

# **GL\_GERICHTE VG.2018.00039 vom 23. August 2018**

GL Gerichte, 2018-08-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_VG.2018.00039](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2018.00039)

FR: GL\_GERICHTE VG.2018.00039 du 23 août 2018

IT: GL\_GERICHTE VG.2018.00039 del 23 agosto 2018

## **Regeste**

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

## **Erwägungen**

### **E. 1**

D.\_\_\_\_\_ GmbH Beschwerdegegner vertreten durch Rechtsanwalt E.\_\_\_\_\_

#### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

#### **E. 1.2**

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können gemäss Art. 107 Abs. 1 VRG Mängel des angefochtenen Entscheids oder des Verfahrens geltend gemacht werden: die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. a) und die unrichtige Rechtsanwendung einschliesslich eines Missbrauchs des Ermessens (lit. b). Die Unangemessenheit des Entscheids kann gemäss Art. 107 Abs. 2 VRG nur ausnahmsweise geltend gemacht werden. Baurechtsstreitigkeiten, über welche das Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz entscheidet, fallen nicht unter die in Art. 107 Abs. 2 VRG aufgezählten Ausnahmefälle. 2.

#### **E. 1.3**

Dagegen erhoben AA.\_\_\_\_\_ und BA.\_\_\_\_\_ am 1. Februar 2017 Beschwerde beim DBU und beantragten die Aufhebung des Einspracheentscheids sowie die Verweigerung der Baubewilligung. Gleichentags gelangten auch AB.\_\_\_\_\_ und BB.\_\_\_\_\_ ans DBU und beantragten ebenfalls die Aufhebung des Einspracheentscheids sowie die Verweigerung der Baubewilligung. Das DBU vereinigte am 2. Februar 2017 die beiden Beschwerdeverfahren. Am 26. Februar 2018 hiess es die Beschwerden teilweise gut und erteilte unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen eine Ausnahmebewilligung für die Grundstückszufahrt der Parz.-Nr. 02 und den Näherbau des Unterflurcontainers an die Y-strasse. Im Übrigen wies es die Beschwerde ab. 2.

