Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 518/2010

Urteil vom 22. März 2011

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Raselli, Merkli,
Gerichtsschreiberin Scherrer Reber.

Verfahrensbeteiligte
X._____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet,

gegen

1. Y._____, vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Franz Keller,
2. Z._____,
Beschwerdegegner,

Gemeinderat Hildisrieden, Luzernerstrasse 19,
6024 Hildisrieden.

Gegenstand
Bau- und Planungsrecht,

Beschwerde gegen das Urteil vom 6. Oktober 2010
des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung.

Sachverhalt:

A.
Am 27. März 2009 reichte Y._____ ein Gesuch für den Neubau von zwei Doppeleinfamilienhäusern auf Grundstück Nr. 514, GB Hildisrieden (Grundeigentümerin Z._____), ein. Innert der Auflagefrist erhoben X._____ sowie die Eheleute A._____ Einsprachen. Nach einer Einspracheverhandlung zogen die beiden Letzteren ihre Eingabe zurück.
Im Anschluss an die Einspracheverhandlung reichte der Bauherr am 24. November 2009 ergänzende Unterlagen zum Baugesuch ein. Im Unterschied zu den ursprünglichen Plänen soll die Erschliessung der Neubauten ab der bestehenden Zufahrtsstrasse zum Wohnhaus von X._____ allein auf dem Grundstück der Bauherrschaft realisiert werden. Diese Planänderung wurde den Anstössern mitgeteilt und öffentlich aufgelegt. Am 21. Dezember 2009 erteilte der Gemeinderat Hildisrieden - u.a. gestützt auf den Gestaltungsplan "Sonnbüel" vom 23. Mai 2002 - die Baubewilligung für den Neubau von zwei Doppeleinfamilienhäusern auf GB Nr. 514 und wies die Einsprache von X._____ ab, soweit er darauf eintrat. Für die Bauausführung erklärte er die eingereichten Pläne und Berechnungen als verbindlich, für die Zufahrt insbesondere den am 25. November 2009 eingegangenen Umgebungsplan.

B.
Gegen diesen Entscheid gelangte X._____ am 28. Januar 2010 ans Verwaltungsgericht des Kantons Luzern. Neben der Aufhebung des Gemeinderatsentscheids und der Verweigerung der Baubewilligung beantragte er eventualiter, es sei festzustellen, dass der Gestaltungsplan "Sonnbüel" über die Grundstücke Nrn. 513, 514 und 676 vom 23. Mai 2002 rechtswidrig und unzweckmässig sei, weshalb er ganz oder zumindest für den Bereich von GB Nr. 514 ungültig und materiell aufzuheben sei. In einem weiteren Eventualantrag forderte der Beschwerdeführer die Begutachtung des Gestaltungsplans "Sonnbüel" durch den Verein "BOL" oder durch neutrale Sachverständige im Sinne der §§ 93 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG/LU; SRL Nr. 40), dies besonders bezüglich der Qualitätsanforderungen gemäss § 75 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG/LU; SRL Nr. 735).
Die verwaltungsrechtliche Abteilung des Verwaltungsgerichts wies die Beschwerde am 6. Oktober 2010 ab, soweit es darauf eintrat.

C.
X._____ beantragt dem Bundesgericht mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 10. November 2010 die Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Urteils und die Verweigerung der Baubewilligung. Weiter stellt er den Antrag, es sei von Amtes wegen - aufgrund von Teilnichtigkeit, eventuell wegen Ungültigkeit - festzustellen, dass der Gestaltungsplan "Sonnbüel" über die Grundstücke Nrn. 513, 514 und 676 vom 23. Mai 2002 rechtswidrig und unzweckmässig sei, weshalb dieser ganz oder zumindest für den Bereich des Grundstücks Nr. 514 ungültig zu erklären und materiell aufzuheben sei. Eventualiter sei die Sache im Sinne der Erwägungen des Bundesgerichts zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Gleichzeitig ersucht der Beschwerdeführer um Gewährung der aufschiebenden Wirkung.
Y._____ als privater Beschwerdegegner 1 und die Gemeinde Hildisrieden schliessen je auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Z._____ als private Beschwerdegegnerin 2 hat sich nicht vernehmen lassen, während das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid auf eine Stellungnahme verzichtet.
In seiner Replik hält der Beschwerdeführer sinngemäss an seinen Anträgen und deren Begründung fest.
Das präsidierende Mitglied der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts hat das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung mit Verfügung vom 15. Dezember 2010 abgewiesen.

