

# OW\_GERICHTE VVGE 2009/10 Nr. 29 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow\\_gerichte\\_VVGE\\_2009\\_10\\_Nr\\_29](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_2009_10_Nr_29)

FR: OW\_GERICHTE VVGE 2009/10 Nr. 29 du 1 juillet 2016

IT: OW\_GERICHTE VVGE 2009/10 Nr. 29 del 1 luglio 2016

## Regeste

VVGE 2009/10 Nr. 29, S. 127: Art. 65 Bst. a GOG Legitimation zur Beschwerde gegen einen Quartierplan; Ablehnung einer "rügenbezogenen" Beurteilung der Legitimation und Bestätigung der bisherigen Praxis (Erw. 2). Art. 4 RPG; Art. 12 BauV Mo

## Erwägungen

### E. 5

Der Beschwerdeführer beanstandet verschiedene formelle Mängel des Quartierplanverfahrens. So sei einerseits der in Art. 4 RPG statuierte Grundsatz der Orientierung und Möglichkeit zur Mitwirkung zu wenig beachtet worden. Ferner sei die Publikation im Amtsblatt nur unvollständig und irreführend gewesen respektive sie vermöge den gesetzlichen Anforderungen nicht zu entsprechen, und auch die Planaufgabe sei lediglich ungenügend und unvollständig gewesen. a) Art. 49 Abs. 3 des Baureglements der Einwohnergemeinde Sachseln vom 19. Mai 1995 (BauR) verweist für die Zuständigkeit und das Verfahren bei Quartiergestaltungsplänen auf die Art. 18 BauG und Art. 11 bis 15 der Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 (BauV; GDB 710.11). Art. 12 BauV regelt dabei die öffentliche Planaufgabe im Quartierplanverfahren abschliessend. Demzufolge legt der Gemeinderat nach erfolgter Orientierung der berührten Grundeigentümer den Quartierplan während 20 Tagen öffentlich auf (Abs. 1); während dieser Auflagefrist kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden (Abs. 2). b)aa) Wie im Verfahren der (kommunalen) Ortsplanung (vgl. Art. 6 BauV) sieht auch Art. 12 BauV vor der öffentlichen Publikation des Quartierplanes eine Orientierung und Mitwirkung im Sinne von Art. 4 RPG vor. Durch die Information werden die oft gegensätzlichen privaten und öffentlichen Interessen frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden und erlauben so eine umfassende und sachgerechte Abwägung. Die Ausgestaltung der Mitwirkungsrechte hängt im Einzelnen von der in Frage stehenden Planung sowie vom Planungsbereich ab. Als Mindestgarantie fordert Art. 4 RPG, dass die Planungsbehörden neben der Freigabe der Entwürfe zur allgemeinen Ansichtsäusserung Vorschläge und Einwände nicht nur entgegennehmen, sondern materiell auch beantworten (zum Ganzen: Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, N. 8 ff. zu Art. 4 RPG; vgl. ferner Erläuterungen des Baudepartement, a.a.O., 152 und 144). bb) Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers verlangt Art. 12 BauV aber nicht, dass beim Quartierplanverfahren die gesamte Bevölkerung zu orientieren ist oder die Orientierung zwingend mittels Publikation zu erfolgen hat. Da die Mitwirkungsrechte gemäss Art. 4 RPG hauptsächlich bei den kantonalen Richtplänen und den kommunalen Zonenplänen zur Anwendung und Geltung kommen (Notker Dillier, Der Rechtsschutz im Bau- und Planungsrecht im allgemeinen und unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse im Kanton Obwalden, Sarnen 1994, 41, mit Hinweis), sind gemäss Wortlaut von Art. 12 Abs. 1 BauV nicht - wie in Art. 4 RPG

