

SO_GERICHTE VWBES.2018.276 vom 10. April 2019

SO Obergericht, 2019-04-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2018.276

FR: SO_GERICHTE VWBES.2018.276 du 10 avril 2019

IT: SO_GERICHTE VWBES.2018.276 del 10 aprile 2019

Erwägungen

E. 1

Die Parzellen GB Derendingen Nrn. [...], [...], [...] und [...] liegen unmittelbar nördlich des eigentlichen Dorfkerns zwischen der Hauptstrasse und der Steinmattstrasse. Die vier Grundstücke sind überbaut und werden auf der Westseite durch die Hauptstrasse und auf der Süd- resp. Ostseite durch die Steinmattstrasse begrenzt. Nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan liegen sie in der Kernzone, in welcher drei- oder viergeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13.50 m und eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.8 zulässig sind.

E. 2

Die Einwohnergemeinde Derendingen unterbreitete dem Regierungsrat den Teilzonenplan mit Zonenvorschriften («Kernzone dichtes Bauen», KDB) sowie den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Überbauung Steinmattportal zur Genehmigung. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 2. März 2017 bis am 3. April 2017. Es erfolgten vier Einsprachen, welche der Gemeinderat mit Beschluss vom 7. Juni 2017 abwies, soweit er darauf eintrat. Gegen den Entscheid des Gemeinderates erhoben A.____ und B.____ (in der Folge Beschwerdeführer) beim Bau- und Justizdepartement (BJD) Beschwerde.

E. 3

Die vier Parzellen werden im vorgesehenen Teilzonenplan einer neuen «Kernzone dichtes Bauen» zugeordnet. Gleichzeitig werden auch die Zonenvorschriften dieser neuen Zone mit dem Teilzonenplan erlassen. Bezweckt werden in diesem Zentrumsbereich Nutzungen für Arbeiten, Wohnen und Einkaufen. Die Areale in dieser Zone sollen auf der Grundlage eines Konzeptes für eine hohe bauliche Dichte im Sinne einer Verdichtung nach Innen geeignet sein. Zulässig sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe und öffentliche Nutzungen. Die Nutzungsziffer und die Geschossigkeit werden für jedes Areal auf der Basis eines Konzeptes und in Abstimmung mit der Umgebung separat ausgewiesen. Mit dem Gestaltungsplan darf kein weiterer Bonus auf die Geschossigkeit bzw. die Nutzungsziffer gewährt werden. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 20 % und der Baumäquivalent beträgt 30 m² / Baum. Zudem wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt und insbesondere die städtebauliche Qualität der Überbauungsidee muss nachgewiesen werden. In der Teilzone Steinmattportal sollen maximal fünfgeschossige Bauten, im Bereich des Kopfbaus sechs Geschosse, mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 2.4 zulässig sein. Die Bauweise soll mehrheitlich geschlossen und blockrandähnlich sein. Das Konzept der Grundeigentümer sieht vor, die bestehenden Liegenschaften (mit Ausnahme einer kürzlich sanierten) abzurechnen und durch eine neue Überbauung zu ersetzen. Entlang der Hauptstrasse sowie im südlichen Bereich der Steinmattstrasse soll ein fünfgeschossiger, parallel zur Strasse verlaufender Baukörper mit einer maximalen Höhe von 15.55 m erstellt

werden. Der sechsgeschossige Kopfbau an der Einmündung der Steinmattstrasse in die Hauptstrasse darf maximal 18.55 m hoch sein. Durch diese blockrandähnliche Bauweise entsteht ein Innenhof. Die Parkierung erfolgt unterirdisch mit der Zufahrt in der nordöstlichen Ecke der vier Grundstücke ab der Steinmattstrasse. Weitere Details sind in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans geregelt.

E. 3.1

Es handelt sich hier um einen kommunalen Teilzonen- und Gestaltungsplan; die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde (vgl. § 9 Abs. 1 RPG) und im Rechtsmittelverfahren geht es darum, die Planung auf die Vereinbarkeit mit kantonalem und Bundesrecht zu überprüfen.

E. 3.2

Nach § 18 Abs. 1 RPG sind die Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet über die Beschwerden, überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (Abs. 2). Der Regierungsrat kann weiter allfällige Änderungen selber beschliessen, wenn deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist und die Änderungen der Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler dienen (Abs. 3). Die Nutzungsplanung ist, wie erwähnt, Sache der Einwohnergemeinden. Diese verfügen darin über eine erhebliche Entscheidungsfreiheit, was wiederum zur Folge hat, dass der Regierungsrat sich bei der Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegen muss. Er darf nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten und hat der Gemeinde nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben (vgl. BGE 114 Ia 371; Urteil 1C_328/2007 des Bundesgerichts vom 18. Dezember 2007). Gleiches gilt für das Verwaltungsgericht.

E. 3.3

Nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen wollen.

E. 3.4

Die [...] GmbH hat im Auftrag der Grundeigentümer und der Einwohnergemeinde Derendingen mit Datum vom 17. Januar 2017 einen Raumplanungsbericht für den Gestaltungsplan inklusive eines Teilzonenplanberichts erstellt, welcher Gegenstand des Auflage- und Bewilligungsverfahrens war und damit die formellen Vorgaben von Art. 47 RPV erfüllt. Darin wurde über die übergeordneten Ziele, die räumliche Struktur, die Ziele und Interessen und der öffentlichen Mitwirkung, sowie weitere wichtige Aspekte der Planung detailliert und umfassend Bericht erstattet. Basis dieses Berichts war eine langjährige, umfassende, von den Grundeigentümern ausgehende Planung, bei der die Einwohnergemeinde, der Kanton und weitere Kreise frühzeitig einbezogen wurden. Beispielfhaft sei bloss erwähnt, dass der Gemeinderat Derendingen auf Antrag der Kommission Gemeindeentwicklung bereits am 19. November 2013 beschlossen hat, über den Planperimeter eine Gestaltungsplanpflicht zu legen und dem nun zur Diskussion