### **E. 2**

Gemeinde Glarus Nord

#### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführer machen geltend, der Überbauungsplan könne im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise überprüft werden. Dies gelte insbesondere dann, wenn im Überbauungsplan Abweichungen von der Bauordnung enthalten seien, welche in Art. 9 Abs. 2 der Bauordnung [...] (BO [...]) nicht aufgezählt würden. Überdies habe gemäss dieser Bestimmung der Gemeinderat immer zu beurteilen, ob mit allfälligen Abweichungen von der Bauordnung besonders gute Lösungen erzielt würden. Dazu sei die Gemeindeversammlung, welche nun für den Erlass der Überbauungspläne zuständig sei, gar nicht in der Lage. Der Überbauungsplan sei zudem im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise daraufhin zu überprüfen, ob damit die in der Bauordnung enthaltenen Definitionen nicht umgangen bzw. verletzt würden. Vorliegend sei die von Art. 39 Abs. 1 BO geforderte allseitige Zurückversetzung bei den sogenannten "Attikageschossen" der Mehrfamilienhäuser A1 bis B2 nicht gegeben. Es sei lediglich eine einzige Fassade vollständig zurückversetzt. Bei den Mehrfamilienhäusern C1 und C2 werde die Zurückversetzung bei der Nordfassade unterbrochen. Damit stehe fest, dass es sich bei den sogenannten Attikageschossen um Vollgeschosse handle. Demgegenüber sei im Überbauungsplan davon die Rede, dass in den im Überbauungsplanperimeter liegenden Baubereichen A und B jeweils Häuser mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss bzw. im Baubereich C mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss erstellt würden. Selbst wenn die Auffassung des Beschwerdegegners 3 zutreffen sollte, dass die Aufzählung in Art. 9 Abs. 2 BO nicht abschliessend sei – was bestritten werde –, könne es nicht angehen, dass mit dem Überbauungsplan gesetzliche Definitionen, welche in der Bauordnung selbst vorgenommen würden, abgeändert würden. Bei den Definitionen in der Bauordnung, wozu diejenigen in Art. 39 BO gehörten, handle es sich nämlich um feste nicht verhandelbare Grössen. Wenn also Art. 9 Abs. 2 BO Abweichungen zulasse, dann mit Sicherheit nicht von den Definitionen, sondern nur von den in den jeweiligen Zonen geltenden Vorschriften. Daraus folge, dass es nicht zulässig sei, dass der Überbauungsplan die Attikageschosse anders definiere, als dies der Gesetzgeber in Art. 39 Abs. 1 BO verbindlich getan habe. Es bestehe daher keinerlei Handlungsspielraum und auch kein Ermessen der Vorinstanzen, um von den Definitionen in der Bauordnung abzuweichen. Angesichts dieser Rechtslage spiele es keine Rolle, ob mit dem Überbauungsplan gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis als mit der Regelbauweise erzielt werden könne. Sodann sei festzustellen, dass sich bezüglich der Häuser C weder dem Überbauungsplan noch den Sonderbauvorschriften Abweichungen der geplanten Attikageschosse von der in Art. 39 BO enthaltenen Definition entnehmen liessen. Bezüglich der Häuser A und B seien demgegenüber auf den im Überbauungsplan enthaltenen Systemschnitten lediglich zwei Fassadenseiten des jeweiligen Attikageschosses zurückversetzt. Mit Blick auf Ziff. 4.9 des Planungsberichts bildeten derartige Abweichungen von Art. 39 BO aber gar kein Thema. Es könne nicht angehen, dass in Bausachen unerfahrene Laien selbst herausfinden müssten, wo noch zusätzliche, in Ziff. 4.9 des Planungsberichts – welcher die Abweichungen gegenüber der geltenden Bauordnung offenlege – nicht erwähnte Abweichungen des Bauvorhabens gegenüber der Bauordnung enthalten seien. Das gewählte planerische Vorgehen der Beschwerdegegnerin 1 verstosse zusammenfassend gegen Treu und Glauben. Schliesslich seien die zurückversetzten Fassaden auf den Systemschnitten vollständig zurückversetzt. Eine Unterbrechung der Zurückversetzung für die Lifte/Treppenhäuser werde nicht dargestellt. Damit entspreche das Bauvorhaben nicht dem Überbauungsplan. Folglich sei es unabhängig davon, wie gross oder klein die Abweichungen ausfielen, nicht zu bewilligen.

## **E. 2.2**

Die Beschwerdegegnerin 1 vertritt die Auffassung, es entspreche Sinn und Zweck eines Überbauungsplans, eine Überbauung zu regeln, welche von der sogenannten Regelbauweise gemäss Bauordnung abweiche. Im Rahmen eines Baugesuchs, welches auf dem Überbauungsplan basiere, habe deshalb die Baubewilligungsbehörde einzig zu prüfen, ob das Baugesuch dem Überbauungsplan entspreche. In den Punkten, in welchen der Überbauungsplan von der Regelbauweise abweiche, gehe der Überbauungsplan vor. Gemäss Art. 9 Abs. 1 BO könne mit einem Überbauungsplan generell von den Vorschriften der Bauordnung abgewichen werden. Diese weitgehende Kompetenz werde nur durch Art. 9 Abs. 2 lit. b BO begrenzt, was vorliegend nicht relevant sei. Eine vorfrageweise Überprüfung des rechtskräftigen Überbauungsplans mit der Bauordnung sei unzulässig. Zu überprüfen sei hingegen, ob das Attikageschoss gemäss Baugesuch dem Überbauungsplan als Sondernutzungsplan entspreche. Der Planungsbericht vom [...] mit Richtprojekt bilde Bestandteil des Sondernutzungsplans. In diesem Längsschnitt seien die Liftaufbauten bei den Häusern A1, A2, B1 und B2 klar ausgewiesen. Ebenfalls zeige das Gipsmodell, welches im Zusammenhang mit dem Überbauungsplan dem Gemeinderat und der Gemeindeversammlung vorgelegen habe, diese Liftaufbauten. Im Überbauungsplan seien die Mantellinien festgelegt worden. Diese würden durch das vorliegende Bauprojekt eingehalten. Die Liftaufbauten in den Häusern A1, A2, B1 und B2 stellten keinen Verstoss gegen die Mantellinie dar, da die Mantellinie den Umriss des Gebäudes darstelle. Hier komme dem Richtprojekt gerade dieser hinweisende Charakter zu. Dieses zeige auf, wie das Attikageschoss mit den Liftaufbauten erschlossen werde. Die Beschwerdegegnerin 2 habe mit ihrer Beurteilung nicht nur ihr Ermessen nicht überschritten, sondern unter Berücksichtigung der gesamten Unterlagen zu Recht festgestellt, dass das Bauprojekt dem Überbauungsplan entspreche. Eine Verweigerung der Liftaufbauten würde einen klaren Verstoss gegen Treu und Glauben darstellen. Schliesslich sei es zutreffend, dass der Beschwerdegegner 3 die Unterbrechung der Zurückversetzung der Fassade als geringfügig beurteilt habe. Die Beschwerdeführer würden durch das Bauvorhaben nämlich gleich betroffen, unabhängig davon, ob die Liftaufbauten nun zurückversetzt seien oder nicht.

