

# GL\_GERICHTE GL-489 vom 6. August 2015

GL Gerichte, 2015-08-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-489](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-489)

FR: GL\_GERICHTE GL-489 du 6 août 2015

IT: GL\_GERICHTE GL-489 del 6 agosto 2015

## Erwägungen

### E. 2

Gemeinde Glarus Nord

vertreten durch Rechtsanwalt, H. \_\_\_\_\_

#### E. 2.2

2.2.1 Die Beschwerdeführer führen aus, das streitbetroffene Bauprojekt habe erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Nachbarschaft, weshalb gestützt auf Art. 46 RBG zwingend ein Überbauungsplan vorzulegen sei. Beim Begriff der erheblichen Auswirkungen handle es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher vom Gericht im Rahmen der Rechtskontrolle zu überprüfen sei. Art. 46 RBG lasse bei der Pflicht zur Vorlegung eines Überbauungsplans keinen Raum, wenn ein Bauvorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild habe. Die Vorinstanz habe deshalb zu Unrecht auf ein Ermessen der Baubewilligungsbehörde verwiesen und Art. 46 RBG damit falsch angewendet. Erhebliche Auswirkungen habe das streitbetroffene Bauvorhaben unter anderem, weil es in einem Teil der Gemeinde liege, welcher zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) gehöre und weil die in unmittelbarer Nähe gelegene Kirche St. Hilarius (nachfolgend: Pfarrkirche) sowie ein Teil des Baugrundstücks unter speziellem Schutz stünden. Gestützt auf den Nutzungsplan Talgebiete 2005 komme hinzu, dass das Grundstück in der Orts- bzw. Umgebungsschutzzone der Pfarrkirche liege und ein Teil der geschützten Mauerfassade auf dem Grundstück selbst gelegen sei. Ferner seien weitere schützenswerte Baudenkmäler und eine bereits realisierte Überbauung in der Nähe des Bauvorhabens zu finden. Es gebe im gesamten Kanton wohl kaum einen Ort, bei welchem die Voraussetzungen von Art. 46 RBG eindeutig erfüllt seien. Dieser Umstand werde auch durch eine Unterschriftensammlung der Nachbarschaft sowie der Gemeindebewohner untermauert. Insgesamt seien die Beschwerdegegner 1 damit zur Vorlegung eines Überbauungsplans verpflichtet.

2.2.2 Die Beschwerdegegner 1 bringen dagegen vor, die Vorinstanz habe zu Recht eine Überbauungsplanpflicht verneint, da sich eine solche nicht direkt aus Art. 46 RBG ableiten lasse. Auch sei der Ausdruck "erhebliche Auswirkungen" gemäss Art. 46 RBG nicht als unbestimmter Rechtsbegriff zu qualifizieren. Vielmehr führe der Ausdruck dazu, dass der Baubewilligungsbehörde im Rahmen ihrer Beurteilung ein Ermessen zukomme, welches diese pflichtgemäss ausgeübt habe. Selbst wenn der Ausdruck aber als unbestimmter Rechtsbegriff angesehen werden würde, so sei die richterliche Überprüfung der Beurteilung durch die Beschwerdegegnerin 2 und den Beschwerdegegner 3 nur beschränkt möglich. Dies, weil die Beschwerdegegnerin 2 die örtlichen Verhältnisse besser kenne und weil die kantonale Abteilung für Denkmalpflege und Ortsbildschutz (nachfolgend: Fachstelle

Denkmalpflege) in solchen Fragen über mehr Fachkenntnisse als das Gericht verfüge. Hinzu komme, dass sich die geplante Überbauung gut in die Umgebung einfüge, wovon im Übrigen auch die Fachstelle Denkmalschutz in ihren Stellungnahmen ausgegangen sei. Des Weiteren könne aus dem Umstand, dass ein Teil des betroffenen Bauprojekts in der Ortsbild- sowie Umgebungsschutzzone liege und das zu überbauende Gebiet zum ISOS gehöre, nicht ohne Weiteres darauf geschlossen werden, dass das Projekt erhebliche Auswirkungen im Sinne von Art. 46 RBG habe. Ferner werde durch das Bauvorhaben weder an der Pfarrkirche noch an den umliegenden Häusern etwas verändert, weshalb sich daraus ebenfalls keine Überbauungsplanpflicht ableiten lasse. Schliesslich könne es für eine Überbauungsplanpflicht nicht relevant sein, dass in der Nähe eine andere Überbauung realisiert werde. Diesbezüglich bestehe zum streitbetroffenen Bauprojekt kein sachlicher Zusammenhang.

2.2.3 Die Beschwerdegegnerin 2 führt aus, es gehe bereits aus dem Wortlaut von Art. 46 RBG hervor, dass nur unter bestimmten Voraussetzungen eine Überbauungsplanpflicht bestehe. Der Begriff der erheblichen Auswirkungen gemäss Art. 46 RBG sei in Art. 56 RBG und Art. 66 BauV näher umschrieben. Die darin erwähnten Voraussetzungen seien vorliegend nicht erfüllt, weshalb keine Pflicht für einen Überbauungsplan gegeben sei. Abgesehen davon, könne ein Überbauungsplan verlangt werden, wenn das Bauprojekt nicht zonenkonforme Auswirkungen habe. Dies sei vorliegend ebenfalls nicht der Fall. Im Ergebnis liege damit weder eine falsche Rechtsanwendung noch ein Verstoss gegen Art. 46 RBG vor. Des Weiteren sei nahezu die gesamte Gemeinde Näfels im ISOS aufgeführt, was aber nicht per se zu einem Objektschutz führe. Den Beschwerdeführern sei zwar beizupflichten, dass die Pfarrkirche ein schützenswertes Objekt darstelle, hingegen liege für das streitbetroffene Baugrundstück kein Umgebungsschutz vor, weshalb sich ein Einbezug des Bundesamtes für Kultur (BAK) erübrigt habe. Sodann werde nicht in der direkten Umgebung der Pfarrkirche gebaut. Der die Pfarrkirche umgebende, öffentliche und unbebaute Raum bleibe bestehen. Ferner könne aus dem Umstand, dass das Bauvorhaben teilweise in der Ortsbildschutzzone liege, nicht darauf geschlossen werden, dass ein Überbauungsplan zwingend vorzulegen sei. So sei ein sorgfältiger Umgang mit Bauvorhaben in diesem Bereich auch mittels einer sich gut einfügenden Gestaltungs- und Bauweise zu erreichen, was auf die geplante Anlage zutrefe. Schliesslich werde auch den Interessen der Nachbarn unter Einhaltung der Bauordnung und ohne Vorlage eines Überbauungsplans genügend Rechnung getragen.

2.2.4 Der Beschwerdegegner 3 weist darauf hin, dass das streitbetroffene Bauvorhaben gewisse Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Nachbarschaft habe. Diese seien aber nicht als erheblich einzustufen, da dies gemäss Art. 66 BauV und Art. 56 RBG nur auf Bauten zutrefe, welche tiefgreifendere Auswirkungen hätten, was beispielsweise bei einem Einkaufszentrum der Fall sei. Das streitbetroffene Bauprojekt habe keine solchen immensen Auswirkungen, woran die Ansichten der Dorfbewohner und der Nachbarschaft nichts änderten. Im Ergebnis sei in Anlehnung an die Stellungnahme des kantonalen Denkmalpflegers nicht von einer Überbauungsplanpflicht auszugehen.