stehenden Projekt B (unter Einbezug von vier statt nur drei Grundstücken) den Vorzug zu geben. Insgesamt bringen die Beschwerdeführer nichts vor, was den Raumplanungsbericht substantiiert in Frage stellen oder sogar als unzweckmässig erscheinen lassen könnte. Dies gilt insbesondere auch für den Einwand, die Verkehrserschliessung und die Anzahl Parkplätze wie sie im Raumplanungsbericht ausgewiesen werden, seien fehlerhaft, ungenügend und bezüglich Anzahl Parkplätze «offensichtlich falsch». Es ist allgemein bekannt, dass die verkehrsmässige Erschliessung eines Grundstücks ab einer Hauptstrasse keine Vorteile bietet. Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit sind nämlich stark gefährdet. Im vorliegenden Fall müsste die unterirdische Einstellhalle ab einer stark befahrenen Hauptstrasse über ein stark begangenes Trottoir befahren werden, was zu einem Stocken des Verkehrsflusses und zu gefährlichen Situationen sowohl für Fussgänger als auch Autofahrer führen könnte. Die Zufahrt von der Steinmattstrasse hingegen bietet die weitaus bessere Lösung. Dass der von Norden kommende Verkehr dabei die Überbauung umfahren muss, ändert daran nichts. Bezüglich der Anzahl Parkplätze und deren Berechnung (vgl. Anhang h des Raumplanungsberichts) muss nochmals betont werden, dass die definitive Anzahl der Parkplätze erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann. Der Bedarf und damit die Berechnung der Anzahl Parkplätze basiert auf verschiedenen Annahmen und ergibt je nach Auswahl des entsprechenden Typs, zum Beispiel bezüglich Anzahl Bewohner/Personal, unterschiedliche Resultate. Sie kann daher in diesem Stadium der Planung gar nicht «offensichtlich falsch» sein.

E. 3.5

Die vier Grundstücke des Planperimeters liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan aus dem Jahr 2000 in der Kernzone. Dort wären nach geltender bisheriger Zonenordnung drei- oder viergeschossige Bauten mit zusätzlichem Attikageschoss erlaubt gewesen. Das räumliche Leitbild der Gemeinde, welches an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2014 genehmigt wurde, zeigt die Grundzüge der anzustrebenden Entwicklung auf. Gemäss diesem Leitbild soll sich der Ortskern (Abschnitt der Hauptstrasse; vom Kreuzplatz bis zum Benediktusplatz) künftig vom restlichen Siedlungsraum abheben. Dort soll ein attraktiver Kern mit einem funktionierenden Zentrum, insgesamt ein urbaner Lebensraum entstehen. Mit dem Anreiz möglicher Mehrausnutzung sollen die bezeichneten Entwicklungsgebiete quartierweise erneuert werden. Im Ortskern und in den ausgewiesenen Entwicklungsgebieten für Wohnraum sollen primär Überbauungen mit quaterverträglicher, verdichteter Bauweise realisiert werden. Die Hauptstrasse soll umgestaltet werden, mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum mit einer Verstetigung des Verkehrsflusses, besseren Querungsmöglichkeiten für Fussgänger und Velofahrer und einer attraktiven Strassenraumgestaltung zu verbessern.

Die Einwohnergemeinde Derendingen hat, nebst dem räumlichen Leitbild, ein Konzept Dorfkern erarbeitet, welches als Arbeitsinstrument für die laufende Ortsplanungsrevision dienen soll. Das Dorfkernkonzept wurde vom Gemeinderat am 27. Juni 2017 einstimmig zur Kenntnis genommen und als Arbeitsinstrument für die Ortsplanungsrevision freigegeben. Daraus geht hervor, dass heute die Ostseite der Hauptstrasse geprägt ist von einem Nebeneinander von Bauten aus verschiedenen Zeitepochen. Die Bebauung weist einen uneinheitlichen Charakter auf, sowohl in Stellung und Volumetrie, als auch im Baustil. Zahlreiche ältere, aber teilweise schlecht unterhaltene Bauten prägen das Bild. Es finden sich Einzelbauten, zusammengesetzte Volumen und im Bereich der Steinmattstrasse ansatzweise eine Blockrandbebauung. Gemäss Dorfkernkonzept sei für das Teilgebiet

Hauptstrasse Ost eine strassenbegleitende Bauweise mit klarer Definition des Strassenraums anzustreben. Grundsätzlich sei eine drei- bis viergeschossige Bauweise mit höheren Akzenten bei Floraplatz und Pestalozziplatz anzustreben. In Anlehnung an die prägenden neueren Bauten im Dorfzentrum seien Neubauten in einer Bauweise mit muralem Charakter und Lochfassade in zurückhaltenden warmen Erdtönen zu gestalten. Ein längerer Leerstand sei grundsätzlich zu vermeiden. Bauabsichten bei leerstehenden Bauten sollten unterstützt und aktiv begleitet werden, sodass sie bezüglich Stellung, Volumetrie und architektonischen Ausdruck den Dorfkern aufwerten und bereichern (S. 27). Als prioritäre Entwicklungsgebiete werden das Steinmattportal und der Kreishof bezeichnet. Bezüglich dem Entwicklungsgebiet Steinmattportal hält das Dorfkernkonzept fest, im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens seien in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem kantonalen Amt für Raumplanung diverse Qualitätsverbesserungen erreicht worden.

