

# **OW\_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 39 vom 1. Juli 2016**

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow\\_gerichte\\_VVGE\\_2007\\_08\\_Nr\\_39](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_2007_08_Nr_39)

FR: OW\_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 39 du 1 juillet 2016

IT: OW\_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 39 del 1 luglio 2016

## **Regeste**

VVGE 2007/08 Nr. 39, S. 160: Art. 65 Bst. a GOG Beschwerde gegen die Genehmigung eines Quartierplans. Streitgegenstand und Beschwer bei "teilweiser Gutheissung im Sinne der Erwägungen" durch den Regierungsrat (Erw. 2a). Bestätigung der bis

## **Volltext**

VVGE 2007/08 Nr. 39, S. 160: Art. 65 Bst. a GOG Beschwerde gegen die Genehmigung eines Quartierplans. Streitgegenstand und Beschwer bei "teilweiser Gutheissung im Sinne der Erwägungen" durch den Regierungsrat (Erw. 2a). Bestätigung der bisherigen Legitimationspraxis unter der Geltung des neuen Bundesgerichtsgesetzes (Erw. 2b). Art. 27 VwVV in Verbindung mit Art. 33 VwVG; Art. 137 ZPO Anspruch auf ein Fachgutachten zur Qualität eines Quartierplans? (Erw. 3c). Art. 18 und Art. 47 Abs. 1 BauG; Art. 38, Art. 39 und Art. 53 BZR Sarnen Gesamtbewertung eines Quartierplans in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen, die zu berücksichtigenden Interessen und die Bonuswürdigkeit seiner Gestaltungselemente. Berücksichtigung der Überbauungsdichte (Geschossflächenziffer), der haushälterischen Nutzung des Bodens, der Bauhöhe, der architektonischen Gestaltung und Eingliederung der Bauten, der Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Gestaltung der Aussenräume (insbesondere der Spiel- und Freizeitflächen), der Wohnqualität und -hygiene, des Lärmschutzes sowie der internen Erschliessung (Erw. 4 bis 11). Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 17. April 2008 Aus den Erwägungen: 1. Nach Art. 61 Abs. 5 des Baugesetzes vom 12. Juni 1994 (BauG; GDB 710.1) ist auf dem Gebiet des Bau- und Planungsrechts die Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht zulässig gegen Genehmigungs- und Beschwerdeentscheide des Regierungsrates, die Quartierpläne betreffen (Bst. b). Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist demnach gegeben und sie wurde auch rechtzeitig erhoben. 2.a) Es stellt sich vorab die Frage nach dem Streitgegenstand und der formellen Beschwer der Beschwerdeführer. Streitgegenstand bildet die Genehmigung des Quartierplans H. durch den Einwohnergemeinderat. Formell beschwert ist, wer am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hat und dort mit seinen Anträgen ganz oder teilweise unterlegen ist (vgl. BGE 118 Ib 356, Erw. 1a). Vorliegend wurde die Beschwerde vom Regierungsrat im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Der Genehmigungsentscheid des Einwohnergemeinderats wurde aufgehoben und die Angelegenheit zum Einbezug der für die Gesamtbeurteilung massgebenden Punkte an die Vorinstanz zurückgewiesen. Der Genehmigungsentscheid eines Quartierplans ist anhand einer auf verschiedenen Teilaspekten beruhenden Gesamtwürdigung zu treffen. Aus der nur teilweisen Gutheissung der Beschwerde ergibt sich, dass die formelle Beschwer der Beschwerdeführer gegeben ist. Aus der teilweisen Gutheissung (bzw. im Übrigen impliziten Abweisung) der Beschwerde im Sinne der Erwägungen folgt, dass es den Beschwerdeführern möglich sein muss, den Entscheid des Regierungsrats in jenen Teilaspekten zur Beurteilung der

Quartierplangenehmigung anzufechten, in welchen der Regierungsrat die Beschwerde in den Erwägungen abgewiesen hat, sind doch nach der Rechtsprechung bei einem Rückweisungsentscheid "im Sinne der Erwägungen" diese Erwägungen für die Vorinstanz verbindlich (vgl. BGE 125 V 413, Erw. 2c, 120 V 233, Erw. 1a, 113 V 159, Erw. 1c). Die Anfechtbarkeit dieser Punkte bringt jedoch entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin mit sich, dass auch die Genehmigung des Quartierplans als solche im vorliegenden Verfahren Streitgegenstand ist, hängt diese doch von der positiven oder negativen Beurteilung der einzelnen Teilaspekte ab. Nicht mehr einzugehen ist dagegen auf jene Punkte, in Bezug auf welche der Regierungsrat die Einwände der Beschwerdeführer gutgeheissen und die Sache zur Neuurteilung an den Einwohnergemeinderat zurückgewiesen hat. b) Die Beschwerdegegnerin erachtet die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer als allgemein fraglich. Soweit diese im Besonderen geltend machten, es seien Lärmschutzvorschriften nicht eingehalten, fehle ihnen die Legitimation eindeutig. Gemäss Art. 65 Bst. a des Gesetzes über die Gerichtsorganisation vom 22. September 1996 (GOG; GDB 134.1) ist zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (vgl. auch Art. 60 Abs. 1 BauG). Art. 33 Abs. 3 Bst. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) verlangt die Gewährleistung der Legitimation im kantonalen Verfahren mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (Art. 89 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz] vom 17. Juni 2005 [BGG; SR 173.110]). In Bezug auf Art. 89 BGG knüpft das Bundesgericht an die Grundsätze an, die zur Legitimationspraxis bei der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 103 Bst. a des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (Bundesrechtspflegegesetz) vom 16. Dezember 1943 (OG) entwickelt worden sind (BGE 133 II 249, Erw. 1.3.1), und von welchen sich auch das Verwaltungsgericht seit jeher leiten liess (vgl. VVGE 1989/90, Nr. 48, Erw. 1a; Baudepartement Obwalden, Erläuterungen zum Baugesetz vom 12. Juni 1994 und zur Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994, Sarnen 1995, 123 f., mit Hinweis). Ein Beschwerdeführer muss demnach zur Streitsache eine besondere, beachtenswerte Beziehung haben und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen, was dann zu verneinen ist, wenn das fragliche Projekt keine massgeblichen Auswirkungen, namentlich wirtschaftliche, ideelle, materielle oder anders geartete Nachteile für den Einsprecher zu begründen vermag. Bei baurechtlichen Nachbarbeschwerden ist die Legitimation regelmässig dann gegeben, wenn das Nachbargrundstück direkt an das Baugrundstück grenzt bzw. nicht weiter als ungefähr 100 bis 200 m weit entfernt liegt, da der Nachbar in der Regel durch das geplante Vorhaben stärker als jedermann betroffen wird (Urteil des Bundesgerichts 1P.117/2007 vom 6. September 2007, Erw. 3.2, BGE 121 II 171, Erw. 2b und c; Erläuterungen, a.a.O., 123 f.; VVGE 1989/90, Nr. 48, Erw. 1b). Dabei kommt es nicht darauf an, ob den als verletzt gerügten Rechtssätzen eine spezifisch nachbarschützende Funktion zukommt, sofern sich deren Verletzung rechtlich oder tatsächlich auf die Stellung des Nachbarn auswirkt (BGE 133 II 249, Erw. 1.3.2; vgl. schon VVGE 1978/1980, Nr. 52 und VVGE 1989/90, Nr. 48, Erw. 1a). Vorliegend geht es um eine Beschwerde im Quartierplanverfahren. Die Beschwerdeführer sind Miteigentümer zweier unmittelbar an die Quartierplanparzelle angrenzender Grundstücke. Da sie von der geplanten Überbauung gemäss Quartierplan mit Sicherheit Immissionen wie Mehrverkehr, Lärm, Schatten etc. zu erwarten haben, sind sie

nach dem Erwähnten zur Beschwerde legitimiert. Im Übrigen dienen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung Bestimmungen über den Immissionsschutz, die Ausnutzungsziffern und die zulässigen Baumasse und -abstände auch dem Schutz der Nachbarn (BGE 127 I 44, Erw. 2d, mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer beanstanden im Wesentlichen die Überbauungsdichte gemäss Quartierplan. Da sich die Genehmigung des Quartierplans mit der entsprechenden Geschossflächenziffer wie erwähnt anhand einer Gesamtbeurteilung zahlreicher relevanter Teilaspekte ergibt, müssen die Beschwerdeführer auch legitimiert sein, die Verletzung solcher Normen anzurufen, soweit deren Berücksichtigung die Genehmigungsfähigkeit des Quartierplans beeinflussen kann. Dies muss selbst dann der Fall sein, wenn diese Normen - für sich allein betrachtet - im allgemeinen Interesse oder im Interesse Dritter erlassen wurden, da eben durch deren Beachtung der Verfahrensausgang und damit die Interessen der Beschwerdeführer beeinflusst werden können, wohingegen bei einer anderen, "rügespezifischen" Prüfung die Beschwerdeführer die Quartierplangenehmigung unter Umständen gar nicht wirksam anfechten könnten. In diesem Sinne ist ihre Legitimation auch in Bezug auf die als verletzt gerügten Lärmschutzvorschriften gegeben. Ob die von den Beschwerdeführern angerufenen Bestimmungen tatsächlich geeignet sind, zur Gutheissung der Beschwerde zu führen, ist im Einzelnen im Sachurteil zu prüfen. c) Gemäss Art. 61 Abs. 4 BauG kam dem Regierungsrat im Beschwerdeverfahren die volle Überprüfungsbefugnis zu. Demgegenüber können mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde lediglich Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung, ob der Entscheid der Vorinstanz unangemessen ist, liegt nicht in der Kognition des Verwaltungsgerichts (Art. 66 GOG; vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.97/2006 vom 20. April 2006, Erw. 3.2, mit Hinweisen). Dies gilt es in den nachfolgenden Erwägungen zu berücksichtigen. ... 3.c) Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, ohne Fachgutachten zum Thema der Qualität des Quartierplans in Anbetracht der Ausnutzung und Dichte sei die Sachverhaltsabklärung unvollständig, weshalb ein solches Gutachten zwingend anzuordnen sei. Sie haben diesen Antrag vor den Vorinstanzen gestellt, welche diesen Beweisantrag ablehnten. Das rechtliche Gehör gewährt dem Betroffenen unter anderem das Recht auf Abnahme rechtzeitig und formgerecht angebotener Beweismittel, sofern sie eine erhebliche Tatsache betreffen und nicht offensichtlich untauglich sind, um über die Tatsache Beweis zu erbringen (BGE 131 I 153, Erw. 3, 127 I 54, Erw. 2b; vgl. Art. 27 der Verordnung über das Verwaltungs- und Verwaltungsbeschwerdeverfahren [Verwaltungsverfahrensverordnung] vom 29. Januar 1998 [VwVV; GDB 133.21] in Verbindung mit Art. 33 VwVG; Art. 15 VGV in Verbindung mit Art. 137 der Verordnung über den Zivilprozess [Zivilprozessordnung] vom 9. März 1973 [ZPO; GDB 240.11]). Kommt die beurteilende Instanz bei pflichtgemässer Beweiswürdigung indessen zur Überzeugung, der Sachverhalt sei erstellt und der angebotene Beweis vermöge keine Klärung zu bringen, kann er auf ein beantragtes Beweismittel bzw. auf weitere Abklärungen verzichten; in der damit verbundenen antizipierten Beweiswürdigung liegt keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (BGE 131 I 153, Erw. 3; Urteil des Bundesgerichts 2P.330/2005 vom 18. April 2006, Erw. 3.1, mit Hinweisen; vgl. auch Art. 138 ZPO). Bei der Beurteilung der Tauglichkeit eines Beweismittels kommt der entscheidenden Instanz ein Ermessensspielraum zu. Der Regierungsrat hat mit zutreffender Begründung die Notwendigkeit eines Fachgutachtens verneint. Bei den zu prüfenden Fragen zur Qualität des Quartierplans bzw. zur Erfüllung der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben handelt es

