

GL_GERICHTE GL-1172 vom 21. November 2019

GL Gerichte, 2019-11-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-1172

FR: GL_GERICHTE GL-1172 du 21 novembre 2019

IT: GL_GERICHTE GL-1172 del 21 novembre 2019

Erwägungen

E. 1

C._____ AG

Beschwerdegegner

vertretendurch Rechtsanwalt D._____

2.Gemeinde Glarus Nord

vertreten durchRechtsanwaltE._____

E. 1.1

1.1.1Das Bundesgericht erwog in E. 5.3 seines Urteils, dass das Verwaltungsgericht der Beurteilung der Gestaltungskommission erhebliches Gewicht beigemessen habe, sich aber nicht direkt auf ein Dokument der Gestaltungskommission gestützt habe, sondern auf den Mitwirkungsbericht des DBU (recte: der Abteilung Bau und Umwelt der Gemeinde Glarus Nord) vom 17. April 2013. Zwar habe der Beschwerdegegner 3 im bundesgerichtlichen Verfahren das Protokoll der Gestaltungskommission vom 30. Oktober 2012 eingereicht und ergebe sich daraus, dass der Mitwirkungsbericht vom 17. April 2013 die Auffassung der Gestaltungskommission in den wesentlichen Punkten getreu wiedergebe. Es handle sich jedoch nicht um eine vollständige Wiedergabe, zudem sei der Text umstrukturiert worden. Da das Verwaltungsgericht das Protokoll der Gestaltungskommission nicht beigezogen habe, sei die Beschwerdeführerin ausser Stande gewesen, auf dem Wege der Akteneinsicht einen Vergleich mit dem Mitwirkungsbericht vorzunehmen und allfällige Diskrepanzen zu rügen. Hinzu komme, dass sich das Verwaltungsgericht auch nicht mit dem Antrag auf Beizug des Protokolls der Begleitgruppe vom 9. Januar 2013 auseinandergesetzt habe. Der angefochtene Entscheid verletze daher den Anspruch auf rechtliches Gehör. Das Bundesgericht hob das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 3. Mai 2018 auf und wies die Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs an dieses zurück.

1.1.2Das Verwaltungsgericht holte bei der Beschwerdegegnerin 2 das Protokoll der Begleitgruppe vom 9. Januar 2013 und die undatierten, nicht unterschriebenen Protokolle der Gestaltungskommission und der Begleitgruppe ein. Die Dokumente stellte es der Beschwerdeführerin zu. Dieser wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, welche sie auch wahrnahm. Damit wurde dem Entscheid des Bundesgerichts Genüge getan. Das Verwaltungsgericht hat erneut in der Sache zu entscheiden.

1.2Gemäss Art. 38 Abs. 1 lit. f des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) kann die Behörde einen Augenschein durchführen. Der Entscheid über die Anordnung eines Augenscheins steht im pflichtgemässen Ermessen der Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können (BGer-Urteil 1C_157/2016 vom 6. September 2016 E. 2.2).

Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Replik vom 19. Januar 2018 einen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins stellt, weist sie gleichzeitig darauf hin, dass sich die aus ihrer Sicht wesentlichen Erkenntnisse "mit einem kurzen Blick in Googlemaps und in den Geodatenviewer des Kantons Glarus" gewinnen liessen, weshalb ihr Antrag auf Durchführung ihres Augenscheins wohl als Alternativantrag zu sehen ist. Sodann nahm die Beschwerdeführerin nach Ergehen des Bundesgerichts nochmals ausführlich zum strittigen Überbauungsplan Stellung, ohne aber einen Augenschein zu beantragen. Indessen kann offenbleiben, ob überhaupt ein unmissverständlicher Antrag auf Durchführung eines Augenscheins vorliegt. Da sich nämlich der rechtserhebliche Sachverhalt rechtsgenügend aus den Akten ergibt, ist auf einen Augenschein ohnehin zu verzichten.

1.3 Das Verwaltungsgericht als Rechtsmittelbehörde muss den Handlungsspielraum, welcher das Gesetz der Verwaltung einräumt, respektieren. Es hat im Auge zu behalten, dass es Rechtsmittel-, nicht Planungsinstanz ist, dies insbesondere, wenn es um lokale Angelegenheiten geht. Zudem hat es bei seiner Prüfung die durch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) garantierte Gemeindeautonomie zu respektieren. Aus diesen Gründen hat es sich im Rahmen seiner Kognition Zurückhaltung aufzuerlegen, selbst wenn es zur Prüfung der Angemessenheit berufen ist (BGer-Urteil 1C_278/2018 vom 20. Februar 2019 E. 3.3, mit Hinweisen).

2.

2.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Wortlaut des Protokolls der Gestaltungskommission vom 30. Oktober 2012 zeige, dass sämtliche späteren Stellungnahmen, welche sich zum Projekt äusserten, auf diese Beurteilung abstellten. Insbesondere sei der Mitwirkungsbericht vom 17. April 2013 identisch mit der Beurteilung vom 30. Oktober 2012. Die Gestaltungskommission habe nicht einen Entwurf für einen Überbauungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften), sondern Grundlagen für ein Richtprojekt gesehen. Dazu habe sich die Gestaltungskommission geäussert. Gestützt darauf habe die Bauherrschaft gemeinsam mit einer Begleitgruppe, welcher zwei Vertreter der Gestaltungskommission angehörten, das Projekt überarbeitet. Die Begleitgruppe habe am 9. Januar 2013 das Resultat zur Kenntnis genommen. Der Gestaltungskommission sei das Resultat der Projekterweiterung nicht vorgelegt worden, und zwar nicht einmal das weiter bearbeitete Richtprojekt. Immerhin sei dieses als Grundlage für den Überbauungsplan bestimmt gewesen. Diese Grundlage hätten nur die beiden Vertreter der Gestaltungskommission in der Begleitgruppe gesehen. Die beiden Vertreter hätten sich schon vor dem 30. Oktober 2012 in das Richtprojekt involviert und hätten dies auch nachher getan. Bei einer solch engen Zusammenarbeit hätten sie nicht mehr unbefangene sein können. Auf das Protokoll der Begleitgruppe, welche im Wesentlichen aus Vertretern der Bauherrschaft bestanden habe, dürfe daher nicht abgestellt werden. Zusammenfassend habe die Gestaltungskommission den Entwurf für einen Überbauungsplan nicht gesehen, nicht beurteilt und auch nicht formell verabschiedet. Sie habe nicht einmal die letzte Fassung des Richtprojekts gesehen. Diese sei nur der Begleitgruppe am 9. Januar 2013 präsentiert worden.

