

Teilrevision Bau- und Zonenordnung Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof

Zürich-Wiedikon, Kreis 3, Kanton Zürich

Bericht zu den Einwendungen

Zürich, 17. Mai 2021

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Hintergrund der BZO-Teilrevision	3
2	Öffentliche Auflage	4
2.1	Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen	4
2.2	Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung	4
3	Zusammenstellung der Einwendungen	5

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Der vorliegende «Bericht zu den Einwendungen» nimmt im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) in anonymisierter Form Stellung zu den während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen. In Kapitel 3 wird zu den einzelnen Einwendungen Stellung genommen und über deren Berücksichtigung Auskunft gegeben. Insbesondere wird begründet und erläutert, aus welchen Überlegungen eine Einwendung berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder nicht berücksichtigt werden kann.

1.2 Hintergrund der BZO-Teilrevision

Auslöser dieser Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist die Motion 2019/90 vom 13. März 2019, eingereicht durch die gemeinderätlichen Fraktionen der SP, der Grünen und der AL. Darin wird der Stadtrat beauftragt, dem Gemeinderat für das Areal der ehemaligen Lehmgrube Giesshübel, die Parzellen WD8670 (Uetlihof) und WD9065 (Brunaupark), eine Vorlage zur Einführung einer Gestaltungsplanpflicht zu unterbreiten. Laut Motion soll die Gestaltungsplanpflicht einer differenzierten baulichen Verdichtung unter Beachtung des Landschaftsschutzes dienen. Mit dem Erlass des Gestaltungsplans sollen zudem auch Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen gemacht werden. An der 54. Ratssitzung vom 26. Juni 2019 wurde die dringliche Motion, entgegen den Empfehlungen des Stadtrats, mit 64 gegen 52 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) an den Stadtrat überwiesen.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich Gestaltungsplanpflicht Brunaupark/Uetlihof beinhaltet einen neuen Ergänzungsplan der Kategorie «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» sowie eine Ergänzung der Bauordnung Art. 4 BZO mit der spezifischen Beschreibung des Inhalts dieser Gestaltungsplanpflicht.

2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 9. September 2020 bis 10. November 2020 statt. Während der Auflage konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen einbringen. Die Unterlagen konnten während 60 Tagen beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, Zürich, eingesehen werden. Die Publikation erfolgte am 9. September 2020 im städtischen Amtsblatt und am 11. September 2020 im Amtsblatt des Kantons Zürich.

Während der Auflagefrist sind von drei Einwendenden insgesamt fünf Einwendungen zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eingegangen.

2.1 Grobübersicht der Themen aus den Einwendungen

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Einwendungen zur Gestaltungsplanpflicht «Brunaupark/Uetlihof» betreffen verschiedene Themen. Im Wesentlichen lassen sich folgende Punkte zusammenfassen:

- Aufgrund der im ISOS sowie im städtischen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführten benachbarten Siedlung "Im Laubegg" bedürfte es für das Areal Brunaupark/Uetlihof einer Gestaltungsplanpflicht
- Forderung nach Korrektur oder Streichung der Aussage unter Ziffer 3.4 des Erläuterungsberichts, dass eine Gestaltungsplanpflicht keine negative Vorwirkung auf ein Bauvorhaben hat
- Forderung nach inhaltlicher Ergänzung von Art. 4 Abs. 13 BZO
- Forderung auf Verzicht der geplanten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

2.2 Ämtervernehmlassung und kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die städtische Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt und ausgewertet. Die Stellungnahmen und Anträge wurden geprüft und tabellarisch zusammengestellt. Die Eingaben sind weitgehend übernommen worden.

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2020 hat die Baudirektion die vorgesehene Zonenplanänderung «Brunaupark/Uetlihof» gemäss § 5 PBG als nicht rechtmässig und somit als nicht genehmigungsfähig eingestuft.

3 Zusammenstellung der Einwendungen

Im vorliegenden Kapitel werden sowohl die nicht berücksichtigten als auch die teilweise berücksichtigten Anträge zur Gestaltungsplanpflicht «Brunaupark/Uetlihof» behandelt. Der Bericht erfolgt in anonymisierter Form.

1.