sich vor allem um Rechtsfragen, welche nicht einem Sachverständigen zu unterbreiten sind, sondern deren Beantwortung zwingend der beurteilenden Instanz obliegt (vgl. BGE 130 I 337, Erw. 5.4.1). Im Übrigen geben die vorliegenden Akten mitsamt den Plänen und weiteren Darstellungen sowie dem Quartierplanmodell in allen Teilen genügend Aufschluss über den für die Beurteilung der Qualität der Quartierplanung rechtserheblichen Sachverhalt. Die Vorinstanzen durften damit auf die Einholung eines Fachgutachtens verzichten. Die Beschwerdeführer bringen auch in ihrer Verwaltungsgerichtsbeschwerde keine neuen Argumente vor, weshalb sich im Verfahren vor Verwaltungsgericht dennoch ein solches Fachgutachten aufdrängen würde, sodass auch für den vorliegenden Entscheid die Notwendigkeit eines solchen Fachgutachtens nicht gegeben und der entsprechende Antrag abzuweisen ist. Auf die Frage, ob ein neuer Lärmschutznachweis bezüglich die Einhaltung der Planungswerte bei einer durchgehenden S.strasse einzuholen ist, wird bei der Beurteilung des Lärmschutzes eingegangen (nicht publ. Erw. 10).

4.a) Gemäss Art. 18 BauG regeln Quartierpläne die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Bauzonen in Ergänzung und Verfeinerung der Grundordnung (Abs. 1). Sie bezwecken eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsprechende Überbauung von zusammenhängenden Gebieten. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen (Abs. 2). Quartierpläne können von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Wo eine Dichteiffer vorgesehen ist, kann diese für Quartierpläne höher sein als bei der Regelbauweise oder ganz entfallen. Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf (Abs. 3). In Quartierplänen können zudem die baugesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten werden, gegenüber Nachbargrundstücken jedoch nur unter Vorbehalt von Art. 23 Abs. 6 BauG (Abs. 4). Quartierpläne können gemeinsame Anlagen für das Plangebiet vorsehen, wie Parkieranlagen, Spielplätze und Freizeiträume (Abs. 5). Gemäss Art. 38 Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Sarnen von 1997 (BZR) darf bei Quartierplänen über 4'000 m<sup>2</sup> die gemäss Zonenbestimmung höchstzulässige Geschosshöhe und die zonengemässe Firsthöhe überschritten werden. Ferner bestimmt Art. 39 Abs. 1 BZR, dass bei Quartierplänen auf Grundstücksflächen über 4'000 m<sup>2</sup> keine Geschosshöhe angewandt werden muss. Von der Regelbauweise kann bei solchen Quartierplänen abgewichen werden, wenn und soweit - die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (RPG) eingehalten sind, - die Sachpläne, Konzepte und Richtpläne berücksichtigt sind, - die "angestrebte räumliche Entwicklung" der Gemeinde gemäss Leitlinien zur Ortsplanung beachtet wird, - ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt vorliegt, - die Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung usw.) gebührend berücksichtigt sind, - die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und wenn möglich unter Terrain angelegt werden, - Fussgänger und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden, - das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Bei der Beurteilung eines Quartierplans hat der Gemeinderat somit insbesondere darauf zu achten, wohnliche Siedlungen zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG). Ferner hat er zu berücksichtigen, dass die Landschaft zu schonen ist, indem Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen sollen (Art. 3 Abs. 2 Bst. b RPG). Ebenso hat er

im Auge zu behalten, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind, wobei insbesondere Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und e RPG). Da die gesetzlichen Anforderungen an einen Quartierplan sowie die Voraussetzungen für Abweichungen von der Regelbauweise mit unbestimmten Rechtsbegriffen umschrieben werden, besteht ein erheblicher Gestaltungsspielraum. Wesentlich ist daher, dass den der Bauherrschaft zugestandenen Privilegien als Korrelat ein besseres Ergebnis in Bezug auf die Siedlungs- und Landschaftsgestaltung gegenüber steht. Ausnahmen von der Regelbauweise müssen objektiv nachvollziehbar und gerechtfertigt sein, und es dürfen auch keine überwiegenden Interessen wie z.B. Feuerschutz, Immissionsschutz etc. entgegenstehen (Erläuterungen zum Baugesetz, a.a.O., 31 f.; VVGE 2003/04, Nr. 36, Erw. 5). b) Soweit die Beschwerdeführer allgemein geltend machen, mit dem Entscheid vom 30. September 2003 i.S. Quartierplanänderung F. (teilweise publiziert in VVGE 2003/04, Nr. 36) habe das Verwaltungsgericht die Anforderungen an die Qualität von Quartierplänen verschärft, kann ihnen in dieser absoluten Form nicht beigepllichtet werden. Jeder Quartierplan ist als Einzelfall in Bezug auf die Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen, die zu berücksichtigenden Interessen und die Bonuswürdigkeit bestimmter Gestaltungselemente zu überprüfen und einer Gesamtbewertung zu unterziehen. Dabei hängen insbesondere die Anforderungen, die an den Detaillierungsgrad und an die verlangten Mehrleistungen gestellt werden, wesentlich davon ab, ob und in welchem Ausmass mit dem Quartierplan Abweichungen von der Regelbauweise gewährt werden sollen. Je mehr und je grössere Abweichungen der Quartierplan von der Regelbauweise beansprucht, umso mehr muss er detailliert werden, wobei aber ein Minimum an Gestaltungsspielraum zu verbleiben hat, und Ausnahmen dürfen nur in dem Masse gewährt werden, in welchem die baugesetzlichen und -reglementarischen Vorteile ausgewiesen sind (vgl. Mark Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: ZBl 2000, 407, 410). Beim hier zu beurteilenden Quartierplan besteht die wesentliche Abweichung von der Regelbauweise in der massgeblichen Zone W3 in einer erhöhten Überbauungsdichte (Geschossflächenziffer [GFZ] von 0,921 an Stelle von 0,75, was einem Mehr von 22,75 % entspricht). Daneben stellte der Regierungsrat quartierplanintern zwischen den Baubereichen A1 und B2 einen Gebäudeunterabstand von 1 m fest. Andere Abweichungen von der Regelbauweise sind nicht ersichtlich. Im Vergleich dazu sah die von den Beschwerdeführern erwähnte Quartierplanänderung F. in sehr umfassender Weise Privilegien für die Bauherrschaft in Form von Ausnahmen von der Regelbauweise vor. So waren statt der zonengemässen Geschosszahl von drei Geschossen teilweise fünf Geschosse plus Attikageschoss bzw. vier Geschosse vorgesehen, die zulässige Firsthöhe wurde teilweise um 0,7 bis 4,1 m übertroffen und an Stelle der maximal zulässigen Gebäudelänge von 36 m sollten sieben der Häuser mit Gebäudelängen von 55,75 m gebaut werden. Bei diesen Häusern sollte auch die zulässige Gebäudefläche von 540 m<sup>2</sup> bis auf 700 m<sup>2</sup> erhöht werden und sollten diese Häuser untereinander nur gerade Abstände von ca. 20 m einhalten. Dies führte zu einer hohen Nutzungsdichte mit einer GFZ von 1,038 (Mehrnutzung von 38 %; VVGE 2003/04, Nr. 36, Erw. 11 und nicht publizierte Erw. 6h), dies mit Lage in einer verletzlichen landschaftlichen Umgebung. Diesen massiven Abweichungen stand eine Bauweise ohne besondere architektonische Qualitäten gegenüber, Wohnhygiene und Wohnqualität wie auch die vorgesehene Bepflanzung erfüllten nur gerade einen niederen Standard und bei den Freiflächen wurden nur die Minimalvorschriften eingehalten, sodass

die Vorzüge des Quartierplans ein zu geringes Gewicht gegenüber den nachteiligen Auswirkungen der bewilligten Abweichungen hatten. Weiter fiel auch ins Gewicht, dass eine genügende Erschliessung der Überbauung nicht gesichert erschien (VVGE 2003/04, Nr. 36, Erw. 11). Die tatsächliche und rechtliche Situation der Quartierplanänderung F. und des vorliegenden Quartierplans unterscheidet sich somit erheblich und kann nur bedingt miteinander verglichen werden (auf die Vorteile der Quartierplanung H. wird noch einzugehen sein). In Bezug auf die Mehrnutzung allein kann im Übrigen ein "Ausnützungsbonus" von 22,75 % nicht als übermässig bezeichnet werden, vergleicht man diesen mit den Ausnützungsboni anderer genehmigter Quartierpläne in Sarnen, wo diese (beim Vorliegen weiterer Abweichungen von der Regelbauweise) nach Angaben des Einwohnergemeinderates sogar zwischen rund 29 bis 40 % betragen, bzw. beim überarbeiteten Quartierplan F. rund 15 %. Bei der Prüfung der Rügen an der Qualität bzw. "Bonuswürdigkeit" einzelner Teilaspekte der vorliegenden Quartierplanung ist vor Augen zu halten, dass am Ende eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen ist, die im Kontext mit den soeben getroffenen Feststellungen die Verhältnismässigkeit in der Interessenabwägung zu wahren hat. Es ist hier auch darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht bei seiner Ermessenskontrolle (Rechtsverletzungen, inkl. Ermessensüberschreitung oder -missbrauch) angesichts des grossen Ermessensspielraums der Vorinstanzen nur mit einer gewissen Zurückhaltung eingreift.