## **E. 2.3**

2.3.1 Ausgangspunkt für die Beurteilung einer allfälligen Überbauungsplanpflicht bildet Art. 46 RBG. Wie die Beschwerdeführer zu Recht bemerken, ist bei dieser Bestimmung danach zu fragen, ob eine offene Norm vorliegt, welche der Verwaltungsbehörde Ermessen einräumt, oder ob es sich bei den für die Überbauungsplanpflicht geforderten "erheblichen

Auswirkungen" um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Diese Unterscheidung ist deshalb bedeutsam, weil dem Gericht die Ermessensüberprüfung verwehrt ist (vgl. E. II/1.2), während die unbestimmten Rechtsbegriffe der Auslegung zugänglich sind, welche vom Gericht grundsätzlich überprüft werden kann (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 446a f.)

2.3.2 Sowohl beim Ermessen als auch beim unbestimmten Rechtsbegriff liegen offene Formulierungen vor, die den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum gewähren. Massgeblich für die Unterscheidung ist, ob die Anwendung einer offenen Normierung nach Sinn und Zweck des Gesetzes von einem Gericht soll überprüft werden können oder nicht. Bei jeder offenen Normierung ist demnach zu fragen, ob und wie weit der Gesetzgeber die Befugnis zur Konkretisierung dieser Bestimmung abschliessend einer Verwaltungsbehörde übertragen wollte, weil sie dafür fachlich kompetenter erscheint als ein Gericht (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 453).

2.3.3 Für die Beurteilung der Frage, ob erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild vorliegen, was gemäss Art. 46 RBG eine Überbauungsplanpflicht zur Folge hat, sind die kommunalen und kantonalen Behörden aufgrund ihrer besonderen Orts- und Fachkenntnisse geeigneter als Gerichte. Hinzu kommt, dass die Gemeinde durch die Ortsplanung die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung und die bauliche Entwicklung sicherstellt (Art. 15 Abs. 1 RBG), wobei die Ortsplanung auch die Sondernutzungspläne umfasst (Art. 15 Abs. 2 RBG). Insofern kommt der Gemeinde bei der Anwendung von Art. 46 RBG ein Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht nicht eingreifen darf.

Immerhin haben die rechtsanwendenden Behörden Art. 66 BauV zu beachten, welcher beispielhaft aufzeigt, wann erhebliche Auswirkungen im Sinne von Art. 46 RBG vorliegen.

2.3.4 Von den Beschwerdeführern wird zu Recht nicht behauptet, die streitbetroffene Parzelle sei im Zonenplan des Ortsteils Näfels als Gebiet mit einer Überbauungsplanpflicht bezeichnet. Solche Gebiete lassen sich nur ausserhalb der Dorfkernzone finden. Sodann fällt das Bauvorhaben nicht unter die in Art. 66 BauV erwähnten Bauten und Anlagen. Schliesslich ist es auch nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin nicht aus anderen Gründen davon ausging, es lägen erhebliche Auswirkungen vor, welche einen Überbauungsplan als notwendig erscheinen liessen. Sie holte die für ihre Beurteilung notwendigen Berichte von Fachstellen ein und kam zum Schluss, dass sich das Bauprojekt gut in die Umgebung bzw. das Orts- und Landschaftsbild einfüge sowie mit den nachbarschaftlichen Interessen vereinbar sei. Dass diese Auffassung zumindest vertretbar erscheint, zeigte sich insbesondere auch am vorgenommenen Augenschein, in welchem namentlich zu Tage trat, dass die Wirkung der geschützten Pfarrkirche und deren Umgebung sowie das geschützte Ortsbild von Näfels durch das geplante Bauvorhaben kaum beeinträchtigt werden.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführer rügen sodann, dass das geplante Bauvorhaben nicht mit dem Ortsbild- sowie Denkmalschutz vereinbar sei.

3.1 Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG) erstellt der Bundesrat nach Anhören der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung. Dadurch wird dargetan, dass das entsprechende Objekt in

besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Gestützt auf Art. 5 NHG erliess der Bundesrat die Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS vom 9. September 1981), in welchem die jeweiligen Ortsbilder aufgelistet sind.

Der Begriff der ungeschmälerten Erhaltung ist dabei so zu verstehen, dass der im Inventar angestrebte Schutz vollumfänglich zur Geltung gelangen und allfälligen Bedrohungen begegnet werden soll. Die Aufnahme eines Objektes in ein Verzeichnis bedeutet aber nicht, dass sich am bestehenden Zustand überhaupt nichts mehr ändern darf. Der Zustand eines Objektes soll jedoch gesamthaft betrachtet unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Heimatschutzes nicht verschlechtert werden. Allfällige geringfügige Nachteile einer Veränderung müssen durch anderweitige Vorteile mindestens ausgeglichen werden. Zur Beurteilung der Problematik der ungeschmälerten Erhaltung ist von der jeweiligen Umschreibung des Schutzgehalts auszugehen, d.h. die möglichen Beeinträchtigungen sind an den verschiedenen Schutzziele zu messen (BGE 123 II 256 E. 6a, mit Hinweisen).

Sodann sieht Art. 47 Abs. 1 RBG vor, dass Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Befindet sich die zu beurteilende Baute in der Umgebung von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekten, so hat sie bezüglich Gestaltung und Einordnung erhöhten Anforderungen zu genügen (Art. 47 Abs. 2 RBG). Eine gute Gesamtwirkung wird gemäss Art. 67 Abs. 1 BauV insbesondere dann erreicht, wenn Stellung, Form, Abmessungen, Proportionen, Materialisierung, Farbgebung, Funktionen und Konstruktion gut aufeinander abgestimmt sind (lit. a) und die Bauten, Freiräume und Anlagen eine gute Beziehung zur Umgebung aufweisen bzw. durch Formgebung, Farbgestaltung und Materialwahl sowie Sichtbezügen, Raumabfolgen und Wegführungen herstellen. Gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung haben sich diese Anforderungen bei Bauten und Anlagen im Umfeld von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekten an dessen Bauweisen messen zu lassen. Insbesondere die Fassaden-, Fenster- und Dachgestaltung haben den Charakter der geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekte zu berücksichtigen.

Art. 5 BO statuiert ferner, dass sich die Ausnützung eines Grundstücks bei Neu-, Ersatz oder Erweiterungsbauten aufgrund eines konkreten Bauprojekts bestimmt, welches sich in jeder Hinsicht ins Ortsbild einpasst. In Zweifelsfällen hat der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein unabhängiges Gutachten einzuholen. Dies entspricht weitgehend Art. 16 Abs. 2 BO. Schliesslich ist nach Art. 16 Abs. 1 BO für Neu-, Um- und Anbauten sowie Fassadenrenovationen in unmittelbarer Nähe geschützter oder schützenswerter Bauten und in Schutzzonen eine Bewilligung einzuholen, wobei den Problemen stilistischer Art Beachtung zu schenken ist.