Antrag: Streichung einzelner Passagen: Wir beantragen, die erwähnten Sätze im definitiven Erläuterungsbericht zu streichen

Begründung Im Erläuterungsbericht legt der Stadtrat unter Ziffer 2.1.2 nochmals die verschiedenen Gründe dar, die ihn bewogen haben, die Motion zur Ablehnung zu empfehlen (Seite 5f.). Als Information über den Verlauf des politischen Prozesses ist dieser Hinweis durchaus gerechtfertigt.

Das Amt für Städtebau (AfS) als Verfasserin des Erläuterungsberichts kann es sich aber anschliessend nicht verkneifen, bei jedem Detailpunkt gebetsmühlenartig darauf hinzuweisen, dass eine Gestaltungsplanpflicht nicht erforderlich sei. So schreibt das AfS im Abschnitt über den kantonalen Richtplan: *"Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich aber auch keine Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern."* (Seite 11) Eine praktisch identische copy-paste-Formulierung findet sich am Schluss der einzelnen Teilkapitel an acht weiteren Stellen auf den Seiten 12, 14, 16, 17, 19, 20 und 24. Ähnliche Feststellungen liessen sich ohne Weiteres auch für die bisher acht in der BZO festgesetzten Areale mit Gestaltungsplanpflicht treffen.

Besonders krass und auch tatsachenwidrig ist die Formulierung auf Seite 19 zur unmittelbare benachbarten Siedlung "Im Laubegg", die im städtischen Denkmalpflege-Inventar und im ISOS mit Schutzziel A figuriert: *"Der Geltungsbereich der vorliegenden Revision tangiert keine ISOS Schutzziele. Das ISOS erfordert keine Gestaltungsplanpflicht."* Auf Seite 4 des Erläuterungsberichts schreibt der Stadtrat selber: *"Gemäss Art. 47 RPV hat die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten."*

Festsetzungsbehörde der BZO-Teilrevision ist unbestrittenermassen der Gemeinderat und nicht der Stadtrat. Wir halten deshalb fest: Vom Moment an, wo der Gemeinderat die Motion zur Gestaltungsplanpflicht überwiesen hat, handelt der Stadtrat bei der Planaufgabe im Auftrag des Parlaments. Es ist ihm deshalb verwehrt, im Planaufgabeverfahren eigenständige Meinungsäusserungen und Kommentare anzubringen.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Gemäss Art. 47 Abs. 3 RPV hat der Bericht den Zweck, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, wie die Vorlage die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

Gemäss den Ausführungen der Baudirektion des Kantons Zürich (Genehmigungsbehörde) in der Checkliste für den Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (Stand Juli 2017), dient der Bericht insbesondere dazu, zu erläutern,

wie die Sicherstellung der in § 5 Abs. 1 PBG gestellten Anforderungen (Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit) im Zusammenhang mit der Genehmigung von Planungen erfolgt. Der Stadtrat ist hierbei in der Pflicht, seine fachliche Einschätzung einzubringen. Der Gemeinderat wiederum muss in Kenntnis dieser Einschätzung über die Vorlage entscheiden. Aus diesem Grund werden standardmässig alle relevanten bzw. betroffenen Sachthemen und die Auswirkungen der Teilrevision auf diese im Erläuterungsbericht aufgeführt. Da für eine Gestaltungsplanpflicht wesentliche öffentliche Interessen nachzuweisen sind, hat das AfS hier gleichermassen Aussagen gemacht, ob sich aus dem jeweiligen Sachthema oder übergeordneten Planungsinstrument ein Hinweis auf ein solches öffentliche Interesse ergibt oder nicht. Im Ergebnis weicht der Planungsbericht in seiner fachlichen Einschätzung zur Zweckmässigkeit und Notwendigkeit der Gestaltungsplanpflicht daher von der in der Motion zum Ausdruck kommenden Haltung ab.

Zum konkreten Beispiel ISOS ist zu sagen, dass der Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht kein ISOS-Gebiet betrifft. Die benachbarte Siedlung "Im Laubegg" ist im ISOS mit Erhaltungsziel A und im «Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung» aufgeführt. Die besondere Rücksichtnahme gemäss § 238 PBG ist auch ohne Gestaltungsplan zu gewährleisten. Eine Eigentumsbeschränkung wie die Gestaltungsplanpflicht ist rechtmässig, wenn sie einer Verhältnismässigkeitsprüfung standhält und sich als notwendig erweist. Die Gestaltungsplanpflicht ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, die mildere, aber nicht weniger wirksame Massnahme der besonderen Rücksichtnahme nach § 238 Abs. 2 PBG ist vorzuziehen.