5.a) Die Beschwerdeführer machen geltend, die bauliche Verdichtung bei einer Mehrnutzung von 22,75 % führe zu engeren Aussenräumen, sodass bei den Bauten A2, A3, A4 und B2 lediglich die minimalen Abstände eingehalten würden. Bei einer solchen Verdichtung könne nicht von einer Mehrqualität gesprochen werden. Das hier angewandte Mass der Ausnutzung eigne sich nur für städtische Verhältnisse und vermindere den Wohnwert einer Überbauung in der Regel stark. Der aufgelegte Quartierplan sehe einzelne kubische Geschossbauten in offener Bauweise vor, deren Ausnutzungsziffer über dem Normwert des für städtische Verhältnisse noch als verträglich Angesehenen liege und für den ländlich geprägten Raum von Sarnen überdimensioniert sei. Die vom Regierungsrat angeführte haushälterische Nutzung des Talbodens von Sarnen könne allein kein genügendes Merkmal für die Bonuswürdigkeit sein. Auf weitere Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes gehe der Regierungsrat gar nicht ein. In der Zonenplanrevision 1991/93 sei die Parzelle Nr. X von der Kernzone Dorf in die dreigeschossige Wohnzone ohne Quartierplanpflicht zugeteilt worden; diese Einteilung sei bei der letzten Zonenplananpassung im Jahr 2001 nicht in Frage gestellt worden. Die jetzt über den freiwilligen Quartierplan vorgesehene Verdichtung in diesem Gebiet widerspreche dem Gebot der Planbeständigkeit und dem Vertrauensschutz. Sie hätten nicht mit einer Erhöhung der Ausnutzung in diesem Ausmass rechnen müssen. Die unüberbaute Parzelle Nr. X sei als Baulücke einzustufen, deren Nutzung sich an den umgebenden Siedlungsqualitäten (W3 und Kernzone Dorf) orientieren müsse. Die vorgesehene bauliche Dichte lasse sich auch nicht damit rechtfertigen, dass abgesehen davon keine wesentlichen anderen Abweichungen von der Regelbauweise beansprucht würden, da aufgrund dieser Dichte die vorgesehenen Aussenräume keinerlei bonuswürdige Qualitäten mehr hätten. Demgegenüber setze auch der neue kantonale Richtplan auf hohe Wohnqualität. Der Regierungsrat setze sich auch in Widerspruch zu früheren Entscheidungen, gemäss welchen es für die Qualität eines Quartierplans nicht genüge, dass Bauten bloss die zonengemässe Höhe einhalten würden und dass verdichtete Wohn- und Siedlungsformen ihre optimale Dichte bei einer Ausnutzung von rund 0,6 und höchstens vier Geschossen erreichen würden.

b) Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauG regeln Quartierpläne die Überbaubarkeit von

Teilgebieten der Bauzonen in Ergänzung und Verfeinerung der Grundordnung. In der dreigeschossigen Wohnzone besteht nach Art. 11 BZR keine Quartierplanpflicht. Gestützt auf Art. 38 Abs. 2 BZR sind jedoch Quartierpläne in Bauzonen ohne Quartierplanpflicht möglich, sofern die Planungsfläche eine gewisse Mindestgrösse (W3: 4'000 m<sup>2</sup>) aufweist. Da die Parzelle Nr. X unbestritten diese Mindestgrösse übersteigt, verstösst die freiwillige Ausarbeitung eines Quartierplans über diese Parzelle weder gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit, noch gegen einen Vertrauensschutz der Beschwerdeführer, weil mit einer solchen Quartierplanung unter den gegebenen Umständen immer zu rechnen war. Inwiefern die Beschwerdeführer aufgrund des Umstands, dass offenbar zuvor einzelne Parzellen von der Parzelle Nr. X abparzelliert und so überbaut worden waren, ein schützenswertes Vertrauen darauf hätten erwerben können, dass dies auch mit dem Rest der Parzelle so geschehen werde, ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht näher dargelegt. Die Beschwerdeführer scheinen der Ansicht zu sein, bereits die Zulassung einer über das zonenmässig zulässige Nutzungsmass hinaus gehende Ausnützung ergebe allein schon zwangsläufig eine verminderte Qualität einer solchen Überbauung in Bezug auf die Aussenräume und die Wohnqualität. Dem ist zu widersprechen. Im Baugesetz wie im BZR ist vorgesehen, dass vorgesehene Dichteziffern für Quartierpläne höher sein können als bei der Regelbauweise oder ganz entfallen können, wenn die Voraussetzungen für das Abweichen von den Vorschriften der Regelbauweise erfüllt sind (Art. 18 Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 38 Abs. 4 BZR). Art. 39 Abs. 1 BZR sieht sodann ausdrücklich vor, dass bei Quartierplänen auf Grundstücken über 4'000 m<sup>2</sup> keine Geschossflächenziffer angewandt werden muss. Im vorliegenden Quartierplan muss somit überhaupt keine Geschossflächenziffer angewandt werden, wenn und soweit die Voraussetzungen für das Abweichen von der Regelbauweise bzw. die übrigen Anforderungen an einen Quartierplan nach Art. 18 Abs. 2 und 3 BauG und Art. 39 Abs. 1 BZR erfüllt sind. Dies ist jedoch aufgrund der Umstände im konkreten Einzelfall zu prüfen, wobei wie erwähnt mit zunehmender Privilegierung vermehrte Verbesserungen bzw. Vorteile in anderen Bereichen korrelieren müssen. Dabei ist eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen. Es hilft den Beschwerdeführern daher nicht, wenn sie generell bemängeln, die Geschossflächenziffer von 0.921 sei zu hoch und den Verhältnissen im Gebiet Sarnen nicht angemessen und dabei auf angebliche Normwerte abstellen, die dazu noch auf der anders definierten Ausnützungsziffer (AZ) und nicht der GFZ basieren. In diesem Sinne können die vorgesehenen Bauten nicht a priori als überdimensioniert eingestuft werden. Zu Recht verwies der Regierungsrat im Übrigen darauf, dass in der Einwohnergemeinde Sarnen der haushälterischen Nutzung des planerisch wertvollen Talbodens auch im Rahmen der Quartierplanung grosse Bedeutung zukommt. Die haushälterische Nutzung des Bodens ist eines der Kernanliegen des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 Abs. 1 RPG). Angesichts der beschränkten Baulandressourcen im Talboden der Einwohnergemeinde Sarnen, der Zentrumsfunktion von Sarnen als Kantonshauptort im Einzugsbereich der Agglomeration Luzern und der im Rahmen verschiedener Strategien (regierungsrätliche Langfriststrategie 2012+, Strategie der räumlichen Entwicklung der Einwohnergemeinde Sarnen vom 20. November 2006) wie auch der kantonalen Richtplanung 2006 - 2020 vom 20. November 2007 vorgesehenen Entwicklung (mittleres jährliches Bevölkerungswachstum von 300 Personen, Entwicklung um das Regionalzentrum Sarnen zur Wohn- und bevorzugten Wirtschaftsregion mit Agglomerationscharakter, Verdichtung der Siedlungen nach innen, Siedlungswachstum und -begrenzung von innen nach aussen) ist es gerechtfertigt, die haushälterische Nutzung des Bodens stark zu gewichten und auch in die

Interessenabwägung bei der Genehmigung eines Quartierplans miteinzubeziehen. Dies hat der Regierungsrat getan, er hat aber keineswegs allein auf diesen Grundsatz abgestellt. Auch im Vergleich mit der Nutzungsdichte anderer Quartierpläne in Sarnen erscheint die vorgesehene GFZ von 0.921 für sich allein betrachtet nicht übermässig hoch, sondern eher massvoll (vgl. vorne, Erw. 4b). Im Übrigen ergibt sich auch aus den von den Beschwerdeführern angerufenen Unterlagen, dass eine erhöhte Nutzungsdichte bei entsprechenden qualitativen Mehrleistungen gerechtfertigt sein kann. Auf diese vermehrten Qualitäten bzw. auf die aufgrund der Dichte gerügten Mängel des Quartierplans wie auch auf die Einhaltung der weiteren Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes wird bei den einzelnen Punkten noch einzugehen sein. Den Gedanken der Beschwerdeführer weiterzuführen würde bedeuten, dass bei der Quartierplanung die Normwerte der Zone möglichst einzuhalten und darüber hinaus noch vermehrte Vorteile gegenüber der Regelbauweise zu schaffen wären, was dem Gesetzeswortlaut widerspricht und dem Sinn der Quartierplanung im Hinblick auf eine massgeschneiderte Überbauung grösserer Gebiete nicht gerecht wird. Es trifft schliesslich auch nicht zu, dass der Regierungsrat die Mehrnutzung im vorliegenden Fall allein durch den Verzicht auf ein viertes Geschoss gerechtfertigt hätte. Der Regierungsrat hat jedoch zu Recht den freiwilligen Verzicht auf eine viergeschossige Bauweise und das teilweise Weglassen der Attikageschosse bei der gewählten dreigeschossigen Bauweise im Rahmen der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild behandelt und dieses dort als wesentliches Qualitätsmerkmal berücksichtigt. Er hat dabei eine Interessenabwägung zwischen Höhenentwicklung und horizontaler Ausdehnung der Gebäude im konkreten Fall vorgenommen und sich für Letztere ausgesprochen, wohlverstanden unter Berücksichtigung weiterer Vorteile, die eine Mehrnutzung im bewilligten Ausmass rechtfertigten. Die Beschwerdeführer vermögen diese Interessenabwägung mit ihren Vorbringen nicht als rechtswidrig oder qualifiziert ermessensfehlerhaft zu widerlegen. 6.a) Die Beschwerdeführer bemängeln die Architektur und Eingliederung der Quartierplanung H. Sie stützen sich dabei auf ein Privatgutachten, nach welchem die Körnung der Bauvolumen im Verhältnis zu den nördlich und westlich angrenzenden Wohnbauten nicht stimme. Damit fehle es an einer Integration in das Orts- und Landschaftsbild. Auch der frühere Experte S. habe die Fassadengestaltung bemängelt und zu grosse Volumina bei der Hälfte der Häuser festgestellt. Weiter sei der Regierungsrat zu Unrecht davon ausgegangen, dass im fraglichen Quartierplangebiet als typisches Baumuster drei- bis viergeschossige Bauten zulässig seien. Unrichtig sei auch dessen Aussage, das Quartier H. weise ein untypisches Bebauungsmuster auf, weshalb der Quartierplan H. keine überdimensionierten Grundflächen ausweise. In Bezug auf die Einordnung der Quartierplanung H. mangle es an einer fundierten Siedlungsanalyse im Hinblick auf die Umgebung, insbesondere im Hinblick auf das ISOS-Inventar und die feingliedrige Baustruktur entlang der K.strasse und der H.strasse. Aufgrund der grossflächigen Bauten A1, A2 und A3 und der geplanten Aussenräume liege ein ungenügender Bezug zur Umgebung vor. Nicht das in der dreigeschossigen Wohnzone maximal Zulässige sei massgebend, sondern die gebaute Umgebung. Ohne Vorliegen weiterer Qualitätsnachweise dürfe auch nicht die dreigeschossige Bauweise der Quartierplanung als entscheidendes Qualitätsmerkmal angenommen werden, um eine derartig erhöhte GFZ zu gewähren, wie dies der Regierungsrat tue. Solche weiteren Qualitäten seien nicht oder höchstens ansatzweise auszumachen, da die planerischen Darstellungen intransparent und nicht nachvollziehbar seien. Beim vorliegenden Quartierplan bestehe aufgrund seiner Lage die Pflicht, mit den Quartierplanbestimmungen

