

Die Baubehörde verweigerte den Einbau einer Wohnung im Untergeschoss mit der Begründung, die gemäss Gestaltungsplan zulässige Bruttogeschossfläche werde dadurch überschritten. Die Bauherrschaft hält dagegen, dass Wohnflächen in Dach- und Untergeschossen nach der Revision von § 255 PBG gar nicht mehr anrechenbar seien.

6.a) Der Gestaltungsplan bezweckt als Instrument der Nutzungsplanung die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch einwandfreien Überbauung. Das erfasste Gebiet wird aus der Grundordnung ausgeklammert und einer Spezialordnung unterworfen. Durch den Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Soweit der Gestaltungsplan eigene Bestimmungen enthält, tritt er an die Stelle der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BEZ 1995 Nr. 3).

b) Letzteres ist bei dem im Jahre 1985 festgesetzten Gestaltungsplan L. vorab mit Bezug auf die festgelegten Baubereiche und die Beschränkung der zulässigen Firsthöhe der Fall. Von der im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Sondernutzungsplans geltenden Bau- und Zonenordnung aus dem Jahre 1985 bzw. den Vorschriften der mit dieser für das Gestaltungsplangebiet als Grundordnung festgesetzten Einfamilienhauszone in empfindlichem Gebiet (E2eG) wurde ausserdem insofern abgewichen, als die geschlossene Überbauung anders als in der Zone E2eG uneingeschränkt als zulässig erklärt wurde. Eine von der Grundordnung abweichende Regelung traf der Plan zudem mit Bezug auf die Gestaltung der Dächer, die Anordnung der Firste sowie hinsichtlich der zulässigen Grösse von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern. Die Festlegung, wonach in sämtlichen Baubereichen zwei Vollgeschosse und «max.» ein Dachgeschoss zulässig seien, war demgegenüber bloss deklaratorischer Natur, traf diese Beschränkung doch auf die als Grundordnung geltende Zone E2eG genauso zu (Ziff. 3.1 BauO/1985 im Zusammenhang mit § 276 Abs. 1 altPBG).

c) Anlässlich der im Jahre 1994 erfolgten Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung wurde anstelle der zweigeschossigen Einfamilienhauszone E2eG/30% eine Wohnzone W2a festgesetzt. Diese eine Baumassenziffer von 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> aufweisende Zone gilt als Grundordnung auch für das Gebiet des hier zu beurteilenden Gestaltungsplans L. Der Gestaltungsplan selbst wurde unverändert in das neue Nutzungsgefüge übernommen. Die vorstehend genannten Vorschriften bezüglich Stellung und Ausgestaltung der zulässigen Bauten gehen damit auch den Bestimmungen der nunmehr als Grundordnung geltenden Wohnzone W2a vor. Fra-

gen könnte sich, ob mit dem Inkrafttreten des revidierten Planungs- und Baugesetzes, welches Dachgeschosse lediglich noch bei Bewerbung mit Wohn- oder Arbeitsräumen als anrechenbar erklärt, auch die diesbezügliche Vorschrift des Gestaltungsplans L. («max. Dachgeschosszahl»: 1) eine eigenständige Bedeutung bekommen habe. Dazu ist weiter hinten unter Ziffer 7 der Erwägungen Stellung zu nehmen.

d) Streitig ist zunächst, ob und inwieweit sich die Revision von § 255 PBG vom 1. September 1991 (Privilegierung von Flächen in Dach und Untergeschossen) auf die Ausnützungsvorschrift des Gestaltungsplans auswirke. Dieser umschreibt die in den einzelnen Baubereichen zulässige Bruttogeschossfläche in absoluten Zahlen. Offenbar ist darunter eine mit einer Ausnützungsziffer vergleichbare Regelung zu verstehen. Jedenfalls ist diese Gestaltungsplanvorschrift von der Vorinstanz in diesem Sinne angewandt worden.

Die Rekurrenten halten dafür, dass aufgrund des revidierten § 255 Abs. 2 PBG an die im Gestaltungsplan bezogen auf die einzelnen Baubereiche festgelegte «max. Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup>» grundsätzlich nur noch Vollgeschossflächen anrechenbar seien und Ausbaufächen in Dach- und Untergeschossen ausser Betracht fallen sollen.

Nach Auffassung des Gemeinderates würde hierdurch der Zweck des Gestaltungsplans unterlaufen. Namentlich innerhalb des bislang noch unüberbauten Baubereichs 8 könnte aufgrund der bei Anwendung des revidierten § 255 Abs. 2 PBG erhöhten Nutzungsmöglichkeiten ein im Vergleich zu den im Gestaltungsplangebiet bereits bestehenden Gebäuden grösserer Baukörper entstehen, was den mit dem Gestaltungsplan verfolgten Absichten zuwiderliefe. Für die Bestimmung der zulässigen Ausnützung sei daher weiterhin auf die im Zeitpunkt der Gestaltungsplanfestsetzung massgebliche Ausnützungsregelung zurückzugreifen.