## **E. 3.2**

3.2.1 Die Beschwerdeführer sehen den Ortsbildschutz als den eigentlichen Grund, weshalb sie sich gegen das geplante Bauvorhaben der Beschwerdegegner 1 zur Wehr setzen. Das streitbetreffende Grundstück liege nämlich zu einem grossen Teil im Ortsbildschutz-, der restliche Teil im Umgebungsschutzgebiet. Zudem lägen diverse geschützte Objekte in unmittelbarer Nähe zum geplanten Bauprojekt. Dazu gehöre auch die Umgebungsmauer, welche entlang der Kantonsstrasse verlaufe. Die Frage des Orts- und Denkmalschutzes sei nur ungenügend abgeklärt worden, indem man sich bei der Beurteilung einzig auf den

äusserst knappen Mitbericht der Fachstelle Denkmalpflege vom 6. Dezember 2012 abgestützt habe. Letztere nehme weder Bezug auf die bestehende rechtliche Ordnung, noch erwähne sie die Ortsbildschutzzone sowie die umliegenden geschützten Objekte. Sie lege nicht dar, weshalb dem Bauprojekt eine Blankobewilligung zu erteilen sei. Zudem sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdegegner 3 den Bericht der Fachstelle Denkmalpflege vom 31. Oktober 2013 als fachlich detaillierten Amtsbericht erachtet habe. Dieser umfasse lediglich eine Seite und nehme einzig dazu Stellung, weshalb das BAK nicht beigezogen werden müsse. Zum Bauvorhaben selbst führe das Amt nur kurz aus, dass die Überbauung dem Ortsbild nicht abträglich sei. Im Ergebnis seien die beiden Berichte nur als eine voreingenommene Haltung zu werten. Insgesamt sei das Amt seinen Aufgaben nur ungenügend nachgekommen, weshalb ein Bericht der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission sowie ein neutrales Gutachten einzuholen seien. Dabei habe die Baubewilligungsbehörde zwar ein gewisses Ermessen, dieses sei aber pflichtgemäss auszuüben. Da es sich vorliegend um ein Bauprojekt in einem äusserst sensiblen Bereich handle und diesbezüglich kaum ein extremerer Fall denkbar sei, wäre bereits die Beschwerdegegnerin 2 zur Einholung eines neutralen Gutachtens angehalten gewesen. Sodann sei der Schutz der Kirchengrundstücke, der umliegenden geschützten Objekte sowie des Freulerpalastes nicht nur ihr Anliegen, sondern auch dasjenige von vielen weiteren Einwohnern der Gemeinde Näfels, wofür die ins Recht gelegte Unterschriftensammlung spreche. Ferner sei eine weniger einschneidende Ausführung der geplanten Bauten möglich, welche dem bestehenden Charakter des betroffenen Quartiers besser gerecht werde.

3.2.2 Die Beschwerdegegner 1 bestreiten, dass das Bauprojekt aus ortsbild- und denkmalschützerischer Sicht problematisch sei. So sei die Fachstelle Denkmalpflege bereits bei der Ausarbeitung des konkreten Baugesuchs kontaktiert worden, weshalb diese vor der Projektierung des Bauvorhabens miteinbezogen worden sei. Die von ihr geäusserten Anliegen seien vollständig in das Baugesuch miteingeflossen. Folglich habe sich eine mehrseitige Begründung erübrigt. Des Weiteren sei die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass die Beschwerdegegnerin 2 kein neutrales Gutachten einholen müsse. Letztere sei in pflichtgemässen Ermessen zum Schluss gekommen, dass ein Gutachten nicht notwendig sei. Ferner sei es offensichtlich, dass die Beschwerdeführer mit den beantragten Projektänderungen einzig ihre eigenen Interessen verfolgten und nicht eine Verbesserung des Ortsbildes anstrebten.

3.2.3 Die Beschwerdegegnerin 2 bringt vor, dass nur ein Drittel der Liegenschaft im Ortsbildschutzgebiet der Gemeinde Näfels liege. Hinzu komme, dass die Zusammenarbeit zwischen Baubewilligungsbehörde, Bauherren und Denkmalpflege dazu geführt habe, dass die Fachstelle Denkmalpflege zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Ortsbildschutz gelangt sei. Da dies bereits im Vorfeld abgeklärt worden sei, sei der Mitbericht knapp ausgefallen. Er enthalte aber alles für die Beurteilung nach Art. 47 RBG Notwendige. Sodann habe die Fachstelle Denkmalpflege in ihrem Schreiben vom 31. Oktober 2013 zu den Vorbringen der Beschwerdeführer Stellung genommen. Dieses Schreiben sei nicht als üblicher Mitbericht, sondern vielmehr als rechtliche Stellungnahme anzusehen. Ferner füge sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung ein und stelle keine Konkurrenz zur Pfarrkirchedar, weshalb kein neutrales Gutachten einzuholen sei. Es seien auch keine weiteren Schutzvorgaben oder spezielle Vorschriften für die Bebauung in der Kirchengrundstückumgebung gegeben.

3.2.4 Der Beschwerdegegner 3 führt aus, dass den kommunalen Behörden in der Angelegenheit des Landschafts- und Denkmalschutzes eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zukomme. Man habe sich deshalb auf die Ansicht der Beschwerdegegnerin 2 gestützt, wonach das streitbetreffende Projekt die ortsübliche Bauweise in moderner Art und Weise aufnehme und sich überdies gut in das gewachsene Ortsbild eingliedere, was die kantonale Denkmalpflege bestätige. Es gebe keinen Anlass anzunehmen, dass die Beschwerdegegnerin 2 dies nur ungenügend abgeklärt habe. Folglich seien zur Klärung des rechtserheblichen Sachverhalts keine weiteren Stellungnahmen oder ein neutrales Gutachten notwendig gewesen, weil davon keine neuen Erkenntnisse zu erwarten seien.

### **E. 3.3**

3.3.1 Das Dorf Näfels ist als verstädtertes Dorf als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS eingetragen. Sodann ist die Pfarrkirche im Verzeichnis der geschützten Baudenkmäler in Anhang 4 BO aufgelistet. Daneben liegt ein Teil der streitbetreffenen Parzelle in der Ortsschutzzone und in der Umgebungsschutzzone der Pfarrkirche. Schliesslich ergibt sich aus dem Anhang des Nutzungsplans Talgebiet 2005, dass die Umgebungsmauer der Parzelle entlang der Kantonsstrasse als schützenswert eingetragen ist

3.3.2 Im Mitbericht der Fachstelle Denkmalpflege vom 6. Dezember 2012 wird ausgeführt, dass das Bauvorhaben in Bezug auf Denkmalpflege und Ortsbildschutz überprüft worden sei. Es hätten Sitzungen mit Bauherrschaft, Gemeinde und Denkmalpflege stattgefunden, worauf die dabei geäusserten Anliegen der Fachstelle Denkmalpflege ins Projekt aufgenommen worden seien. Die Aufgliederung der kleinen Siedlung in vier Volumen entspreche der Körnigkeit der Bauten in der Umgebung und die geplante kubische Ausgestaltung sei unauffällig und traditionell. Bei der Farbgebung sei in der historischen Umgebung der Pfarrkirche Zurückhaltung zu üben. Die Überbauung passe sich mit der in der Nachbarschaft üblichen Einfriedung gut in das gewachsene Ortsbild ein.

3.3.3 Gemäss Verfügung der Beschwerdegegnerin 2 vom 20. März 2013 entspricht das Bauvorhaben grundsätzlich den Anforderungen der Dorfkernzone sowie des Ortsbild- und Umgebungsschutzes. Es sei bereits im Vorfeld zur Baueingabe mit der kantonalen Denkmalpflege besprochen worden, womit die denkmalpflegerischen Auflagen bereits in die Projektbearbeitung miteingeflossen seien. Das Vorhaben trage den Ansprüchen der Denkmalpflege Rechnung.