eine höhere Qualität des Ortsbildes sicherzustellen. Sinngemäss rügen die Beschwerdeführer auch eine mangelhafte Berücksichtigung von Regeln des Ortsbildschutzes. b) Da Quartierpläne eine siedlungsgerechte, architektonisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsprechende Überbauung voraussetzen und Abweichungen von den Vorschriften der Regelbauweise nur zulässig sind, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, ist auch im Quartierplanverfahren Art. 37 BauG zu beachten. Danach sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Demzufolge müssen die geplanten Bauten in einem gewissen Einklang mit der Umgebung stehen; es geht um den Gesamteindruck des Ortsbildes, des Quartierbildes. Schutzziel ist die Erhaltung des "Charakteristischen", des "Typischen", die Einheitlichkeit des betreffenden Gebietes. Erforderlich ist zudem stets eine Abwägung der Interessen des Bauherrn gegenüber dem öffentlichen Interesse an der befriedigenden Gestaltung (VVGE 1999/2000, Nr. 41, Erw. 8b/aa). Allerdings sind gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts in erster Linie die Gemeindebehörden dazu berufen, über die Ästhetik von Bauprojekten und deren Eingliederung in Ortsbild und Landschaft zu befinden. Die kantonalen Behörden haben sich bei der Überprüfung solcher weitgehend auf Ermessen beruhender Entscheide grundsätzlich eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Dies gilt insbesondere dort, wo nicht nur eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes untersagt wird, sondern wie im Kanton Obwalden positiv ein ästhetisch befriedigender Eindruck verlangt wird. Abzustellen ist immer auf möglichst objektivierte Kriterien (VVGE 2003/04, Nr. 36, nicht veröffentlichte Erw. 6b mit Hinweisen). c) Es fällt vorab auf, dass die Beschwerdeführer teilweise nicht auf die Ausführungen des Regierungsrats zur Eingliederung der Quartierplanung in das Orts- und Landschaftsbild eingehen. Soweit sie keine konkreten Rügen vorbringen, ist auf ihre Ausführungen nicht weiter einzutreten. Was die architektonische Ausgestaltung der Bauten selber betrifft, so ist diese nicht absolut messbar und in der Regel am ehesten durch die Gemeindebehörde aufgrund ihrer Vorgaben zum Siedlungsbild zu beurteilen (VVGE 1995/96, Nr. 21, Erw. 7a). Dazu gehört zum einen die Innenraumgestaltung, welche sich beim Quartierplan H. laut Regierungsrat durch grosszügige, helle und behindertengerechte Wohnungsgrundrisse auszeichnet. Dieser positive Aspekt wird von den Beschwerdeführern nicht in Frage gestellt. Die Fassadengestaltung erachtete der Regierungsrat als attraktiv und gut. Inwiefern der Regierungsrat dadurch sein Ermessen missbraucht oder überschritten hätte, vermögen die Beschwerdeführer auch mit Hinweis auf die Expertise S. nicht darzutun. Die Beschwerdeführer berufen sich einzig darauf, Experte S. habe bemängelt, dass die Tradition der Lochfassade nicht konsequent umgesetzt werde und eine Vielzahl verschiedener Fensterformationen die kubische Wirkung der Häuser behindern würde. Das reicht jedoch allein nicht aus, die architektonische Fassadengestaltung insgesamt als schlecht erscheinen zu lassen. Auch die bei den Akten liegenden Grundriss- und Gestaltungsnachweise, die Fotomontage und die Art. 11 ff. der Quartierplanbestimmungen stützen die Auffassung des Regierungsrats. So sollen sich die Attikageschosse in Farbe und Struktur von den Vollgeschossen abheben, leuchtende Farben und grelle Bunttöne sind unzulässig, die Balkone und Windschutzverglasungen sind einheitlich zu gestalten, zurückversetzt zu platzieren und dürfen die Optik nicht stören und es sind begrünte Flachdächer vorgesehen. Die Architektursprache ist aktuell, es herrschen klare Grundformen. Dies ergibt bei der Fassadengestaltung insgesamt ein positives Bild. Zur architektonisch guten Wirkung des

Projekts trägt auch bei, dass die verschiedenen Gebäudetypen durch ihre einheitliche Formensprache einen einheitlichen Gesamteindruck der Überbauung gewährleisten, ohne aber eine monotone Gleichförmigkeit zu erzeugen. Dies bestreiten auch die Beschwerdeführer nicht. Der Regierungsrat hat weiter zu Recht als Vorteil berücksichtigt, dass aufgrund der einheitlichen Projektierung über eine grössere Fläche auch verstärkt und ausgewogener auf die gemeinsamen Bedürfnisse der zukünftigen Benutzer eingegangen werden kann. In Bezug auf den Gesamteindruck wird dank der einheitlichen Projektierung mit Gewissheit auch ein besseres Ergebnis erzielt, als wenn die Parzelle Nr. X weiter parzelliert und in Einzelbauweise überbaut würde. Was die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild betrifft, sind verschiedene Aspekte zu beachten. Zum einen sind die Baukörper untereinander rechtwinklig bzw. parallel und dabei gleichzeitig nach dem das Quartierplangebiet begrenzenden Strassenraum ausgerichtet. Durch diese Ausrichtung passen sie sich gut in das bestehende Siedlungsmuster ein. Die beiden an der H.strasse gelegenen Gebäude A4 und B2 passen sich in ihrer Ausrichtung auch den bereits bestehenden Gebäuden nordwestlich bzw. südöstlich an. Was die Körnung und die Bauvolumina betrifft, so ergibt die Mischung grösserer und kleinerer Baukörper im Zusammenhang mit der näheren und weiteren Umgebung des Quartierplangebiets ein gutes Eingliederungsergebnis, wie sich aus der "Situation ortsbauliche Einordnung" und auch dem Modell ablesen lässt. Dabei ist auch zu beachten, dass zu Recht zwei kleinere Gebäudetypen an die H.strasse platziert wurden, wo im Vergleich zu den südlich des Quartierplangebiets gelegenen Bauten bislang eher kleinere Gebäudekörper dominierten. Im vorliegenden Fall dürfen aber an die Einordnung an die bauliche Umgebung keine allzu grossen Anforderungen gestellt werden, da die bisher bestehende bauliche Gestaltung der Umgebung kein einheitliches, charakteristisches und damit erhaltungswürdiges Quartierbild erkennen lässt. So wirkt insbesondere die Bebauung entlang der H.strasse in Grösse, Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper sehr heterogen und auch der nordwestlich ans Quartierplangebiet angrenzende Ausläufer der Dorfzone bewirkt keinen quartierbestimmenden Einfluss. Sodann hat eine Einordnung nicht nur hinsichtlich dieser Gebiete zu erfolgen. Zu einem grösseren Teil (vier der sechs Häuser) ist die geplante Überbauung entlang der S.strasse angeordnet. Südlich daran liegt ein grossdimensioniertes, formal streng wirkendes Gebäude und die Überbauung S. mit ihren vier Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss. Gegenüber dem südlichen Raum bewirken die vorgesehenen Baukörper einen städtebaulich guten Übergang. Die geplante Überbauung passt sich auch in ihrer Höhe gut in die bauliche Umgebung ein, indem sie bei der nach zonenmässiger Grundordnung zulässigen dreigeschossigen Bauweise bleibt und bei drei Häusern auf ein Attikageschoss verzichtet. Dies dürfte der Regierungsrat ohne weiteres als ein wesentliches Qualitätsmerkmal für die Eingliederung in die bauliche Umgebung berücksichtigen. Dass der Regierungsrat hinsichtlich der Einordnung eine Interessenabwägung zwischen Höhenentwicklung und Ausdehnung in der Grundfläche vorgenommen hat und dabei auch eine im Rahmen einer Quartierplanung in der dreigeschossigen Wohnzone hypothetisch mögliche vier- bis fünfgeschossige Bauweise miteinbezogen hat, ist nicht zu beanstanden. Der Regierungsrat hat auch nicht allein auf die dreigeschossige Bauweise der Quartierplanung als entscheidendes Qualitätsmerkmal abgestellt, um die Erhöhung der GFZ zu rechtfertigen, wie dies die Beschwerdeführer behaupten. Er hat vielmehr in seiner Entscheidung noch weitere Vorteile aufgeführt, welche alle zusammen, bei einer Gesamtbetrachtung, eine Mehrnutzung im bewilligten Ausmass rechtfertigen. Zur Einordnung in der Höhenentwicklung ist noch anzufügen, dass durch die