Der Zweck des Gestaltungsplans L. liegt offenkundig primär darin, die Aussicht vom östlich angrenzenden Aussichtspunkt zu erhalten. Hiezu wurden die zwischen den einzelnen Baubereichen gelegenen, nach Ziff. 2.2 des Gestaltungsplans lediglich durch Besondere Gebäude (§ 273 PBG) überbaubaren Sichtkorridore geschaffen. In diesen müssen namentlich im östlichen, im Nahbereich des Aussichtspunktes gelegenen Teil des Gestaltungsplangebietes die Durchblicke «im wesentlichen gewährleistet sein» (Gestaltungsplan Ziff. 2.7.1). Zur Erhaltung der Aussicht wurde sodann die maximale Firsthöhe der in den einzelnen Baubereichen zulässigen Hauptgebäude in Koten bzw. im Verhältnis zum Niveau des H.-weges festgelegt und angeordnet, dass die Firste in der Hangfalllinie und damit in Richtung des Aussichtsobjektes (Dorf H.) auszurichten seien. Darüber hinaus wird im erfassten Gebiet mit dem Gestaltungsplan jedoch auch ein optisch und volumetrisch einigermaßen homogenes Überbauungsbild angestrebt. Dem dienen neben den Vorschriften über die Gestaltung von Dächern und Aufbauten die Anordnungen über die Fassadengestaltung (Gestaltungsplan Ziff. 2.5.2 und 3), die Geschosszahlvorschrift und die auf die einzelnen Baubereiche abgestimmten «max. Bruttogeschossflächen».

Dieser gestaltungsplanerischen Absicht liefe, wie der Gemeinderat grundsätzlich zu Recht anführt, die Entstehung eines im Vergleich zu den übrigen Bauten im erfassten Gebiet deutlich grösseren Baukörpers im bislang noch ungenutzten Baubereich 8 entgegen. Ob diese Befürchtung tatsächlich begründet sei, erscheint al-

lerdings fraglich, weil den noch möglichen Bauten durch die flächenmässig beschränkte Grösse des genannten Baubereichs, die Geschosshöhenbeschränkung und die Firsthöhenbeschränkung zum vornherein Grenzen gesetzt sind. Die Anwendung des altrechtlichen § 255 PBG auf den Gestaltungsplan vermöchte ein Gebäude mit den von der Vorinstanz befürchteten Ausmassen im übrigen nicht ohne weiteres zu verhindern. Den Bauherren stünde es nämlich frei, die im Baubereich 8 erlaubte Bruttogeschossfläche von 310 m<sup>2</sup> ausschliesslich in den beiden zulässigen Vollgeschossen zu realisieren und das Dachgeschoss, das sich aufgrund des vorgeschriebenen Schrägdaches gleichwohl ergäbe, lediglich zu nicht anrechenbaren Zwecken zu nutzen.

Entscheidend ist jedoch, dass mit der Anwendung des revidierten § 255 Abs. 2 PBG auf den Gestaltungsplan eine Nutzungsdichte ermöglicht würde, die von den privaten Erstellern des Planes und auch der diesem zustimmenden Gemeindeversammlung allenfalls nicht beabsichtigt war. Daran ändert wenig, dass das fragliche Gebiet heute weitgehend überbaut ist. Die bei der Anwendung des revidierten § 255 Abs. 2 PBG freiwerdende Ausnützung könnte, sofern nicht bereits die bestehenden Gebäude einen Weiterausbau zulassen, in Anbauten realisiert werden. Die bisherige Überbauung schliesst derartige Gebäudeerweiterungen nicht aus. Zu berücksichtigen sind auch die Interessen der am vorliegenden Verfahren nicht beteiligten (übrigen) Eigentümer von Parzellen im erfassten Gebiet. Diese dürfen in einem gewissen Umfang auf den Fortbestand der mit dem Gestaltungsplan geschaffenen Nutzungsordnung vertrauen und brauchen die bauliche Verdichtung, welche die von den Rekurrenten verlangte Anwendung des revidierten § 255 Abs. 2 PBG im erfassten Gebiet zur Folge haben könnte, nicht ohne weiteres hinzunehmen. Zudem muss der zuständige Planungsträger vorgängig zur Frage, ob und inwieweit das im kommunalen und regionalen Richtplan als landschaftlich empfindlich eingestufte Gebiet eine dichtere Überbauung zulasse, Stellung nehmen können. Den Rekurrenten und allfälligen weiteren Grundeigentümern steht es frei, bei der Gemeinde ein diesbezügliches Gesuch zu stellen. Über dieses hätte die Gemeindeversammlung zu befinden, die den fraglichen Gestaltungsplan seinerzeit genehmigt hat. Nicht zuletzt im Hinblick auf diese Zuständigkeit verbietet es sich, den revidierten § 255 Abs. 2 PBG ohne weiteres auf das Bauprojekt anzuwenden. Ansonsten würde der Gestaltungsplan unzuständigerweise durch die Gemeindeexekutive als Baubewilligungsbehörde abgeändert.

Bei dieser Sachlage konnten im übrigen Bauvorhaben im Gebiet des Gestaltungsplans L. zum vornherein nicht unter die Übergangsregelung in Art. III der Gesetzesvorlage vom 1. September 1991 fallen.