## **E. 2.3**

Der Beschwerdegegner 3 führt aus, gemäss beim Erlass des Überbauungsplans geltenden Recht sei die Gemeindeversammlung für den Erlass und die Änderung von Nutzungsplänen zuständig gewesen, während heute der Erlass und die Änderung von Sondernutzungsplänen in die Kompetenz des Gemeinderats falle. Rügen gegen den Überbauungsplan hätten bereits im Überbauungsplanverfahren erhoben werden müssen. Die Ansicht, der Überbauungsplan müsse grundsätzlich im Baubewilligungsverfahren akzessorisch angefochten werden können, gehe daher fehl. Zu prüfen sei lediglich noch gewesen, ob das Bauvorhaben gemäss bewilligten Plänen mit den spezifischen Anforderungen betreffend Abweichungen von der Regelbauweise im Überbauungsplan übereinstimme. Diese Prüfung habe er vorgenommen, wobei er zum Schluss gekommen sei, die Abweichungen erschienen als so gering, dass diese zu bewilligen im Ermessen der Beschwerdegegnerin 2 gestanden habe. Bei den Mehrfamilienhäusern C1 und C2 werde nicht von der Definition der Attikageschosse gemäss Art. 39 BO abgewichen. Einzig bei einer Fassade sei die Zurückversetzung wegen des Treppenhauses nicht ganz durchgezogen, wobei es im Ermessen der Beschwerdegegnerin 2 gestanden habe, dies zu bewilligen. Aus den Systemschnitten der Mehrfamilienhäuser A1 bis B2 sei sodann ersichtlich, dass bei diesen nur zwei Fassaden

zurückversetzt seien. Diese Abweichung von der Regelbauweise sei durch den Überbauungsplan rechtskräftig festgesetzt worden.

### **E. 3**

Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus betreffend Baubewilligung Die Kammer zieht in Erwägung: I. 1.

#### **E. 3.1**

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. Er bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung (Art. 8 Abs. 1 BO). Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden (Art. 23 Abs. 4 RBG). Bewilligt werden können gemäss Art. 9 Abs. 2 BO namentlich die Erhöhung der zonengemässen Geschoszahl und der Gebäudehöhen, wobei in der Dorfkernzone jedoch höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden darf (lit. a), sowie eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern in den Wohnzonen W2a und W2b sowie der Wohn- und Gewerbezone (lit. b). Diese Privilegierung gilt indessen nur, 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. 9 Abs. 1 BO).

#### **E. 3.2**

Durch den Überbauungsplan kann von der Grundordnung gemäss Zonenplan und Bauordnung abgewichen werden. In diesem Fall ersetzt der Überbauungsplan die Bestimmungen der Grundordnung. Art. 9 BO lässt weitreichende Abweichungen von der Grundordnung zu. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist dabei die Aufzählung in Art. 9 Abs. 2 BO nicht abschliessend, was sich ohne Weiteres aus dem Begriff "namentlich" ergibt. Beschränkt werden die Möglichkeiten zu Abweichungen von der Grundordnung im kommunalen Recht einzig dadurch, dass in der Dorfkernzone höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden darf und geregelt wird, wo und in welchem Ausmass die Ausnutzungsziffer erhöht werden kann. Das kantonale Recht schreibt sodann vor, dass die zonengemässe Nutzungsart erhalten bleiben muss (Art. 23 Abs. 4 RBG). Sodann darf die Grundordnung durch die Abweichungen nicht ihres Sinngehalts entleert werden (BGE 135 II 209 E. 5.2).