vorgesehen - die ganze Bevölkerung zu orientieren, sondern lediglich die berührten Grundeigentümer respektive jene Personen, die im Sinne von Art. 60 BauG später auch zu einer Einsprache befugt sind. Die Orientierung und Mitwirkung hat dabei je nach den Verhältnissen in geeigneter Form zu erfolgen. Bei einer grossen Zahl von "Berührten" (Nachbarn usw.) ist allenfalls eine öffentliche Publikation über den ersuchten Quartierplan (z.B. mit einer Orientierungsveranstaltung) nicht zu umgehen (Erläuterungen des Baudepartements, a.a.O., 153). cc) Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass der vorliegend zu beurteilende Quartierplan derart gross sei und eine Vielzahl von "Berührten" betreffe, dass sich die Durchführung einer Orientierungsveranstaltung aufgedrängt hätte. Er macht auch nicht geltend, im vorliegenden Fall seien gewisse Anstösser oder zur Beschwerde gegen den Quartierplan Legitimierte nicht orientiert worden. Vielmehr verweist er lediglich illustrativ auf drei Quartierplanverfahren in den Gemeinden Lungern und Alpnach, in welchen eine (allgemeine) Orientierungsversammlung durchgeführt und in der entsprechenden Publikation auf das spätere Planaufungsverfahren hingewiesen wurde. Daraus lässt sich nach dem Gesagten aber noch nichts zu seinen Gunsten schliessen. Vorliegend wurde der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 21. März 2006 von der Beschwerdegegnerin über die Erstellung des Quartierplans auf den Grundstücken Nr. B und C informiert. Aus diesem Schreiben, welchem im Anhang ein Modellfoto der geplanten Überbauung beigelegt war, war es dem Beschwerdeführer möglich, die wichtigsten Parameter des geplanten Quartierplanes zu eruieren. Ferner wurde der Beschwerdeführer zudem darauf hingewiesen, dass die Realisierung ab Frühjahr 2007 geplant sei und der Quartierplan in den nächsten Wochen im Amtsblatt des Kantons Obwalden publiziert werde. Gestützt auf diese Informationen wäre es dem Beschwerdeführer somit durchaus möglich gewesen, sich im Sinne einer Mitwirkung bei der Beschwerdegegnerin zu melden, und allfällige Anliegen gegen den Quartierplan vorzubringen, erfolgte die Publikation des Quartierplans doch erst rund drei Wochen nach Zugang des Orientierungsschreibens. Insgesamt geschah die Orientierung über den umstrittenen Quartierplan und damit auch die gebotene Gelegenheit zur Mitwirkung in einer geeigneten und rechtsgenügenden Form. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet. c) Der Beschwerdeführer macht zudem geltend, die Publikation des Quartierplanes im Amtsblatt sei unvollständig und irreführend gewesen und vermöge den gesetzlichen Anforderungen nicht zu entsprechen. Es dränge sich eine erneute, inhaltlich umfassende Ausschreibung auf. Über den Inhalt des Publikationstextes ist weder im kantonalen (Art. 12 BauV) noch im kommunalen Recht (Art. 49 Abs. 3 BauR) etwas geregelt. Sinn und Zweck der Bekanntgabe einer öffentlichen Auflage verlangen, dass auch die Öffentlichkeit ganz allgemein auf das Vorhaben hingewiesen und in die Lage versetzt wird, sich dagegen zur Wehr zu setzen; welche Angaben im Hinblick auf eine genügende Information nötig sind, hängt generell von den konkreten Umständen ab (vgl. Dillier, a.a.O., 80). Gemäss bisheriger Praxis werden bei Quartierplanungen die Grundeigentümer, die betroffenen Parzellen und der Hinweis, dass die Planunterlagen und die spezifischen Bauvorschriften eingesehen werden können sowie die Einsprachemöglichkeit publiziert (VGE B 02/015 i.S. A.v.F. vom 3. März 2004, Erw. 3a). Der Publikationstext in Bezug auf den hier in Frage stehenden Quartierplan entspricht diesen Anforderungen (vgl. Publikationstext im Amtsblatt vom 12. April 2006). Die Publikation sowie die vorgängig erfolgte Orientierung erfüllten beim Beschwerdeführer denn auch ihren Sinn und Zweck. d)aa) Der Beschwerdeführer beanstandet ferner, dass in der erfolgten Planaufgabe vom 14. April bis 15. Mai 2006 der Dienstbarkeitsvertrag mit der Z. AG und die Stellungnahme des Amtes

für Landwirtschaft und Umwelt vom 16. März 2006 gefehlt hätten. Weiter seien der Höhenknotenplan sowie die Berechnung der Fassadenhöhen nicht aufgelegt worden, die zwar erst nach der erfolgten Planaufgabe eingereicht worden, aber klarerweise ebenfalls Bestandteil des Quartierplanes seien. bb) Welche Unterlagen gemäss Art. 12 Abs. 1 BauV konkret öffentlich aufzulegen sind, ergibt sich zunächst aus Art. 19 Abs. 1 BauG und Art. 46 Abs. 3 BauR, die den Quartierplaninhalt umschreiben. Als Regel gilt, dass grundsätzlich diejenigen Unterlagen öffentlich aufzulegen sind, welche vom Gesuchsteller eingereicht wurden. Dabei ist entscheidend, ob die eingereichten bzw. verlangten Unterlagen die nötige Beurteilung des konkreten Quartierplans zulassen (Erläuterungen des Baudepartements, a.a.O., 37). Hingegen können übergeordnete Interessen gegen die öffentliche Auflage einzelner untergeordneter Dokumente sprechen. Da die Planaufgabe jedoch Voraussetzung und Beginn des Rechtsschutzes im Quartierplanverfahren ist, müssen immerhin sämtliche Unterlagen aufgelegt werden, die eine sinnvolle und wirksame Anfechtung des Quartierplans im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren möglich machen (vgl. etwa Aemisegger/Haag, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/ Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, N. 10 zu Art. 33 RPG). Werden die entsprechenden Unterlagen nicht aufgelegt, muss die Behörde, welche den Quartierplan nicht in vorgeschriebener Weise bekannt gemacht und damit den Anspruch auf rechtliches Gehör der davon Betroffenen missachtet hat, und gegebenenfalls auch die Rechtsmittelbehörden dafür sorgen, dass der Mangel im weiteren Verfahren behoben werden kann (vgl. BGE 121 I 177; Waldmann/Hänni, a.a.O., N. 13 zu Art. 33; Markus Joos, Raumplanungsgesetz, Zürich 2002, 242; Aemisegger/Haag, a.a.O., N. 16 zu Art. 33 RPG).