Aus dem räumlichen Leitbild und dem Dorfkernkonzept geht unmissverständlich hervor, dass der Gemeinderat der Beschwerdegegnerin als Planungsbehörde den Dorfkern dicht überbauen und als eigentliches Zentrum mit urbanem Charakter definieren will. Der Pestalozziplatz soll hingegen weitgehend frei bleiben und nicht zusätzlich überbaut werden. Als eigentlicher Nordabschluss des Pestalozziplatzes und gleichzeitig markanter südlicher Beginn des Nordteils der Hauptstrasse ist eben die Überbauung Steinmattportal vorgesehen. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Planungsbehörde dafür einen fünfgeschossigen Bau mit einem sechsgeschossigen «Kopf» an der Ecke zur Hauptstrasse vorsieht. Entlang der Hauptstrasse folgen dann drei- bis viergeschossige Wohn- und Dienstleistungs-, resp. Gewerbebauten. Mit dieser Verdichtung wird an attraktiver Lage im Dorfzentrum Wohnraum geschaffen und damit den seit 2014 geltenden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. abisRPG) und der kompakten Siedlungen (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) Rechnung getragen. Dass dabei die Ausnutzungsziffer von 0.8 auf 2.4 ansteigt, mag auf den ersten Blick überraschen und im Lichte der sonst üblichen Ausdehnung der Ausnutzungsziffer durch Gestaltungspläne ungebührlich erscheinen. Mit Schaffung der Teilzone KDB und den entsprechenden Zonenvorschriften dokumentiert die Planungsbehörde jedoch klar, dass es sich hier um einen speziellen Fall handelt, bei dem lediglich vier Grundstücke und etwas mehr als 3'000 m² Boden betroffen sind. Die Einwendungen der Beschwerdeführer diesbezüglich überzeugen daher nicht. Mit jedem Gestaltungsplan wird eine Art «Inselzone» geschaffen und das Ortsbild mehr als üblich (durch die allgemeinen Zonenvorschriften) tangiert. Die Gemeinde hat im vorliegenden Fall durch das räumliche Leitbild und das Dorfkernkonzept ziemlich genau definiert, wie das Dorfzentrum um den Pestalozziplatz aussehen soll und was bei Planungen in diesem Perimeter zu berücksichtigen ist. Das Projekt Steinmattportal entspricht diesen Vorgaben und ist der heutigen Situation und der künftigen Planung und angestrebten Entwicklung angemessen. Eine Überdimensionierung liegt nicht vor, zumal auf der Ostseite des Platzes (Steinmattstrasse 35) bereits ein fünfstöckiges Gebäude steht. Dass das Dorfkernkonzept erst nach dem Projekt Steinmattportal erarbeitet wurde (und damit eine sogenannte «Reverse Engineering» vorliegt), ändert daran nichts.

4. Auch die übrigen Einwendungen der Beschwerdeführer vermögen nicht zu überzeugen. Sie machen geltend, die Überbauung passe nicht ins Quartier und sei deshalb nicht ■ wie es das räumliche Leitbild verlange ■ quartierverträglich. Sie verkennen aber, dass heute einerseits kein einheitlicher Quartiercharakter zu erkennen ist (auch die vier betroffenen

Grundstücke sind heute nicht einheitlich überbaut) und andererseits, dass ihr eigenes Grundstück auch heute schon in der Kernzone liegt. Östlich der Steinmattstrasse findet sich eine zweigeschossige Wohnzone mit einer Spezialzone, die ebenfalls keinen einheitlichen Überbauungscharakter aufweist. Auch die Hauptstrasse ist zwischen dem Pestalozzi- und dem Kreuzplatz mit unterschiedlichsten Bauten zwischen zwei und vier Geschossen überbaut. Ein einheitlicher Quartiercharakter, an den sich die Überbauung Steinmattportal angliedern könnte, existiert im näheren Umfeld nicht. Im Übrigen kann dazu und auf die Frage der in Derendingen nicht typischen Blockrandbebauung auf die richtigen und ausführlichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid (Erw. 2.2.3 S. 9) verwiesen werden.

Dasselbe gilt für die Frage der Grenz- und Gebäudeabstände. Wie weit an die Grenze gegenüber den nördlichen Nachbarparzellen herangebaut werden kann, ist im Baubewilligungsverfahren zu klären. Sollten die Beschwerdeführer dabei auf dem ordentlichen Grenzabstand beharren, müsste allenfalls das Bauprojekt angepasst und könnten die Baufelder nicht vollumfänglich ausgenutzt werden. Das heisst aber nicht, dass die vorliegende Planung per se unzweckmässig ist. Mit der Neuformulierung von Abs. 2 des § 8 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan von Amtes wegen (vgl. Ziffer 3.8 des angefochtenen Beschlusses) wurde den Anliegen der Beschwerdeführer durch den Regierungsrat bereits vollumfänglich Rechnung getragen.

Auch die Frage des Schattenwurfs ist im Baubewilligungsverfahren definitiv zu klären. Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften dienen (nebst der Sicherheit) dem Nachbarschutz (Urteile des Bundesgerichts 1A.576/2006 und 1C_21/2012). Sind sie eingehalten, kann im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren kein Entzug von Licht und Sonne mehr gerügt werden, denn das kantonale Bau- und Planungsrecht enthält keine speziellen Vorschriften zur maximal zulässigen Beschattungsdauer von Wohnungen. § 57 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) formuliert lediglich allgemeine Anforderungen an den Schutz der Gesundheit (Wohnhygiene). Im Allgemeinen regeln die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften den einzuhaltenden Abstand abschliessend. Mit deren Einhaltung sind in Bezug auf den Schattenwurf auch die Anforderungen an die Wohnhygiene erfüllt (SOG 2013 Nr. 18). Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht auf die Erstellung eines Schattenwurfdiagramms verzichtet und den entsprechenden Beweisantrag abgewiesen.

5. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Steinmattportal Derendingen ist weder rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig, noch widerspricht er übergeordneten Planungen. Er wurde vom Regierungsrat mit den ergänzten Zonen- und Sonderbauvorschriften zu Recht bewilligt.

6. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ergebnis haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 3'000.00 festzusetzen und von den Beschwerdeführern je zur Hälfte zu bezahlen, resp. mit den bezahlten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind. Zuzugleich besteht kein Anspruch auf Parteientschädigung. Auch der Antrag der Einwohnergemeinde Derendingen auf Ausrichten einer Parteientschädigung muss abgewiesen werden. Nach § 77 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) werden den am verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt und keine Parteientschädigungen zugesprochen. Eine

Ausnahme liegt hier nicht vor, da die Behandlung der Beschwerde im Rahmen des normalen Verwaltungshandelns liegt (vgl. SOG 2010 Nr. 20). Der entsprechende Antrag ist deshalb abzuweisen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A. ___ und B. ___ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 3'000.00 je zur Hälfte zu bezahlen.

3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Scherrer Reber

Die Gerichtsschreiberin

Droeser

E. 3.6

Die Zonenvorschriften sind unter «Besondere Bestimmungen» wie folgt zu ergänzen: «Die konkrete Umsetzung, insbesondere bezüglich dem Mass der Nutzung, hat sich am Konzept Dorfkern (bzw. an dessen Fortschreibung) zu orientieren».

E. 3.7

§ 6 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Steinmattportal» ist von Amtes wegen wie folgt zu präzisieren (neuer Abs. 2): «Die Geschoszahl und die Gebäudehöhe sind verbindlich (Gebäudehöhe max. minus 0.5 m)».

E. 3.8

§ 8 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Steinmattportal» ist von Amtes wegen im Sinne des Eventualantrags neu zu formulieren: «1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die Grenz- und Gebäudeabstände im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). 2 Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind dagegen einzuhalten oder deren Unterschreitung ist mittels Dienstbarkeit zu legitimieren. Der Nachweis der Einhaltung des Grenzabstands bzw. einer entsprechenden Dienstbarkeit ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen».

E. 3.9

Bestehende Pläne und Reglemente, die mit den vorliegenden Plänen und Vorschriften in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

E. 3.10

Die Einwohnergemeinde Derendingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. August 2018 noch 4 nachgeführte Zonenreglemente, 4 Teilzonenpläne und 4 korrigierte Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften einzureichen. Die Unterlagen sind mit den Auflage- und Genehmigungsvermerken sowie den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

E. 3.11

Die Einwohnergemeinde Derendingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.

E. 3.12

Der Gestaltungsplan liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Derendingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten des Gestaltungsplanes ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen. Zur Begründung führte er zusammengefasst aus, das angedachte «Stufenkonzept» sei an sich nachvollziehbar, aber nicht unproblematisch. Der Teilzonenplan müsse zwingend eine Grundordnung festlegen, wozu natürlich auch die Baumasse gehörten, im Sinne eines Maximums, allenfalls auch im Sinne eines Minimums. Dass dies im Fall einer Gestaltungsplanpflicht im Sinne eines «Reverse Engineering» geschehe, also durch vorgängige Ausformulierung eines konkreten Musterprojekts, wozu dann ein passender Gestaltungsplan ausgearbeitet und aufgrund der Bedürfnisse des Projekts die Baumasse im Teilzonenplan festgelegt würden, sei nachvollziehbar. Wichtig sei allerdings, dass der Zonenplan zumindest die Grundzüge der möglichen (zonenkonformen) Überbauung festlege. Würde man das «Reverse Engineering» uneingeschränkt zulassen, wäre jede solche Zone im Ergebnis aufgrund fehlender planerischer Vorgaben ein «weisser Fleck» im Zonenplan, was unzulässig wäre. Wolle die Gemeinde das Mass der Nutzung offenlassen bzw. einzelfallweise festlegen, so habe dies zwingend in einem kombinierten Gestaltungsplan- und Teilzonenplanverfahren zu geschehen. Zudem habe sich die konkrete Umsetzung wie angedacht an dem vom Gemeinderat zur Kenntnis genommenen und als Arbeitsinstrument für die Ortsplanungsrevision freigegebenen Konzept Dorfkern zu orientieren. Damit solle eine konzeptionelle Planungsabsicht als Grundlage für das im Einzelfall zu bestimmende Mass der Nutzung zur Anwendung kommen. Die Grenz- und Gebäudeabstände würden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Wie weit an die Grenze gegenüber den nördlichen Nachbarparzellen herangebaut werden könne, sei daher im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Müsse in der Folge (bei Fehlen eines Näherbaurechts) der ordentliche Grenzabstand eingehalten werden und liesse dieser Abstand eine vollumfängliche Nutzung der definierten Baufelder nicht zu, so könne daraus allein nicht auf eine Unzweckmässigkeit der Planung geschlossen werden. Die verlangte Blockrandbebauung sei in Derendingen vorhanden, aber in der Tat nicht typisch. Das Steinmattportal sei Teil des Gebiets Hauptstrasse Ost, wobei es von Süden her den Beginn einer primär strassenorientierten Bauweise entlang des östlichen Randes der Hauptstrasse bis hin zum Kreuzplatz markiere. In diesem Sinne komme dem Areal von Süden her eine gewisse Prominenz zu, markiere es doch den Übergang vom Zentrumsplatz zur strassenorientierten Bauweise, stelle also gewissermassen eine Kopfsituation dar. Diese Ecke solle daher die «strassenbegleitende Bauweise mit klarer Definition des Strassenraums» (Konzept Dorfkern, S. 27) entlang der Hauptstrasse einleiten. Die im Teilzonen- und Gestaltungsplan vorgesehenen Geschosshöhen und Gebäudehöhen würden den Vorgaben des Konzepts Dorfkern entsprechen, wobei