3.3.4 Am 31. Oktober 2013 ergänzte die Fachstelle Denkmalpflege, dass kein Einbezug des BAK erforderlich sei, wenn nicht unmittelbar an der Pfarrkirche selbst bauliche Veränderungen vorzunehmen seien. Sodann sei man zum Schluss gekommen, dass die geplante Überbauung dem Ortsbild nicht abträglich sei, zumal die Bauordnung von Näfels an dieser Stelle eine solche vorsehe. Schliesslich sei ihr erster Bericht aufgrund der vorangegangenen Projektentwicklung nur kurz ausgefallen.

Dem E-Mail von J. \_\_\_\_\_, Jurist beim Eidgenössischen Departement des Inneren (EDI), BAK, an die Fachstelle Denkmalpflege vom 31. Oktober 2013 lässt sich entnehmen, dass im Falle der Pfarrkirche keine explizite Verpflichtung ersichtlich ist, bei Bauten in deren Umgebung das Einverständnis des BAK einzuholen. Allerdings sei ein Einbezug des BAK dann sinnvoll, wenn das geschützte Objekt durch eine Baute beeinträchtigt werden könnte.

3.4 Wie bereits ausgeführt, liegt die streitbetreffene Parzelle in einem Gebiet mit Ortsbild- und Umgebungsschutz. Hinzu kommt, dass der Bundesrat den gesamten Dorfkern der

Gemeinde Näfels im ISOS aufgenommen hat. Diese Umstände führen jedoch nicht dazu, dass im geschützten Gebiet sämtliche Bauvorhaben von vornherein verboten wären. Vielmehr hatte die Baubewilligungsbehörde eine Interessenabwägung vorzunehmen und im Sinne einer Verhältnismässigkeitsprüfung zu evaluieren, ob sich das geplante Bauprojekt mit dem Ortsbildschutz verträgt bzw. dem Bauvorhaben keine höherrangigen Rechte entgegenstehen.

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, die Beschwerdegegnerin 2 habe den Ortsbildschutz nur ungenügend abgeklärt, indem sie sich auf die Berichte der Fachstelle Denkmalpflege abgestützt habe, ist ihnen nicht zu folgen. Vielmehr lässt sich den Akten entnehmen, dass die Fachstelle bereits bei der Projektausarbeitung miteinbezogen wurde. So war man sich bereits vor der Ausarbeitung des Projekts offensichtlich bewusst, dass es sich um ein sensibles Baugebiet handle. Dass die erste Stellungnahme der Fachstelle Denkmalpflege in der Folge nur sehr kurz ausfiel, kann den Beschwerdegegnern aber nicht zum Nachteil gereichen. Einerseits wurde bereits im ersten Bericht dargelegt, dass man sich vorgängig mit dem Bauprojekt befasst habe, wovon auch die Beschwerdeführer Kenntnis nehmen konnten. Andererseits erwähnte die Fachstelle in ihrem ersten Bericht die Farbgebung sowie die Gestaltungsweise der geplanten Gebäude, was ebenfalls darauf hindeutet, dass sie sich mit dem Ortsbildschutz befasste. Sodann nahm sie auf Antrag hin nochmals Stellung und legte nachvollziehbar dar, weshalb das Bauvorhaben aus ortsbild- sowie denkmalschutztechnischer Sichtweise unproblematisch sei und weshalb auf eine eingehende Prüfung durch das BAK verzichtet werden könne. So erfahren die umliegenden geschützten Objekte keine direkten baulichen Einwirkungen. Auch das BAK war in seinem E-Mail an die Fachstelle offenbar der Ansicht, dass keine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ersichtlich sei, ansonsten sein Einverständnis notwendig gewesen wäre. Sodann wird der geschützte Teil der Umgebungsmauer durch das Bauprojekt nicht tangiert, da das Zufahrtstor und der Zufahrtbereich nicht geschützt sind. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Abklärung des Ortsbild- und Umgebungsschutzes durch die Beschwerdegegnerin 2 nicht zu beanstanden ist. Sie durfte sich im Rahmen des ihr zukommenden Ermessens auf die rechtsgenügenden Berichte der Fachstelle Denkmalpflege stützen, wonach die Gebäude sich gut in die Umgebung einfügen würden, was im Übrigen auch den durch das Gericht aus dem Augenschein gezogenen Erkenntnissen entspricht. Somit scheidet die Rüge der Beschwerdeführer in Bezug auf den Ortsbild-, Denkmal- und Umgebungsschutz.

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, dass das Bauvorhaben in verkehrstechnischer Hinsicht ungenügend erschlossen sei. Insbesondere vertrage sich die Zufahrt zur Kantonsstrasse nicht mit der Verkehrssicherheit.

4.1 Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 2. Juni 1979 (RPG) ist Voraussetzung einer Baubewilligung, dass das zu bebauende Land erschlossen ist. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Das anwendbare kantonale Recht enthält keine weitergehenden Vorschriften bezüglich der verkehrsmässigen Erschliessung von Grundstücken. Praxisgemäss sind daher die entsprechenden Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beizuziehen.

#### **E. 4.2**

4.2.1 Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die Beschwerdegegnerin 2 habe die Frage der Erschliessung nur ungenügend abgeklärt, in dem sie die Baubewilligung erteilt und erst daraufhin die notwendigen Berichte der Kantonspolizei Glarus eingeholt habe. Hinzu komme, dass sich die Berichte der Kantonspolizei inhaltlich widersprechen würden. Des Weiteren bestehe zwar eine Zufahrt zum streitbetreffenen Grundstück, diese werde momentan aber anders genutzt, als durch das Bauvorhaben beabsichtigt werde. Im Ergebnis liege durch diese Zweckänderung eine Neuanlage vor, weshalb die entsprechenden VSS-Normen zu erfüllen seien. Wenn die Normen anzuwenden seien, sei das streitbetreffene Grundstück nur ungenügend erschlossen. Ein Indiz für das Vorliegen einer Neuanlage sei die Beschilderung "Linksabbiegen verboten". Diese sei erst während des vorinstanzlichen Verfahrens und ohne amtliche Publikation erfolgt. Ferner handle es sich bei der Torausfahrt der streitbetreffenen Anlage um einen höchst sensiblen Verkehrsknotenpunkt, weil die Ausfahrt in die stark frequentierte Kantonsstrasse münde. In Berücksichtigung der zu erwartenden Mehrfrequenz von der geplanten Anlage her sei ebenfalls von einer nur ungenügenden Erschliessung auszugehen. Im Übrigen falle eine Ausnahmegewilligung ausser Betracht, da die hierfür zu erfüllenden Auflagen nicht realisierbar seien.

4.2.2 Die Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 sind hingegen der Meinung, dass sich die Berichte der Kantonspolizei nicht widersprechen, vielmehr ergänzen würden. Es sei keine bessere Erschliessungsmöglichkeit als die bestehende Zufahrt via Kantonsstrasse ersichtlich. Die vorverlegte Haltelinie zur Kantonsstrasse, die seitliche Begrenzung der Ausfahrt sowie das Linksabbiegeverbot würden der Verkehrssicherheit ausreichend Rechnung tragen. Ferner werde die Zufahrt bereits heute von Anwohnern genutzt und diene als Zugang zu 18 bis 20 Parkplätzen. Eine Neuanlage bestehe deshalb nicht, weshalb auch die VSS-Normen nicht einschlägig seien. Hinzu komme, dass Letztere nur als Empfehlung zu werten seien. Es sei nur eine geringe Mehrfrequenz durch den Anlagenbau zu erwarten, weshalb die zusätzlichen Weg- und Zufahrten auf die Kantonsstrasse vernachlässigbar seien. Die Beschwerdeführer würden diesbezüglich in der Annahme fehl gehen, dass eine Mehrfrequenz ausschliesslich während den Stosszeiten zu erwarten sei. Das Linksabbiegeverbot diene dem Verkehrsfluss. Es gelte zu berücksichtigen, dass die Beschilderung während des Beschwerdeverfahrens nur eine Verschärfung bedeuten habe. Im Übrigen sei ein Kreuzen der Fahrzeuge hinter der Toreinfahrt uneingeschränkt möglich. Es herrsche deshalb in der Toreinfahrt keine Behinderungsfahr durch entgegenkommende Fahrzeuge.