Erwägungen:

1.

1.1. Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid (Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG), der eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit im Sinne von Art. 82 lit. a BGG betrifft (BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251, 409 E. 1.1 S. 411). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Der Beschwerdeführer ist mit seinem Anliegen, das Bauvorhaben auf GB Hildisrieden Nr. 514 zu verhindern, vor dem Verwaltungsgericht nicht durchgedrungen. Als Eigentümer der östlich an das Baugrundstück grenzenden Parzelle Nr. 515 hat er grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und ist zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist unter Vorbehalt von E. 1.2 und 1.3 hiernach einzutreten.

1.2. Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Dies setzt voraus, dass sich der Beschwerdeführer wenigstens kurz mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt. Genügt die Beschwerdeschrift diesen Begründungsanforderungen nicht, so ist darauf nicht einzutreten. Zwar wendet das Bundesgericht das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG); dies setzt aber voraus, dass auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden kann, diese also wenigstens die minimalen Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 BGG erfüllt.
Strengere Anforderungen gelten, wenn die Verletzung von Grundrechten geltend gemacht wird. Dies prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Für derartige Rügen gelten die gleichen Begründungs-

anforderungen, wie sie gestützt auf Art. 90 Abs. 1 lit. b OG für die staatsrechtliche Beschwerde gegolten haben (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 mit Hinweisen).

1.3. Nicht einzutreten ist auf die Vorbringen des Beschwerdeführers zum nie in Kraft getretenen Gestaltungsplan "Osterfeld". Gegenstand des anhängigen Verfahrens ist in erster Linie das Gesuch für den Bau zweier Doppeleinfamilienhäuser auf GB Hildisrieden Nr. 514. In direktem Zusammenhang damit wird zu beurteilen sein, ob der Gestaltungsplan "Sonnbüel" einer akzessorischen Überprüfung unterzogen werden muss und falls ja, mit welchen Konsequenzen.

2.
Der Hauptvorwurf des Beschwerdeführers richtet sich gegen den am 23. Mai 2002 genehmigten Gestaltungsplan "Sonnbüel", in dessen Perimeter das Baugrundstück liegt. Nach Meinung des Beschwerdeführers ist der Gestaltungsplan (teil-) nichtig oder zumindest ungültig, weshalb auch die Baubewilligung nicht erteilt werden könne. Dem Verwaltungsgericht lastet der Beschwerdeführer einen groben Fehler bei der Sachverhaltsermittlung und in diesem Zusammenhang eine Verletzung des rechtlichen Gehörs an, weil es rechtzeitig angebotene Zeugen nicht einvernommen bzw. die Befragung von Amtspersonen zur erheblichen Tatsache der fehlerhaften Aussteckung verweigert habe. Erstmals vor Bundesgericht bringt der Beschwerdeführer die Rüge vor, der Gestaltungsplan hätte der Genehmigung durch eine kantonale Behörde bedurft. Er erachtet die Luzerner Regelung, wonach kommunale Gestaltungspläne vom Gemeinderat genehmigt werden, als Verletzung von Art. 26 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700). Sollte sich dieser Vorhalt als begründet erweisen, würden sich weitere Ausführungen aufgrund der Nichtigkeit des Gestaltungsplans erübrigen.

2.1.