cc) Werden in Quartierplänen die ordentlichen baugesetzlichen Gebäudeabstände zu Nachbargrundstücken unterschritten, so ist eine entsprechende Dienstbarkeit zulasten der betroffenen Nachbargrundstücke erforderlich (Art. 23 Abs. 6 i.V.m. Art. 18 Abs. 4 BauG). Vorliegend wurde dem Beschwerdeführer schon im Orientierungsschreiben der Beschwerdegegnerin vom 21. März 2006 mitgeteilt, dass das gemäss Quartierplan erforderliche Näherbaurecht zur Parzelle Nr. D, Grundbuch Sachseln, mit einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt worden sei. Auch aus den im öffentlichen Auflageverfahren aufgelegten Grundbuchauszügen der Liegenschaften Nr. B und C war ein entsprechendes Näherbaurecht zugunsten des Grundstücks Nr. D ersichtlich. Um die genaueren Dimensionen des Näherbaurechtes eruieren zu können, hätte der Beschwerdeführer ferner den im Auflageverfahren ebenfalls zur Verfügung gestellten Situationsplan konsultieren können. Daraus ist ohne weiteres erkennbar, dass zum Grundstück Nr. D lediglich der ordentliche Grenzabstand von 6.0 m ohne Mehrlängenzuschlag einzuhalten ist. Es ist daher nicht ersichtlich, wieso der eigentliche Dienstbarkeitsvertrag im öffentlichen Auflageverfahren den Interessierten hätte zugänglich gemacht werden müssen. Dasselbe hat auch für den während des öffentlichen Auflageverfahrens nicht zur Verfügung gestellten Höhenknotenplan zu gelten. Zwar handelt es sich dabei um ein Dokument, das allenfalls mit dem Quartierplan eingereicht werden muss (vgl. etwa Art. 19 Abs. 1 Bst. a BauG und Art. 46 Abs. 3 Bst. b und d BauR) und daher grundsätzlich auch öffentlich aufzulegen ist. Jedoch waren insbesondere die gewachsenen und die geplanten Terrainlinien auch aus den öffentlich aufgelegten Schnittplänen der Fassade ersichtlich bzw. zumindest für den Beschwerdeführer als Baufachmann nachvollziehbar (zur gewählten Berechnungsweise der Beschwerdegegnerin vgl. auch nachfolgend, Erw. 11d). Die Rüge, wonach wegen des nicht öffentlich aufgelegten Dienstbarkeitsvertrags und Höhenknotenplans eine unvollständige Planaufgabe durchgeführt worden sei, erweist sich daher als unbegründet (zur

entsprechenden Sorgfaltspflicht des Bürgers bei der Einsichtnahme vgl. etwa ZBl 1981, 534 ff; Joos, a.a.O., 241; Waldmann/Hänni, a.a.O., N. 10 zu Art. 33 RPG). Selbst wenn aber davon auszugehen wäre, dass diese Unterlagen zu Unrecht im öffentlichen Planauflageverfahren nicht aufgelegt worden wären, würde daraus noch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs resultieren. Denn schliesslich wurde dem Beschwerdeführer sowohl der Dienstbarkeitsvertrag als auch der Höhenknotenplan noch während der ersten Einigungsverhandlung zur Einsicht geboten und damit zu einem Zeitpunkt, als der Beschwerdeführer seine Einsprache noch ergänzen konnte. Diese Gelegenheit nutzte der Beschwerdeführer dann auch. So führte er etwa ergänzend aus, dass insbesondere bei den geplanten Häusern A1 und A2 die vorgesehenen zulässigen Fassadenhöhen mit 492.00 m bzw. 493.00 m viel zu hoch seien. Der Beschwerdeführer war demnach insbesondere mit den eingesehenen Schnittplänen der Fassade und dem ihm nun zur Verfügung stehenden Höhenknotenplan noch während des Einspracheverfahrens durchaus in der Lage, die Berechnung der Fassadenhöhe nachzuvollziehen. Beim von der Beschwerdegegnerin nachträglich eingereichten Dokument vom 2. November 2006 mit den berechneten Fassadenhöhen handelt es sich ferner nicht um eine Planunterlage, die dem Beschwerdegegner sofort hätte zugänglich gemacht werden müssen. Denn dem Planbetroffenen kann es unter Umständen zugemutet werden, die ihn besonders interessierenden Masse im Plan selber zu messen bzw. zu berechnen, wenn diese aus den ihm zur Verfügung gestellten Planunterlagen ersichtlich sind (vgl. etwa Waldmann/Hänni, a.a.O., N. 10 zu Art. 33 RPG). dd) Gegenstand des öffentlichen Planauflageverfahrens sind sämtliche Unterlagen, die vom Quartierplangestalter eingereicht werden und Quartierplaninhalt im Sinne der Art. 19 Abs. 1 BauG und Art. 46 Abs. 3 BauR darstellen (vgl. vorne, Erw. 5d/bb). Betrifft der Quartierplan ein lärmbelastetes Gebiet, muss ein Lärmschutznachweis erstellt werden (Art. 19 Abs. 1 Bst. e BauG und Art. 46 Abs. 3 Bst. e BauR). Dem kam die Beschwerdegegnerin mit dem Lärmschutznachweis der P. AG vom 12. Januar 2006 nach. Bezüglich des Lärmschutzes sind im Quartierplanverfahren vom Ersteller keine weiteren Unterlagen einzureichen. Dies hat selbst dann zu gelten, wenn die P. AG im entsprechenden Lärmschutznachweis zum Schluss kommt, dass beim Strassenverkehrslärm die Immissionsgrenzwerte auch mit lärmtechnisch optimierten Grundrisslösungen nicht bei allen Empfangspunkten eingehalten werden können, und deshalb empfiehlt, beim Amt für Umweltschutz des Kantons Obwalden ein Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) einzureichen. Die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 16. März 2006, die im Übrigen auch der Beschwerdegegnerin erst am 11. Juli 2006 und damit lange nach der erfolgten öffentlichen Auflage zugestellt wurde, gehört daher nicht zu den Unterlagen, die im öffentlichen Planauflageverfahren gemäss Art. 12 BauV den Interessierten zugänglich gemacht werden müssen. Vielmehr handelt es sich bei dieser Stellungnahme um ein Dokument, das im Hinblick auf die Genehmigung des Quartierplans erstellt wurde (zum Vorgehen bei der Beschlussfassung vgl. Art. 14 Abs. 1 BauV). Entsprechend fand dieses Dokument auch keinen Eingang in die negativen Einspracheentscheide sondern lediglich in die Genehmigungsbeschlüsse. Im nachfolgenden Beschwerdeverfahren wurde dem Beschwerdeführer die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 16. März 2006 dann auch zugänglich gemacht. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor (auf die rechtliche Würdigung der Stellungnahme wird bei der Beurteilung des Lärmschutzes eingegangen, vgl. hinten, Erw. 10). Der Quartierplan hat ferner mittels entsprechender Bestimmungen und Aussagen die