festzuhalten sei, dass die gemäss Zonenvorschriften zulässige Geschosszahl sowohl Maximum wie auch Minimum sei. Der Kopfbau müsse zwingend sechs Geschosse aufweisen, die übrigen Bauten müssten zwingend fünfgeschossig sein. Ebenfalls Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens werde der seitens der Beschwerdeführer monierte Schattenwurf sein. Dabei sei allerdings auf die gefestigte Praxis hinzuweisen, dass im Regelbereich der kantonalen Bauverordnung – also bis sechs Vollgeschosse – bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände und damit des gesetzlichen Gebäudeabstandes keine baupolizeilich relevante Mehrbeschattung angenommen werde. Es bestehe demnach kein Grund zur Erstellung eines Schattenwurf-Diagramms von Amtes wegen. Was die Lage der Zufahrt zur Autoeinstellhalle anbelange, so sei festzustellen, dass die Praxis keine neuen Aus- und Einfahrten direkt auf eine Kantonsstrasse (Hauptstrasse) zulasse. Dies insbesondere dann nicht, wenn eine rückwärtige Erschliessung wie hier möglich sei. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Erschliessung der Autoeinstellhalle und der damit verbundene Mehrverkehr auf der Steinmattstrasse sei deshalb im Grundsatz nicht zu beanstanden. Die konkrete Lage der Ein- und Ausfahrt am nördlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters schein plausibel, sei aber im Hinblick auf die vom Regierungsrat zu prüfende Recht- und Zweckmässigkeit nicht weiter zu prüfen. Die Bestimmung der tatsächlich erforderlichen Parkplätze habe ebenso im Baubewilligungsverfahren aufgrund des konkreten Baugesuchs zu erfolgen. Darnzumal müsse auch die Verortung der Parkplätze (ober- oder unterirdisch) festgelegt werden. Es gebe keinen Grund zur Annahme, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht ausreichend Parkplätze erstellt werden könnten. Zudem liege das Risiko, dass im Baubewilligungsverfahren genügend und am richtigen Ort lokalisierte Parkplätze ausgewiesen werden könnten, grundsätzlich bei der Bauherrschaft. Auf diesen Beschwerdepunkt ist deshalb der Regierungsrat nicht eingetreten.

E. 4

Der Regierungsrat beschloss mit Entscheid vom 25. Juni 2018 (RRB Nr. 2018/1038) Folgendes:

Zur Begründung führte er zusammengefasst aus, das angedachte «Stufenkonzept» sei an sich nachvollziehbar, aber nicht unproblematisch. Der Teilzonenplan müsse zwingend eine Grundordnung festlegen, wozu natürlich auch die Baumasse gehörten, im Sinne eines Maximums, allenfalls auch im Sinne eines Minimums. Dass dies im Fall einer Gestaltungsplanpflicht im Sinne eines «Reverse Engineering» geschehe, also durch vorgängige Ausformulierung eines konkreten Musterprojekts, wozu dann ein passender Gestaltungsplan ausgearbeitet und aufgrund der Bedürfnisse des Projekts die Baumasse im Teilzonenplan festgelegt würden, sei nachvollziehbar. Wichtig sei allerdings, dass der Zonenplan zumindest die Grundzüge der möglichen (zonenkonformen) Überbauung festlege. Würde man das «Reverse Engineering» uneingeschränkt zulassen, wäre jede solche Zone im Ergebnis aufgrund fehlender planerischer Vorgaben ein «weisser Fleck» im Zonenplan, was unzulässig wäre. Wolle die Gemeinde das Mass der Nutzung offenlassen bzw. einzelfallweise festlegen, so habe dies zwingend in einem kombinierten Gestaltungsplan- und Teilzonenplanverfahren zu geschehen. Zudem habe sich die konkrete Umsetzung wie angedacht an dem vom Gemeinderat zur Kenntnis genommenen und als Arbeitsinstrument für die Ortsplanungsrevision freigegebenen Konzept Dorfkern zu orientieren. Damit solle eine konzeptionelle Planungsabsicht als Grundlage für das im Einzelfall zu bestimmende Mass der Nutzung zur Anwendung kommen. Die Grenz- und Gebäudeabstände würden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Wie weit an die Grenze

gegenüber den nördlichen Nachbarparzellen herangebaut werden könne, sei daher im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Müsse in der Folge (bei Fehlen eines Näherbaurechts) der ordentliche Grenzabstand eingehalten werden und liesse dieser Abstand eine vollumfängliche Nutzung der definierten Baufelder nicht zu, so könne daraus allein nicht auf eine Unzweckmässigkeit der Planung geschlossen werden. Die verlangte Blockrandbebauung sei in Derendingen vorhanden, aber in der Tat nicht typisch. Das Steinmattportal sei Teil des Gebiets Hauptstrasse Ost, wobei es von Süden her den Beginn einer primär strassenorientierten Bauweise entlang des östlichen Randes der Hauptstrasse bis hin zum Kreuzplatz markiere. In diesem Sinne komme dem Areal von Süden her eine gewisse Prominenz zu, markiere es doch den Übergang vom Zentrumsplatz zur strassenorientierten Bauweise, stelle also gewissermassen eine Kopfsituation dar. Diese Ecke solle daher die «strassenbegleitende Bauweise mit klarer Definition des Strassenraums» (Konzept Dorfkern, S. 27) entlang der Hauptstrasse einleiten. Die im Teilzonen- und Gestaltungsplan vorgesehenen Geschosshöhen und Gebäudehöhen würden den Vorgaben des Konzepts Dorfkern entsprechen, wobei festzuhalten sei, dass die gemäss Zonenvorschriften zulässige Geschosshöhe sowohl Maximum wie auch Minimum sei. Der Kopfbau müsse zwingend sechs Geschosse aufweisen, die übrigen Bauten müssten zwingend fünfgeschossig sein.

Ebenfalls Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens werde der seitens der Beschwerdeführer monierte Schattenwurf sein. Dabei sei allerdings auf die gefestigte Praxis hinzuweisen, dass im Regelbereich der kantonalen Bauverordnung ■ also bis sechs Vollgeschosse ■ bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände und damit des gesetzlichen Gebäudeabstandes keine baupolizeilich relevante Mehrbeschattung angenommen werde. Es bestehe demnach kein Grund zur Erstellung eines Schattenwurf-Diagramms von Amtes wegen.