4.2.3 Der Beschwerdegegner 3 entgegnet ebenfalls, dass es sich nicht um eine Neuanlage handle. Die Vorgaben gemäss VSS-Norm 640 273a seien zudem eingehalten. Es sei zwar richtig, dass eine gewisse Erhöhung der Verkehrsfrequenz durch den Anlagenbau zu erwarten sei. Diese sei aber nicht erheblich bzw. halte sich in Grenzen. Dass sich durch die Mehrfrequenz ein übermässiger Rückstau bilde, sei eine reine Mutmassung und werde nicht substantiiert dargelegt. In baulicher Hinsicht sei an der Zufahrt zum Grundstück nichts zu beanstanden. Ferner werde der Verkehrssicherheit mit den aufgetragenen Auflagen ausreichend Rechnung getragen.

### **E. 4.3**

4.3.1 Aus dem Mitbericht der Kantonspolizei vom 17. Dezember 2012 ergibt sich, dass den eingereichten Planunterlagen bzw. dem Baubeschrieb die für die Beurteilung notwendigen Pläne für ein Parkplatzkonzept sowie für die Einfahrt zur Kantonsstrasse fehlten. Diese

seien nachzureichen, wobei allfällige Forderungen und Auflagen aus der Nachbeurteilung ausdrücklich vorbehalten blieben.

4.3.2 Aus der Stellungnahme der kantonalen Abteilung Tiefbau vom 14. Januar 2013 lässt sich einzig entnehmen, es sei darauf zu achten, dass kein Oberflächenwasser vom privaten Grundstück auf das Trottoir sowie die Kantonsstrasse gelangen könne.

4.3.3 In der Baubewilligung vom 20. März 2013 hielt die Beschwerdegegnerin 2 fest, dass die geplante Tiefgarage mit 26 Abstellplätzen von der Kantonsstrasse her bereits über die bestehende Zufahrt erschlossen sei. Die Frage der Erschliessung sei im Vorfeld unter Einbezug der kantonalen Fachstellen eingehend geprüft worden. Man sei zum Schluss gekommen, dass die bestehende Zufahrt die geeignetste Lösung darstelle. Eine entsprechende Zustimmung für die Ein- und Ausfahrt liege sowohl von der kantonalen Abteilung Tiefbau als auch von der Kantonspolizei vor.

4.3.4 Anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins vom 17. Oktober 2013 führte die Kantonspolizei weiter aus, dass die Unterlagen zum Parkplatzkonzept sowie zur Zufahrt von der Kantonsstrasse her nicht eingereicht worden seien. Das Verkehrsaufkommen in der Gemeinde Näfels sei zunehmend und man habe an dem vorliegenden Knotenpunkt einen starken Strassenverkehr, viele Fussgänger und insbesondere auch einen Schulweg.

4.3.5 Am 24. Oktober 2013 nahm die Kantonspolizei nach einer verkehrspolizeilichen Prüfung nochmals Stellung. Es handle sich um einen stark frequentierten Strassenabschnitt. Die Geschwindigkeit sei auf 50 km/h begrenzt. Die erforderliche Knotensichtweite gemäss VSS Norm 640 273a bei der Ausfahrt über das Trottoir könne eingehalten werden. Es seien keine unmittelbaren Sichthindernisse gegeben. Die Verkehrssicherheit sei damit grundsätzlich gewährleistet, wobei ein "Linksabbiegen" Richtung Glarus Süd erschwert sei. Insgesamt könne dem Baugesuch nur unter Auflagen entsprochen werden. So seien der linke und rechte Bereich der Zufahrt zur Kantonsstrasse von sichthemmenden Gegenständen freizuhalten. Beim Überqueren des Trottoirs müsse den Fussgängern und fahrzeugähnlichen Geräten der Vortritt gewährt werden. Ferner seien die auf der Kantonsstrasse befindlichen Fahrzeuge gegenüber denjenigen von der streitbetreffenen Parzelle her vortrittsberechtigt. Die Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage sei so zu gestalten, dass sich keine Rückstaus bilden würden. Schliesslich dürfe die Einfahrt in die Kantonsstrasse nur in Richtung Norden erfolgen, weshalb eine Beschilderung "Rechtsabbiegen" anzubringen sei. Eine solche Beschränkung müsse durch die Kantonspolizei verfügt und im Amtsblatt publiziert werden, weshalb frühzeitig vor Inbetriebnahme der Tiefgaragenanlage ein entsprechender Antrag einzureichen sei.

4.3.6 Das kantonale Tiefbauamt nahm am 21. November 2013 Stellung. Es legte dar, dass innerhalb der geschlossenen Ortslage Zu- und Wegfahrmöglichkeiten zu den angrenzenden Liegenschaften zulässig seien, wenn die Vorschriften gemäss VSS Norm 640 273a eingehalten würden. Ausserhalb einer solchen Ortslage sei eine solche Zufahrt als Sondernutzung zu qualifizieren, womit eine Bewilligungspflicht der Strassenbaubehörde verbunden sei. An die Qualität einer solchen Zufahrt seien überdies erhöhte Anforderungen zu stellen und es sei nach Möglichkeiten zu suchen, wie die Liegenschaft rückwärtig erschlossen werden könne, damit der Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse nicht beeinträchtigt werde.

4.3.7 Die Kantonspolizei ergänzte am 5. Februar 2014, dass es sich bei der streitbetreffenden Ein-/Ausfahrt um eine seit Jahrzehnten bestehende Toranlage handle, welche von einer

stattlichen Mauer umgeben sei und auf ein 4,4 m breites Trottoir münde. Das Bauprojekt sehe eine Tiefgarage vor, welche über diese Zufahrt erschlossen werde. Die künftige Verkehrsfrequenz entspreche in etwa der bisherigen Situation, da die heute bestehenden 18 Parkplätze nur auf 26 erhöht werden würden. Eine Sicherheitsproblematik oder Unfallereignisse seien bei der streitbetroffenen Zufahrt nicht aktenkundig. Es könne davon ausgegangen werden, dass der Verkehrsablauf nach Erstellung der geplanten Baute unverändert sei, weshalb kein Grund ersichtlich sei, dass der Verkehr nicht sicher abgewickelt werden könne. Aufgrund der unproblematischen Situation sei es ausreichend, wenn die Haltelinie nur etwa 1,5 m vor das Tor anstatt ■ wie in der VSS Norm 640 273a gefordert ■ 2,5 m vorverlegt und mit seitlichen Abgrenzungen versehen werde.