#### **E. 3.3**

Was planungsrechtlich in der Sondernutzungsplanung verbindlich festgelegt wird, kann im Baubewilligungsverfahren nicht mehr angefochten werden. Rügen, welche sich gegen den Überbauungsplan als solchen richten, sind daher im Rechtsmittelverfahren gegen den Überbauungsplan vorzubringen. Eine akzessorische Überprüfung der Sondernutzungsplanung ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer grundsätzlich ausgeschlossen (BGE 131 II 103 E. 2.4.1; VGer-Urteil VG.2017.00113 vom 1. März 2018 E. 3.2.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 5. A., Zürich 2011, S. 147; Christian Häuptli, in Andreas Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Vorbem. zu §§ 16 bis 21 N. 48), was sich mit dem Vertrauen auf die Planbeständigkeit erklären lässt. Nur ausnahmsweise lässt die

Rechtsprechung gemäss gefestigter Praxis eine vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung und damit auch von Sondernutzungsplänen zu. Eine solche ist einerseits zulässig, wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm damit auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen (BGE 119 Ib 480 E. 5c, 111 Ia 129 E. 3d; 106 Ia 383 E. 3c; 106 Ia 310 E. 3). Ebenfalls zu prüfen ist ein Nutzungsplan, wenn sich seit dessen Festsetzung die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse in einer Weise geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der auferlegten Nutzungsbeschränkungen dahingefallen sein könnte (BGE 127 I 103 E. 6b).

#### **E. 4.1**

Der Beschwerdegegnerin 1 wurde auf der im Überbauungsplanperimeter liegenden Parz.-Nr. 02 die Erstellung der Mehrfamilienhäuser A1 und A2, B1 und B2 sowie C1 und C2 bewilligt. Daneben wurde die Baubewilligung für ein weiteres Mehrfamilienhaus E, welches auf der ausserhalb des Überbauungsplanperimeters liegenden Parz.-Nr. 01 erstellt werden soll, erteilt.

#### **E. 4.2**

Soweit die Beschwerdeführer die Auffassung vertreten, der Überbauungsplan könne im vorliegenden baubewilligungsrechtlichen Verfahren akzessorisch überprüft werden, trifft dies nach dem Dargelegten nicht zu. Sie hätten ihre Rechte im Rechtsmittelverfahren gegen den Überbauungsplan geltend machen müssen. Daran ändert entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nichts, dass gemäss Art. 9 Abs. 2 BO der Gemeinderat Abweichungen von der Bauordnung bewilligen kann. Die Bauordnung von [...] geht offensichtlich davon aus, dass der Gemeinderat für den Erlass des Überbauungsplans zuständig ist. Indessen ist es unbestritten, dass im Zeitpunkt des Erlasses des Überbauungsplans gemäss aArt. 27 Abs. 2 RBG (in der bis am 30. Juni 2018 geltenden Fassung) i.V.m. aArt. 13 lit. b der Gemeindeordnung Glarus Nord vom 10. Juni 2009 (in Kraft stehend bis am 30. Juni 2016) die Gemeindeversammlung dafür zuständig war. Dieser kam die alleinige Beschlusskompetenz über den Überbauungsplan zu. Sie war bei ihrer Entscheid an das Ergebnis des Einspracheverfahrens nicht gebunden und entschied erstinstanzlich über den Überbauungsplan (VGer-Urteil VG.2014.00111 vom 5. Februar 2015 E. 2.3.4, VG.2014.00103 vom 5. Februar 2015 E. 2.4.4). Daraus erhellt, dass der Gemeinderat nur bei der Erarbeitung des Überbauungsplans mitwirken konnte. Ferner hatte er das Einspracheverfahren, welches in erster Linie der Gewährung des rechtlichen Gehörs dient, durchzuführen. Daneben kam ihm aber keine formelle Überprüfungsfunktion zu. Dieser gesetzgeberische Wille ist selbstverständlich auch dann zu beachten, wenn man die Gemeindeversammlung als für den Erlass von Überbauungsplänen überfordert erachten will. In diesem Zusammenhang ist aber nochmals daran zu erinnern, dass der Überbauungsplan der Genehmigung durch den Beschwerdegegner 3 bedurfte, welche am 20. November 2015 erteilt wurde, und dass gegen ihn der Rechtsmittelweg offenstand.