Was die Lage der Zufahrt zur Autoeinstellhalle anbelange, so sei festzustellen, dass die Praxis keine neuen Aus- und Einfahrten direkt auf eine Kantonsstrasse (Hauptstrasse) zulasse. Dies insbesondere dann nicht, wenn eine rückwärtige Erschliessung wie hier möglich sei. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Erschliessung der Autoeinstellhalle und der damit verbundene Mehrverkehr auf der Steinmattstrasse sei deshalb im Grundsatz nicht zu beanstanden. Die konkrete Lage der Ein- und Ausfahrt am nördlichen Rand des Gestaltungsplanperimeters schein plausibel, sei aber im Hinblick auf die vom Regierungsrat zu prüfende Recht- und Zweckmässigkeit nicht weiter zu prüfen. Die Bestimmung der tatsächlich erforderlichen Parkplätze habe ebenso im Baubewilligungsverfahren aufgrund des konkreten Baugesuchs zu erfolgen. Dannzumal müsse auch die Verortung der Parkplätze (ober- oder unterirdisch) festgelegt werden. Es gebe keinen Grund zur Annahme, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht ausreichend Parkplätze erstellt werden könnten. Zudem liege das Risiko, dass im Baubewilligungsverfahren genügend und am richtigen Ort lokalisierte Parkplätze ausgewiesen werden könnten, grundsätzlich bei der Bauherrschaft. Auf diesen Beschwerdepunkt ist deshalb der Regierungsrat nicht eingetreten.

E. 5

Gegen den Beschluss des Regierungsrates erhoben die Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Fabian Brunner, mit Eingabe vom 6. Juli 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellten folgende Rechtsbegehren:

Zur Begründung führten sie in der Beschwerdebegründung vom 20. August 2018 zusammengefasst und sinngemäss aus, die vorgesehene Zone KDB mit den Eckpunkten Ausnutzungsziffer 2.4, Gebäudehöhe 18.5 m und sechs Geschosse stelle eine Mehrnutzung dar, die mit Blick auf die Strukturen von Derendingen als Agglomerationsgemeinde unverhältnismässig sei. Der Bedarf, der eine solche Veränderung zu rechtfertigen vermöge, sei nicht vorhanden und werde sich in den nächsten 20 bis 30 Jahren aller Wahrscheinlichkeit nach auch nicht entsprechend entwickeln. Das gesamte Projekt stelle einzig ein Renditeobjekt dar, wobei die Bedürfnisse vor Ort gänzlich ausser Betracht blieben. Diese Veränderung sei unsachgerecht und stehe im Widerspruch zum räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Derendingen vom 25. November 2014, wonach in den Entwicklungsgebieten quartierverträgliche Überbauungen realisiert werden sollen. Ebenfalls stelle diese «Veränderung auf die bestehenden Strukturen» eine Verletzung des Entwurfs des Richtplantextes (06/2015) dar, wonach die Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung auch nach innen auf die gewachsene Struktur und deren Identität und Charakter zu achten hätten. Der angedachte Gestaltungs- und Teilzonenplan würde zu einer erheblichen Veränderung (Dimension/Mehrnutzung) der bisherigen Strukturen und des Charakters des Quartier- und Ortsbildes führen. Mit Blick auf Dimension und Ausmass sei unschwer zu erkennen, dass die fraglichen Planungsunterlagen nicht als quartierverträglich zu qualifizieren seien und eine Verletzung des Quartier- und Ortsbildes darstellten, weil direkt an die Wohnzone W2 und an die bisherige Kernzone eine sechsgeschossige Überbauung erstellt werden solle. Damit werde eine sogenannte Inselzone geschaffen, was den Zielen und Prinzipien des Raumplanungsrechts widerspreche. Der Planungssperimeter falle viel zu klein aus und solche Kleinstzonen seien mit den Prinzipien der Zweckmässigkeit und der Angemessenheit nicht vereinbar. Es fehle an einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise. Die geplante Blockrandbebauung sei in Derendingen nicht wirklich vorhanden und deshalb mit dem Ortsbild nicht vereinbar. Betreffend die Grenz- und Gebäudeabstände sei ersichtlich, dass die geplante Umsetzung ohne Zustimmung der nördlichen Nachbarn nicht realisierbar sein werde. Der Verweis, dass diese Problematik grundsätzlich im Baubewilligungsverfahren geklärt werden müsse, sei im vorliegenden Fall wenig hilfreich. Bereits zum heutigen Zeitpunkt dürfte klar sein, dass entsprechende Zustimmungen der Beschwerdeführer nicht erfolgen würden. Mithin sei erstellt, dass die Planung unvollständig und fehlerhaft sei. Bezüglich Schattenwurfproblematik sei aktenmässig erstellt, dass die Geschosshöhe bereits definiert sei. Dies führe dazu, dass bei einer Ausschöpfung der Baufelder zwingend die Grenzabstände unterschritten werden müssten und mithin die Mehrbeschattung zwingend abzuklären sei, und zwar bereits im Planverfahren. Betreffend die Erschliessung verkenne die Vorinstanz, dass nicht primär die Erschliessung via Steinmattstrasse gerügt werde. Vielmehr werde beanstandet, dass die vorgesehene Lage der Erschliessung in verkehrstechnischer Hinsicht eine ungünstige Lösung darstelle, da die gesamte Überbauung zuerst umfahren werden müsse. Auch aufgrund der mangelhaften Erschliessung sei der Gestaltungsplan nicht zu genehmigen. Zudem sei unschwer zu erkennen, dass die Überbauung nicht ausreichend Parkplatzmöglichkeiten bieten werde. Die im Raumplanungsbericht aufgeführte Berechnung gestützt auf die einschlägige Norm SN VSS sei offensichtlich falsch. Die Bruttogeschossflächen, die Anzahl Bewohner/Personal und die Besucher seien viel zu tief angesetzt. Bezüglich Etablierung der Überbauung sei nicht sachgerecht und mit den Planungsgrundsätzen der Zweckmässigkeit nicht vereinbar, dass in einer Kleinstzone drei Gebäude in den nächsten drei Jahrzehnten erstellt werden sollen. Die

geplante Gesamtüberbauung würde bis zur vollständigen Überbauung wie ein Fremdkörper im bisherigen Quartier wirken. Eine stufenweise Bebauung laufe dem Zweck des Gestaltungsplans zuwider, wonach eine architektonisch und hygienisch gute, der baulich und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung von zusammenhängender Flächen erreicht werden solle.