rechtsgenügende Erschliessung des entsprechenden Quartierplanareals nachzuweisen (Art. 19 Abs. 2 Bst. i BauG; Erläuterungen Baudepartement, a.a.O., 37; vgl. ferner nachfolgend, Erw. 7). Dass die Erschliessung der Parzellen Nr. B und C grundsätzlich gesichert ist, ergibt sich bereits aus dem Umzonungsbeschluss der Gemeindeversammlung Sachseln vom 24. November 2004. Auf dem Quartierplanareal besteht bereits heute eine Einfahrt in die Brünigstrasse. Der Beschwerdeführer macht denn auch zu Recht nicht geltend, dass es vorliegend an verkehrstechnischen Voraussetzungen fehle, damit der Quartierplan im vorgesehenen Ausmass bewilligt werden dürfe. Er beanstandet lediglich, dass beim Quartierplan S. eine Stellungnahme des Kantons zur neuen Erschliessung fehle. Wie die Vorinstanz jedoch richtig festhält, sind die konkreten Modalitäten der Ausfahrt erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen; der Bauherrschaft muss für die konkrete Ausführung noch ein genügender Handlungsspielraum belassen werden (vgl. auch nachfolgend, Erw. 7). Eine entsprechende Stellungnahme bildet deshalb ebenfalls keinen notwendigen Quartierplaninhalt, wenn wie vorliegend die grundsätzliche Erschliessung des Quartierplanareals als gegeben betrachtet werden kann.

## **E. 6**

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. 49 Abs. 1 BauR können durch Quartiergestaltungspläne für grössere, zusammenhängende Baugebiete mit einer minimalen Fläche von 3'000 m<sup>2</sup>, für einzelne Plätze, schützenswerte Baugruppen, baulich oder landschaftlich exponierte Stellen usw. besondere Vorschriften erlassen werden, insbesondere über: Gebäude- und Firsthöhen, Geschosszahlen, Ausnützung; vordere, hintere und seitliche Baulinien; Gestaltungsbaulinien; Dach- und Fassadengestaltung; Gestaltung von Grünanlagen wie Uferpartien, Parks, Kinderspielplätze usw. In besonders bezeichneten Gebieten dürfen Baubewilligungen zudem nur auf Grund eines genehmigten Quartierplans erteilt werden (Art. 47 BauR). Gemäss Art. 49 Abs. 4 BauR kann dabei von der Regelbauweise insbesondere in Bezug auf Gebäudeabstände, Gebäudelängen und Gebäudehöhen abgewichen werden, wenn: - die einheitliche Bauweise garantiert ist, - ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt vorliegt, - die Ergebnisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung, Lärmschutz usw.) gebührend berücksichtigt sind, - vermehrte Freiflächen und in den Wohngebieten ausreichende Spielplätze für Kinder und Familiengärten vorgesehen 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).

## **E. 7**

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, dass im Quartierplan S. keine strikte Trennung zwischen orientierenden Ausführungen und verbindlichen Angaben vorgenommen worden sei, ist er darauf hinzuweisen, dass jeder Quartierplan 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 ist. 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; VGE B 06/023 i.S. C.K. et al. vom 17. April 2008, Erw. 4b). Ferner handelt es sich beim Quartierplan um eine planerische Massnahme, die den Grundeigentümern Beschränkungen auferlegt. Die Genehmigung schafft für das Plangebiet eine besondere baurechtliche Ordnung, welche die Rechtsgrundlage für die überdies erforderlichen Baubewilligungen der einzelnen im Plangebiet vorgesehenen Bauten und Anlagen bildet; andere als diese Bauten und Anlagen dürfen nicht bewilligt werden (vgl. VVGE 1981/82, Nr. 27). Andererseits können Quartierpläne in vieler Hinsicht auch Züge einer Baubewilligung tragen und den Baueingaben im Baubewilligungsverfahren recht nahe kommen (vgl. VVGE 2005/06, Nr. 44, Erw. 5b). Hat etwa der Quartierplan die zugelassenen Gebäulichkeiten bis hin zu den Einzelheiten der architektonischen Gestaltung festgelegt, so befindet sich der Grundeigentümer in einer Interessenlage, die mit derjenigen im Baubewilligungsverfahren verglichen werden kann (VVGE 2003/04, Nr. 36, Erw. 3a). Abweichungen von den im Plan