2.1.1. Art. 26 Abs. 1 RPG sieht vor, dass eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen genehmigt. Sie prüft diese auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen (Abs. 2). Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Abs. 3). Zunächst fragt sich, was überhaupt Genehmigungsgegenstand ist.

2.1.2. Als Nutzungspläne gelten sowohl die raumplanerischen Erlasse, welche die zulässige Nutzung örtlich festlegen, als auch die generell-abstrakten Vorschriften, die den Inhalt der Nutzung regeln. Zu Ersteren gehören sowohl Rahmennutzungspläne (Zonenpläne) als auch Sondernutzungspläne (Baulinien-, Überbauungs-, Quartier-, Erschliessungspläne usw.); desgleichen unterliegen Bauvorschriften mit direktem Bezug zur planerischen Anordnung der Genehmigungspflicht. (ALEXANDER RUCH, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch (Hrsg.), Kommentar RPG, Zürich 2010, N. 4 zu Art. 26; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Kommentar RPG, Bern 2006, N. 4 zu Art. 26).

2.1.3. Mit der Genehmigungspflicht soll sichergestellt werden, dass die kantonalen und kommunalen Nutzungspläne mit der übergeordneten Richtplanung übereinstimmen und die Planungsgrundsätze des RPG berücksichtigen. Die Kantone haben dieses Aufsichtsinstrumentarium zur Verwirklichung des planerischen Stufenbaus einzurichten (EJPD/ BRP, Erläuterungen zum RPG, N. 1 zu Art. 26; RUCH, a.a.O., N. 4 zu Art. 26).

2.2. Vorliegend nennt das kantonale Recht in § 15 Abs. 1 PBG/LU als Nutzungspläne den kantonalen Nutzungsplan (lit. a), den Zonenplan (lit. b), den Bebauungsplan (lit. c) und den Gestaltungsplan (lit. d). Letzterer bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets. Bei Wohnüberbauungen

ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Masse Rücksicht zu tragen (§ 72 PBG/LU). Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Im Bau- und Zonenreglement ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen (§ 75 Abs. 1 PBG/LU). Kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften erlässt der Regierungsrat (§ 17 Abs. 1 PBG/LU), während die Stimmberechtigten der Gemeinde Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente erlassen. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten, wobei das Referendum wenigstens fakultativ zu gewährleisten ist (§ 17
Abs. 1 PBG/LU). Desgleichen erlassen gemäss § 17 Abs. 3 PBG/LU auch die Stimmberechtigten Bebauungspläne, wohingegen der Gemeinderat über Gestaltungspläne entscheidet (§ 17 Abs. 4 PBG/LU). Genehmigungsbehörde für Zonenpläne, Bau- und Zonenreglement sowie Bebauungspläne ist der Regierungsrat (§ 17 Abs. 6 PBG/LU). Die Gestaltungspläne werden in der letztgenannten Bestimmung also nicht erwähnt. Auch § 20 Abs. 1 PBG/LU sieht lediglich vor, dass Zonenpläne, Bau- und Zonenreglement und Bebauungspläne zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats bedürfen. Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu überprüfen (§ 20 Abs. 2 PBG/LU). Im Zusammenhang mit dem Auflageverfahren von Gestaltungsplänen ist insbesondere § 77 Abs. 3 PBG/LU zu erwähnen, wonach den interessierten Amtsstellen und, bei Bauten im Sinne des § 157, der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen gleichzeitig Gelegenheit zu geben ist, zum Gesuch innert der gesetzten Frist Stellung zu nehmen. § 78 Abs. 3 PBG/LU nennt den Gemeinderat als Genehmigungs- und Einspracheinstanz bei den Gestaltungsplänen. Schliesslich legt § 18 Abs. 1 PBG/LU fest, dass der
Regierungsrat, wenn es das öffentliche Interesse verlangt, nach Anhören des Gemeinderats, eine Gemeinde verpflichten kann, ihren Zonenplan mit dem Bau- und Zonenreglement, Bebauungspläne oder Gestaltungspläne zu ändern oder sie den Richtplänen des Kantons oder der Regionalplanung anzupassen.