farbliche und materielle Abhebung der Attikageschosse von den Vollgeschossen ein guter aussenräumlicher Übergang auf die umliegende Höhenentwicklung erzielt wird. Der Regierungsrat durfte bei der Beurteilung der Einordnung der Quartierplanung auch ohne Rechtsverletzung oder qualifizierten Ermessensfehler annehmen, die Gebäude der Quartierplanung H. wiesen keine überdimensionierten Grundflächen auf. Die nach Art. 45 BZR maximal zulässigen Gebäudelängen von 36 m bzw. Gebäudeflächen von 540 m<sup>2</sup> werden bei Weitem nicht erreicht und insbesondere im Vergleich zu den südlich gelegenen Gebäuden wirken die hauptsächlich dort in Erscheinung tretenden grösseren Gebäude A1, A2 und A3 von der Grundfläche und vom Gebäudevolumen her gut proportioniert. In der weiteren Umgebung kann auch ein Bezug zu den südlich bzw. südöstlich gelegenen Quartierplanüberbauungen G. und J. gesehen werden. Mit der Quartierplanung wird der Siedlungsentwicklung und den Siedlungszielen ebenfalls besser Rechnung getragen als bei einer Überbauung in Einzelbauweise. Bei der Parzelle Nr. X handelt es sich um eine eigentliche Baulücke in Zentrumsnähe. Im Gegensatz etwa zur Quartierplanung F., welche in verletzlicher landschaftlicher Umgebung am Siedlungsrand von Sarnen zu liegen kam, fehlt es vorliegend angesichts der rundum bebauten Umgebung an einem landschaftlich schützenswerten Objekt. Wie bereits erwähnt, erfordern die kantonale Wachstumsstrategie in Verbindung mit den knappen Bodenressourcen unter anderem ein Wachstum des Dorfgebiets Sarnen von innen nach aussen, unter Ausnützung der eingezonten Bauzonen und haushälterischem Umgang mit dem Boden, wenn nötig mit innerer Verdichtung (vgl. Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen vom 20. November 2006 und Richtplantext 13 der Richtplanung 2006 bis 2020). Unter diesem Aspekt und mit Blick auf die in näherer Umgebung realisierten Quartierpläne S., G. und J. ist die vorliegende Quartierplanung ebenfalls nicht zu beanstanden. Soweit die Beschwerdeführer schliesslich sinngemäss wiederum geltend machen, der vorliegende Quartierplan berücksichtige die Regeln des Ortsbildschutzes nur mangelhaft, vermögen sie am regierungsrätlichen Entscheid nichts zu ändern. Dieser hatte festgehalten, die Beschwerdeführer hätten nicht dargelegt, welche Bestimmungen des Ortsbildschutzes vom Gemeinderat nicht in die Beurteilung einbezogen worden seien. Zudem liege das Quartierplangebiet auch nicht in der Nähe der Ortsbildschutzzone des Dorfkerns von Sarnen, sodass der Hinweis auf den Ortsbildschutz insgesamt nicht nachvollziehbar erscheine. Es genügt den Anforderungen des Rügeprinzips nicht, wenn die Beschwerdeführer nun in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde bloss allgemein und unter Hinweis auf eine nachträgliche Eingabe an den Regierungsrat auf die angrenzende Lage des Plangebiets an eine feingliedrige Kernzone und ein Gebiet, welches im Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS) enthalten sei, hinweisen. Damit setzen sie sich weder mit den Ausführungen des Regierungsrates auseinander, noch legen sie dar, inwiefern durch die vorliegende Quartierplanung in die Ortsbildschutzzone des Dorfkerns Sarnen bzw. ins ISOS-geschützte Ortsbild eingegriffen bzw. deren Schutzbereiche bei der Einordnung nicht genügend berücksichtigt würden. Ein solcher Eingriff kann mit Blick auf die durch das Bahntrasse der Zentralbahn und das südlich gelegene, grossdimensionierte, formal streng wirkende Gebäude vom Dorfkern abgetrennte und abgeschirmte Lage verneint werden. Das Quartierplangebiet grenzt gemäss Zonenplan der Einwohnergemeinde Sarnen nicht an die Ortsbildschutzzone an. Die Quartierplanung H. vermag auch durch ihre von der K.strasse zurückversetzte Lage und ihre angepasste Höhe das Erscheinungsbild des Ausläufers der Dorf-Kernzone entlang der K.strasse inkl. Kapelle nicht zu beeinträchtigen. Der Umgebungsschutz ist damit gewahrt. Soweit überdies die Quartierplanung überhaupt den Umgebungsschutzbereich der Kapelle (eines Kulturobjekts von regionaler Bedeutung)

tangieren würde, wäre das Baugesuch im Baubewilligungsverfahren durch die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege zu beurteilen (vgl. Art. 22 Abs. 2 der Verordnung über den Schutz von Bau- und Kulturdenkmälern [Denkmalschutzverordnung] vom 30. März 1990 [DSV; GDB 451.21]). Eine Rechtsverletzung oder ein qualifizierter Ermessensfehler dadurch, dass der Regierungsrat letztlich die Verletzung des Ortsbildschutzes verneinte, ist mithin weder genügend dargetan noch ersichtlich. Was schliesslich die weiteren Aspekte einer "architektonisch guten Überbauung" wie siedlungsgerechte Gestaltung der Aussenräume (Bepflanzung, Abstände, Freizeitanlagen etc.), die Wohnhygiene und Wohnqualität betrifft, so wird darauf noch zurückzukommen sein. Nach dem bisher Gesagten ist der Entscheid des Regierungsrates in Bezug auf die Frage der architektonisch guten, der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsprechenden Überbauung zu bestätigen.

7.a) Die Beschwerdeführer bestreiten, dass die meisten Grenz- und Gebäudeabstände eindeutig über dem Minimum liegen und die im Quartierplan gebildeten Aussenräume gute und angenehme Dimensionen aufweisen würden und benutzerfreundlich gestaltet und eingerichtet seien. Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände sowie Fassaden- und Firsthöhen bildeten für sich allein keine Qualität. Die meisten Grenz- und Gebäudeabstände lägen nur beim Minimum, nur 2/5 dieser Abstände würden eindeutig über dem Minimum liegen. Bei sechs Baukörpern in offener Bauweise erschienen die Räume zwischen den Bauten sehr eng, eine gute Siedlungsqualität könne nicht erreicht werden.

b) Bei Quartierplänen ist es möglich und zulässig, die ordentlichen Gebäude- und Grenzabstände zu unterschreiten (Art. 18 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 23 Abs. 3 und 6 BauG; Art. 39 Abs. 1 BZR). Für Nebenbauten, wozu im vorliegenden Fall auch die Garageneinfahrten und die gedeckten Unterstände zu zählen sind, kann bereits bei Regelbauweise der Gebäudeabstand gegenüber zugehörigen Hauptbauten auf der gleichen Parzelle unterschritten werden (Art. 36 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 39 Abs. 2 BauG). Damit kann zunächst einmal aus den Abständen zwischen diesen Nebenbauten und den Hauptbauten innerhalb des Quartierplans nichts Negatives abgeleitet werden. Sodann ist zu beachten, dass trotz der Möglichkeit zur Abweichung von den ordentlichen Gebäude- und Grenzabständen diese gegen aussen wie auch gegen innen (abgesehen von einer vom Regierungsrat festgestellten Ausnahme zwischen Haus A1 und B1) eingehalten werden. Dies ist grundsätzlich positiv zu werten. Soweit tatsächlich ein Unterabstand von 2 cm beim Grenzabstand zu Parzelle Nr. B bestehen sollte, so könnte dieser im Baubewilligungsverfahren problemlos beseitigt werden. Die Grenz- und Gebäudeabstände werden sogar nach den Berechnungen der Beschwerdeführer zu einem beachtlichen Teil überschritten, was unbestreitbar zur Bonuswürdigkeit beiträgt. Unter diesen Umständen kann die exakte Nachrechnung all dieser Abstände im Hinblick auf die vorzunehmende Gesamtbetrachtung unterbleiben, da damit nichts zu gewinnen wäre. Dass die Mehrheit aller Grenz- und Gebäudeabstände eindeutig über dem gesetzlichen Minimum liegen müsste, kann bei einer Abwägung mit dem Interesse an einer sinnvollen, die knappen Bodenressourcen nutzenden Gesamtüberbauung nicht verlangt werden, zumal es um die Gewährung eines Nutzungsbonus im Wesentlichen einzig hinsichtlich einer Erhöhung der Geschossflächenziffer geht. Würde man der Argumentation der Beschwerdeführer auch in diesem Punkt folgen, so müsste eine Quartierplanüberbauung in Bezug auf Höhe, Grundfläche und Gebäude- und Grenzabstände mindestens die Vorgaben der Regelbauweise einhalten bzw. diese sogar noch übertreffen, um eine Bonuswürdigkeit zu bewirken. Damit wäre aber gar keine höhere Ausnützung mehr möglich. Letztlich würde dadurch das Planungsinstrument des Quartierplans sinn- und zwecklos. Die

Beschwerdegegnerin weist zudem zu Recht darauf hin, dass es zur Beurteilung der Siedlungsqualität des Quartierplangebiets auch zulässig sein muss, die vorhandenen Abstände nach Wohnlage bzw. Gebäudeorientierung zu gewichten. Wie aus den Plänen ersichtlich wird, sind die Wohnbereiche der Gebäude nach Südwesten ausgerichtet, wo die Abstände teilweise überschritten werden. Dass die Häuser A4 und B2 gegenüber der H.Strasse (im Nordosten) nur gerade die Mindestabstände einhalten, ist demgegenüber weniger stark zu gewichten. Das vorliegend angewandte Verhältnis zwischen überbautem Raum und Freiraum ist im Übrigen auch im Hinblick auf die Einordnung in die bauliche Umgebung als gut zu erachten. Daneben sind weitere positive Merkmale der Aussenräume nicht ausser Betracht zu lassen, so etwa das interne Fusswegnetz und der Umstand, dass möglichst wenig versiegelte Flächen geschaffen werden und das Quartierplangebiet weitestgehend verkehrsfrei ist. Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass selbst wenn nicht alle Grenz- und Gebäudeabstände eindeutig über dem Minimum liegen, damit keine Rechtsverletzung bzw. kein qualifizierter Ermessensfehler dargetan ist, wenn der Regierungsrat die Dimensionen der Aussenräume als gut einstufte. Es trifft nicht zu, dass die Räume zwischen den Bauten sehr eng erscheinen und dadurch keine gute Siedlungsqualität mehr erreicht werden könnte.

8.a) Die Beschwerdeführer rügen die Grösse und Ausgestaltung der Spiel- und Freizeitflächen. Für die Berechnung des Mindestanteils an Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereichen sei im vorliegenden Fall auf eine Wohngeschossfläche von insgesamt 5'152,5 m<sup>2</sup> abzustellen, wovon auch der Einwohnergemeinderat ausgegangen sei. Bei der Berechnung seien auch die Installationsschächte einzubeziehen. Obwohl der Regierungsrat die Berechnungen und Nachweise der Spielplätze und Freizeitanlagen nicht für transparent und nachvollziehbar gestaltet erachte, habe er vermehrte Freiflächen sowie ausreichende Spielplätze für ausgewiesen gehalten und diese Flächen für gut und abwechslungsreich gestaltet und damit für bonuswürdig befunden. Dabei habe sich der Regierungsrat nicht näher mit den beschwerdeführerischen Einwänden auseinandergesetzt, wonach im Erdgeschoss die Verbindung zwischen den Spielplätzen bei Haus A1 und B1 keine Spielfläche, sondern einen Fussweg darstellten (minus 12 m<sup>2</sup>), gegenüber Grundstücken Dritter aufgrund der Böschungen bei allen Spielflächen eine nicht anrechenbare Freihaltezone von mindestens 50 cm zu beachten sei (minus 16 m<sup>2</sup>), dass die Aufenthaltsflächen im Untergeschoss nicht voll angerechnet werden dürften, weil sie nicht direkt natürlich belichtet und belüftet werden könnten und mit den Sonderbestimmungen nicht garantiert werde, dass diese Räume so gedämmt würden, dass sie auch beheizbar seien, weshalb diese Flächen nur halb anzurechnen seien (minus 68 m<sup>2</sup>), und dass beim Gemeinschaftsraum im Haus A2 eine Kellerfläche für die siebte Wohnung in Abzug zu bringen sei (ca. 12 m<sup>2</sup>). Dies ergebe quantitativ lediglich einen Flächennachweis für 1'032 m<sup>2</sup>, was nur den Mindestanforderungen für die Regelbauweise entspreche. In qualitativer Hinsicht sei diese Mindestfläche nicht bonuswürdig, weil die vergrösserten Flächen zu wesentlichen Nachteilen im Privatbereich der Erdgeschosswohnungen führten, würden doch die Abstände nach den Plänen bei Haus B1 noch 1,5 m, bei Haus A2, B1 und B2 noch 2,8 - 3 m und bei den Häusern A3 und A4 4 m bzw. 2,5 m zum Balkon betragen. Dadurch sei die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen nicht gewahrt und auch bei den höher gelegenen Stockwerken sei die Einsehbarkeit gross. Die Abgrenzung zwischen den gemeinschaftlichen und privaten Aussenbereichen sei ungenügend, wodurch die Qualität der Erdgeschosswohnungen erheblich vermindert werde. Zudem sei auch ein Weitblick nicht auszumachen. Daraus ergebe sich, dass kein erhöhtes und qualitativ gutes Angebot