#### **E. 4.4**

4.4.1 Anlässlich des Augenscheins vom 18. Dezember 2014 erachtete das Verwaltungsgericht die Frage der genügenden Erschliessung als nicht hinreichend geklärt, weshalb es bei der I. \_\_\_\_\_ AG ein Verkehrsgutachten in Auftrag gab. Im Gutachten vom 25. Februar 2015 kam die I. \_\_\_\_\_ AG zum Schluss, die Befahrbarkeit der bestehenden Zu-/Wegfahrt sei für Personenwagen gewährleistet. Lastwagen (LKW) sei es hingegen nur möglich, aus Richtung Norden her auf das Areal zu- und davon wegzufahren. Ein Kreuzen im Torbereich sei ebenfalls nicht möglich, weshalb ein solches arealintern gewährleistet werden müsse. Das Sichtfeld auf das Trottoir sei durch die bestehende Infrastruktur ungenügend. Mit einfachen baulichen Massnahmen könne dem jedoch begegnet werden. So seien die seitlichen Begrenzungen (Pfosten und Ketten) zur Kantonsstrasse hin um etwa 1 m zu verlängern, womit die Distanz vom Tor zur Haltekante etwa 2,5 m betragen würde. So könne die Beobachtungsdistanz gemäss VSS Norm 640 273a eingehalten werden. Sodann werde die Kantonsstrasse durch den Verkehr aus der geplanten Überbauung nicht massgeblich belastet. Durch die bestehende Signalisation werde ein Linksabbiegen unterbunden, weshalb der aus dem Areal fahrende Lenker nur den von Süden herkommenden Verkehr zu beachten habe. Ferner sei mit keinen massgeblichen Rückstaus auf der Kantonsstrasse zu rechnen, obschon die Türöffnung eine gewisse Zeit benötige und ein Kreuzen im Torbereich nicht möglich sei. Schliesslich sei eine bauliche Veränderung des nördlichen Inselkopfes zu empfehlen, wodurch das Linksabbiegeverbot unterstützt würde.

4.4.2 Bei einem vom Gericht eingeholten Gutachten wie dem vorliegenden, darf der Richter bei Fachfragen nicht ohne triftigen Grund von den Darlegungen des Gutachters abweichen. Allfällige Abweichungen von einem nicht nachvollziehbaren und nicht schlüssigen Gutachten hat er zu begründen (vgl. BGer-Urteil 2C\_823/2008 vom 21. Juli 2009 E 3.3).

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Vielmehr ist das Gutachten vollständig, klar, gehörig begründet, frei von Lücken sowie Widersprüchen und beruht auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen. Der Gutachter hat zudem hinreichende Sachkenntnisse und die erforderliche Unbefangenheit. Er liefert dem Gericht die fachspezifischen Informationen, über welche es selbst nicht verfügt, weshalb dem Gutachten ein erhöhter Beweiswert zukommt. Die von den Beschwerdeführern am 8. April 2015 dagegen geäusserte Kritik vermag am Beweiswert des Gutachtens nichts zu ändern.

#### **E. 4.5**

4.5.1 Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, bei der streitbetroffenen Zufahrt handle es sich um eine Neuanlage, ist ihnen nicht zu folgen. Vielmehr ergibt sich, dass die Zufahrt

bereits seit längerer Zeit von Anwohnern genutzt wurde, um ihre Fahrzeuge auf dem Areal auf einem der insgesamt etwa 18 Parkplätze abzustellen. Dies erhellte sich auch anlässlich des Augenscheins vom 18. Dezember 2014. Sodann bleibt der Bereich zwischen der Zufahrt zur Anlage und der Kantonsstrasse aufgrund des geplanten Bauvorhabens bis auf einige sicherheitstechnische Vorkehrungen weitgehend unverändert, was ebenfalls für eine bereits bestehende Anlage spricht. Ferner geht das Gutachten zu Recht davon aus, dass eine Signalisation bereits vor dem vorinstanzlichen Verfahren vorhanden war. Zumindest bestand vor dem Linksabbiegeverbot ein Rechtsabbiegegebot, was durch die Beschwerdeführer nicht bestritten wird. Dabei ist aber auch unerheblich, ob das Linksabbiegeverbot erst im Beschwerdeverfahren angebracht wurde. So führte die Kantonspolizei explizit aus, dass bis zur Inbetriebnahme der Tiefgarage eine amtliche Publikation sowie eine Meldung an sie zu erfolgen habe, was den Beschwerdegegnern 1 in Disp.-Ziff. 2 des vorinstanzlichen Entscheids als Auflage aufgetragen wurde. Die Beschwerdegegner 1 sind somit ohnehin dazu angehalten, eine rechtmässig verfügte Signalisation nachzuholen. Sodann bringt der Beschwerdegegner 3 zwar selbst vor, dass eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens wahrscheinlich sei. Diese sei aber nicht als erheblich einzustufen, was sich sowohl mit der Ansicht der Kantonspolizei als auch mit den Ausführungen im Gutachten deckt. Gegenteiliges vermögen die Beschwerdeführer nicht nachzuweisen. Es ist daher von keiner massgeblich veränderten Verkehrslage sowie keiner Zweckänderung der Zufahrt auszugehen. Schliesslich ist dem Gutachten darin beizupflichten, dass es für die Qualifikation als bestehende Anlage oder Neuanlage nicht massgebend ist, wie weit die geplante Tiefgarage von der Einfahrt in die Kantonsstrasse entfernt ist. Demgemäss ist die geplante Zufahrt zur Überbauung nicht als Neuanlage zu qualifizieren. Die Anlage ist damit bereits erschlossen. Es gilt folglich zu prüfen, ob die bestehende Erschliessung genügend ist oder ob wegen des geplanten Bauvorhabens Veränderungen vorzunehmen sind.

#### 4.5.2 Bei der Beurteilung der Beobachtungsdistanz beim Knotenpunkt

Torausfahrt/Kantonsstrasse führt die Kantonspolizei richtig an, dass die Empfehlungen des VSS heranzuziehen sind. Dabei ist die VSS-Norm 640 273a einschlägig, welche innerorts eine Beobachtungsdistanz von 3,0 m vorsieht, die bei bestehenden Anlagen auf 2,5 m reduziert werden kann. Bei den VSS-Normen handelt es sich allerdings um Empfehlungen, die nicht behördenverbindlich sind.

Die Kantonspolizei gelangte zum Schluss, dass eine Vorverlegung der Haltelinie um 1,5 m weg vom Tor Richtung Kantonsstrasse ausreichend sei, um der Verkehrssicherheit nachzukommen. Dem widerspricht das Gutachten, da sowohl auf die Kantonsstrasse als auch auf den Gehweg eine minimale Beobachtungsdistanz von 2,5 m nicht unterschritten werden dürfe. Zwar sei die Beobachtungsdistanz auf die Kantonsstrasse mit einer um 1,5 m vorverlegten Haltekante ausreichend. Hingegen werde dadurch kein ausreichendes Sichtfeld auf das Trottoir und die dortigen Fussgänger erreicht. Daraus folgt, dass die Beobachtungsdistanz mit einer um 1,5 m vorverlegten Haltekante ungenügend ist und sich nicht damit rechtfertigen lässt, dass keine Sicherheitsprobleme bzw. Unfallereignisse an der entsprechenden Stelle aktenkundig sind. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist vielmehr die Einhaltung der VSS-Norm 640 273a geboten.