2.3. Es fragt sich, ob diese Regelung, welche die Gestaltungspläne von der kantonalen Genehmigung ausnimmt, mit Bundesrecht vereinbar ist. Das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern hat sich denn auch schon verschiedentlich mit dieser Problematik auseinandergesetzt. In LGVE 1999 II Nr. 8 hat es seine Praxis zusammengefasst und präzisiert. Es hält dort in E. 6e fest, wo mit dem Gestaltungsplan Fragen der Grundordnung geregelt würden, erscheine die kantonale Genehmigung als unerlässlich. In Fortführung dieser in LGVE 1996 II Nr. 1 E. 5 begründeten Rechtsprechung sei anderseits klarzustellen, dass die Verbindlichkeit des Gestaltungsplans dann nicht von der Genehmigung durch eine kantonale Behörde abhänge, wenn lediglich die Art und das Mass der im Zonen- oder Bebauungsplan festgelegten Nutzung verfeinert werde. Hier solle es mit der Genehmigung auf kommunaler Stufe und den Rechtsschutzmöglichkeiten gemäss Art. 33 RPG sein Bewenden haben. Ob diese Grenze überschritten werde, lasse sich in aller Regel nur im konkreten Einzelfall beurteilen.

2.4. Eine ausschliessliche Genehmigungskompetenz des Gemeinderats für Gestaltungspläne vermöchte wohl Art. 26 RPG nicht zu genügen. Diese Frage kann hier offen bleiben. Die differenzierende kantonale Rechtsprechung jedenfalls trägt dem vom Bundesrecht verfolgten Gedanken des planerischen Stufenbaus hinreichend Rechnung und gewährleistet die Überprüfung auf übergeordnetes Recht grundsätzlich in genügendem Mass. Der Beschwerdeführer setzt sich mit der zitierten Rechtsprechung nicht rechtsgenüglich auseinander, sondern rügt generell eine Verletzung von Art. 26 RPG. Vorliegend bewegen sich die Abweichungen des Gestaltungsplans von den durch die Grundordnung eingeräumten Möglichkeiten jedoch in einem Rahmen, der gemäss der kantonalen Praxis keiner regierungsrätlichen Genehmigung bedarf: So gesteht die Landhauszone, deren Bestimmungen gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (nachfolgend SBV) auch im Gestaltungsplan massgeblich sind, beim Einbau einer zusätzlichen Wohnung zu den 0,25 Grundausnützung einen Bonus von 0,05 zu (gemäss früherem Bau- und Zonenreglement vom 27. Juni 1994 insgesamt maximal 0,275, siehe dazu sogleich E. 3.1 hiernach), während die grösstmögliche Ausnützung im Gestaltungsplanperimeter - trotz vorgesehener zusätzlicher Einbauwohnung - bei 0,275 liegt (dazu ebenfalls eingehend E. 3.1 hiernach). Ist die zulässige Ausnützung in der Grundordnung aber gleich oder - wie vorliegend - sogar grösser als im Gestaltungsplan, ist sichergestellt, dass der Gestaltungsplan bloss eine Verfeinerung darstellt und nicht gegen die übergeordnete Nutzungsplanung verstösst. Im Ergebnis ist beim Bau eines Zweifamilienhauses im Gestaltungsplanperimeter

keine grössere Ausnützung möglich, als wenn das nämliche Projekt in der dem Plan zugrunde liegenden Landhauszone realisiert würde.

2.5. Hinzu kommt, dass der Gestaltungsplan u.a. durch das kantonale Raumplanungsamt vorgeprüft wurde, welches am 10. April 2002 mitgeteilt hatte, die betroffenen Fachstellen würden unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen zustimmen (E. 6.2 des gemeinderätlichen Genehmigungsbeschlusses vom 23. Mai 2002). Zwar ersetzt diese Vorprüfung keine formelle kantonale Genehmigung. Dennoch wurde der Gestaltungsplan durch eine kantonale Stelle auf seine Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht geprüft. Die Nichtigkeit aufgrund mangelnder regierungsrätlicher Genehmigung ist darum in einem ersten Schritt zu verneinen.