#### **E. 4.3.1**

Aus dem Überbauungsplan F.\_\_\_\_\_, Situation 1:500 wird ersichtlich, dass im Überbauungsplangebiet die sechs Mehrfamilienhäuser A1, A2, B1, B2, C1 und C2 erstellt werden sollen. Aufgeführt sind sodann die Systemschnitte, aus welchen auch für Laien ohne Weiteres erkennbar wird, dass die Häuser A1 bis B2 je drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisen sollen, wobei das Attikageschoss nur auf zwei Seiten

zurückversetzt ist. Die Gebäude C1 und C2 weisen demgegenüber vier Vollgeschosse und ein auf allen Seiten zurückversetztes Attikageschoss auf. Zwar ergibt sich aus Ziff. 4.9 des Planungsberichts, welcher die Abweichungen von der aktuell gültigen Bauordnung zum Gegenstand hat, nicht, dass die Attikageschosse der Häuser A1 bis B2 Art. 39 Abs. 1 BO widersprechen, da sie nur auf zwei Seiten anstatt wie in der Bauordnung gefordert allseitig zurückversetzt sind. Indessen ist dies aus den im Überbauungsplan enthaltenen Systemschnitten ohne Weiteres erkennbar. Ferner ergibt sich dies auch aus dem allerdings nicht verbindlichen Anhang zum Planungsbericht und aus dem Gipsmodell, welche beide der Gemeindeversammlung zur Verfügung standen. Insgesamt bestimmt der Überbauungsplan verbindlich, inwiefern von der zulässigen Geschosshöhe gemäss Art. 6 BO abgewichen werden darf. Nach dem Gesagten kann daher im vorliegenden Verfahren, welches die Baubewilligung zum Gegenstand hat, nicht mehr überprüft werden, ob die Ausgestaltung der Attikageschosse der Bauordnung widerspricht oder nicht.

#### **E. 4.3.2**

Es rechtfertigt sich aber der Hinweis, dass die Rüge der Beschwerdeführer ohnehin ins Leere ginge. Unzulässig wäre es zwar, wenn durch eine Art. 39 BO widersprechende Definition des Attikageschosses die Bestimmung von Art. 9 Abs. 2 BO, wonach in der Dorfkernzone höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligt werden darf, umgangen würde. Die streitbetroffene Parzelle liegt jedoch nicht in der Dorfkernzone. Im Überbauungsplanperimeter kann daher mehr als ein zusätzliches Geschoss durch den Überbauungsplan bewilligt werden. Folglich ist es nicht von Bedeutung, ob man die als Attikageschosse bezeichneten Geschosse der Häuser A1 bis B2 als Attikageschosse im Sinne von Art. 39 BO oder als Vollgeschosse erachtet. Da der Überbauungsplan auch ein weiteres Vollgeschoss erlauben kann, handelt es sich lediglich um eine rechtlich irrelevante Frage der Benennung des Geschosses.

#### **E. 5.1**

Zu prüfen bleibt, ob das Bauvorhaben dem Überbauungsplan widerspricht. Bei den Mehrfamilienhäusern A1 bis B2 ist das Attikageschoss auf zwei Seiten zurückversetzt, was wie dargelegt dem Überbauungsplan entspricht. Allerdings wird die Zurückversetzung jeweils bei der nordwestlichen Fassade wegen des Treppenhauses auf einer Länge von 3,5 m unterbrochen. Bei den Mehrfamilienhäusern C1 und C2 ist das Attikageschoss auf allen Seiten zurückversetzt, was der Regelbauweise entspricht. Indessen wird auch hier die Zurückversetzung bei der nördlichen Fassade für das Treppenhaus auf einer Länge von 4,17 m unterbrochen.