Das Gutachten zeigt mit einer weiteren Vorverlegung der Haltekante sowie einer Verlängerung der seitlichen Begrenzung um 1 m aber eine einfache bauliche Massnahme auf, wie die Verkehrssituation optimiert werden könnte. Dieser Lösung ist den Vorzug zu

geben, da wie dargelegt die Anlage (noch) ungenügend erschlossen ist. Damit würde der Verkehrssicherheit Genüge getan. Die dadurch entstehende Restbreite des Trottoirs erscheint zudem ausreichend, damit der Verkehrsfluss der Fussgänger nicht erheblich beeinträchtigt würde. Insgesamt erscheint die Lösung sachgerecht, sachbezogen und genügt auch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, da sie erforderlich, geeignet und zumutbar ist.

Da eine aus Gründen der Verkehrssicherheit ungenügende Erschliessung von einiger Tragweite keinen untergeordneten Mangel darstellt, rechtfertigt es sich vorliegend, das Bauvorhaben der Beschwerdegegner 1 von der Bedingung dieser baulichen Massnahme abhängig zu machen. Die Baubewilligung ist daher nur unter der Bedingung zu erteilen, dass die im Gutachten vorgeschlagene Lösung (Vorverlegung der Haltekante und Verlängerung der seitlichen Begrenzung) sichergestellt und die hierfür notwendigen Bewilligungen eingeholt werden. Ein vorgängiger Baubeginn ist den Beschwerdegegnern 1 verwehrt (vgl. dazu Andreas Baumann, in Baumann et al. [Hrsg.], § 59 N. 46 ff.). Sodann sind die vom Gutachten erwähnten übrigen baulichen Massnahmen zwar wünschenswert jedoch nicht zwingend, weshalb deren Fehlen der Baubewilligung nicht entgegensteht.

4.5.3 Die Beschwerdeführer rügen weiter die mangelhafte Befahrbarkeit der geplanten Anlage.

Das Gutachten legt diesbezüglich mittels Schlepplkurvennachweis ausführlich dar, dass das streitbetreffene Grundstück von Süden her mit einem Personenwagen, nicht aber mit einem LKW befahrbar sei. Die Linienführung für LKW habe von Norden her zu erfolgen. Nach Ansicht des Gutachters sei diese Linienführung problemlos realisierbar, zumal ein Einspuren unproblematisch erscheine. Die nachfolgenden Fahrzeuge würden an den haltenden Fahrzeugen vorbeikommen, weshalb der Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse nicht übermässig belastet werde. Dem und insbesondere auch der Ansicht, dass die Gefahr für einen Rückstau auf der Kantonsstrasse nur gering sei, ist zu folgen. Hinzu kommt, dass das streitbetreffene Areal während den Stosszeiten bis auf die Bauphase wohl nur selten mit LKW befahren werden wird. Sodann ist die Zufahrt zum Areal für Personenwagen sowohl von Norden als auch von Süden her möglich, was den Verkehrsfluss ebenfalls nicht übermässig beeinträchtigt. Ferner ist nicht zu beanstanden, dass das Gutachten die Simulation mit einem Müllwagen vornahm. Zum einen handelt es sich dabei um ein Fahrzeug, welches nach der Bauphase nebst Personenwagen auf das Grundstück gelangen können müsste, zum anderen entspricht das Fahrzeug in etwa den Massen eines LKW, was das Gutachten ebenso ausführt. Sodann verkennen die Beschwerdeführer, dass das Gutachten die Zufahrt für Blaulichtorganisationen wie Sanität oder Feuerwehr explizit erwähnt. Das diesbezüglich Vorgebrachte zielt damit ins Leere. Aus dem Gesagten folgt, dass die Zufahrt zum Grundstück unbedenklich ist, sofern die Linienführung für LKW von Norden her erfolgt.

Sodann erscheint die Ausfahrt auf die Kantonsstrasse unproblematisch, was auch das Gutachten schlüssig dargelegt. Wie erwähnt, führt das noch amtlich zu publizierende Linksabbiegeverbot nämlich dazu, dass sich die Fahrzeuge vom streitbetreffenden Grundstück weg gut in den Verkehrsfluss der Kantonsstrasse einfügen. Zudem bewirkt der nahe gelegene Fussgängerstreifen, dass die von Süden herkommenden Fahrzeuge verlangsamen, was der Beschwerdegegner 3 zu Recht anmerkt. Da gemäss Gutachten und nach Ansicht der Kantonspolizei nur mit einer geringen Zunahme des Verkehrs von der streitbetreffenden Parzelle her zu rechnen ist, bestehen unter der Bedingung der

Vorverlegung der Haltekante keine Bedenken bezüglich der Wegfahrt vom Areal.

Schliesslich führt das Gutachten aus, dass ein Kreuzen in der Toreinfahrt selbst nicht möglich sei. Jedoch bestehe eine solche Möglichkeit auf der Strecke zwischen Tor und Tiefgarageneinfahrt. Es wäre zwar wünschenswert, die Einfahrt entsprechend zu verbreitern. Diese bauliche Massnahme fällt wegen der geschützten Mauer allerdings ausser Betracht. Unter dem Gesichtspunkt, dass nur eine geringe Zunahme des Verkehrs zu erwarten ist, ist übereinstimmend mit dem Gutachten davon auszugehen, dass ein Kreuzen innerhalb des Areals für die Erschliessung des streitbetroffenen Grundstücks genügt und der Verkehrsfluss dadurch nicht übermässig belastet wird. Die Befahrbarkeit des Areals ist damit nicht zu beanstanden, womit die entsprechende Rüge ins Leere greift.

4.6 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Anlage im Hinblick auf die geplante Überbauung nur ungenügend erschlossen ist. Die bisherige Vorverlegung der Haltekante um 1,5 m vom Ausfahrtstor weg Richtung Kantonsstrasse reicht für die Einhaltung der Beobachtungsdistanz auf das Trottoir und den Fussgängerverkehr nicht aus. Es rechtfertigt sich daher, die Baubewilligung unter der Bedingung zu erteilen, dass die Haltekante um einen weiteren Meter vorverlegt sowie die seitlichen Abschränkungen ebenfalls um einen Meter verlängert werden. Die Beschwerdegegner 1 haben diese bauliche Massnahmen vor Baubeginn sicherzustellen und die dafür notwendigen Bewilligungen einzuholen. Im Übrigen ist die verkehrsmässige Erschliessung als genügend zu betrachten.

## **E. 5**

Schliesslich rügen die Beschwerdeführer die Nichteinhaltung der Bauvorschriften. Das geplante oberste Stockwerk sei ein Ausbau des Dachgeschosses und kein Giebelzimmer. Da die Gebäudehöhe 9,4 m betrage, sei ein ausgebautes Dachgeschoss gemäss Art. 6 BO nicht zulässig. Zudem liege eine geschlossene Bauweise vor, weshalb für die Realisierung ein Überbauungsplan vorzulegen sei.

### **E. 5.1**

5.1.1 Gemäss Art. 6 BO sind in der Dorfkernzone bei einer Gebäudehöhe von bis zu neun Metern zwei Geschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss erlaubt. Beträgt die Gebäudehöhe zwischen 9 und 10 m dürfen ohne Dachausbau drei Geschosse gebaut werden, wobei ein Giebelzimmer gestattet ist. Was unter einem Giebelzimmer zu verstehen ist, regelt die BO allerdings nicht.