2.2 Gemäss Art. 68 Abs. 1 der Bauverordnung vom 23. Februar 2011 (BauV) hat die zuständige Gemeinde zur Beurteilung von Vorhaben nach Art. 46 und von besonderen Einordnungsfragen nach Art. 47 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) eine Gestaltungskommission zu bestellen, welche sich aus fünf bis sieben

Fachleuten zusammensetzt. Die Kommission unterbreitet nach Art. 68 Abs. 2 BauV ihre Beurteilungen der für das Bewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde.

Bei der Gestaltungskommission handelt es sich um eine Fachbehörde, welche unter anderem Bauten mit einer Überbauungsplanpflicht zu beurteilen hat. Wie die Beschwerdegegner zutreffend ausführen, sind die Ausführungen der Gestaltungskommission für die den Überbauungsplan erlassende Behörde bzw. vorliegend die Gemeindeversammlung nicht bindend. Insofern hat sie nicht die Befugnis, einen Überbauungsplan zu genehmigen oder nicht zu genehmigen, vielmehr hat sie zu diesem eine fachliche Stellungnahme abzugeben. Da es sich bei der Gestaltungskommission um eine Fachbehörde handelt, kommt ihrer Stellungnahme indessen erhebliches Gewicht zu. So ist namentlich ein Abweichen davon einlässlich zu begründen.

2.3

2.3.1 Aus dem Protokoll der Sitzung der Gestaltungskommission vom 30. Oktober 2012 wird ersichtlich, dass F. _____ und G. _____, beides Mitglieder der Gestaltungskommission, das Projekt begleiteten. An der Sitzung vom 30. Oktober 2012 wurde das Richtprojekt mit der vorgesehenen Randbebauung vorgestellt. Die Randbebauung wurde durch die Gestaltungskommission sehr begrüsst. Die Lösung sei gut betreffend Durchgang in den Innenhof für die Öffentlichkeit. Auch die Nutzung des Zentrums werde begrüsst, da dieses verkehrstechnisch ruhig und ohne öffentliche Parkplätze sei. Der Projektcharakter sei positiv. Die gesamte Form der Überbauung sei stark, da sie kontinuierlich rund und dem Bergkamm angepasst sei. Der grosszügige Hofraum mit Möglichkeit privater Gärten biete eine gute Wohn- und Lebensqualität. Gesamthaft werde eindeutig ein besseres Resultat erreicht als mit der Regelbauweise. Die Grossform eigne sich an dieser Lage zur Schaffung von qualitativ sehr hochwertigem Wohnraum mit hoher Freiraumqualität im grossen Innenhof und einem differenzierten Umgang mit der Abgrenzung von privaten und öffentlichen Bereichen durch die Gestaltung der Zugangssituationen. Mit einer im Weiteren sorgfältigen Ausarbeitung des Erscheinungsbilds und der Umgebungsgestaltung verspreche sich die Gestaltungskommission einen sehr wertvollen Beitrag zur Siedlungsentwicklung im nördlichen Glarus.

Angeregt wurde, dass die Gestaltung der Gebäude-Enden zu überdenken sei. Die Gestaltungsabsicht sei noch nicht genau ersichtlich. Die Enden wirkten eher wie Schnittstellen als wie Gebäudeenden, die den Zusammenhalt der Grossform herstellen. Die Strassenfassaden sollten eher geschlossen und die Hoffassaden eher offen gestaltet werden. Die Gestaltung betreffend Raum zur Strasse sei ebenfalls zu überdenken, sollte aber als hochwertiger öffentlicher Bereich gestaltet werden. Allerdings müsse eine private Vorzone vor den Wohnungen eingerichtet werden. Die 5-Geschossigkeit (vis-à-vis des Fachmarktcentrums Krumm) wirke optimaler als sechs Geschosse. So wären dann rundum Reduktionen in der Höhe gegen Nordosten gedacht. Schliesslich müssten die Emissionen und Immissionen noch mittels Lärmgutachten abgeklärt werden.

2.3.2 Am 9. Januar 2013 fand eine Sitzung der Bauherrschaft, der Architekten, der Landschaftsarchitekten und der zwei das Projekt begleitenden Mitgliedern der Gestaltungskommission statt. Dabei wurde durch die Architekten erläutert, wie das Projekt aufgrund der Ausführungen der Gestaltungskommission am 30. Oktober 2012 überarbeitet wurde. Neu waren fünf Vollgeschosse gegen den Kreisel, eine leichte Verschiebung der

Gebäudevolumina und leicht veränderte Gebäudeecken geplant. Bei den Schnittlösungen wurde mit zwei Varianten gegen die Kantonsstrasse gearbeitet. Die Fassadengestaltungen für Strassen- und Hofseite wurden detailliert, die Grundrisse erstellt und die Erschliessung für Bewohner, Kunden des Gewerbes, Fahrräder und Fahrzeuge sowie Ver- und Entsorgung angepasst. Daneben wurde das Umgebungsprojekt erläutert. Die Vertreter der Gestaltungskommission würdigten das Projekt lobend. Die Gestaltung der Hochbauten und der Umgebung überzeuge in allen Bereichen. Bei der Schnittlösung, welche Gewerbenutzungen im Erdgeschoss gegen die Kantonsstrasse ermögliche, solle der Hof analog der Schnittlösung beim Hochparterre gestaltet werden. Das Aufzeigen der beiden Schnittmöglichkeiten im Überbauungsplan werde sehr begrüsst. Weitere offene Detailfragen könnten im Rahmen des Bauprojekts gelöst werden. Auf der vorliegenden Basis könne nun als nächster Schritt der Überbauungsplan ausgearbeitet und eingereicht werden.

2.3.3 Im Mitwirkungsbericht der kommunalen Abteilung Bau und Umwelt vom 17. April 2013 wurde das Protokoll der Gestaltungskommission vom 30. Oktober 2012 fast wörtlich übernommen, aber etwas umstrukturiert. Hingegen fanden das Protokoll der Sitzung vom 9. Januar 2013 und die dort dargestellten Änderungen keinen Eingang in den Mitwirkungsbericht.