festgelegten baulichen Einzelheiten sind nur in besonderen Fällen gestattet. Der Quartierplan bildet also eine wichtige Grundlage für die späteren Baubewilligungen; wesentliche Ordnungselemente sind damit schon vorgegeben, an die sich einerseits der Bauherr zu halten hat und von denen andererseits die Baubewilligungsbehörde nicht ohne Not wieder abweichen kann (VVGE 1981/82, Nr. 27). Dies gilt es nachfolgend zu berücksichtigen. 8.a) Der Beschwerdeführer bemängelt zunächst, dass im Quartierplan an mehreren Stellen gegenüber der südostseitigen Brünigstrasse die massgeblichen Grenzabstände nicht eingehalten seien. Beim Haus A1 betrage der erforderliche Grenzabstand mit der Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags bei einer möglichen Gebäudelänge von 30.20 m innerhalb des Baubereichs mindestens 9.07 m. Ausgewiesen würden im südöstlichen Gebäudebereich jedoch nur 7.00 m. Auch beim Haus A2 werde der unter Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags bei einer möglichen Gebäudelänge von 24.20 m innerhalb des Baubereichs ausgewiesene Grenzabstand um bis zu 1.07 m unterschritten. Ferner sei bei den Häusern A1 und A2 neben dem ordentlichen Strassenabstand von 4.0 m auch der Grenzabstand zur Trottoirparzelle Nr. E, Grundbuch Sachseln, einzuhalten. b) Im von der Beschwerdegegnerin eingereichten Situationsplan vom 14. Februar 2006 sind die einzuhaltenden Grenzabstände und die geplanten Bauten innerhalb von Baubereichen dargestellt. Gemäss Bericht zum Quartierplan vom 14. Februar 2006 definieren die Baubereiche (zum Begriff vgl. auch Gisler, a.a.O., 406) dabei die Lage der Bauten; Verschiebungen bis zu 1.0 m können innerhalb des Baubewilligungsverfahrens durch die Baubehörde vorgenommen werden. Darauf wurde der Beschwerdeführer vom Einwohnergemeinderat Sachseln schon im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat hingewiesen. So führte dieser bereits in seiner Beschwerdeantwort aus, der Beschwerdeführer habe offensichtlich übersehen, dass im Rahmen des Quartierplans nur die Volumina der Gebäude und deren ungefähre Standort (Baubereiche) festgehalten seien, dass die Einzelheiten aber erst im Baubewilligungsverfahren zu regeln seien. Dies sei dem Beschwerdeführer auch anlässlich der Einigungsverhandlung vom 4. Juni 2007 unter Einsprache Punkt 3 erläutert worden. Tatsächlich wurde im Protokoll zur 2. Einigungsverhandlung vom 4. Juni 2007 zu Punkt 3 der Einsprache festgehalten, was folgt: "Die exakte Lage und die genauen Abmessungen der Häuser A1 und A2 werden unter Berücksichtigung des definierten Baubereiches erst im Rahmen der Baueingabe festgelegt. Ein allfällig erforderliches Näherbaurecht gegenüber der Trottoirparzelle (infolge eines Mehrlängenzuschlages) wäre im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Beibehaltung der Lage und der Abmessungen der Häuser A1 und A2 gemäss Situationsplan vom 14. Februar 2006 (weisse rechteckige Flächen) kein Näherbaurecht erforderlich sein wird." c) So führte auch der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss zu Recht aus, dass im Rahmen der Quartierplanung nur die Volumina der Gebäude und deren ungefähre Standort festgelegt würden. Der Grenzabstand hingegen müsse nicht schon im Quartierplanungsverfahren abschliessend festgelegt werden. Vielmehr werde es im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein, ob der gesetzliche bzw. reglementarische Grenzabstand eingehalten sei bzw. ob die Voraussetzungen für die (grundsätzlich zulässige) Unterschreitung des Grenzabstands gegeben seien. Mit anderen Worten trägt der Quartierplan somit dahingehend Züge einer Baubewilligung, als die geplanten Gebäude unter Einhaltung der festgelegten Volumina - welche im Situationsplan als weisse Flächen (Haus A1, A2, B1 und B2) dargestellt sind - innerhalb der Baubereiche zu erstellen sind, wobei zusätzlich zu beachten ist, dass zwischen den Gebäuden überall ein minimaler Gebäudeabstand von 5 m eingehalten wird. Die