Die in dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen für die übergangsrechtliche Zulässigkeit eines Dach- oder Untergeschossausbaus wären mit Bezug auf das vorliegend streitige Projekt ohnehin nicht erfüllt gewesen. Das von den Rekurrenten umgebaute Untergeschoss des ein Vollgeschoss aufweisenden Gebäudes ersetzt das nach dem Gestaltungsplan zulässige zweite Vollgeschoss (§ 276 Abs. 3 PBG). Nach § 9 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 3 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, für die Berechnung der Ausnützung als Vollgeschosse. Ein ausnützungsprivilegiertes Ausbauen von Untergeschossen im Sinne von § 255 Abs. 2 PBG ist mithin nur dort möglich, wo die Geschosshöhenbeschränkungen ein anrechenbares Untergeschoss zulassen, was mit Bezug auf das Gebiet des Gestaltungsplans L. nicht zutrifft.

Als ausnützungsprivilegierte Fläche im Sinne von § 255 Abs. 2 PBG käme beim rekurrentischen Gebäude aus diesem Grund zum vornherein nur das Dachgeschoss in Frage. Art. III Abs. 4 der Gesetzesvorlage vom 1. September 1991 beschränkt die sofortige Anwendbarkeit des revidierten § 255 Abs. 2 PBG indessen auf noch nicht ausgebaute Dach- und (nach den Geschosshöhenvorschriften zulässige anrechenbare) Untergeschosse. Während der Geltungsdauer des Übergangsregimes ist bzw. war es nicht zulässig, die Ausnützung von Gebäuden mit bereits ausgebauten Unter- und/oder Dachgeschossen neu zu berechnen und die so «gewonnene» Ausnützung mittels Erweiterungsbauten bzw. in Vollgeschossen oder — wie vorliegend — in als solche zu behandelnden Gebäudeabschnitten zu konsumieren (BEZ 1994 Nr. 16 = RB 1994 Nr. 86).

7. Die vorinstanzliche Annahme, wonach an die im Gestaltungsplan als zulässig erklärte Bruttogeschossfläche im Sinne von § 255 Abs. 2 altPBG auch Ausbauflächen in Dachgeschossen anzurechnen seien, erweist sich nach dem Gesagten als zutreffend. Ob auf diesen Sondernutzungsplan allerdings uneingeschränkt «die bei der Festsetzung des Gestaltungsplanes massgeblichen Mess- und Berechnungsinstrumente gemäss altem Planungs- und Baugesetz anzuwenden» seien, erscheint fraglich. Konsequenterweise wäre damit beispielsweise etwa die Frage, ob ein Gebäude die zulässige Kniestockhöhe einhalte und der zugehörige Gebäudeabschnitt damit ein Dachgeschoss darstelle, weiterhin nach § 275 Abs. 2 altPBG zu beurteilen. Dazu besteht kein Anlass. Auch für die Annahme, nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken genutzte Dachgeschosse im Sinn von § 276 Abs. 1 altPBG weiterhin als an die Geschosshöhe anrechenbar anzusehen, besteht kein Grund. Allfällige zweite Dachgeschosse in den nach dem Gestaltungsplan zulässigen Gebäuden laufen dessen Zweck nicht zuwider. Aus Praktikabilitätsgründen ist angezeigt, auf Gestaltungspläne insoweit das jeweils in Kraft stehende übergeordnete Recht anzuwenden, als die mit der Planung verfolgten Zwecke nicht in Frage gestellt werden. So dürfte im Regelfall nichts dagegen sprechen, in Gebieten von Gestaltungsplänen, die unter dem Regime des Planungs- und Baugesetzes aus dem Jahr 1975 festgesetzt worden sind und keine dahingehende separate Festlegung enthalten bzw. sich eine diesbezügliche Beschränkung auch nicht — wie vorliegend — aus der Grundordnung ergibt (vgl. Ziff. 3.1 BauO, wonach in der Wohnzone W2a die Gebäudehöhe auf 7,5 m beschränkt ist), die nach dem revidierten § 279 Abs. 1 PBG geringfügig erhöhte maximale Gebäudehöhe von 8,1 m in zweigeschossigen Wohnzonen zuzulassen.

Aus ähnlichen Gründen ist auch nicht ersichtlich, weshalb ausnützungsrelevante Flächen weiterhin mit ihren Bruttomassen angerechnet werden sollten (§ 255 Abs. 1 altPBG). Die Ausnützungsregelung des Gestaltungsplans L. erfährt durch die mit dem revidierten Planungs- und Baugesetz eingeführte Nichtanrechnung der Außenwandquerschnitte keine wesentliche Veränderung. Die hierdurch bewirkte Erhöhung der Ausnützung um rund 10 % fällt — bei fortdauernder Anrechenbarkeit von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen in Dachgeschossen — nicht entscheidend ins Gewicht. Insoweit kann die mit dem revidierten Planungs- und Baugesetz beabsichtigte «Verdichtung nach innen» durchaus auch im Gebiet des Gestaltungsplans L. zugelassen werden.