E. 6

Das BJD beantragte am 4. September 2018 namens des Regierungsrates, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wurde auf den Regierungsratsbeschluss vom 25. Juni 2018 verwiesen.

E. 7

Die Einwohnergemeinde Derendingen, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, beantragte mit Eingabe vom 25. September 2018 die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt auf sie einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung führte sie zusammengefasst aus, sowohl der Regierungsrat als auch die Einwohnergemeinde hätten sich ausführlich zum Thema der Quartierverträglichkeit geäussert. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer könne nicht von einem einheitlichen Quartiercharakter ausgegangen werden. Das Quartier zeichne sich vielmehr durch seine Heterogenität aus. Die Analyse im Konzept Dorfkern halte für das Teilgebiet Hauptstrasse Ost fest, «die Bebauung weise einen uneinheitlichen Charakter auf, sowohl in Stellung und Volumetrie, als auch im Baustil». Das angrenzende Teilgebiet Zentrum werde «geprägt von markanten Solitärbauten unterschiedlicher Höhe und Stellung». Von einem einheitlichen Quartiercharakter könne also keine Rede sein. Das von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2014 genehmigte Leitbild sehe eine Entwicklung des Zentrums entlang der Hauptstrasse ausdrücklich vor. Der Ortskern (Hauptstrasse vom Kreuzplatz bis zum Benediktusplatz) solle sich künftig vom restlichen Siedlungsraum abheben. Es solle ein attraktiver Ortskern mit einem funktionierenden Zentrum, insgesamt ein urbaner Lebensraum entstehen. Mit dem Anreiz möglicher Mehrausnutzung sollen die bezeichneten Entwicklungsgebiete im Ortskern quartierweise erneuert und es sollen dort primär Überbauungen mit quartierverträglicher, verdichteter Bauweise realisiert werden. Damit trage die Gemeinde den raumplanerischen Geboten der inneren Verdichtung bzw. der Innenentwicklung Rechnung: Wohnraum solle vorwiegend dort geschaffen werden, wo die Güter des täglichen Bedarfs, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die öffentlichen Einrichtungen wie Schule und Verwaltung in Fussdistanz erreichbar seien. Diese Kriterien erfülle der Pestalozziplatz mustergültig. Der Gestaltungsplan beinhalte eine strassenbegleitende Bebauung und setze am Pestalozziplatz einen Akzent mit höherer Bauweise, genauso, wie es im Konzept Dorfkern als Ziel für die Entwicklung des Pestalozziplatzes, respektive für das Steinmattportal vorgesehen sei. Dass damit auch gewisse Veränderungen einhergingen, verstehe sich von selbst. Unter dem Primat der Verdichtung könne die bestehende Struktur des Quartiers nicht unbesehen zum Massstab erhoben werden. Nach Auffassung des Gemeinderates seien die genannten Entwicklungsziele durchaus quartierverträglich: in der Kernzone seien bereits heute viergeschossige Gebäude plus Attika zugelassen, also total fünf Wohngeschosse. Entsprechende Gebäude seien entlang der Hauptstrasse in der Vergangenheit denn auch schon zahlreich realisiert worden. Auch seien bereits in der Nachbarschaft Gebäude mit fünf Vollgeschossen bewilligt und gebaut worden. Bereits heute seien in der Kernzone also mittels Gestaltungsplan oder zusätzlichem Attikageschoss Gebäudehöhen von 15-16.5 m

vorhanden. Die Planung und die darin festgeschriebenen Dimensionen seien das Ergebnis eines rund dreijährigen Planungsprozesses in enger Zusammenarbeit mit der zwecks Qualitätsnachweis konstituierten kantonalen Fachkommission Städtebau, der gemeindeeigenen Kommission für Gemeindeentwicklung, dem Gemeinderat, dem Amt für Verkehr und Tiefbau sowie dem Amt für Raumplanung. All diese Stellen und Ämter hätten die Qualität der aufgelegten Planung sowie die Verträglichkeit mit dem Ortscharakter bestätigt, das Amt für Raumplanung beispielsweise mit folgenden Worten: «Das eingereichte Projekt weist mit einer Ausnützungsziffer von 2.4 eine hohe Dichte auf. Die vorgesehene Typologie ist sehr urban. Im räumlichen Leitbild von Derendingen ist postuliert, dass entlang der Hauptstrasse eine Verdichtung stattfinden soll. Diesen übergeordneten Vorgaben entspricht das Projekt». Auch der Vorwurf der «Inselzone» werde zu Unrecht erhoben. Dass mit einer Teilzonenplanung in gewisser Hinsicht eine solche Inselzone geschaffen werde, liege in der Natur der Sache. Die Teilzonenplanung sei dennoch seit jeher ein bewährtes und zulässiges Planungsinstrument. Im vorliegenden Fall stehe sie zudem im Einklang mit den übergeordneten Planungszielen des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans sowie mit dem räumlichen Leitbild und dem Konzept Dorfkern, welches seinerseits auf einer umfassenden Gesamtschau des ganzen Dorfkerns (von Kreuzplatz bis Benediktusplatz) basiere. Bezüglich der Blockrandüberbauung sei festzuhalten, dass bereits die heutige Überbauung im Steinmattportal blockrandähnlich sei. Dies werde auch ausdrücklich im Konzept Dorfkern so bestätigt. Im Rahmen der Gestaltungsplanerarbeitung habe der Ausschuss der Fachkommission Städtebau den projektierten Riegel mit sechsgeschossigem Kopfbau als Solitär ausdrücklich begrüsst. Um den Pestalozziplatz zu definieren, bedürfe es einer geschlossenen, dichten Bebauung. Dies auch in Anlehnung an den bereits bestehenden fünfgeschossigen Wohnblock an der Steinmattstrasse 35. Für die Gemeinde Derendingen sei die Blockrandüberbauung entlang der Hauptstrasse ein wichtiger Beitrag zur Verdichtung und Weiterentwicklung des Dorfzentrums und des ganzen Dorfbildes. Entlang der Steinmattstrasse bilde der geplante Einzelbau einen rücksichtsvollen Übergang zu den angrenzenden Zonen. Auch das Amt für Raumplanung attestiere der Gemeinde im Vorprüfungsbericht, sich eingehend mit der Thematik der Blockrandbebauung befasst zu haben. Bezüglich der Grenz- und Gebäudeabstände, resp. des Schattenwurfs, definiere der Gestaltungsplan im relevanten Bereich bloss ein Baufeld, d.h. eine Baumöglichkeit und keine Bauverpflichtung. Der Nachweis der Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes sei deshalb, wie der Regierungsrat richtig bemerke, erst im Baugesuchsverfahren zu erbringen. Sollte bis dann kein allenfalls erforderliches Näherbaurecht begründet werden können, stünde es der Baugesuchstellerin immer noch offen, das Baufeld nur teilweise auszunutzen. Die Beschwerdeführer würden nicht darlegen, inwiefern die vorgesehene Erschliessung unrechtmässig oder offensichtlich unzweckmässig sein sollte. Auf diese Rüge sei deshalb nicht einzutreten. Dass die definitive Anzahl Parkplätze im Baubewilligungsverfahren festzulegen sein werde (§ 11 der SBV) sei auch vor dem Hintergrund der geplanten Etappierung nicht zu beanstanden. Wie richtig festgestellt werde, bestehe kein Grund zur Annahme, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht ausreichend Parkplätze erstellt werden könnten. Auch die vorgesehene etappenweise Erstellung sei nicht zu beanstanden. Diese sei nicht nur üblich, sondern im vorliegenden Fall sogar zwingend, zumal die Wohnblöcke auf GB Nr. [] vor nicht allzulanger Zeit saniert worden seien und entsprechend vom Grundeigentümer nicht kurzfristig zum Abbruch freigegeben würden. Die Planer hätten die Etappierung zudem intensiv mit der Fachkommission Städtebau