2.3.4 Da die Gemeindeversammlung beim Erlass des Überbauungsplans die maximale Vollgeschosszahl im Baubereich A1 von fünf auf vier Geschosse reduziert hatte, sah sich die Gestaltungskommission in ihrer Sitzung vom 2. Februar 2017 dazu veranlasst, die Protokolle vom 30. Oktober 2012 und vom 9. Januar 2013 mit folgendem Zusatz zu ergänzen: "Die Gestaltungskommission hat von den von der Gemeindeversammlung am Überbauungsplan vorgenommenen Änderungen Kenntnis genommen. Diese Änderungen sind ohne Einfluss auf die positive Beurteilung des Überbauungsplanes durch die Gestaltungskommission."

2.4 Aus dem Dargelegten ergibt sich, dass die Gestaltungskommission der vorgesehenen Randbebauung von Anfang an sehr positiv gegenüberstand. Bei der Präsentation des Richtprojekts am 30. Oktober 2012 lobte sie das Vorhaben, mit welchem ein eindeutig besseres Resultat als mit der Regelbauweise erzielt werde. Nur in vereinzelt Punkten regte sie Änderungen an. Wie bis anhin begleiteten auch in der Folge zwei Mitglieder der Gestaltungskommission das Projekt, wobei sie an der Sitzung mit der Bauherrschaft vom 9. Januar 2013 dieses lobend würdigten.

Die Gestaltungskommission stellte schon früh zwei Mitglieder ab, um das Projekt zu begleiten, was nicht zu beanstanden ist, sondern ermöglichte, die Anliegen der Gestaltungskommission direkt in das Vorhabeneinflussen zu lassen. Dass die Gestaltungskommission bereits zum Richtprojekt Stellung nahm, erscheint sinnvoll. Hätte dieses nämlich nicht genügt, hätte die Beschwerdegegnerin 1 rechtzeitig reagieren und einen anderen Weg einschlagen können. Da das Richtprojekt die Gestaltungskommission offensichtlich aber überzeugen konnte, sah es diese als genügend an, wenn ihre beiden Mitglieder die weitere Umsetzung bzw. die Ausarbeitung begleiteten. Daraus lässt sich schliessen, dass den an der Sitzung erwähnten Kritikpunkten keine entscheidende Bedeutung zukam, zumal die Gestaltungskommission zu Detailfragen im Baubewilligungsverfahren Stellung nehmen kann. Sodann zeigt die am 2. Februar 2017 beschlossene Ergänzung der Protokolle vom 30. Oktober 2012 und vom 9. Januar 2013 auf, dass die Gestaltungskommission den Überbauungsplan mit der geplanten Randbebauung

als positiv beurteilt und an dieser Beurteilung stets festhielt.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist das Vorgehen der Gestaltungskommission nicht zu beanstanden und steht in Einklang mit Art. 68 Abs. 2 BauV, welcher das Verfahren für die Beurteilung durch die Gestaltungskommission nicht regelt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist es aufgrund des Dargelegten nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner 3 davon ausging, der Überbauungsplan sei durch die Gestaltungskommission positiv beurteilt worden.

3.

3.1 Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, mangels gesetzlicher Grundlage seien die Abweichungen bezüglich Gebäudeabstand und Gebäudelänge bzw. geschlossener Bauweise nicht zulässig. Die Abweichungen von der Grundordnung sprengten überdies das zulässige Mass. Die Wohnzone W2b bezwecke die "Schaffung gesunder Wohnbebauungen". Zulässig seien Wohnbauten und nicht störende Betriebe. Als im November 2011 das Umzonungsgesuch vorgestellt worden sei, sei auch eine mögliche Überbauung aufgezeigt worden. Die damals präsentierten Mehrfamilienhäuser hätten eine Höhe von 7 m gehabt. Geplant seien etwa 40 Wohnungen gewesen. Es sei mit ca. 300 bis 450 zusätzlichen Fahrten gerechnet worden, welche durch rund 80 Autoabstellplätze ausgelöst würden. Der strittige Überbauungsplan mit seinen vier- und fünfgeschossigen Bauten (inkl. Sockelgeschoss) unterlaufe den demokratischen Entscheid. Es finde hier eine Aufzonung in eine von der Bauordnung nicht vorgesehene Bauzone statt. Dies werde umso deutlicher, als die höchsten Wohnzonen bis zu drei Geschosse und eine Höhe von höchstens 10 m vorsehen würden. Vorliegend werde mit einer de facto Aufzonung nicht nur eine nächsthöhere Bauzone übersprungen, sondern sowohl in der Geschossigkeit als auch in der Höhe gleich die höchsten Wohnzonen überhaupt. Die Einzonung wäre nicht zustande gekommen, wenn der Bevölkerung damals das Projekt, das nun mit dem Überbauungsplan ermöglicht werden soll, vorgestellt worden wäre.

E. 3

3.1 Das DBU genehmigte am 24. Juli 2017 den Überbauungsplan Feld. Gleichentags hiess es die Beschwerde gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss hinsichtlich der Klarheit des Sondernutzungsplans (maximale Höhenkote) teilweise gut. Im Übrigen wies es die Beschwerde ab.

3.2 In der Folge gelangte die A. _____ AG mit Beschwerde vom 14. September 2017 ans Verwaltungsgericht und beantragte, dass der Beschwerdeentscheid des DBU sowie dessen Genehmigungsverfügung vollumfänglich aufzuheben seien. Es sei sodann der Beschluss der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2015 einschliesslich des Einspracheentscheids des Gemeinderats vom 15. April 2015 aufzuheben, die Einsprache vom 22. Juli 2013 gutzuheissen und der aufgelegte Überbauungsplan Feld vollumfänglich aufzuheben, eventuell zur Verbesserung zurückzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.3 Mit Präsidialverfügung vom 18. September 2017 wies das Verwaltungsgericht die Parteien darauf hin, dass die Behandlung der Beschwerde gegen den Genehmigungsentscheid des DBU (Verfahren VG.2017.00076) dem Regierungsrat obliege. Gleichzeitig setzte es der C. _____ AG, der Gemeinde Glarus Nord, dem DBU und dem Regierungsrat Frist zur Stellungnahme an, ob das Beschwerdeverfahren gegen den Genehmigungsentscheid durch das Verwaltungsgericht im Sinne einer Sprungbeschwerde

anhand genommen werden solle. Diese zeigten sich mit dem Vorgehen einverstanden, wobei der Regierungsrat auf eine weitere Teilnahme am Verfahren verzichtete. Mit Präsidialverfügung vom 29. September 2017 nahm das Verwaltungsgericht das Verfahren VG.2017.00076 im Sinne einer Sprungbeschwerde anhand und vereinigte es mit dem Verfahren VG.2017.00075, welches den Beschwerdeentscheid des DBU zum Gegenstand hatte. Am 3. Mai 2018 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerden ab.