3.
Das Verwaltungsgericht hat sodann in Erwägung gezogen, ob der Gestaltungsplan aufgrund anderer Verfahrensmängel oder wegen Umgehung der Ausnützungsvorschriften nichtig sein könnte.

3.1. Nicht zu hören ist der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang mit der Behauptung, er habe im Auflageverfahren zum Gestaltungsplan "Sonnbüel" im Jahr 2002 nach Treu und Glauben davon ausgehen können, es seien lediglich Einfamilienhäuser geplant und bewilligungsfähig. Seine Bezugnahme auf den früher u.a. von ihm eingereichten Gestaltungsplan ist - wie in E. 1.3 hiervor festgehalten - unbehelflich, wurde doch dieser nie beschlossen. Hingegen geht aus Art. 4 SBV unmissverständlich hervor, dass "Ein- oder Zweifamilienhäuser/Doppeleinfamilienhäuser" gestattet sind. Art. 2 SBV nennt die Zonenbestimmungen der Landhauszone als massgebend und eine mögliche Ausnützung von 0,25, zuzüglich eines Gestaltungsplanbonusses von 10 % (also von 0,025). Ein Blick in die Auflageakten hätte ge-nügt, um davon Kenntnis zu erhalten. Dass der Beschwerdeführer von der öffentlichen Ausschreibung nicht gewusst hätte, macht er nicht geltend. Hinzu kommt, dass diese Nutzungsvorschriften inhaltlich mit den Vorgaben des damaligen kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR vom 27. Juni 1994) übereinstimmten, welches in Art. 12 für die Landhauszone Wohnbauten vorsah. Nicht störende Dienstleistungsbetriebe waren gestattet, soweit sie sich baulich in den
Zonencharakter einfügten. Der Wohnanteil in einem Gebäude musste überwiegen. Zulässig waren bei einer Ausnützungsziffer von 0,2 zwei Vollgeschosse. War der Ausbau der Dach- und Untergeschosse aus planungsrechtlichen resp. topografischen Gründen nicht möglich, erhöhte sich die Ausnützungsziffer auf 0,25. Für den An- oder Einbau einer Kleinwohnung wurde ein Ausnützungszuschlag von 0,05 gewährt. Im neuen BZR vom 3. April 2006 lässt Art. 12 Abs. 1 in der Landhauszone pro Gebäude höchstens zwei Wohnungen zu. Doppelhäuser dürfen in ihrer äusseren Gestaltung nicht wesentlich vom Charakter eines Einfamilienhauses abweichen. Gemäss Abs. 2 der zitierten Bestimmung beträgt die Ausnützungsziffer 0,25, wobei für den An- oder Einbau einer Zweitwohnung zusätzlich ein Ausnützungszuschlag von 0,05 gewährt wird. Damit ist die zulässige Ausnützungsziffer in der Landhauszone, wie das Verwaltungsgericht zu Recht festgestellt hat, noch grösser als im Gestaltungsplanperimeter. Was der Beschwerdeführer insbesondere in der Replik gegen die wortgetreue Auslegung dieser Bestimmungen vorbringt, überzeugt in keiner Weise. Von einer Umgehung der Ausnützungsvorschriften kann demnach nicht die Rede sein, zumal die kommunale Grundordnung im damaligen BZR in Art.
28 Abs. 4 Satz 2 selber den nach § 75 Abs. 2 PBG/LU zulässigen Gestaltungsplanbonus von 15 % je nach Qualität der Planung voll oder nur teilweise gewährte (heute Art. 28 Abs. 4 BZR). Gleichzeitig wird damit auch deutlich, dass der umstrittene Gestaltungsplan die Grundordnung nicht in einem Mass modifiziert, welches nach der kantonalen Rechtsprechung eine Genehmigung durch den Regierungsrat notwendig machen würde. Der vorliegende Fall lässt sich denn entgegen der Meinung des Beschwerdeführers auch in keiner Weise mit der Ausgangslage in 1C 416/2007 vom 3. Oktober 2008 vergleichen, wo erhebliche Überlängen zahlreicher Häuser zur Diskussion standen.