Einhaltung der geforderten Grenzabstände muss erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden. d) Aus dem Situationsplan vom 14. Februar 2006 ist bei den Häusern A1 und A2 ohne weiteres ersichtlich, dass dieser Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Nr. E (Trottoirparzelle) keine Probleme darstellen wird bzw. ohne weiteres im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden kann. Dasselbe gilt auch im Hinblick auf den einzuhaltenden ordentlichen Strassenabstand im Sinne von Art. 40 Abs. 1 Bst. b BauG. Denn die minimal ausgewiesene Distanz zwischen der (für die Bemessung des Grenzabstands unverbindlichen) Baubereichsline und der Grundstücksgrenze beträgt im Südosten der geplanten Bauten (kürzeste Verbindung) mindestens 7.0 m bzw. unter Vorbehalt einer entsprechenden Rückversetzung der Baute innerhalb der Baubereichsline mindestens 9.0 m. Diese Spannweite lässt aufgrund des geplanten Bauvolumens bei den einzelnen Gebäuden im Baubewilligungsverfahren genügend Spielraum, um die Einhaltung der geforderten Grenzabstände auch unter Mitberücksichtigung eines allfälligen Mehrlängenzuschlags (Art. 38 BauG i.V.m. Art. 8 BauR) einzuhalten, zumal auch keine Bebauung bis an die im Quartierplan festgelegte Strassenabstandslinie vorgesehen ist. Die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich somit als unbegründet. Soweit der Beschwerdeführer im Übrigen vorbringt, beim Haus B2 liege bei einer möglichen Gebäudelänge innerhalb des festgelegten Baubereichs von 38.00 m die Zuständigkeit der Genehmigung nicht mehr bei der Gemeinde, sondern beim Regierungsrat (Art. 18 Abs. 9 Bst. d BauG und Art. 49 Abs. 3 BauR), ist er darauf hinzuweisen, dass die Gebäudelänge beim Haus B2 im Quartierplan auf maximal 36.00 m beschränkt wurde. 9.a) Der Beschwerdeführer beanstandet sodann die im Quartierplan begehrte Verlegung des Fuss- und Wanderwegs. Er führt diesbezüglich aus, die neue Weggestaltung sei diskriminierend, da die räumliche und zentrale Lage mit dem neuen Weg nicht mehr gewährleistet werde. Ferner müsse die Ausgestaltung dieses Fussweges mindestens den heutigen Verhältnissen entsprechen und die Befahrbarkeit mit Unterhaltsfahrzeugen des Gemeindedienstes sei zu gewährleisten. Zur geplanten Verlegung des Fussweges gäbe es bessere Alternativen, welche der Beschwerdegegnerin auch zuzumuten seien. Zudem sei auf eine öffentliche Ausschreibung der Wegverlegung zu Unrecht verzichtet worden. b) Für die Planung und Realisierung des Fusswegnetzes ist grundsätzlich ein kommunaler Richtplan zu erstellen (Art. 18 BauR i.V.m. Art. 2 Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 19. Oktober 1989 [VV FWG; GDB 720.71] und Art. 4 ff. Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 [FWG; SR 704]). Dieser ist im Sinne von Art. 4 VV FWG öffentlich aufzulegen, bedarf der Genehmigung des Regierungsrates (Art. 6 Abs. 1 VV FWG) und muss in der Regel alle zehn Jahre von der erlassenden Instanz überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wobei für die Anpassung und Änderung ebenfalls ein öffentliches Auflageverfahren durchzuführen ist (Art. 7 VV FWG); im Rahmen der Richtplanänderung erfolgt auch die Aufhebung eines Weges (Art. 12 VV FWG). Die Verfügung zugunsten der Öffentlichkeit kann bei einem Fussweg jedoch neben der Erfassung im kommunalen Richtplan gemäss VV FWG (für die Einwohnergemeinde Sachseln vgl. Art. 18 BauR) auch durch eine entsprechende Unterstellung im Quartierplanverfahren geschehen. Denn gemäss Art. 19 Abs. 4 BauG kann der Gemeinderat im Quartierplanverfahren vorschreiben, dass wichtige Fuss- und Radwegverbindungen innerhalb des Quartierplanareals öffentlich benützbar sein müssen. Dabei handelt es sich um eine Ergänzung zur Regelung gemäss Gesetzgebung über die Fuss- und Wanderwege, welche dem Gemeinderat die Durchsetzung eines öffentlichen Fuss- und Radwegnetzes