bearbeitet. Eines der zentralen Ziele des Gestaltungsplanes sei, die einzelnen Etappen so auszuführen, dass die Überbauung nach Abschluss jeder Etappe als ein harmonisches Ganzes wahrgenommen werden könne. Letztlich seien also auch die Befürchtungen der Beschwerdeführer, dass jahrelang Provisorien bestehen würden, unbegründet.

E. 8

Mit Eingabe vom 14. November 2018 nahmen die Beschwerdeführer noch einmal Stellung zu den Ausführungen der Beschwerdegegner. Gerügt würden vor allem die angedachte Dimensionierung in Verbindung mit der ortsfremden, extrem hohen Ausnützungsziffer, wodurch die Realisierung von Bauten, die klarerweise nicht in das bestehende Erscheinungsbild des Quartiers passten, und somit in Widerspruch zur laufenden Ortsplanung und dem räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Derendingen stünden, möglich wären. Die vorliegend strittige Planung sei nicht quartierverträglich. Der Teilzonenplan Steinmattportal verstosse gegen allgemeine Planungsgrundsätze. Die Gemeinde definiere im Konzept Dorfkern als Entwicklungsziele für den Bereich Hauptstrasse/Steinmattportal, es sei eine drei- bis viergeschossige Bauweise vorgesehen und die Einzelbauweise mit Kopfbauten an der Hauptstrasse sei beizubehalten. Ebenfalls seien durch Blicke in den Grünraum sowie die Fussverbindungen zur Emme sicherzustellen. Die Villa Rosental (Hauptstrasse 34) solle erhalten bleiben und ins Bebauungskonzept eingegliedert werden. Ferner sollen Neubauten mit muralem Charakter erstellt werden. Die Planaufgabe laufe diesen Entwicklungszielen des Dorfkerns klar entgegen und sei deshalb nicht zu genehmigen. Die Beschwerdeführer rügten insbesondere, dass der Planungsumfang viel zu klein ausfalle und als Kleinstzone mit den Prinzipien der Zweckmässigkeit und der Angemessenheit nicht vereinbar sei. Es werde über die Tatsache hinweggesehen, dass Blockrandbebauung für Derendingen ■ obschon teilweise bestehend ■ untypisch seien.

E. 9

Für die Standpunkte der Parteien und ihre Vorbringen wird auf die obigen Ausführungen und die Akten verwiesen. Soweit notwendig, ist im Folgenden auf einzelne Punkte speziell einzugehen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12 i.V.m. § 5 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711. 1). A. ___ und B. ___ sind als Eigentümer eines benachbarten Grundstücks und Partei im vorinstanzlichen Verfahren durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Steinmattportal stellt einen Sondernutzungsplan dar, welcher nach dem Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) zu behandeln ist.

Nach § 29 Abs. 1 PBG wird die Bauzone in folgende vier Zonen unterteilt: a) Wohnzonen; b) Kernzonen; c) Arbeitszonen, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen; d) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Die einzelnen Zonen können weiter unterteilt werden, insbesondere nach Art der Nutzung, der zulässigen Immissionen, des zulässigen Verkehrsaufkommens oder nach baupolizeilichen Kriterien. Es können neben maximalen

auch minimale Nutzungsziffern, Geschossezahlen oder Fassadenhöhen festgelegt werden (§ 29 Abs. 2 PBG). Die neue Teilzone Steinmattportal ist eine Unterzone der Kernzone und es werden verschiedene baupolizeiliche Kriterien näher definiert.

Nach § 44 PBG bezwecken die Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (Abs. 1). Sie können die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschossezahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen. In diesem Falle sind bei der Planaufgabe Profile aufzustellen (Abs. 2). Die Gestaltungspläne können auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln (Abs. 3). Die Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (Abs. 4).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.