#### **E. 5.2**

Die kommunale Baubehörde hat das Bauvorhaben als mit dem Überbauungsplan vereinbar erachtet. Im Bau- und Raumplanungsrecht kommt der Gemeindeautonomie eine herausragende Bedeutung zu. Gemeinden sind in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht

(BGE 136 I 265 E. 2.1, mit Hinweisen). Gemäss Art. 115 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Glarus vom 1. Mai 1988 (KV) sind den Gemeinden in den Schranken von Verfassung und Gesetz ihr Bestand und das Recht, ihre Angelegenheiten selbständig zu regeln, gewährleistet. Sie besorgen alle örtlichen Angelegenheiten, für die weder der Bund noch der Kanton ausschliesslich zuständig sind (Art. 119 Abs. 1 KV). Die Ortsplanung ist gemäss Art. 15 Abs. 1 RBG Aufgabe der Gemeinde. Bei der Anwendung der nutzungsplanerischen Vorschriften kommt der kommunalen Baubehörde ein besonderer Ermessensspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Die Autonomie der Gemeindebehörde hat aber dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit dem Sinn und Zweck der Bestimmung nicht mehr vereinbaren lässt (Häuptli, § 13 N. 23; vgl. zum Ganzen VGer-Urteil VG.2017.00075/76 vom 3. Mai 2018 E. 3.3, VG.2014.00122 vom 5. Februar 2015 E. 2.2).

### **E. 5.3**

Gemäss Ziff. 2.1 der Sonderbauvorschriften kommen einzig dem Überbauungsplan F. \_\_\_\_\_ und den Sonderbauvorschriften verbindlicher Charakter zu. Aus diesen Unterlagen wird nicht ersichtlich, dass bei jedem Mehrfamilienhaus die Zurückversetzung des Attikageschosses jeweils bei einer Fassade unterbrochen wird. Indessen durfte die Beschwerdegegnerin 2 bei der Auslegung des Überbauungsplans bzw. bei der Prüfung, ob das Bauvorhaben mit dem Überbauungsplan vereinbar ist, die richtungsweisenden Unterlagen mitberücksichtigen. Dies erklärt sich dadurch, dass diese Unterlagen den Behörden, welche sich mit dem Überbauungsplan zu beschäftigen hatten, und namentlich der den Überbauungsplan erlassenden Gemeindeversammlung zur Verfügung standen. Sowohl im Anhang zum Planungsbericht als auch im Gipsmodell ist die Unterbrechung der Zurückversetzung problemlos zu erkennen. Damit erfolgte sowohl die Beschlussfassung der Gemeindeversammlung als auch beispielsweise die Beurteilung durch die Gestaltungskommission in Kenntnis der Durchbrechung der Zurückversetzung jeweils einer Fassade pro Haus. Zu erinnern ist sodann daran, dass es gesetzlich zumindest nicht ausgeschlossen war, im Überbauungsplan anstelle der Attikageschosse ein zusätzliches Vollgeschoss festzusetzen. Schliesslich wies die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht auf den Zweck der Vorschriften über die Attikageschosse hin, welcher darin liegt, dass die Baute durch die Zurückversetzung weniger wuchtig erscheint und den umliegenden Häusern etwas weniger Besonnung weggenommen wird, wobei sie zutreffend zum Schluss kam, dass die strittigen Aussparungen kaum Auswirkungen auf die Wuchtigkeit der Gebäude und die Besonnung haben (vgl. E. 4.3.3.2 des angefochtenen Entscheids). Unter Berücksichtigung all dieser Umstände hat die Beschwerdegegnerin 2 ihr Ermessen nicht verletzt, indem sie das Bauvorhaben als mit dem Überbauungsplan vereinbar erachtete und die Baubewilligung erteilte. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. III. Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 3'000.- sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG) und mit dem von ihnen bereits in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Überdies sind sie nach Art. 138 Abs. 1 und 2 VRG zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung von je Fr. 600.-, insgesamt Fr. 2'400.- (inkl. Mehrwertsteuer), zu bezahlen. Der Beschwerdegegnerin 2 steht mangels Vorliegens besonderer Umstände keine Parteientschädigung zu (vgl. Art. 138 Abs. 4 VRG).