2.

Antrag: Planerische Vorwirkung: Unter Ziffer 3.4 Auswirkungen der GP-Pflicht auf das laufende Projekt "Brunaupark Zürich" schreibt das AfS auf Seite 10:

"Auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD9065 hat die Pensionskasse der Credit Suisse Group ein Projekt ausgearbeitet und ein Baugesuch eingereicht. Die Bausektion des Stadtrates hat am 10. März 2020 die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau erteilt, dagegen wurden Rechtsmittel ergriffen. Ein Bauvorhaben auf dem Brunaupark-Areal wird dann von einer Gestaltungsplanpflicht erfasst, wenn die Gestaltungsplanpflicht zum Zeitpunkt des Bauentscheides in Kraft gesetzt ist. Eine Gestaltungsplanpflicht hat keine negative Vorwirkung."

Dieser Abschnitt ist zu streichen oder inhaltlich zu korrigieren.

Begründung Absolut zutreffend ist, dass die vom Gemeinderat beantragte Gestaltungsplanpflicht auf die bereits am 10. März 2020 erteilte Baubewilligung für den Ersatzneubau Brunaupark keine Auswirkung hat. Unzutreffend ist dagegen die Behauptung im zweiten Absatz, dass eine Gestaltungsplanpflicht generell keine negative Vorwirkung entfalte, bis sie in Kraft gesetzt ist. Nach § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Bei der beantragten Gestaltungsplanpflicht Brunaupark können

- je nachdem, ob Rekurs ergriffen wird - zwei bis fünf Jahre vergehen. Die Behauptung, die Gestaltungsplanpflicht entfalte erst planerische Wirkung, wenn sie in Kraft gesetzt sei, kann nur als Einladung des Stadtrats an die Grundeigentümer verstanden werden, gegen einen zustimmenden Entscheid des Gemeinderats Rechtsmittel einzulegen und parallel dazu ein Bauvorhaben nach geltendem Recht einzureichen und sich bewilligen zu lassen. Mit dieser haltlosen Argumentation werden Sinn und Geist von § 234 PBG komplett negiert.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Es wird auf Ziffer 3.4 des Erläuterungsberichts verwiesen. Eine Gestaltungsplanpflicht entfaltet keine negative Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG. Eine Planungspflicht per se stellt keine beantragte planungsrechtliche Festlegung im Sinne von § 234 PBG dar. Diese Vorschrift schützt erst konkret beantragte Bauvorschriften vor einer nachteiligen Präjudizierung.

3.

Antrag: Änderungsantrag zum BZO-Text:

Die Einwenderin beantragt folgende Ergänzung von BZO Art. 4 Abs. 13 (neu) (**Änderungen rot markiert**): "Im Gebiet Brunaupark/Uetlihof müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftsschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein; **insbesondere soll ein guter städtebaulicher Übergang zur Gartenstadt-Siedlung "Im Laubegg" sichergestellt werden. Der Gestaltungsplan soll zudem eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen, Antworten auf die Lärmproblematik geben und** Vorhaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen."

Begründung a) Schutz der ISOS-Siedlung "Im Laubegg": Um den Bau des Credit-Suisse-Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen, hat die Stadt 1976 Hand geboten, das Brunaupark/Uetlihof-Areal um zwei Geschosse aufzuzonen. Damit besteht ein überproportionaler Dichte-Kontrast zwischen Brunaupark/Uetlihof (Wohnzone 5) und der benachbarten Laubegg-Siedlung in der Wohnzone 2. Hier gilt es, ähnlich wie es in Art. 4 Abs. 4 BZO die Gestaltungsplanpflicht für die Thurgauerstrasse verlangt, einen guten städtebaulichen Übergang zu finden.

b) Etappierung: Der Stadtrat macht geltend, die mit dem Gestaltungsplan angestrebten Ziele könnten auch mit dem Instrument der Arealüberbauung erreicht werden. Ein entscheidender Unterschied besteht allerdings darin, dass die Arealüberbauung im Rahmen einer einzigen Baubewilligung ohne grössere Unterbrechungen realisiert werden muss (vgl. §73 und §328 PBG). Dies führt bei dem von der Bausektion bewilligten Ersatzneubau-Projekt dazu, dass gemäss Vorgaben des Baukollegiums bestehende Bauten bereits nach weniger als 30 Jahren abgerissen werden sollen. Ein Gestaltungsplan er-

möglicht hier eine grössere zeitliche Flexibilität. Eine etappenweise Umsetzung verbessert die Nachhaltigkeit und den Umgang mit der grauen Energie und hilft gleichzeitig, soziale Härten zu vermeiden.