5.1.2 Es ist unbestritten, dass die Höhe der einzelnen geplanten Gebäude zwischen 9 und 10 m liegt. Die streitbetroffene Parzelle befindet sich in der Dorfkernzone, weshalb gestützt auf Art. 6 BO drei Geschosse und ein Giebelzimmer, jedoch kein Ausbau des Dachstocks erlaubt sind. Im Hinblick auf die Qualifikation der obersten Etage der geplanten Gebäude ist es aber nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner 3 die Bauordnung der Gemeinde Mollis (BO Mollis) zur Auslegung herangezogen hat. Dies erweist sich als sachgerecht. So weist der Beschwerdegegner zu Recht darauf hin, dass die Gemeinde Mollis eine örtliche Nähe zur Gemeinde Näfels aufweise und ebenfalls eine Vorgängergemeinde von Glarus Nord sei. Bei der entsprechenden Qualifikation bietet sich eine Anlehnung an die BO Mollis somit ohne Weiteres an. Die Beschwerdeführer legen denn auch nicht substantiiert dar, weshalb die Bauordnung einer Vorgängergemeinde von Glarus Süd zur Auslegung anzuwenden sei. Hinzu kommt, dass sich die BO Mollis explizit zur Auslegung des ausgebauten Dachgeschosses und des Giebelzimmers äussert. Gestützt darauf stellte der Beschwerdegegner 3 fest, dass das zulässige Mass für ein Giebelzimmers

nicht überschritten werde. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdegegner 3 durch seine Auslegung Recht verletzte oder die Masse gemäss den Planungsunterlagen falsch berücksichtigte. Er qualifizierte die projektierten Galeriezimmer zu Recht als mit Art. 6 BO vereinbare Giebelzimmer.

## **E. 5.2**

5.2.1 Nach Art. 9 Abs. 3 BO ist der Gemeinderat berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplans die geschlossene Bauweise zu verfügen. Gemäss Art. 62 Abs. 1 BauV bezeichnet die offene Bauweise die getrennte Erstellung von Bauten. Das seitliche Zusammenbauen ist dabei nur unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge möglich. Bei einer geschlossenen Bauweise sind die Bauten seitlich zusammengebaut. Die Gemeinde bestimmt die zulässigen Gebäudelängen (Art. 62 Abs. 2 BauV). Eine geschlossene Bauweise bildet damit die Vereinigung von zwei oder mehr an sich selbstständigen Gebäuden zu einer baulichen Einheit. Kriterien für eine geschlossene Bauweise sind insbesondere das Nichteinhalten des seitlichen Grenzabstandes, nur zwei freie Fassaden sowie die Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge (vgl. dazu etwa die Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden PVG 1983 S. 43 E.1 f.).

5.2.2 Die Gebäudeteile A und B sowie C und D verfügen jeweils über ein Treppenhaus, einen Lift und einen Technikraum für die Heizung. Sie werden jeweils gemeinsam erschlossen, weshalb die einzelnen Gebäudeteile funktionell nicht selbständig sind. Damit kann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht von einer geschlossenen Bauweise ausgegangen werden, weshalb keine Überbauungsplanpflicht besteht. Schliesslich muss zwischen den Gebäudeteilen A und B sowie C und D kein Gebäudeabstand berücksichtigt werden, da es sich hierbei wie eben dargelegt nicht um eigenständige Gebäude handelt.

Damit wurden die Bauvorschriften eingehalten.

## **E. 6**

Zum Schluss stellt sich die Frage, ob die Kostenfolgen des vorinstanzlichen Entscheids als mitangefochten zu gelten haben.

6.1 Die Beschwerdegegnerin 2 macht geltend, dies sei der Fall, weil die Beschwerdeführer die Aufhebung des gesamten vorinstanzlichen Entscheids beantragt hätten. Der Beschwerdegegner 3 ist hingegen wie die Beschwerdeführer der Meinung, dass sich der Streitgegenstand wegen der Dispositionsmaxime nicht auf die vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen ausdehnen lasse.

6.2 Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung von Disp.-Ziffn. 1 und 2 des vorinstanzlichen Entscheids. Die vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen fechten sie nicht an. Mit ihnen und dem Beschwerdegegner 3 ist aufgrund der Dispositionsmaxime darin einig zu gehen, dass sich der Streitgegenstand nicht auf die vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen ausdehnen lässt. So ergibt sich aus Art. 100 Abs. 3 VRG, dass das Verwaltungsgericht bei seinem Entscheid weder zu Gunsten noch zu Ungunsten einer Partei über die gestellten Parteianträge hinausgehen darf. Ein Ausnahmetatbestand im Sinne von Art. 100 Abs. 3 lit. a - lit. c liegt nicht vor. Es hätte der Beschwerdegegnerin 2 zudem offen gestanden, die vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen selbst anzufechten, was sie aber unterliess. Schliesslich kennt das kantonale Verwaltungsprozessrecht das Institut eines Anschlussrechtsmittels nicht.

## E. 7

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen ist. Die verkehrsmässige Erschliessung der geplanten Überbauung ist ungenügend. Die Baubewilligung ist deshalb nur unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die Haltekante sowie die seitliche Abgrenzung bei der Zufahrt zum streitbetroffenen Grundstück im Sinne des Gutachtens um einen Meter zur Kantonsstrasse hin vorverlegt bzw. verlängert werden. Die Beschwerdegegner 1 sind dazu anzuhalten, vor Baubeginn die entsprechende Lösung sicherzustellen und die dafür notwendigen Bewilligungen einzuholen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

### III.

#### 1.

Gemäss Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat eine Partei im Beschwerdeverfahren grundsätzlich amtliche Kosten zu tragen, wenn sie unterliegt oder wenn auf ihr Begehren nicht eingetreten wurde. Die Beschwerdeführer dringen mit ihrem Hauptantrag auf Aufhebung von Disp.-Ziffn. 1 und 2 des vorinstanzlichen Entscheids nicht durch. Hingegen obsiegen sie insoweit, als eine rechtsgenügende verkehrsmässige Erschliessung noch nachzuholen ist. Es rechtfertigt sich daher, die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 3'000.- zu jedrei Achteln den Beschwerdeführern 1 und 2 aufzuerlegen. Im Umfang von einem Viertel sind sie den Beschwerdegegnern 1 aufzuerlegen. Vom bereits geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.- sind den Beschwerdeführern 1 und 2 Fr. 750.- zurückzuerstatten.

#### 2.

Die in der Hauptsache unterliegenden Beschwerdeführer 1 und 2 sind gemäss Art. 138 Abs. 2 VRG überdies je zu verpflichten, den Beschwerdegegnern 1 eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'000.-, insgesamt Fr. 2'000.- (inkl. Mehrwertsteuer), zu bezahlen. Den Beschwerdegegnern 2 und 3 steht eine solche mangels Vorliegens besonderer Umstände nicht zu (Art. 138 Abs. 4 VRG).

#### 3.

Gemäss Art. 53 Abs. 2 BO gehen Kosten für Abklärungen und Gutachten bei Bauvorhaben zu Lasten des Gesuchstellers. Das Gutachten der I. \_\_\_\_\_ AG erwies sich im vorliegenden Verfahren zur Beurteilung der verkehrsmässigen Erschliessung als notwendig. Bereits die Beschwerdegegnerin 2 wäre dazu angehalten gewesen, die Sache durch ein Gutachten abklären zu lassen, weshalb es sich gestützt Art. 53 Abs. 2 BO rechtfertigt, die dafür angefallenen Kosten der Bauherrschaft bzw. den Beschwerdegegnern 1 aufzuerlegen. Daraus folgt, dass die Beschwerdegegner 1 zu verpflichten sind, dem Verwaltungsgericht die Kosten für das Gutachten der I. \_\_\_\_\_ AG in der Höhe von Fr. 8'056.65 zurückzuerstatten.

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