E. 3.2

3.2.1 Gemäss Art. 23 Abs. 1 RBG regelt der Überbauungsplan insbesondere die Erschliessung, die besondere Bauweise sowie die Freiraumgestaltung eines Teilgebiets. Er besteht nach Art. 23 Abs. 2 RBG aus einem Plan und den dazu gehörenden Sonderbauvorschriften. Mit Sonderbauvorschriften können gemäss Art. 23 Abs. 3 RBG insbesondere geregelt werden: Bauweise (lit. a); Anordnung und Gliederung der Bauten und Anlagen (lit. b); Lage, Grösse und Abstände der Bauten und Anlagen (lit. c); Art und Mass der Nutzung der Bauten (lit. d); Firstrichtung und Dachform (lit. e); Materialwahl und Fassadengestaltung (lit. f); Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen, Parkplätzen und Kinderspielflächen (lit. g); Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume (lit. h); bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen und Immissionen (lit. i) sowie Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie (lit. k). Mit dem Überbauungsplan kann nach Art. 23 Abs. 4 RBG unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Die Höhe des Ausnützungsbonus ist dabei von der Gemeinde im Baureglement festzulegen (Art. 23 Abs. 5 RBG).

3.2.2 Nach Art. 9 Abs. 2 der Bauordnung Näfels vom 18. November 2005 (BO Näfels) kann der Gemeinderat namentlich folgende Abweichungen von der Bauordnung bewilligen: Erhöhung der zonengemässen Geschosshöhe und der Gebäudehöhen, wobei in der Dorfkernzone höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden darf (lit. a); Erhöhung der Ausnützungsziffern in den Wohnzonen W2a und W2b sowie in der Wohn- und Gewerbezone (lit. b); Gestattung von Mehrfamilienhäusern in den Wohnzonen (lit. c). Der Gemeinderat ist gemäss Art. 9 Abs. 3 BO Näfels berechtigt, aufgrund des Überbauungsplans in der Dorfkernzone, der Kernzone sowie der Wohn- und Gewerbezone die geschlossene Bauweise zu verfügen.

3.3 Soweit die Beschwerdeführerin mit Hinweis auf einen bundesgerichtlichen Entscheid zum Legalitätsprinzip im Abgaberecht davon ausgeht, von der Rahmennutzungsordnung dürfe nur soweit abgewichen werden, als die BO Näfels die entsprechenden Inhalte aufweise, ist ihr nicht zu folgen. Art. 23 Abs. 4 RBG bestimmt allgemein, dass mit dem Überbauungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden kann. Dabei zählt Art. 23 Abs. 3 RBG in einer nicht abschliessenden Liste auf, was mit den Sonderbauvorschriften geregelt werden kann. Diese Normen bedürfen ■ mit Ausnahme der Höhe des Ausnützungsbonus (Art. 23 Abs. 5 RBG) ■ keiner Konkretisierung in der kommunalen Bauordnung. Aus dem Wortlaut von Art. 9 Abs. 2 BO Näfels ergibt sich sodann, dass der kommunale Gesetzgeber die Möglichkeiten zur Abweichung von der Regelbauweise nicht einschränken wollte. So geht aus dem Wort "namentlich" eindeutig hervor, dass die in Art. 9 Abs. 2 lit. a bis c geregelten Abweichungen lediglich beispielhaft sind.

Sodann ist der Beschwerdeführerin nicht zu folgen, wenn sie aus Art. 9 Abs. 3 BO Näfels schliesst, die geschlossene Bauweise sei in der Wohnzone W2b gänzlich ausgeschlossen. Während in Art. 9 Abs. 2 BO Näfels Abweichungen bewilligt werden können, ist gemäss Art. 9 Abs. 3 BO Näfels der Gemeinderat ■ bzw. bis zum Erlass der totalrevidierten Gemeindeordnung Glarus Nord vom 26. April 2016 (GO Glarus Nord) die Gemeindeversammlung (vgl. VGer-Urteil VG.2014.00103 vom 5. Februar 2015 E. II/2) ■ berechtigt, die geschlossene Bauweise in der Dorfkernzone, der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone zu verfügen. Der Unterschied zwischen den beiden Bestimmungen liegt nach ihrem Wortlaut darin, dass die Abweichungen von Art. 9 Abs. 2 BO Näfels auf Gesuch erfolgen, weshalb sie bewilligt werden können. Art. 9 Abs. 3 BO Näfels ermächtigt hingegen den Gemeinderat (bzw. die Gemeindeversammlung) dazu, die geschlossene Bauweise auch gegen den Willen des Privaten zu verfügen. Somit schliesst Art. 9 Abs. 3 BO Näfels die geschlossene Bauweise für die in dieser Bestimmung nicht genannten Bauzonen nicht aus; der Gemeinderat (bzw. die Gemeindeversammlung) ist lediglich nicht dazu ermächtigt, die geschlossene Bauweise gegen den Willen des Privaten zu verfügen. Dies steht sodann in Einklang mit Art. 23 Abs. 3 lit. a RBG.

Aufgrund der Übergangsbestimmung von Art. 88 BauV ist im Übrigen Art. 62 Abs. 2 BauV nicht anwendbar, welcher regelt, dass die Gemeinde bei der geschlossenen Bauweise die zulässige Gebäudelänge bestimmt.

Daraus folgt, dass sowohl die Abweichungen bezüglich Gebäudehöhe und Gebäudeabstand als auch die vorgesehene geschlossene Bauweise sich auf eine genügende gesetzliche Grundlage stützen können.