c) Lärmschutz: Die Brunaupark-Parzelle liegt an der sehr lärmigen Giesshübelstrasse, was den Bau von Wohnungen erschwert. Die am 10. März 2020 erteilte Baubewilligung ist deshalb vom Baurekursgericht in erster Instanz wegen Verstoss gegen die Lärmschutzverschriften des Bundes aufgehoben worden. Mit dem Erlass eines Gestaltungsplans sind hier geeignete Lösungen zu suchen.

Entscheid: **Antrag teilweise berücksichtigt**

Stellungnahme: Die besondere Rücksichtnahme auf Schutzobjekte ist auch in Regelbauweise und bei einer Arealüberbauung zu gewährleisten (§ 238 Abs. 2 PBG). Für die Sicherstellung eines guten städtebaulichen Übergangs zur Siedlung "Im Laubegg" ist die Gestaltungsplanpflicht nicht notwendig. Betreffend Lärm ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) einzuhalten - mit oder ohne Gestaltungsplan. Antworten auf die Lärmproblematik müssen, unabhängig von einem Gestaltungsplan, gestützt auf die LSV immer gefunden werden. Der Gestaltungsplan kann eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen, aber nicht vorschreiben. Der Art. 4 Abs. 13 wird daher wie folgt angepasst:

"Im Gebiet Brunaupark/Uetlihof müssen städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und nachhaltige Überbauungen sichergestellt werden, die sich in die Umgebung einpassen. Dabei nehmen der Landschaftschutz und die differenzierte bauliche Verdichtung einen hohen Stellenwert ein. Der Gestaltungsplan soll zudem eine schrittweise, sozial verträgliche Erneuerung ermöglichen und Vorgaben über Mindestanteile preisgünstiger Wohnungen machen."

4.

Antrag: Es sei auf die geplante Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu verzichten.

Begründung 1. Die Einwenderin hat von der aufliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Kenntnis genommen, die offensichtlich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem von der Einwenderin geplanten Neubauvorhaben auf ihrer Parzelle steht. So nimmt die der BZO-Teilrevision zugrundeliegende Motion ausdrücklich Bezug auf die laufenden Planungen für eine Neubebauung auf der Parzelle der Einwenderin. Die Motionäre begründen die beantragte Dringlicherklärung wie folgt (vgl. Begründung von Walter Angst vom 20.03.2019): "Das Projekt der CS-Pensionskasse wird seit drei Jahren diskutiert und befindet sich in der Phase eines Vorprojekts. Wenn ein Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden soll, muss das demnächst beschlossen werden."

2. Die angestossene BZO-Teilrevision zielt einzig darauf ab, das von der Stadt Zürich am 10. März 2020 bewilligte, vorgenannte Bauvorhaben zu ver-

hindern, was nur schon aus dem Blickwinkel der Rechtssicherheit ausserordentlich stossend wäre. Die Überprüfung des Bauvorhabens auf seine Rechtmässigkeit hat vielmehr im Rahmen des Baubewilligungsprozesses zu erfolgen. Gegen die von der Bausektion der Stadt Zürich erteilte Bewilligungen wurden in der Zwischenzeit auch zwei Rekurse erhoben und mit Entscheidung des Baurekursgerichts vom 4. September 2020 wurde die Baubewilligung (einzig) aus Gründen des Lärmschutzes einstweilen aufgehoben. Dagegen hat die Einwenderin Beschwerde ans Verwaltungsgericht eingelegt und das Beschwerdeverfahren ist pendent. Letztlich werden somit - wie gesetzlich vorgesehen - die hierfür zuständigen Gerichte über die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens entscheiden. Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht entfaltet keine negative Vorwirkung (vgl. Erläuternder Bericht, S. 10).

