

5. a) Nach § 79 PBG (Marginale: Zweck) ermöglichen und erleichtern Sonderbauvorschriften die freiere Überbauung geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen.

Gemäss § 80 PBG können Sonderbauvorschriften von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abweichen sowie die Nutzweise nach ihrer Art und innerhalb der Art nach Aufteilung und Zweckbestimmung näher umschreiben. Sie haben für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.

Zuständig zum Erlass von Sonderbauvorschriften ist nach § 88 PBG das nach der Gemeindeordnung für die Festsetzung von Nutzungsplanungen zuständige Organ.

b) Mit diesen Regelungen stehen die Sonderbauvorschriften X nach rekurrentischer Auffassung nicht in Einklang. Die Rekurrenten halten dafür, dass dem Begriff «Gebiet» das Element einer gewissen Grösse immanent sei. Beplanungstauglich sei vorliegend lediglich die unüberbaute Parzelle Kat.-Nr. 2 im Halte von 2365 m<sup>2</sup>, da die 5948 m<sup>2</sup> grosse Parzelle Kat.-Nr. 1 mit dem bestehenden Altersheim überbaut sei. Es fehle daher an dem von § 79 PBG vorausgesetzten «geeigneten Gebiet».

Der von den Rekurrenten zitierten, die Sonderbauvorschriften betreffenden Weisung zum Planungs- und Baugesetz aus dem Jahr 1975 ist zu entnehmen, dass der Gesetzgeber bei der Schaffung dieses Planungsinstrumentes wohl in der Tat davon ausging, es solle auf grössere Gebiete Anwendung finden. Flächenmässige Minimalanforderungen sind indessen anders als bei dem gleichzeitig mit den Sonderbauvorschriften geschaffenen Institut der Arealüberbauung (vgl. § 70 PBG in der Fassung vom 7. September 1975) nicht statuiert worden. Hieran hat sich auch im Rahmen nachfolgender Gesetzesrevisionen nichts geändert. Die rekurrentische Auffassung, wonach Sonderbauvorschriften einzig für grössere Gebietseinheiten zulässig seien, findet daher im Gesetz keine Stütze. Im übrigen lässt die im Zusammenhang mit Arealüberbauungen getroffene Regelung, wonach (ohne abweichende kommunale Anordnung) eine Arealfläche von 8000 m<sup>2</sup> erforderlich sei (§ 70 aPBG), darauf schliessen, dass der Gesetzgeber davon ausging, ein Gebiet dieser Grösse lasse sich zweckmässig beplanen. Auch insofern erscheint daher nicht ausgeschlossen, für ein Gebiet der genannten Grösse Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Damit bleibt der rekurrentische Einwand zu beurteilen, wonach in casu lediglich das unüberbaute Grundstück Kat.-Nr. 2 im Halte von 2365 m<sup>2</sup> «planungstauglich» sei. Dabei ist unerfindlich, weshalb die von den Sonderbauvorschriften miterfasste ZöBA-Parzelle Kat.-Nr. 1 unberücksichtigt bleiben sollte. Dieses 5948 m<sup>2</sup> grosse Grundstück ist zwar überbaut, dürfte jedoch deutlich unternutzt sein und im Rahmen der Sonderbauvorschriften

ten zusätzlich genutzt werden. Dass eine weitere Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 1 auch gestützt auf die geltende Zonierung (ZöBA) möglich wäre, ist unerheblich.

c) Die Rekurrenten bemängeln überdies, dass die Sonderbauvorschriften entgegen § 80 PBG nicht für eine einwandfreie Erschliessung des erfassten Gebiets sorgten. Das in der genannten Norm statuierte Erfordernis gilt indessen nur innerhalb des erfassten Gebiets. Je nach dessen Grösse müssen Sonderbauvorschriften erforderlichenfalls in ihrem Geltungsbereich die zur Herstellung einer hinreichenden gebietsinternen Erschliessung notwendigen Anordnungen treffen. Ein derartiger Handlungsbedarf besteht beim vorliegend zur Beurteilung stehenden Gebiet nicht. Ob das erfasste Gebiet als Ganzes hinreichend erschlossen sei, wird erst im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zu prüfen sein (§ 236 f. PBG).