3.2. Während der Beschwerdeführer keine Einsprache gegen den Gestaltungsplan eingereicht hatte, rügte damals die "IG Malorain/Sonnbüel", die ausgesteckten Profile entsprächen nicht den auf den Plänen eingezeichneten, und verlangte, die Baubereiche seien auf das ausgesteckte Mass zu reduzieren. Zudem forderte sie eine Reduktion der Firsthöhen, eine Eingrenzung der Dachneigung auf 15°-35°und eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 13 m. Im Genehmigungs- und Einspracheentscheid vom 23. Mai 2002 hielt der Gemeinderat nach vorangegangener Einspracheverhandlung fest, dass sämtliche im Plan "Baubereiche" (Plan-Nr. 267-02, datie-

rend vom 12.2.2002, 1:500) eingetragenen Firsthöhen um 0,6 m zu reduzieren seien. Die Gebäudebreite betrage im Maximum 20 m. Die Lage und Stellung der Bauten innerhalb des Baubereichs sei frei. Die Firsthöhen der Nebenbauten legte der Gemeinderat verbindlich auf 4,8 m ab Erdgeschosshöhe fest und verlangte eine entsprechende Ergänzung in Art. 8 lit. c SBV. Ebenfalls ergänzt wurde Art. 9 SBV, der nun Dachneigungen von 15°-35°vorsieht. Von einer neuerlichen Auflage dieser Anpassungen wurde abgesehen, was mit Blick auf § 78 Abs. 2 PBG/LU zulässig war: Danach ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu
wiederholen, wenn die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge hatte. Wie das Verwaltungsgericht richtig in Erwägung zieht, bedeuteten sämtliche der vorgenommenen Modifikationen weiter gehende Einschränkungen für die Grundeigentümer im Planperimeter. Der Beschwerdeführer als Nachbar war nach zutreffender Meinung der Vorinstanz nicht negativ tangiert von den nachträglichen Anpassungen. Gleiches galt für etwaige Dritte.

3.3. Im Übrigen hat die vom Beschwerdeführer nun angeführte allenfalls mangelhafte bzw. fehlende Profilierung keine Nichtigkeit des Gestaltungsplans zur Folge. Dem Beschwerdeführer ist daraus nicht automatisch ein Rechtsnachteil erwachsen, was sich auch darin zeigt, dass die "IG Malorain/Sonnbüel" offensichtlich ihre Rechte wahrnahm und die Profilierung rechtzeitig bemängelte (vgl. für die mangelhafte Aussteckung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens etwa BGE 121 I 177 E. 2b/cc S. 180; 106 I 215 E. 2c S. 220; CHRISTIAN MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, N. 288). Überdies war der Gestaltungsplan ordentlich publiziert worden, und die Auflagepläne sowie die SBV sind hinreichend klar. Der Mangel ist nicht derart schwerwiegend und offensichtlich oder leicht erkennbar, dass Nichtigkeit die zwingende Folge wäre (siehe zu den Voraussetzungen der Nichtigkeit statt vieler: ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, N. 956 ff.). Das Bundesgericht hat im Urteil 1C 150/2009 vom 8. September 2009 in E. 4.2.1 f. einen Entscheid des aargauischen Verwaltungsgerichts geschützt, welches festgestellt hatte, dass eine mangelhafte Profilierung aus Rechtssicherheitsgründen nicht
zur Nichtigkeit der Baubewilligung führe. Desgleichen hat das Bundesgericht im Urteil 1C 506/2008 vom 12. Mai 2009 zu einer ungenügenden Profilierung in E. 2.2.2 festgestellt, eine Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die damit verbunden Notwendigkeit der erneuten Aussteckung erscheine als formalistischer Leerlauf (vgl. BGE 133 I 201 E. 2.2 S. 204 f. mit Hinweisen). In einem neuen Urteil 1C 217/2010 vom 3. Februar 2011 hat das Bundesgericht diese Rechtsprechung bestätigt. Insofern ist der Vorinstanz auch im vorliegenden Fall keine Willkür vorzuwerfen. Das Verwaltungsgericht war entsprechend nicht gehalten, weitere Beweise zur bemängelten Profilierung zu erheben. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist zu verneinen.