3. Der Zürcher Stadtrat erkennt dasselbe sowohl in seiner ablehnenden Stellungnahme vom 12. Juni 2019 als auch im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (vgl. insbesondere die Interessenabwägung, S. 25). In beiden Stellungnahmen hat sich der Stadtrat aus zahlreichen Gründen und dezidiert gegen die Gestaltungsplanpflicht geäussert - wobei zumindest Letzteres bemerkenswert ist und eine Seltenheit darstellt. Nach der Auffassung des Stadtrates sprechen unter anderem die folgenden Gründe gegen die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht:

- Die Zonenzuweisung ist im betroffenen Gebiet schon vor Jahren erfolgt. Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht verstösst gegen das Gebot der Planbeständigkeit.
- Der Brunaupark ist bereits heute bebaut. Es liegt demnach keine städtebaulich massgeblich veränderte Situation vor, die eine Sondernutzungsplanung erforderlich macht.
- In den kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen gibt es keinerlei Einträge oder Hinweise, die eine Gestaltungsplanpflicht erfordern.
- Auch im Rahmen einer Arealüberbauung kann dem Anliegen der differenzierten baulichen Verdichtung und den städtebaulichen und landschaftlichen Interessen hinreichend Rechnung getragen werden. Hierfür bedarf es keiner Gestaltungsplanpflicht.
- Die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht würde eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung darstellen, welche verhältnismässig sein muss. Mangels eines wesentlichen öffentlichen Interesses wäre die Gestaltungsplanpflicht klarerweise unverhältnismässig.
- Die Forderungen nach preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauung soll mit §49b PBG über das gesamte Stadtgebiet erfüllt werden. Eine solche Verpflichtung bereits vorgängig auf dem Gestaltungsplanperimeter einzuführen, stellt eine offenkundige Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots dar (siehe auch ablehnende Stellungnahme Stadtrat vom 12.06.2019).

4. Wir pflichten den Schlussfolgerungen des Stadtrates, wonach keine substantiierten, hinreichenden Gründe vorliegen, welche eine Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen würden, vollumfänglich bei. Zum einen fehlt es bereits an einem öffentlichen Interesse, zum anderen würde eine Gestaltungsplanpflicht

gegen zahlreiche Rechtsgrundsätze (Planbeständigkeit, Rechtsgleichheitsverbot, Verhältnismässigkeitsgebot) verstossen. Die rein politisch motivierte BZO-Teilrevision ist damit unzulässig und unverhältnismässig.

Entscheid: **Antrag nicht berücksichtigt**

Stellungnahme: Der Stadtrat handelt im Auftrag des Gemeinderates und muss die Vorlage zur Erfüllung der Motion, unabhängig von seiner fachlichen Einschätzung, dem Gemeinderat vorlegen. Die Einwendung und die Begründung sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Diese werden dem Gemeinderat über diesen Bericht zu den Einwendungen zur Kenntnis gebracht.

5.

Antrag: keine Einwände (Einwenderin unterstützt Einführung einer Gestaltungsplanpflicht)

Bemerkung Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 6. Juli 2020, Seite 25, wird richtigerweise ausgeführt, dass es sich bei der beim Uetlihof und Brunaupark angrenzenden Siedlung "Im Laubegg" um eine schützenswerte Siedlung handelt (zusätzlich im ISOS, Aufnahmekategorie A, Erhaltungsziel A), die auch mit der Entwicklung des Brunauparks integral erhalten werden soll. Allerdings kann im Rahmen einer Arealüberbauung die städtebauliche und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung, die sich in die Umgebung und insbesondere zur Siedlung "Im Laubegg" einpassen soll, nicht sichergestellt werden. Vielmehr ist eine besonders gut gestaltete Überbauung beim Brunaupark/Uetlihof in unmittelbarer Nähe der schützenswerten Siedlung "Im Laubegg" erforderlich und einzig mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht gewährleistet (im Sinne der dringlichen Motion (GR Nr. 2019/90) vom 13. März 2019).

Entscheid: **Kenntnisnahme**

Stellungnahme: Bereits bei Arealüberbauungen, wie auf dem Areal Brunaupark eine geplant ist, müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung gemäss § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Dabei sind bei der Beurteilung unter anderem auch die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beachten. Für eine besonders gut gestaltete Überbauung braucht es daher keinen Gestaltungsplan. Zudem ist die besondere Rücksichtnahme auf Schutzobjekte gemäss § 238 PBG bei jedem Bauvorhaben zu gewährleisten, unabhängig davon ob in Regelbauweise, als Arealüberbauung oder auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut wird.