Fusswege und Strassen sowie die ober- und unterirdische Parkierung

Frei- und Spielflächen

Gestaltungsvorschriften

Höhenkurvenplan

Ev. weitere Festlegungen gemäss Baureglement der Gemeinde.

Orientierende und verbindliche Inhalte sind eindeutig zu unterscheiden, interne und externe Mindestabstände zu vermassen.

## **Verfahren**

Das kantonale Recht ordnet Zuständigkeiten und Verfahren und bestimmt, wie die Grundeigentümer, Gemeinden und andere Träger raumwirksamer Aufgaben bei der Gestaltungsplanerarbeitung mitwirken (Art. 10 RPG; §§ 30 und 31 PBG).

Lachen, 20. August 2013

GEMEINDERAT LACHEN

Peter Marty  
Gemeindepräsident

Eugen Benz  
Gemeindeschreiber