

1479

Nutzungsplanverfahren. Gestaltungsplan. Der Erlass eines Sondernutzungsplans ist zurückzustellen, solange der Zonenplan noch nicht in Kraft getreten ist.

Aus den Erwägungen:

6. a) In Zusammenhang mit dem Erlass des Gestaltungsplans beanstanden die Rekurrenten insbesondere dessen gleichzeitigen Erlass mit dem Teilzonenplan S., um eine erhöhte Überbauungsdichte für ein privates Bauprojekt zu ermöglichen. In der Folge soll das Verhältnis des Sondernutzungsplans (Gestaltungsplan S.) zum Zonenplan geklärt werden.

Der Zonenplan einer Gemeinde legt als Rahmennutzungsplan umfassend und flächendeckend die zulässigen Nutzungen fest. Mittels Sondernutzungsplan, welcher den Rahmennutzungsplan nicht ersetzt, kann diese Nutzung in einem begrenzten Gebiet präzisiert oder ergänzt werden. Grundsätzlich sind solche Pläne nur für die zonenkonforme Ausgestaltung der Raumordnung zulässig, d.h. sie dürfen dem Rahmennutzungsplan nicht widersprechen. Sie sollen sich mit anderen Worten an der Grundordnung orientieren und diese sinnvoll ergänzen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass mit diesen Plänen Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Grundordnung gänzlich ausgeschlossen wären. Gerade zur Wahrung wichtiger öffentlicher Interessen kann es sinnvoll sein, punktuell von der Grundordnung abzuweichen, wenn hierfür eine gesetzliche Grundlage besteht (vgl. Info-raum VLP-ASPAN, Mai Nr. 3/09; Rahmen- und Sondernutzungspläne – Wie stehen sie zueinander?).

b) Gemäss Art. 37 Abs. 1 BauG regeln Sondernutzungspläne die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Gemeinde in Ergänzung und Verfeinerung der ortsplanerischen Grundordnung. Art. 41 BauG regelt das Verhältnis von Quartier- und Gestaltungsplänen zur Zonenordnung: Die Sonderbauvorschriften dürfen dem Zweck der Zone nicht widersprechen. Im Übrigen sind einzelfallweise Abweichungen von den in der betroffenen Zone geltenden Bauvorschriften unter Beachtung bestimmter Einschränkungen zulässig. Gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. b kann eine Mehrausnützung bis zu 10 % gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaft-

liche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist.

Aus diesen Gesetzesbestimmungen ist zu entnehmen, dass sich die Sondernutzungspläne, indem sie die ortsplanerische Grundordnung ergänzen, präzisieren und verfeinern, auf einen rechtskräftigen Zonenplan stützen müssen. Mit anderen Worten ist der Erlass eines Sondernutzungsplans zurückzustellen, solange die zu ergänzende bzw. zu verfeinernde Grundordnung nicht in Rechtskraft erwachsen ist. Die im Gestaltungsplan S. vorgesehene Mehrausnutzung basiert auf dem Teilzonenplan S., der ebenfalls Gegenstand des Rekurses und somit noch nicht rechtskräftig ist. Da die Ausnutzung im Gestaltungsplan um mehr als 10 % von der nach rechtskräftigem Zonenplan zulässigen Ausnutzungsziffer abweicht, widerspricht sie Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG. Damit widerspricht der geplante Gestaltungsplan den geltenden Gesetzesbestimmungen, die implizit voraussetzen, dass die zu präzisierenden bzw. zu ergänzenden Bestimmungen des Zonenplans, bereits Geltung haben, d.h. rechtskräftig sind. Dem Gestaltungsplan S. kann somit in diesem Verfahren keine Genehmigung erteilt werden.

Departement Bau und Umwelt, 27.05.2009

1480

Nutzungsplanverfahren. Gestaltungsplan. Die Festlegung möglicher Abweichungen von den geltenden Bauvorschriften muss explizit in den Sonderbauvorschriften enthalten sein.

Aus den Erwägungen:

6. a) Gemäss Art. 40 Abs. 1 BauG bezweckt ein Gestaltungsplan eine architektonisch besonders gute Gesamtüberbauung. Er besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht (Art. 40 Abs. 2 BauG). Er bestimmt die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen bis ins projektmässige Detail; er kann insbesondere Anzahl, Art, Situation, äussere Abmessung und weitere Einzelheiten wie Fassadengestaltung, Freiraumgestaltung usw. der zu erstellenden Bauten und Anlagen festlegen (Art. 40 Abs. 3 BauG). Nach Art. 41 Abs. 1 BauG dürfen die Sonderbauvor-