von Spiel- und Freizeitflächen vorliege. Ein solches Angebot liesse sich nur realisieren, wenn die Baudichte bzw. die Grundflächen der Bauten reduziert würden. Der beigezogene private Gutachter bestätige die fehlende Bonuswürdigkeit. Die Anordnung der gemeinschaftlichen Aussenräume und ihre Verbindungen erschienen eher zufällig, als Resultat der erforderlichen Bauabstände und der Zufahrtsrampen oder als Restflächen; die Qualität werde durch Notzufahrten beeinträchtigt. Die Abgrenzung zwischen den gemeinschaftlichen und privaten Aussenbereichen sei ungenügend, die Qualität der Wohnungen in den Erdgeschossen werde durch die zu erwartenden Konflikte wie Störungen durch Lärm und Einsicht erheblich vermindert. Ferner werde die Funktion des Gemeinschaftsraums durch seine Lage im Untergeschoss des Hauses A2 und der dadurch begrenzten Zugänglichkeit für die Bewohner des übrigen Quartiers stark eingeschränkt, mithin wenig benutzbar. b) Auch bei Quartierplänen ist Art. 53 BZR zu beachten. Dabei sind bei Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen oder einer Gruppe von vier und mehr zusammengebauten Einfamilienhäusern besonnte, möglichst windgeschützte und gefahrlos zugängliche Spielplätze und andere Freizeitanlagen, abseits vom Verkehr, auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grösse soll mindestens 20 % der gesamten Wohngeschossflächen betragen (Abs. 1). Im Sinne von Art. 47 Abs. 1 BauG ist mindestens 1/4 der erforderlichen Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig zu gestalten (Abs. 2). c) Die Beschwerdegegnerin hat in ihren Ergänzungen zum Quartierplan vom 21. Oktober 2005 die Spiel- und Freizeitflächen verbindlich auf 1'140 m<sup>2</sup> und die gedeckten Flächen auf 275 m<sup>2</sup> festgelegt. Sie hat diese angepassten Flächen in einem ergänzten Grundriss- bzw. Gestaltungsplan situativ und zahlenmässig festgehalten. Der Regierungsrat erachtete diese Berechnung bzw. den Nachweis offenbar aus technischen bzw. darstellerischen Gründen für nicht genügend transparent und nachvollziehbar (fehlender Grundrissnachweis für das Untergeschoss im Massstab 1:200, fehlende einfache und direkt ableitbare Berechnung der Geschossflächenziffer; vgl. Erw. 5.3.2 des vorinstanzlichen Entscheids). Die technisch mangelhafte Darstellung bzw. Nachvollziehbarkeit der Spiel- und Freizeitflächen führt jedoch nicht dazu, dass der Regierungsrat deren Quantität und Qualität nicht hätte beurteilen dürfen, denn einerseits sind auch die in den nicht massstäblich korrekten Plänen gemachten Angaben (Quadratmeterzahl, Lage der einzelnen Spiel- und Freizeitflächen) verbindlich und andererseits gehen auch die Beschwerdeführer von einer für die Berechnung der Spiel- und Freizeitflächen massgeblichen Wohngeschossfläche von 5'152.50 m<sup>2</sup> aus. Bei dieser anrechenbaren Wohngeschossfläche beträgt das Minimum an Spiel- und Freizeitfläche 1'030,5 m<sup>2</sup>. Die von der Beschwerdegegnerin zugesicherte Spiel- und Freizeitfläche von 1'143 m<sup>2</sup> entspricht demgegenüber einem Mehr von 112,5 m<sup>2</sup> bzw. von 10,9 % gegenüber dem Minimum bei der Regelbauweise. Wenn der Regierungsrat somit feststellte, die Quartierplanung H. weise vermehrte Freiflächen und ausreichende Spielplätze aus, so ging er offensichtlich von dieser Berechnungsweise aus und verwarf die Einwände der Beschwerdeführer in quantitativer Hinsicht implizit. Diese in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde erneut vorgebrachten Einwände erscheinen denn auch mehrheitlich nicht gerechtfertigt. So ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Fussweg zwischen den Häusern A1 und B1 nicht als Spielfläche genutzt werden könnte, ist es doch notorisch, dass gerade Kinder solche verkehrsfreien Wege fantasievoll in ihre Spiel- und Bewegungsaktivitäten einbinden. Weshalb die im Untergeschoss vorgesehenen Hobbyräume nur halb anrechenbar sein sollten, vermögen die Beschwerdeführer ebenfalls nicht zwingend darzutun. Dass solche Hobbyräume in Bezug auf die Wärmedämmung und Belichtungen nicht den gleichen Anforderungen zu genügen haben, wie der eigentliche

Wohnraum, versteht sich von selbst und ist mit ihrem Zweck, d.h. der Benützung für Bastel- und Hobbyarbeiten, ohne weiteres vereinbar. Im Übrigen kann die vorzuschreibende Wärmedämmung im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden. Was das fehlende Kellerabteil für die siebte Wohnung im Haus A2 betrifft, so kann ein solches aufgrund der auf den Plänen ersichtlichen Raumverhältnisse im Untergeschoss ohne weiteres geschaffen werden, ohne dass dafür ein Teil des Gemeinschaftsraums geopfert werden müsste. Dass der Gemeinschaftsraum im Haus A2 mit Aussenhof nicht für alle Quartierbewohner tatsächlich nutzbar wäre, machen die Beschwerdeführer nunmehr nicht mehr geltend (siehe dazu auch nachfolgend). Soweit die Beschwerdeführer eine "Freihaltezone" aufgrund von Böschungen in Abzug bringen wollen, so übersehen sie, dass eine solche gegenüber den Parzellen Nr. A und B im angepassten Nachweis der Spiel- und Freizeitflächen bereits einberechnet ist. Im Übrigen ist nicht einzusehen, weshalb Böschungen, sofern diese Flächen entsprechend gestaltet werden, nicht als Spielfläche gelten könnten. Sollten tatsächlich entlang der Parzellen Nr. C und D Böschungen ausgeführt werden, welche nicht als Spielfläche genutzt werden könnten (was vorliegend nicht erwiesen ist), so vermöchte der deswegen vorzunehmende Abzug die Mehrfläche von 112,5 m<sup>2</sup> nicht in dem Masse zu vermindern, dass die vom Regierungsrat in quantitativer Hinsicht angenommene Bonuswürdigkeit qualifiziert unrichtig erschiene. In qualitativer Hinsicht ist hervorzuheben, dass der Quartierplan, von Nordwesten nach Südosten verteilt, abgesehen von den übrigen Grünflächen und internen Weganlagen, vier ausgeschiedene Spiel- und Freizeitflächen mit Grössen zwischen 135 m<sup>2</sup> und 380 m<sup>2</sup> ausweist. Die grösste Fläche zwischen Haus B1 und A2 lässt sich als Sportplatz nutzen; dort ist ebenfalls ein gedeckter Aufenthaltsplatz vorhanden. In diesem Bereich liegt auch der Gemeinschaftsraum mit Aussenbereich. Ein weiterer grösserer Platz befindet sich im Zentrum der Häuser A2, A3, A4 und B2. Dieser verfügt ebenso über eine gedeckte Aufenthaltsfläche. Er dürfte aufgrund seiner Lage eine zweite Zentrumsfunktion innerhalb des Quartierplangebiets einnehmen. Die Spiel- und Freizeitflächen sind somit gut über das ganze Quartierplangebiet verteilt, lassen sich leicht erreichen und vor allem die beiden grösseren Plätze bilden aufgrund ihrer Grösse und Lage ideale Quartierzentren, ohne dass sämtliche Spiel- und Freizeitmissionen an einem Ort konzentriert würden. Die vorgesehene Platzierung der Spiel- und Freizeitflächen lässt einen genügenden Abstand dieser Flächen zu den privat genutzten Aussenbereichen erkennen. Zudem ist zur Abgrenzung dieser verschiedenen Bereiche eine Bepflanzung mit niedrigen bis halbhohen Hecken vorgesehen, sodass sich das diesbezügliche Konfliktpotenzial, welches im Übrigen immer mit der Anlage von solchen an sich wünschenswerten Spiel- und Freizeitflächen verbunden ist, in Grenzen hält. Es entspricht schliesslich auch der Erfahrung, dass die Parterre-Wohnungen häufig von Familien mit Kindern bevorzugt werden. Diese haben aufgrund der Lage der Spiel- und Freizeitflächen eine verbesserte Überwachungsmöglichkeit und legen gegenüber davon herrührenden Immissionen im Allgemeinen eine grössere Toleranz an den Tag. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Quartierplan gegenüber der Regelbauweise mehr und grössere zusammenhängende Freiflächen aufweist und mit den vorgesehenen verschiedenen Spiel- und Freizeitflächen auch verschiedene Themen und unterschiedliche Interessen besser abgedeckt und Immissionen gleichmässiger verteilt werden können. Auch der an zentraler Lage vorgesehene Gemeinschaftsraum mit Aussenplatz ist gegenüber der Regelbauweise ein Vorzug. Positiv zu werten für den Spiel- und Freizeitbereich ist ferner die weitgehende Befreiung des Quartierplangebiets von motorisiertem Verkehr und der vorgesehene