3.4 Nicht gefolgt werden kann der Beschwerdeführerin sodann, wenn sie rügt, durch den Überbauungsplan finde eine Aufzoning in eine von der BO Näfels nicht vorgesehene Bauzone statt. Die geplante Ausnützung von 0.80 für Hauptbauten liegt im Rahmen des von Art. 9 Abs. 2 lit. b BO Näfels Erlaubten. Der Überbauungsplan sieht sodann anstatt der bei der Regelbauweise erlaubten zwei Vollgeschosse drei bis vier Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss vor, wobei die UK Untergeschossdecke maximal 2.5 m über dem Niveaupunkt liegen darf. Dies lässt sich mit Art. 9 Abs. 2 lit. a BO Näfels vereinbaren, da dieser lediglich in der Dorfkernzone die Erhöhung um nur ein zusätzliches Vollgeschoss zulässt, für die anderen Zonen hingegen keine Begrenzungen vorsieht. Mit der zulässigen Erhöhung der Geschoszahl geht zwingend auch eine Erhöhung der Gebäudehöhe einher. Nicht zu beanstanden ist sodann die Reduktion der Gebäudeabstände auf 4 m, handelt es sich hierbei doch um ein bei Überbauungsplänen übliches Vorgehen, welches in Art. 23 Abs. 2 lit. c RBG vorgesehen ist. Schliesslich ist wie dargelegt die geschlossene Bauweise zulässig, weshalb auch die beanstandeten Gebäudelängen zulässig sind.

Es trifft zwar zu, dass bei einer Gesamtbetrachtung die Abweichungen von der Regelbauweise erheblich sind. Allerdings wurde das Überbauungsplangebiet durch die Gemeindeversammlung vom 25. November 2011 in die Wohnzone W2b "mit grossem Bonus bei Überbauungsplänen" eingezont. Es war daher stets klar, dass aufgrund der Grösse der Parzelle von 16'357 m² zwar einerseits eine Überbauungsplanpflicht besteht, andererseits für diesen Überbauungsplan eben ein grosser Bonus gewährt werden soll. Die durch den Überbauungsplan vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise liegen im Rahmen dieses grossen Bonus, weshalb nicht davon ausgegangen werden kann, das Mass des in der Zone W2b Zulässigen werde gesprengt.

Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich geltend macht, die Umzonung wäre nicht bewilligt worden, wenn die Stimmbürger das Projekt gekannt hätten, handelt es sich um eine reine Mutmassung. Die Gemeindeversammlung hat nämlich nicht nur die Umzonung bewilligt, sondern eben auch den vorliegend strittigen Überbauungsplan erlassen. Damit kommt diesem entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin die gleiche demokratische Legitimation wie der Rahmennutzungsordnung zu.

E. 4

4.1 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, keine der für die Planung zuständigen Behörden habe sich rechtsgenügend mit den Abweichungen von der Regelbauweise auseinandergesetzt. In der Gestaltungskommission seien die Abweichungen von der Ausnutzungsziffer kein Thema gewesen. Im Planungsbericht werde einzig das Interesse an der haushälterischen Bodennutzung geltend gemacht, was für sich alleine nicht genüge. Die Interessen, welche einer derart hohen Ausnutzung entgegenstehen, wie beispielsweise die Auswirkungen auf die Erschliessung, den Verkehr oder die öffentliche Infrastruktur würden nicht erwähnt und damit auch nicht in die Interessenabwägung einbezogen. Inwiefern mit einer derart hohen Ausnutzung das angestrebte ortsbaulich und architektonisch bessere Ergebnis erzielt werden könne, werde nicht dargetan. Ebenso werde nicht dargelegt, weshalb die Gebäudehöhen oder die Gebäudeabstände eine besonders gute Lösung sein sollen. Das Protokoll der Gestaltungskommission zeige, dass diese nur ein paar wenige Punkte diskutiert habe. Die Beurteilung der Gestaltungskommission genüge in keiner Art und Weise den gesetzlichen Massstäben. Sie folge im Wesentlichen ohne die gesetzlich verlangte Auseinandersetzung mit den einzelnen Kriterien und der Gesamtabwägung der Interessen, weshalb darauf nicht abgestellt werden könne. Mit dem Überbauungsplan werde auch nicht Rücksicht auf die bauliche Umgebung genommen. Die ermöglichte Überbauung sprengte die Masse der umliegenden Bauten massiv und setzte damit ganz bewusst einen Gegensatz zur baulichen Umgebung, die sich auf immerhin vier von fünf Seiten offen und zurückhaltend präsentiere. Besonders bedauernswert seien die Eigentümer der benachbarten Einfamilienhäuser und der Zweifamilienhäuser (alle zweigeschossig). Insgesamt fehle es an der erforderlichen umfassenden Interessenabwägung und der eingehenden Auseinandersetzung mit den angeblichen Vor- und Nachteilen des Überbauungsplans.

4.2 Der Überbauungsplan bezweckt gemäss Art. 8 Abs. 1 BO Näfels eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung. Mit ihm kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wobei die Privilegierung nur gilt, wenn dadurch als Ausgleich gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (Art. 23 Abs. 4 RBG) bzw. wenn damit besonders gute Lösungen erzielt werden (Art.

E. 4.4

4.4.1 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin setzte sich die Gestaltungskommission eingehend mit dem Projekt auseinander und kam zum Schluss, dass mit der geplanten Überbauung eindeutig ein besseres Resultat erzielt werde als mit der Regelbauweise (vgl. E II/2.3).

4.4.2 Wie das Bundesgericht in E. 3.5 seines Urteils vom 20. Februar 2019 (BGer-Urteil 1C_278/2018) ausführte, hatte sich das Verwaltungsgericht in seiner Entscheid vom 3. Mai 2018 detailliert mit der Frage, ob mit dem Überbauungsplan gesamthaft ein ortsbaulich

und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt, auseinandergesetzt. Im Wesentlichen kann daher auf die entsprechenden Erwägungen zurückgekommen werden.

4.4.3 Die streitbetroffene Parzelle liegt im südlichen Teil des Ortes Näfels und weist eine Fläche von 16'357 m² auf. Aufgrund ihrer Grösse kommt ihr eine wesentliche Bedeutung für die bauliche Entwicklung von Näfels bzw. der ganzen Gemeinde Glarus Nord zu. Sie ist geradezu prädestiniert, dem bundesrechtlich vorgegebenen Ziel des verdichteten Bauens zu dienen. Dies ist auch der Grund, weshalb die Parzelle in die Zone W2b "mit grossem Bonus bei Überbauungsplänen" eingezont wurde. Es ist offensichtlich und bedarf keiner Weiterungen, dass das Art. 3 Abs. 3 lit. a bis des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) vorgegebene Ziel mit dem vorliegenden Überbauungsplan deutlich besser erreicht werden kann als mit der Regelbauweise.

