

Sondernutzungsplanung

Teile eines Sondernutzungsplans, die gegen zwingende Festsetzungen des Allgemeinen Nutzungsplans verstossen, sind gesetzeswidrig und daher ungültig.

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 29. März 2006 i.S. S. gegen Baukonsortium M. und Gemeinderat Mellingen

Sachverhalt

Der Allgemeine Nutzungsplan der Gemeinde Mellingen von 1994 beschränkt die Geschosshöhe für die Zonen W3 und WG3 auf drei Geschosse. Ein viertes Geschoss ist einzig in der WG3 möglich, wenn ein Sondernutzungsplan dies so vorsieht. Vor der Beschwerdeinstanz stellte sich die Frage, ob der Sondernutzungsplan «Kreuzzelg» von 1979, der noch unter altem Recht erlassen worden war und für das Baugrundstück in der W3 viergeschossige Bauten zulässt, gültig bleibt.

Aus den Erwägungen

4.

In einem nächsten Schritt ist somit zu untersuchen, ob in der betreffenden Zone vier Vollgeschosse zulässig sind.

Der Gestaltungsplan «Kreuzzelg» umfasst ein Gebiet, in welchem gemäss Grundnutzung (W3) drei Geschosse zugelassen sind. Er wurde vom Grossen Rat am 20. Juni 1981 genehmigt. Nach § 7 der dazu geltenden Spezialbauvorschriften wird die maximale Geschosshöhe für jede Baufläche festgelegt und im Plan eingetragen. Für die Baufläche 7 sind gemäss Situationsplan vier Geschosse zulässig. (...)

Nach § 168 Abs. 1 BauG bleiben die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgestellten Nutzungspläne sowie Nutzungs- und Ausführungsvorschriften des Kantons und der Gemeinden in Kraft, so weit sie dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht nicht widersprechen. Kanton und Gemeinden sorgen dafür, dass andere Widersprüche im Rahmen der normalen Überprüfung der Pläne und Vorschriften beseitigt werden. (...)

Nach § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzung nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegen stehen. So weit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne gemäss § 3 Abs. 2 ABauV von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften u.a. bezüglich der Baumasse abweichen (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss).

Gemäss § 18 Abs. 3 BNO vom 24. März 1994/26. November 1996 kann der Gemeinderat in den WG-Zonen im Rahmen der Sondernutzungsplanung ein zusätzliches Geschoss bewilligen, wenn dadurch das Quartier- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. In der Zone W3, in welcher das Gebiet Kreuzzelg ... liegt, wird kein zusätzliches Geschoss zugelassen. Dass der Gemeinderat beim Erlass der neuen Nutzungsplanung vor 10 Jahren nur in den Wohn- und Gewerbezone ein zusätzliches Geschoss zulassen wollte, nicht aber in den Wohnzone, hängt damit zusammen, dass der Gemeinderat in den reinen Wohngebieten bessere Lichtverhältnisse und damit eine bessere Wohnqualität schaffen wollte als in den gemischten Zonen. Eine solche Massnahme ist aus raumplanerischer Sicht nicht zu beanstanden. Den Gemeinden steht im Übrigen auch auf Grund der Gemeindeautonomie ein weites Ermessen beim Erlass von Zonenvorschriften zu. (...)

Der Gestaltungsplan «Kreuzzelg» von 1979/1981 wurde mit der Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Zonenplanes von 1994/96 insoweit ausser Kraft gesetzt, als er mit höherrangigem Recht in Widerspruch steht. Die Bauherrschaft ist der Auffassung, dass der Gestaltungsplan nach wie vor in Kraft sei, weil er formell nie aufgehoben wurde. Nach dem klaren Wortlaut von § 168 Abs. 1 Satz 1 BauG erübrigte sich allerdings eine formelle Aufhebung.

Somit dürfte die geplante Baute nur mit drei Vollgeschossen realisiert werden.

Stichwörter: Sondernutzungsplanung