Sicherheitsabstand von mindestens 3 m gegenüber der S.strasse mit Hügel, Bord und Einfriedung. Nicht ersichtlich ist, weshalb der Gemeinschaftsraum im Untergeschoss von Haus A2 für die Bewohner der übrigen Häuser nur eingeschränkt nutzbar wäre. Solche Gemeinschaftsräume werden in der Regel für geplante Aktivitäten (Feste und Feiern) und eher weniger für spontane Anlässe benutzt. Damit bestehen für alle Quartierbewohner die gleichen Zugangsmöglichkeiten. Die Qualität der Spiel- und Freizeitanlagen wird auch nicht durch die Notzufahrten beeinträchtigt, werden diese doch im Gegenteil nur in Not- und Ausnahmefällen benutzt und können somit die meiste Zeit ebenfalls als Spiel- oder Freizeitflächen genutzt werden. Dass schliesslich die Form der Quartierplanliegenschaft einen gewissen Einfluss auf die Anlage der Baukörper wie auch der Spiel- und Freizeitflächen hat, ist nicht zu bestreiten. Dies verhindert jedoch wie gesehen nicht die sinnvolle und gute Anlage von Spiel- und Freizeitflächen. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass dem Regierungsrat auch keine Rechtsverletzung bzw. kein qualifizierter Ermessensfehler vorzuwerfen ist, soweit er die Spiel- und Freizeitflächen in qualitativer Hinsicht als gut und abwechslungsreich gestaltet erachtete und damit insgesamt (quantitativ und qualitativ) deren Bonuswürdigkeit als gegeben ansah. Im von den Beschwerdeführern zum Vergleich herangezogenen Quartierplan F. war die Situation dagegen dergestalt, dass die vorgeschriebenen Spiel- und Freizeitflächen nicht genügend garantiert waren und bis auf das gesetzliche Minimum reduziert werden konnten, weshalb diese nicht als reale Verbesserung gegenüber der Regelbauweise anzusehen waren. d) Soweit die Beschwerdeführer die Wohnhygiene und Wohnqualität zu bemängeln scheinen, indem sie bei den höher gelegenen Stockwerken grosse Einsehbarkeit und fehlende Weitsicht geltend machen, ohne diese Behauptung näher zu belegen oder zu begründen, genügen sie ihrer Rügeobliegenheit nicht. Immerhin lässt sich dazu ausführen, dass aus den massgeblichen Plänen und dem Quartierplanmodell ersichtlich ist, dass aufgrund der leicht versetzten Anordnung der Gebäude, insbesondere entlang der S.strasse, sowie der Ausrichtung der hauptsächlich Wohnräume wie auch der Gestaltung der Höhenentwicklung der verschiedenen Häusertypen im Rahmen des innerhalb eines bereits weitgehend überbauten Gebiets Machbaren den Erfordernissen der Belichtung und Besonnung und dem Schutz vor Einsicht optimal Rechnung getragen wurde. Den gesetzlichen Anforderungen an das im Rahmen der Quartierplanung erforderliche erhöhte Mass an Wohnhygiene und Wohnqualität gemäss Art. 18 Abs. 2 BauG und Art. 39 Abs. 1 BZR ist somit Genüge getan. In Bezug auf die Wohnqualität ist nochmals auf die grosszügigen Wohnungsgrundrisse, die behindertengerechte Bauweise, aber auch die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz, die energiesparende Wärmeversorgung mittels erneuerbarer Energieträger usw. hinzuweisen (vgl. im Einzelnen Bericht zum Quartierplan, Katalog der Qualitätsmerkmale, 5). 9.a) Die Beschwerdeführer machen in Bezug auf die Aussenräume bzw. Bepflanzung und Begrünung erneut geltend, selbst wenn die Höhenentwicklung beim vorliegenden Quartierplan positiv zu würdigen wäre, so führte die Grösse und Anzahl der einzelnen Bauten zu derart mangelhaften Aussenräumen, dass diese Qualität deswegen wieder entfalle. Die Integration und Gesamtwirkung der Überbauung hänge entscheidend auch von den Freiräumen ab. Kernelemente der Umgebungsgestaltung seien in den Grundzügen verbindlich zu regeln. Wenn der Regierungsrat ausführe, die Bepflanzung mit Bäumen stelle kein Qualitätsmerkmal dar, verletze dies Art. 39 Abs. 1 BZR in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 Bst. b RPG. Dieser setze sich nicht sachgemäss mit der Architektur und dem Ortsbild auseinander, welche eng mit der Gestaltung der Aussenräume zusammenhängen. Ferner könnten die im Situationsplan eingezeichneten Bäume nur artgerecht wachsen, wenn

sie einen grösseren Abstand zur Strasse einhalten würden. Damit würden sie aber teilweise in die Spielflächen, teilweise zu nahe an die Gebäude oder in die vorgesehenen Besucherparkplätze oder das Sichtdreieck geraten. Auf der Seite gegenüber der H.strasse und den Grundstücken Nr. E und C würden die Grenzabstände nicht eingehalten, ansonsten die Bäume derart nahe an die Gebäude zu liegen kämen, dass sie nicht wachsen könnten. b) Den Beschwerdeführern kann nicht gefolgt werden, soweit sie die grundsätzliche Mangelhaftigkeit der Aussenräume behaupten. Wie bereits erwähnt, erscheinen die geplanten Gebäude aufgrund ihrer Grundfläche und Höhe nicht derart dimensioniert, dass sie schon an sich eine gute Gestaltung der Aussenräume verunmöglichten. Dazu kommt, dass die Grenz- und Gebäudeabstände (abgesehen von einer Ausnahme) mindestens eingehalten, teilweise sogar überschritten werden, was die Freiräume vergrössert bzw. die Körnung der Siedlung als gut erscheinen lässt. Ferner ist auch nochmals auf die gelungene Anlage und Ausrichtung der Baukörper hinzuweisen, welche einerseits eine gute Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Gebäuden ermöglicht, andererseits aber auch den inneren Zusammenhang als geplante Einheit erkennen lässt. Schliesslich sind ebenfalls erneut die gut und abwechslungsreich gestalteten Spiel- und Freizeitflächen, das Wegnetz innerhalb der Überbauung und der weitestgehende Verzicht auf versiegelte Flächen zu erwähnen. Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte kann nicht von einer Mangelhaftigkeit der Aussenraumgestaltung gesprochen werden, zumal die Beschwerdeführer dies an dieser Stelle wiederum nicht näher belegen. Die Kernelemente der Aussenraumgestaltung, nämlich die internen Verkehrs- und Wegenlagen, die Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie das Grünkonzept bzw. die Bepflanzung sind in den Grundzügen denn auch in den Bestimmungen zum Quartierplan bzw. den diesbezüglichen Ergänzungen und den dazu gehörigen Plänen in einer für die Stufe Quartierplanung hinreichenden Art und Weise festgelegt. Soweit der Regierungsrat bezüglich der vorgeschlagenen Bepflanzung mit Bäumen Mängel feststellte, verwies er deren Behebung zu Recht ins Baubewilligungsverfahren. Auf die Rüge, der Regierungsrat habe zu Unrecht ausgeführt, die Bepflanzung mit Bäumen stelle kein Qualitätsmerkmal dar, wurde bereits eingegangen (nicht publ. Erw. 3b/aa). Was die Frage betrifft, ob der Quartierplan eine ausreichende Bepflanzung und Begrünung vorsieht bzw. ob die vorgesehene Bepflanzung und Begrünung auch realisierbar ist, ist zunächst nochmals darauf hinzuweisen, dass mit dem nach Art. 39 Abs. 1 BZR zu berücksichtigenden raumplanungsrechtlichen Gebot, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollten (Art. 3 Abs. 3 Bst. e RPG), keine quantitativen Vorgaben bestehen. Ob das Gebot erfüllt ist, ist anhand des konkreten Einzelfalles zu beurteilen. Nebst der Bepflanzung mit Bäumen fallen die Grünflächen an und für sich ins Gewicht. Für den vorliegenden Fall wurde bereits festgestellt, dass im Quartierplangebiet ein gutes Verhältnis zwischen Grünflächen und dem Anteil an überbautem Land besteht und wenig versiegelte Flächen geschaffen werden. Zudem ist für die räumliche und funktionale Gliederung der Umgebung und die Abtrennung allgemeiner von wohnungsbezogenen Grünflächen die Bepflanzung mit niedrigen, maximal halbhohen Pflanzen bzw. geschnittenen Hecken vorgesehen. Die allgemeine Begrünung des Quartierplangebiets kann somit als gut beurteilt werden. Der Quartierplan sieht sodann die Bepflanzung mit 37 Hochstammbäumen vor. Die Baumreihe entlang der H.strasse soll einen Strassenabstand von mindestens 2 m einhalten und ist in Absprache mit der Strassengenossenschaft zu erstellen. Dies ist zulässig (vgl. Art. 59 Abs. 2 der Strassenverordnung vom 14. September 1935; GDB 720.11) und offenbar durch einen entsprechenden Vertrag mit der Strassengenossenschaft H. sichergestellt. Die

übergeordnete Baumreihe entlang der S.strasse ist der Strassenraumgestaltung anzupassen, dabei ist der Bepflanzungsumfang mit alternativen Standorten innerhalb der Quartierplanfläche zu garantieren. Die Anzahl von 37 Bäumen bei einem Quartierplangebiet von rund 6'000 m<sup>2</sup> kann als gut eingestuft werden (im Vergleich dazu waren beim Quartierplan F. auf einer Fläche von rund 30'000 m<sup>2</sup> lediglich 66 Bäume vorgesehen). Da die Baumarten noch nicht festgelegt sind, kann nicht von vornherein gesagt werden, diese liessen sich an den vorgesehenen Standorten nicht artgerecht verwirklichen. Dies lässt sich schon daran erkennen, dass auch in Städten entlang von Strassen die Begrünung mit Baumrabatten bei einer grossen Auswahl an "Strassenbäumen" möglich ist. Die Stadt Zürich etwa schreibt als minimale Voraussetzungen zum Anwachsen von Strassenbäumen Baumrabatten mit einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> und einer durchwurzelbaren Tiefe von 1,50 m vor. Vom Baumstamm bis zur Trottoirhinterkante ist ein Mindestabstand von 2,10 m vorgeschrieben (vgl. Normblatt 18.01 Grün Stadt Zürich; vgl. Strassenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz, abrufbar unter [www.galk.de](http://www.galk.de)). Dies bestätigt auch ein Blick auf die Baumpflanzungen an anderen Strassen in Sarnen (Frauenklosterallee, Lindenstrasse, Bahnhofstrasse, Professorenweg im Gebiet Freiteilmattli). Unter diesen Umständen kann davon ausgegangen werden, dass sich die entlang der S.strasse vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen mit genügenden Strassen- und Gebäudeabständen auch tatsächlich realisieren lässt, ohne Spielflächen, Besucherparkplätze oder Sichtdreiecke zu beeinträchtigen. Sollte sich dennoch bei der Ausführung in Einzelfällen herausstellen, dass dies nicht der Fall wäre, so wären solche Bäume aufgrund der Verpflichtung der Beschwerdegegnerin an Alternativstandorten innerhalb des Quartierplangebiets zu realisieren. Die Beschwerdeführer machen nicht geltend, dass dies nicht möglich wäre. Die konkrete Verwirklichung der Bepflanzung mit Bäumen ist dem Baubewilligungsverfahren vorzubehalten. Was die Einwendung der Beschwerdeführer betrifft, die vorgesehenen Bäume würden gegenüber den Parzellen Nr. E und C die Grenzabstände nicht einhalten, so ist in Bezug auf die gegenüber Parzelle E offenbar bereits bestehenden Bäume, welche nach Angaben der Beschwerdegegnerin beibehalten werden sollen, auf den Bestandesschutz gemäss Art. 108 Abs. 1 des Einführungsgesetzes betreffend das Schweizerische Zivilgesetzbuch vom 30. April 1911 (EG ZGB; GDB 210.1) zu verweisen, im Übrigen auf Art. 107 Abs. 2 EG ZGB, wonach etwa Zwergobstbäume in einem Grenzabstand von bis zu 50 cm gepflanzt werden dürfen. Zusammengefasst ergibt sich, dass die im Quartierplan vorgesehene Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen tatsächlich realisierbar erscheint und als gut einzustufen ist. Die Details der Verwirklichung wie auch die Behebung der vom Regierungsrat als mangelhaft eingestuften Situation gegenüber der H.strasse sind im Baubewilligungsverfahren zu vollziehen. ... 11.a) Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten: Die Quartierplanung H. sieht, soweit heute beurteilbar, lediglich zwei Abweichungen von der Regelbauweise vor. Die hauptsächliche Abweichung besteht in der Erhöhung der Geschossflächenziffer von 0,75 auf 0,92. Der daraus resultierende Ausnützungsbonus von 22,75 % ist für sich allein betrachtet wie auch im Vergleich zu anderen Quartierplänen in Sarnen als massvoll zu bezeichnen. Daneben hat der Regierungsrat noch in einem Fall eine Unterschreitung des ordentlichen Gebäudeabstandes um 1 m festgestellt. Dies ist als geringfügige Abweichung zu bezeichnen, da im Übrigen sämtliche Grenz- und Gebäudeabstände mindestens eingehalten oder sogar übertroffen werden. Bei solchen zahlen- und umfangmässig beschränkten Abweichungen von der Regelbauweise sind an das im Quartierplan zu erfüllende bessere Ergebnis als Korrelat zu den gewährten Privilegien im vorliegenden Fall keine sehr hohen Anforderungen zu stellen.