4.4.4 Zwischen dem Ziel des verdichteten Bauens bzw. der haushälterischen Nutzung des Bodens und demjenigen der qualitativ hochstehenden Bebauung kann ein Spannungsverhältnis bestehen, wie dies Art. 8 Abs. 1 BO Näfels zum Ausdruck bringt.

Die Umgebung des Überbauungsplangebiets ist heterogen. Im Westen liegt die Kantonsstrasse. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich das Fachmarktcenter Näfels, welches aufgrund seiner Länge und des grossen Parkplatzes markant in Erscheinung tritt und das Gebiet prägt. Im Norden grenzen die Aserstrasse und ein Kreis der Kantonsstrasse an das Überbauungsplangebiet. Dahinter befindet sich eine Wohn- und Gewerbezone, welche unter anderem mit einem Restaurant, einer Garage und einer Tankstelle überstellt ist. Im Osten liegt die Aserstrasse, an welche mit Einfamilienhäusern überstellte Bauzonen W2b und W2a sowie eine in der Landwirtschaft liegende Parzelle anschliessen. Im Süden liegt schliesslich eine Bauzone W2a, welche ebenfalls durch Einfamilienhäuser überstellt ist, während sich im Südwesten entlang der Kantonsstrasse eine in der Wohn- und Gewerbezone liegende Parzelle befindet, welche noch nicht überbaut ist. Dabei kann entgegen der Darlegung der Beschwerdeführerin zumindest im Westen und im Norden nicht von einer kleinteiligen, zurückhaltenden baulichen Umgebung gesprochen werden.

Der Überbauungsplan sieht eine Randbebauung mit drei Baukörpern vor. Der grösste Baukörper A führt westwärts mit mehreren leichten Knicken entlang der Kantonsstrasse, ehe er winkelförmig abgknickt und im Norden entlang der Aserstrasse weitergeführt wird. Er weist eine Länge von gut 170 m auf. Er stellt vier Vollgeschosse dar. Der Baukörper B ist im Osten des Überbauungsplangebiets entlang der Aserstrasse vorgesehen. Er ist in der Mitte leicht abgknickt. Vorgesehen sind auch hier vier Vollgeschosse. Der Baukörper C mit drei Vollgeschossen führt im Süden entlang der Aserstrasse und wird an zwei Stellen abgknickt.

Die geplanten Bauten sind weder für einen Überbauungsplan unüblich noch wollen sich diese bewusst von der baulichen Umgebung abgrenzen. Bezweckt wird vielmehr eine harmonische Einordnung ins Gesamtbild der Umgebung. Dass der grösste Baukörper A entlang der Kantonsstrasse entstehen soll, ist nicht nur nachvollziehbar, sondern erscheint aufgrund des auf der gegenüberliegenden Strassenseite stehenden Fachmarktcenters geradezu angezeigt. Durch die leichten Knicke und die Abwinklung im Norden enthält der Baukörper ein spielerisches Element, wodurch die Länge nicht störend wirkt. Im Norden fügt er sich gut in die bauliche Umgebung der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone ein.

Der kleinste Baukörper B, welcher im Osten des Überbauungsplangebiets liegt, zeichnet den Strassenverlauf der Aserstrasse nach und grenzt das Überbauungsplangebiet von der Landwirtschaftszone ab. Der im Süden liegende Baukörper C berücksichtigt sodann, dass er an ein Einfamilienhausquartier angrenzt, weshalb hier lediglich drei Vollgeschosse vorgesehen sind. Sämtliche Baukörper überschreiten den gesetzlich vorgesehenen Strassenabstand erheblich, was eine Bepflanzung des grosszügigen Strassenraums ermöglicht.

Der Überbauungsplan vermag auch in weiterer Hinsicht zu überzeugen. Zunächst erscheint die Randbebauung als naheliegend und ist mit der Gestaltungskommission zu begrüssen. Namentlich aufgrund der stark befahrenen Kantonsstrasse ist die Ausrichtung der Wohnungen nach innen erforderlich. Sodann wird die Überbauung im Nordwesten, im Nordosten und im Süden durchbrochen, was einen einfachen Zugang zum Innenbereich ermöglicht. Der Innenhof ist sehr grosszügig ausgestaltet und über einen Fussweg auch der Öffentlichkeit zugänglich. Sodann ist die Parzelle verkehrsmässig gut erschlossen (vgl. auch E. II/5.2.5).

4.4.5 Auf der anderen Seite liegt es auf der Hand, dass eine Überbauung auf einer Parzelle, welche eine Grösse von 16'357 m² aufweist, markant in Erscheinung tritt, aufgrund der geplanten Anzahl von 90 bis 100 Wohnungen Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur hat und zusätzlichen Verkehr generiert. Der Überbauungsplan bezweckt eine möglichst hohe Ausnützung der Parzelle, indem er den zulässigen Ausnützungsbonus voll ausschöpft. Dies liegt aber durchaus im öffentlichen Interesse der haushälterischen Nutzung des Bodens bzw. des verdichteten Bauens im Siedlungsinnern. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nimmt der Überbauungsplan Bezug zur heterogenen baulichen Umgebung. So erweist sich die Positionierung des Baukörpers A entlang der Kantonsstrasse und gegenüber dem markanten Fachmarktzentrum Näfels als ideal, während der Baukörper B das Siedlungs- vom Landwirtschaftsgebiet abtrennt. Die Gestaltungskommission weist zudem darauf hin, dass die gesamte Form der Überbauung stark sei und sich kontinuierlich an den Bergkamm anpasse. Nicht zu bestreiten ist hingegen, dass der Überbauungsplanung im Vergleich zum unbebauten Zustand die Situation des angrenzenden Einfamilienhausquartiers verschlechtert. Indessen nimmt der Baukörper C in besonderer Weise Rücksicht auf das angrenzende Einfamilienhausquartier. Einerseits weist dieser ein Vollgeschoss weniger als die beiden übrigen Baukörper auf. Andererseits wird durch die Festlegung des Baubereichs C ein Gebäudeabstand von mindestens knapp 20 m ermöglicht, welcher als begrünter Freiraum ausgestaltet wird. Bei der Regelbauweise wäre es hingegen möglich, ein zweigeschossiges Gebäude deutlich näher an die Grenze zu stellen, womit sich der Gebäudeabstand erheblich reduzieren würde. Sodann ist zu berücksichtigen, dass die Gärten der Einfamilienhäuser gegen Süden, auf die vom Überbauungsplangebiet abgewandten Seite ausgerichtet sind. Unter diesen Umständen besteht der Nachteil für das Einfamilienhausquartier in erster Linie darin, dass die Parz.-Nr. 95 überhaupt in die Bauzone eingezont wurde, während der strittige Überbauungsplan im Vergleich zu Regelbauweise keine deutlichen Nachteile hat. Dies mag auch erklären, weshalb die Eigentümer der Einfamilienhäuser den Rechtsweg gegen den Überbauungsplan nicht weiter beschritten.

