

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-

schriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Im Übrigen sind einzelfallweise Abweichungen von den in der betroffenen Zone geltenden Bauvorschriften unter Beachtung bestimmter Einschränkungen zulässig. Nach Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG 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 landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist.

b) Art. 1 Abs. 3 der besonderen Vorschriften (Sonderbauvorschriften, SBV) zum Gestaltungsplan B. legt fest, dass die in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die besonderen Vorschriften verbindlich sind, die übrigen Planbestandteile und die Beilagen 1–9 demgegenüber lediglich richtungsgebend. Es ist unbestritten, dass die Sonderbauvorschriften keine Aussagen in Bezug auf die Gewährung einer Mehrausnützung enthalten. Diese Tatsache wurde sowohl von der Vorinstanz als auch von der Rekursgegnerin anerkannt. Beide gehen aber offenbar davon aus, dass sich die Mehrausnützung aus den Beilageplänen und dem gesamten Zusammenhang ergebe. Es trifft zwar zu, dass dem Planungsbericht und den Projektplänen zu entnehmen ist, dass für die geplante Überbauung eine Mehrausnützung gewährt werden soll, massgeblich ist jedoch, dass diese Planbestandteile primär der Illustration und Begründung der Festlegungen im Plan und der Sonderbauvorschriften dienen sollen, wogegen nur die Festlegungen im Plan selbst sowie die Sonderbauvorschriften grundeigentümerverbindlich sind (Art. 1 Abs. 3 SBV). Die Festlegung möglicher Abweichungen von den geltenden Bauvorschriften muss gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG dagegen explizit in den Sonderbauvorschriften enthalten sein. Da die beabsichtigte Beanspruchung einer Mehrausnützung lediglich in den (richtungsgebenden) übrigen Planbestandteilen erwähnt wird, vermag die Mehrausnützung den gesetzlichen Bestimmungen nicht zu genügen. Damit kann durch den Gestaltungsplan B. keine Mehrausnützung in Anspruch genommen werden.

Departement Bau und Umwelt, 23.09.2009