erleichtern soll und keiner Anmerkung im Grundbuch bedarf (zum Ganzen vgl. Erläuterungen Baudepartement, a.a.O., 37 mit Hinweis), da ein entsprechend genehmigter Quartierplan für jedermann verbindlich ist (Art. 22 Abs. 1 BauG). Aussagen und Bestimmungen über vom Quartierplan betroffene bzw. darin geplante Fusswege bilden notwendigen Quartierplaninhalt (Art. 19 Abs. 2 Bst. i BauG; Erläuterungen Baudepartement, a.a.O., 37). Lässt die Quartierplanung in Ergänzung zur Gesetzgebung über die Fuss- und Wanderwege die Erstellung von öffentlichen Fusswegen zu, ohne dass das entsprechende kommunale Richtplanauflageverfahren gemäss VV FWG durchzuführen ist (allenfalls wäre lediglich im Laufe der Zeit eine Anpassung durchzuführen, vgl. Art. 7 VV FWG), muss es auch möglich sein, dass der Einwohnergemeinderat im Quartierplanverfahren abschliessend über die Verlegung eines bereits bestehenden Fussweges innerhalb des Quartierplanareals befinden kann (ob ein entsprechendes Vorgehen auch bei einer mittels Quartierplan begehrten Aufhebung eines öffentlichen Fussweges möglich wäre, braucht vorliegend nicht beantwortet zu werden). Dabei ist unerheblich, dass der Einwohnergemeinderat Sarnen nach der Genehmigung einer Fusswegverlegung in der Quartierplanänderung "I." ein doppelspuriges Vorgehen wählte, und den Plan zu dieser Wegverlegung nach seiner Genehmigung im Quartierplanverfahren ein weiteres Mal öffentlich auflegte. Aufgrund der Allgemeinverbindlichkeit des genehmigten Quartierplans und der daraus für den Ersteller resultierenden Planbeständigkeit (Art. 22 BauG) ist ein solches Vorgehen nach dem Gesagten im kantonalen Recht nicht vorgesehen. c) In analoger Anwendung von Art. 13 Abs. 1 VV FWG kann einer entsprechenden Verlegung jedoch nur dann entsprochen werden, wenn diese unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als angemessen betrachtet wird. Dass der öffentliche Fussweg von der Brünigstrasse zum Gehweg unterhalb der Geleise der Zentralbahn neuerdings entlang der nordwestlichen Grenzen des Quartierplanareals über die bestehende Gleisüberführung geführt werden soll, ergibt sich offenkundig aus dem Quartierplanbericht und dem Freiflächenplan vom 14. Februar 2006. Die Vorinstanz führt in ihrer Vernehmlassung zu Recht aus, dass der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf irgendeine bestimmte Streckenführung oder bestimmte Ausgestaltung des Fusswegs habe. Ob es aus der subjektiven Sicht des Beschwerdeführers somit bessere Alternativen für die Wegführung gibt, spielt keine Rolle, solange die im zu beurteilenden Quartierplan vorgeschlagene Linienführung den sinngemässen Anforderungen von Art. 13 Abs. 1 VV FWG gerecht wird und demnach unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als angemessen betrachtet werden kann. Gemäss Freiflächenplan vom 14. Februar 2006 soll der öffentliche Fussweg nach der Neugestaltung direkt von der Brünigstrasse entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Quartierplanareals zunächst parallel zur Parzelle Nr. F, Grundbuch Sachseln, und dann nach einer starken Linkskurve entlang der seeseitigen Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. C zur bereits bestehenden Gleisüberführung führen, von wo aus der Fussweg wieder seinen ursprünglichen Lauf nimmt. Aus dem Höhenkotenplan vom 14. Februar 2006 ist zudem ersichtlich, dass in der neuen Linienführung kaum Steigungen enthalten sind. Vergleicht man die neue Linienführung zudem mit dem ursprünglichen Wegverlauf auf dem Quartierplanareal, erweist sich die neue Streckenführung auch von der Distanz her als in etwa gleich lang wie der frühere Weg und somit insgesamt als adäquater Ersatz zur ursprünglichen Streckenführung. Soweit der Beschwerdeführer zudem vorbringt, dass die Ausgestaltung des neuen Fussweges den geltenden Normen (vgl. insbesondere Art. 50 BauG und Art. 15 Abs. 5 BauR) und mindestens den heutigen Verhältnissen entsprechen müsse und entlang des Abhangs zum

Bahntrasse zu sichern sei, weist die Vorinstanz zu Recht darauf hin, dass die konkrete Ausgestaltung der neuen Wegführung nicht bereits im Quartierplanverfahren festzulegen ist, sondern erst im darauffolgenden Baubewilligungsverfahren (vgl. auch die Ziff. 7 des Dispositivs des Quartierplangenehmigungsbeschlusses des Einwohnergemeinderats Sachseln). Im Übrigen ist der Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass bei Gehwegen weder aufgrund der kantonalen Bauordnung (vgl. insbesondere Art. 38 BauG) noch gemäss kommunalem BauR (vgl. Art. 8 BauR) irgendwelche Grenz- oder Gebäudeabstände einzuhalten sind (vgl. etwa Erläuterungen des Baudepartements, a.a.O., 77). Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

10.a) Wie bereits erwähnt (vgl. vorne, Erw. 6 mit Hinweisen) wird bei der Beurteilung eines Quartierplans unter anderem berücksichtigt, dass die Ziele und Grundsätze der Raumplanung eingehalten sind. Gemäss Art. 3 Abs. 3 Bst. b. RPG sollen Wohngebiete vor Lärm möglichst verschont werden. Dieses Lärmschutzanliegen ist auch im Gebot siedlungsgerechter, wohnlicher Überbauungen enthalten (Art. 18 Abs. 2 BauG; Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG). Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG nimmt primär Bezug auf die Immissionsschutzvorschriften des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) und dessen Ausführungsvorschriften, wie etwa die LSV hinsichtlich des Lärmschutzes. Welche Einwirkungen als schädlich oder lästig zu gelten haben, beurteilt sich vorab nach den Regelungen des Umweltrechts. Dabei wird der bundesrechtliche Mindeststandard, den es bei raumplanerischen Massnahmen zu beachten gilt, durch das USG und seine Ausführungsverordnungen festgelegt. Eine Planung, welche diese Vorschriften nicht einhält, ist bundesrechtswidrig (zum Ganzen vgl. auch VGE B 06/023 i.S. C.K. et al. vom 17. April 2008, Erw. 10b). Entsprechend sehen die Art. 19 Abs. 1 Bst. e BauG und Art. 46 Abs. 3 Bst. e BauR vor, dass bei einem Quartierplan, der ein lärmbelastetes Gebiet betrifft, ein Lärmschutznachweis erstellt werden muss (vgl. dazu auch vorne, Erw. 5d/ff). Der Beschwerdeführer rügt in diesem Zusammenhang den von der Beschwerdegegnerin eingereichten Lärmschutznachweis der P. AG und macht geltend, dem Lärmschutz werde im Quartierplan zu wenig Bedeutung geschenkt bzw. es werde durch die Vorinstanzen nicht rechtsgenügend sichergestellt, dass bei der geplanten Überbauung die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden (Art. 21 und 22 USG i.V.m. Art. 30 und 31 LSV).