4.4.6 Unter Berücksichtigung all dieser Umstände vermag die Beurteilung der Gestaltungskommission, wonach es sich beim Überbauungsplan um einen sehr wertvollen Beitrag zur Siedlungsgestaltung in Glarus Nord handle, zu überzeugen. Die Vorteile des

Überbauungsplans, welcher eine qualitativ hochstehende Bebauung ermöglicht und die grosse Parzelle ideal ausnützt, überwiegen dessen Nachteile deutlich.

5.

5.1 Die Beschwerdeführerin bemängelt weiter, es gebe eine ganze Reihe von Bestimmungen, welche rechtlich zu wenig verbindlich formuliert seien, um die besonders gute Lösung sicherzustellen. So würden gewisse gestalterische Möglichkeiten geschaffen, ohne die Bauherrschaft zu verpflichten, diese auch zu nutzen. Alle Bestimmungen der Sonderbauvorschriften, die lediglich "wegleitend" seien, seien für die qualitätssichernde Anwendung im Hinblick auf eine besonders gute Lösung viel zu unbestimmt und deshalb unbeachtlich. Die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Bepflanzung etc. werde wie auch die Lage und Gestaltung von Spiel- und Erholungsflächen sowie von gemeinschaftlichen Einrichtungen nicht konkretisiert. Es sei nicht einmal verbindlich geregelt, dass der Innenhof nach der Überbauung für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sei. Der Überbauungsplan enthalte keine Bestimmungen über den Lärmschutz, auch fehle die notwendige gewässerschutzrechtliche Bewilligung. Schliesslich fehlten auch Untersuchungen darüber, ob die bestehende Erschliessung genüge.

5.2

5.2.1 Im Kanton Glarus schliesst sich dem Überbauungsplan ein ordentliches Baubewilligungsverfahren an (VGer-Urteil VG.2015.00145 vom 16. Juni 2016 E. 3.3). Das Überbauungsplanverfahren ersetzt daher weder das Baubewilligungsverfahren noch präjudiziert es dieses. Gestützt auf den Überbauungsplan darf noch nicht gebaut werden. Erst die erteilte Baubewilligung berechtigt zum Bau. Daraus folgt, dass ein Überbauungsplan nicht den Detaillierungsgrad eines Baugesuchs aufweisen muss. Vielmehr ist dem Bauherrn ein Spielraum für die Ausarbeitung des Bauprojekts zu belassen (vgl. auch BGE 121 I 117 E. 4c; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Züricher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, Bd. 1, S. 185).

5.2.2 Es trifft zwar zu, dass einzelne Elemente wie etwa die Abgrenzung des Erschliessungsbereichs Fussgänger/Fahrräder, die Lage des Umgebungsbereichs zu Gunsten der Öffentlichkeit, die Abgrenzung des Umgebungsbereichs Grünflächen, die Anzahl und Lage der Hochstammbäume, die Lage der Hecken, die Lage des Brunnens oder die Abgrenzung der Kinderspiel- und Erholungsflächen im Innenhof bloss als "richtungsweisend" bezeichnet werden. Sämtliche Elemente gehören aber zum verbindlichen Planinhalt, einzig deren Lage oder Abgrenzung wird als "richtungsweisend" bezeichnet. Nach dem Dargelegten ist es weder ungewöhnlich noch unzulässig, dem Bauherrn für die Detailgestaltung des Bauvorhabens einen gewissen Spielraum zu belassen. Die Bezeichnung von Bereichen oder Elementen des Überbauungsplans als "richtungsweisend" verschafft dem Bauherrn denn auch keinen Freipass. Namentlich ist Art. 4 Abs. 2 SBV so auszulegen, dass von den richtungsweisenden Elementen des Überbauungsplans im Baubewilligungsverfahren nicht übermässig abgewichen werden darf. Insbesondere ist der Charakter des Überbauungsplans zu bewahren.

5.2.3 Hinsichtlich der Zugänglichkeit des Innenhofs für die Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass diese in Ziff. 2.2 des Erläuterungsberichts zum Überbauungsplan als Vorteil aufgeführt wird. Dabei soll gemäss Ziff. 6.3 des Erläuterungsberichts ein Fussweg mit einer Breite von mindestens 2.5 m und mit einem Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit geschaffen werden. Die Beschwerdeführerin geht zutreffend davon aus, dass

die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ein wesentliches Element des Überbauungsplans bildet. Allerdings muss die rechtliche Sicherung entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin noch nicht im Rahmen des Überbauungsplanverfahrens erfolgen.

5.2.4 Hinsichtlich des Lärmschutzes und der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung sieht zwar Art. 25a Abs. 4 RPG vor, dass die Koordinationsgrundsätze auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar sind. Allerdings will die Koordinationspflicht die Grenzen zwischen den einzelnen Rechts- und Sachgebieten überwinden, nicht aber zwischen den einzelnen Bewilligungsphasen. Namentlich bezweckt die bundesrechtliche Koordinationspflicht nicht eine Verwischung der einzelnen Bewilligungsverfahren (BGer-Urteil 1P.532/2006 vom 16. Februar 2007 E. 3.4, 1P.365/2001 vom 19. September 2001 E. 5c/dd).