4.
In einem weiteren Schritt hat die Vorinstanz geprüft, ob die Voraussetzungen für eine akzessorische Anfechtung des Gestaltungsplans erfüllt sind.

4.1. Als (Sonder-) Nutzungsplan legt der Gestaltungsplan Randbedingungen fest, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind (BGE 131 II 103 E. 2.4.1 S. 110). Die Rechtmässigkeit eines Zonenplans kann grundsätzlich nur im Anschluss an seinen Erlass bestritten werden. Eine spätere (vorfrageweise) Anfechtung auf einen Anwendungsakt hin ist nur in Ausnahmefällen zulässig, so wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte oder er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen (BGE 123 II 337 E. 3a S. 342; 119 Ib 480 E. 5c S. 486; je mit Hinweisen).

4.2. Wie soeben in E. 3.1 gesehen, wäre es dem Beschwerdeführer ohne Weiteres möglich gewesen, gegen den Gestaltungsplan fristgerecht Einsprache zu erheben. Auch ohne korrekte Aussteckung hätte er Kenntnis von den massgeblichen Plänen und unmissverständlichen Vorschriften nehmen können. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen. Dass sich der Beschwerdeführer nicht auf einen nie beschlossenen Gestaltungsplan und damit auch nicht auf Treu und Glauben berufen kann, wurde ebenfalls in E. 3.1 hiervor gezeigt.

5.
Art. 21 Abs. 2 RPG bestimmt, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich

die Verhältnisse verändert haben. Als Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen bzw. gebieten kann, fallen sowohl tatsächliche als auch rechtliche Umstände in Betracht (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., N. 15 zu Art. 21, mit Hinweisen zur Rechtsprechung). Der Beschwerdeführer erachtet diese Norm als verletzt.

5.1. Nicht zu beanstanden ist, dass das Verwaltungsgericht eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse seit Planerlass verneint hat. Weder ist eine solche ersichtlich, noch hat der Beschwerdeführer dies rechtsgenüglich dargelegt.