Dies hat der Regierungsrat zutreffend erkannt. Sodann dürfen im Verhältnis zu den nicht sehr weit reichenden Abweichungen von der Regelbauweise auch an den Detaillierungsgrad der Quartierplanung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Der Bauherrschaft muss für die konkrete Ausführung noch ein genügender Handlungsspielraum bestehen. Dies hat der Regierungsrat nicht verkannt, indem er die Behebung einiger von ihm festgestellter untergeordneter Mängel ins Baubewilligungsverfahren verwiesen hat. b) In den Fällen, in welchen der Regierungsrat Mängel festgestellt hat, welche die Gesamtbeurteilung der Quartierplanung beeinflussen könnten, ordnete er zu Recht eine Rückweisung an die Vorinstanz an. Auf diese Fälle ist vorliegend im Einzelnen nicht einzugehen. Der Einwohnergemeinderat wird nach Behebung der erwähnten Mängel und unter Berücksichtigung der übrigen erfüllten und/oder bonuswürdigen Teilaspekte für die Bewilligung der Quartierplanung und der Abweichungen von der Regelbauweise eine neue Gesamtbeurteilung vorzunehmen haben. Immerhin erscheint es angesichts der nachfolgenden Zusammenfassung der erfüllten und bonuswürdigen Teilaspekte der Quartierplanung H. zumindest fraglich, ob eine neue Gesamtbeurteilung durch den Einwohnergemeinderat noch negativ ausfallen könnte. c) Aus den vorstehenden Erwägungen sowie den übrigen im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht mehr in Frage gestellten Feststellungen der Vorinstanzen und der Beschwerdegegnerin ergibt sich, dass die zonengemässe Nutzungsart im Quartierplan H. eingehalten wird. Ebenso sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung eingehalten, soweit in der vorliegenden Quartierplanung zu berücksichtigen. So wird durch die verdichtete Bauweise dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, insbesondere in einem zentrumsnahen Gebiet, Rechnung getragen (Art. 1 Abs. 1 RPG). Gleichzeitig sind auch das Gebot der Schaffung wohnlicher Siedlungen und der Grundsatz der Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung erfüllt (Art. 1 Abs. 2 Bst. b und Art. 3 Abs. 3 RPG). Im Einzelnen weist der Quartierplan eine hohe Wohnqualität auf (grosszügige, helle und behindertengerechte Wohnungsgrundrisse; gemeinsame Anlagen wie Gemeinschaftsraum und Hobbyräume in bonuswürdigem Ausmass; genügender Schutz der Privatsphäre durch Abtrennung der öffentlichen von den privaten Aussenbereichen, mehrheitliche Einhaltung bzw. teilweise Überschreitung der Mindestabstände und damit im Rahmen des Machbaren optimale Verwirklichung des Schutzes vor Einsicht wie auch optimale Belichtung und Besonnung; erhöhte Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau; daneben aber auch weitere bonuswürdige Aspekte, wie die energiesparende Wärmeversorgung mittels erneuerbarer Energieträger, bei fünf von sechs Häusern bonuswürdige Eingangsbereiche und Weiteres). Den Erfordernissen der Wohnhygiene wird gebührend Rechnung getragen. So sind die hauptsächlich Wohnbereiche vorwiegend nach Südwesten ausgerichtet und durch die leicht versetzte Lage der Baukörper, die genügenden Gebäudeabstände und die teilweise bloss dreistöckige Bauweise werden (wie erwähnt) im gegebenen Rahmen optimale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse erreicht. Ferner sind die lärmintensiven Zonen zusammengefasst, in Bezug auf den Lärmschutz gelten erhöhte Anforderungen und es werden gegenüber der S.strasse sogar die Planungs-, nicht nur die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Mit Letzterem ist gleichzeitig gesagt, dass auch der raumplanerische Grundsatz des Lärmschutzes gemäss Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG eingehalten ist. Die Gestaltung der Aussenräume kann als gut, abwechslungsreich und bonuswürdig bezeichnet werden. Die Gebäude sind in ihrer Grundfläche und Höhe nicht überdimensioniert. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind abgesehen von einer Ausnahme, mindestens eingehalten, teilweise sogar übertroffen, was die Freiräume vergrössert und die Körnung der Siedlung als gut

erscheinen lässt. Die Anlage und Ausrichtung der Baukörper ist in Bezug auf Durchlässigkeit und inneren Zusammenhang der Überbauung gelungen. Positiv fallen auch die interne Erschliessung mit Fuss- und Fahrradweg, die weitestgehende Verkehrsfreiheit des Quartierplangebiets und der Umstand, dass möglichst wenig versiegelte Flächen geschaffen wurden, ins Gewicht. Bonuswürdig sind des Weiteren die gut und abwechslungsreich gestalteten Spiel- und Freizeitflächen, welche auch flächenmässig knapp 11 % über dem gesetzlichen Minimum liegen. Die allgemeine Begrünung des Quartierplangebiets ist als gut zu beurteilen, ebenso die vorgesehene und auch tatsächlich realisierbare Bepflanzung mit Bäumen. Damit ist gleichzeitig das raumplanerische Gebot von Art. 3 Abs. 3 Bst. 3 RPG ebenfalls erfüllt. Die Quartierplanung H. wird auch dem raumplanungs- und baurechtlichen Beeinträchtigungsverbot bzw. Eingliederungsgebot gerecht (Art. 3 Abs. 2 Bst. b RPG, Art. 18 Abs. 2 und 3 BauG, Art. 37 BauG und Art. 39 Abs. 1 BZR). Im Einzelnen ist die dreigeschossige Bauweise unter teilweisem Verzicht auf ein Attikageschoss positiv zu vermerken. Architektonisch ist eine gute und attraktive Fassadengestaltung mit aktueller, klarer und einheitlicher Formensprache vorgesehen. Dank der einheitlichen Projektierung über eine grössere Fläche lässt sich ein besserer Gesamteindruck der Überbauung erreichen. Aufgrund der Ausrichtung der Baukörper wird eine gute Einpassung in das bestehende Siedlungsmuster erreicht. Ein gutes Verhältnis zur gesamten baulichen Umgebung besteht auch bezüglich der Bauvolumina bzw. Körnung der Überbauung; es entstehen keine überdimensionierten Grundflächen und die Gebäude erscheinen gut proportioniert. Ferner wird weder das Landschafts- noch das Ortsbild beeinträchtigt; der Ortsbildschutz bleibt gewahrt. Insgesamt wird so mit der Quartierplanung ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt. Die Richtpläne werden, soweit massgeblich, berücksichtigt, ebenso wie die Konzepte zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Sarnen (Wachstum im Siedlungsgebiet von innen nach aussen, Ausnützung der eingezonten Bauzonen, qualitativ hochstehende Wohngebiete). Verkehrstechnisch liegt insgesamt ein sehr gutes und bonuswürdiges Projekt vor. Es besteht eine sehr gute Erreichbarkeit der Angebote des öffentlichen Verkehrs, es ist eine überdurchschnittliche Anzahl an unterirdischen Dauerparkplätzen und an Veloabstellplätzen geplant, es ist eine genügende Anzahl an Besucherparkplätzen vorgesehen, ebenso wie ein öffentlicher Fuss- und Radweg. Die Erschliessung über die H.- und S.strasse ist sichergestellt, was nicht mehr strittig ist. Es erfolgt eine Zusammenfassung der Autoabstellplätze und Garagen in zwei separat verwirklichbaren Etappen, wobei die Dauerparkplätze alle unter Terrain angelegt sind und das Quartierplangebiet dadurch weitestgehend verkehrsfrei ist. Der Fussgänger- und Fahrverkehr wird somit getrennt geführt. Dem Quartierplan stehen auch keine andere überwiegende Interessen (wie z.B. Feuerschutz) entgegen. Schliesslich kann noch auf den Vorteil der für die Überbauung zusammengefassten Kehrachtsammelpätze hingewiesen werden. All diese Teilaspekte und Vorzüge der Quartierplanung werden bei der vom Einwohnergemeinderat noch vorzunehmenden Gesamtbeurteilung zu berücksichtigen sein. In diesem Sinne ist die Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrats vollumfänglich abzuweisen.

de| fr | it  
Schlagworte beschwerdeführer regierungsrat spiel strasse sarnen qualität fläche grenze landschaft entscheid vorinstanz verbindung frage vorteil berechnung Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund VwVG: Art.33 BGG: Art.89 Art.103 ZPO: Art.137 Art.138 ZPO: Art.137 RPG: Art.1 Art.3 Art.33 VGV: Art.15 Weitere Urteile BGer 1P.117/2007 1P.97/2006 2P.330/2005 Leitentscheide BGE 127-I-54 127-I-44 121-II-171 120-V-233 125-V-413 113-V-159 131-I-153 133-II-249 130-I-337 118-IB-356 VVGE 2003/04 Nr. 36

1995/96 Nr. 21 1999/00 Nr. 41 2007/08 Nr. 39 1989/90 Nr. 48 1978/80 Nr. 52

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