Soweit die Abteilung Umweltschutz und Energie den Nachweis verlangt, dass weniger als 10 % der Durchflusskapazität des Grundwassers vermindert wird, hängt es von der konkreten Ausgestaltung des Bauvorhabens ab, ob dieser Nachweis erbracht werden kann. Die diesbezüglich notwendige Konkretisierung des Überbauungsplans erfolgt aber erst im Baubewilligungsverfahren. Für die im vorliegenden Verfahren vorzunehmende Interessenabwägung hat die Frage der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung sodann keine Bedeutung. Kann der Nachweis nämlich im Baubewilligungsverfahren nicht erbracht werden, ist die Baubewilligung zu verweigern. Kann er erbracht werden, steht das Gewässerschutzrecht der Erteilung einer Baubewilligung nicht entgegen. Demzufolge hat die Koordination der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung mit der Baubewilligung, nicht mit dem Überbauungsplan zu erfolgen. Die Abteilung Umweltschutz und Energie hat denn in ihrem Bericht auch lediglich frühzeitige, detaillierte Abklärungen empfohlen.

Dasselbe gilt hinsichtlich des Lärmschutzes. Die Abteilung Umweltschutz und Energie hat die Beschwerdegegnerin 1 auf die massgebenden Rechtsgrundlagen hingewiesen. Ob die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können bzw. ob falls erforderlich eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, hängt, wie sich aus der Stellungnahme der Abteilung Umweltschutz und Energie ergibt, wiederum von der konkreten Ausgestaltung des Bauprojekts wie beispielsweise der Anordnung der Räume oder der Installation einer kontrollierten Lüftung ab. Auch das lärmschutzrechtliche Verfahren ist deshalb mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren.

5.2.5 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin wurde auch die Erschliessung des Überbauungsplangebiets geprüft. Geplant ist die Zufahrt vom südöstlichen Teil des Überbauungsplangebiets auf die Aserstrasse und dann auf den nördlich gelegenen "Freihof"-Kreisel auf die Kantonsstrasse. Dabei war insbesondere strittig, ob die Zufahrt direkt auf die Kantonsstrasse oder über die Aserstrasse erfolgen solle. Diesbezüglich führte die Abteilung Tiefbau am 20. August 2015 aus, dass eine direkte Zufahrt über die Kantonsstrasse nicht zulässig sei, mit der Erschliessung über die Aserstrasse aber eine geeignete Alternative bestehe. Zum selben Schluss gelangte der Beschwerdegegner 3 im Beschwerdeentscheid vom 18. Juli 2016, worin er ausführte, die Grundstückszufahrt habe rückwärtig an den nächsthöheren Strassentyp ■ hier die Aserstrasse ■ zu erfolgen. Wohl weil es offensichtlich war, wurde nie in Frage gestellt, dass die sechs Meter breite Aserstrasse den durch die geplante Überbauung zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen kann. Die Beschwerdeführerin legt denn auch nicht dar, inwiefern die Erschliessung nicht genügen sollte. Schliesslich ist das Überbauungsplangebiet auch durch den öffentlichen Verkehr optimal erschlossen, befindet sich doch eine Bushaltestelle direkt

an der angrenzenden Kantonsstrasse und ist der Bahnhof Näfels-Mollis mit dem Fahrrad in fünf Minuten und zu Fuss in einer knappen Viertelstunde erreichbar.

6.

Die Beschwerdeführerin bringt in ihren umfassenden Rechtsschriften vom 31. Mai 2019 und vom 4. September 2019 einige Punkte, die sie im Beschwerdeverfahren VG.2017.00075/76 gerügt hatte, nicht mehr vor. So bemängelt sie beispielsweise nicht mehr, dass ein Baugespann fehlte oder dass im Bulletin zur Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2015 die Einsprache nicht im Originalwortlaut abgedruckt wurde. Soweit sie an den nicht mehr erwähnten Rügen festhält, ist sie auf die entsprechenden Erwägungen im Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 3. Mai 2018 zu verweisen.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass auch nach Einsicht in die Protokolle der Gestaltungskommission vom 30. Oktober 2012 und der Begleitgruppe vom 9. Januar 2013 die Beurteilung der Vorinstanzen geteilt werden kann, wonach der durch die Gemeindeversammlung erlassene Überbauungsplan als eine mit dem kommunalen und kantonalen Recht vereinbare besonders gute Lösung erscheint. Die Vorteile des Überbauungsplans, welcher einen sehr wertvollen Beitrag zur Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Glarus Nord leistet, überwiegen nach dem Dargelegten dessen Nachteile. Damit bleibt es bei der Abweisung der am 14. September 2017 erhobenen Beschwerden.

III.

Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 4'000.- sind ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG) und mit dem von ihr bereits in den Verfahren VG.2017.00075 und VG.2017.00076 geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Überdies ist sie nach Art. 138 Abs. 1 und 2 VRG zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin 1 eine Partei-entschädigung von Fr. 5'000.- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Mangels Vorliegens besonderer Umstände steht den Beschwerdegegnern 2 und 3 als Gemeinwesen keine Parteientschädigung zu (vgl. Art. 138 Abs. 4 VRG).

E. 9

Abs. 1 BO Näfels). Ob eine besonders gute Lösung vorliegt, beurteilt sich namentlich nach folgenden in Art. 9 Abs. 1 BO Näfels aufgeführten Kriterien: Erschliessung und Parkierung; hygienisch und baulich einwandfreie Lösung; Beachtung der Beziehung zu den Nachbargrundstücken; harmonische Einordnung der Bauten ins Gesamtbild der Umgebung; grosszügige und zweckmässige Anlage von Freiflächen und Kinderspielplätzen.

4.3 Wie das Verwaltungsgericht bereits in seinem Entscheid vom 3. Mai 2018 (VGer-Urteil VG.2017.00075/76 E. II/5.2) ausgeführt hatte, sind die Art. 9 Abs. 1 BO Näfels aufgeführten Kriterien weder abschliessend noch muss jedes einzelne besonders gut erfüllt werden. Vielmehr ist in einer Gesamtschau zu prüfen, ob durch den Überbauungsplan eine besonders gute Lösung erzielt wird, wobei einer architektonisch und baulich guten Gestaltung kraft Art. 23 Abs. 4 RBG eine besondere Bedeutung zukommt. Der Begriff der "besonders guten Lösung" impliziert, dass bei Erlass eines Überbauungsplans eine Abwägung zwischen den Vor- und Nachteilen des Überbauungsplans vorzunehmen ist. Auch dabei ist der Überbauungsplan als Sondernutzungsplan gesamthaft zu betrachten, was entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin verbietet, für jede einzelne Abweichung von der Regelbauweise eine separate Interessenabwägung durchzuführen.

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