5.2. Hingegen argumentiert der Beschwerdeführer, Art. 12 Abs. 5 BZR habe eine wesentliche Rechtsänderung mit sich gebracht, sodass der bestehende Gestaltungsplan "Sonnbüel" im Zeitpunkt der BZR-Revision hätte überprüft und angepasst werden müssen.
Das kommunale BZR wurde am 3. April 2006 teilrevidiert. Die neue Fassung von Art. 12 Abs. 5 verlangt, dass für die neuen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (ab Datum Teilrevision) mit einem Gestaltungsplan eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sichergestellt werden muss. Das Verwaltungsgericht hält dem Beschwerdeführer zugute, dass diese Anforderungen im Zeitpunkt des Planerlasses am 23. Mai 2002 noch nicht im BZR genannt wurden. Indes zitiert die Vorinstanz zu Recht die §§ 72, 73 und 75 PBG/LU, welche im Wesentlichen gleich lauten wie im Jahr 2002 und nach welchen Gestaltungspläne eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität aufweisen müssen. Vor dem Hintergrund der kantonalen Gesetzesgrundlagen könne nicht gesagt werden, mit dem revidierten Art. 12 Abs. 5 BZR sei eine kommunale Bestimmung eingeführt worden, welche die Anforderungen an die Wohn- und Siedlungsqualität des Gestaltungsplans "Sonnbüel" neu bzw. strenger definiert hätte. Der Wortlaut von § 72 PBG/LU wurde bereits in E. 2.1 hiervor wiedergegeben. § 75 Abs. 3 PBG/LU zählt eine ganze Reihe von Voraussetzungen auf, unter welchen ein Gestaltungsplan von der Grundordnung abweichen darf. In lit. c wird dies als zulässig erklärt, wenn es sich um eine siedlungsgerechte,
architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert. Nachdem die kommunale Bestimmung nicht strenger ist als die bereits geltende kantonale Regelung, bestand nach richtiger Auffassung des Verwaltungsgerichts auch keine Pflicht der Gemeinde, den Gestaltungsplan im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG an die vermeintlich neuen Anforderungen anzupassen. Nicht einzusehen ist, warum sich eine Anpassung gestützt auf Art. 28 Abs. 6 BZR aufdrängen würde, sieht doch diese Übergangsregelung ganz im Gegensatz zur Forderung des Beschwerdeführers vor, dass rechtskräftige Gestaltungs- und Richtpläne sowie deren Vorschriften auch nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung in Kraft bleiben.

6.
Mit direktem Bezug auf das eigentliche Bauvorhaben nennt der Beschwerdeführer nochmals die von ihm schon im kantonalen Verfahren gerügte Überschreitung der östlichen Baubegrenzungslinie um 0,66 m. Dieser Mangel ist unbestritten. Der Gemeinderat hat denn auch in E. 11 seines Entscheids vom 21. Dezember 2009 festgehalten, die Überschreitung sei nicht zulässig. Vor Baubeginn seien entsprechend geänderte Pläne einzureichen, welche die Einhaltung der verbindlich festgelegten Baufelder dokumentieren würden. In Ziff. 5.6 des Entscheid-Dispositivs wird diese Forderung wiederholt und verlangt, die entsprechend geänderte Planung sei vor Baubeginn in dreifacher Ausfertigung dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen. Damit ist den Bedenken des Beschwerdeführers hinreichend Rechnung getragen. Der Gemeinderat durfte die Baubewilligung unter diesem Vorbehalt erteilen. Ob die ausgefertigten Planskizzen dem Beschwerdeführer vor Erteilung der Bewilligung unterbreitet werden müssen, braucht hier nicht abschliessend beantwortet werden. Das Verwaltungsgericht legt jedenfalls in nachvollziehbarer Weise dar, dass das leichte Abdrehen der Terrassenwand vom Grundstück des Beschwerdeführers aus nicht wahrnehmbar sei, weil dieser Bauteil auf der seiner
Parzelle abgewandten Seite liege. Es hält dafür, der Gemeinderat könne die Planänderung gestützt auf § 202 Abs. 3 PBG/LU direkt, ohne öffentliche Auflage und Information der Anstösser bewilligen. Willkür ist darin nicht zu erkennen.

7.
Im Übrigen setzt sich der Beschwerdeführer nicht rechtsgenüglich mit dem angefochtenen Urteil auseinander, sondern wiederholt seine Vorbringen aus dem vorinstanzlichen Verfahren und übt in erster Linie appellatorische

Kritik. Insbesondere seine Vorhalte zur mangelnden Wohn- und Siedlungsqualität des Gestaltungsplans bleiben vage und lassen keine Rechts- oder Verfassungsverletzung erkennen.
Daraus ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer für die Gerichtskosten aufzukommen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat zudem den privaten Beschwerdegegner 1 angemessen für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.
Der Beschwerdeführer hat den privaten Beschwerdegegner 1 für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Hildisrieden und dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. März 2011
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Die Gerichtsschreiberin: Scherrer Reber