b) Der zu beurteilende Quartiergestaltungsplan liegt im lärmbelasteten Bereich der Brünigstrasse sowie der Bahnlinie Sarnen-Sachseln. Sämtliche im Quartierplan vorgesehenen Wohngebäude sind dem entsprechenden Verkehrslärm ausgesetzt. Das Lärmgutachten der P. AG zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte für den Lärm von Eisenbahnen zwar eingehalten werden (Ziff. 3), für den Strassenverkehrslärm jedoch zumindest beim Gebäudepaar A an den (der Brünigstrasse zugewandten) Ostfassaden sowohl am Tag als auch in der Nacht mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen ist (Ziff. 4). Dieses Ergebnis wird vom Beschwerdeführer zunächst dahingehend in Frage gestellt, als er ausführt, im Lärmschutznachweis würden unter den Rahmenbedingungen die Emissionsdaten "Lr'e" (Gesamtlärmemission in einem Meter Abstand zur Strassenachse) nicht korrekt wiedergegeben. Diesbezüglich handelt es sich jedoch nur um ein redaktionelles Versehen, welches in den detaillierten Ermittlungen und Beurteilungen der Häuser A1 und A2 keinen Einfluss fand (vgl. die diesbezüglichen Ergebnisse unter Ziff. 4.4 und 4.5 des Lärmgutachtens). Dem Ergebnis der P. AG ist somit zu folgen. Da die Lärmermittlungen zeigten, dass die Immissionsgrenzwerte des Strassenverkehrslärms auch mit lärmtechnisch optimierten Grundrisslösungen nicht bei allen Empfangspunkten eingehalten werden können, empfahl die P. AG der

Beschwerdegegnerin die Einholung einer Sonderbewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV. c) Zwar tragen Quartierpläne in vieler Hinsicht Züge einer Baubewilligung, und Abweichungen von den im Plan festgelegten baulichen Einzelheiten sind nur in besonderen Fällen gestattet (vgl. vorne, Erw. 7). Dies bedeutet jedoch nicht, dass im Quartierplanverfahren bereits die Einhaltung sämtlicher Voraussetzungen für das (spätere) Baubewilligungsverfahren der einzelnen im Quarterplan ausgewiesenen Bauten nachgewiesen werden muss. Vielmehr ist ein Quartierplan gesetzeswidrig, der in einem konkreten Bauprojekt besteht (vgl. Gisler, a.a.O., 407 mit Hinweis; vgl. auch Ziff. 8 des Dispositivs des Quartierplangenehmigungsbeschlusses des Einwohnergemeinderats Sachseln). Die P. AG hält in ihrem Lärmschutznachweis fest, dass bei der geplanten Überbauung keine zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen entlang der Brünigstrasse wie etwa Lärmschutzwände erwünscht oder möglich seien. Auch gestalterische und zusätzliche bauliche Massnahmen an den Gebäuden hält die P. AG für kaum möglich. Entsprechend rät sie der Beschwerdegegnerin zum Ersuchen einer Ausnahmbewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV, wonach eine Baubewilligung trotz Überschreitung der Immissionsgrenzwerte erteilt werden kann, wenn ein überwiegendes Interesse an der Errichtung eines Gebäudes besteht. Der Beschwerdegegnerin wurde eine entsprechende Ausnahmbewilligung mit Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 16. März 2006 in Aussicht gestellt. Es wird Sache der Beschwerdegegnerin sein, sich im Baubewilligungsverfahren für die konkrete Erteilung der Ausnahmbewilligung einzusetzen. Die Rüge, wonach bereits heute die in Art. 36 BauV vorgesehene Verfahrenskoordination nicht eingehalten werde, erweist sich demnach als unbegründet. Eine entsprechende Ausnahmbewilligung wird dann anhand der Umstände des tatsächlichen Einzelfalls zu erteilen sein (zum Ganzen vgl. auch Robert Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich 2000, N. 33 ff. zu Art. 22 USG), und erst dann wird unter anderem zu prüfen sein, ob bei den Zimmeranordnungen genügend auf die Immissionen von der Strasse her reagiert worden ist. Das Risiko einer allfälligen Verweigerung der Ausnahmbewilligung (vgl. diesbezüglich etwa Robert Wolf, Auswirkungen des Lärmschutzrechts auf Nutzungsplanung und Baubewilligung, AJP 1999, 1057, wonach eine entsprechende Ausnahmbewilligung nicht überdehnt werden darf) hat dabei die Beschwerdegegnerin zu tragen. Nach dem Gesagten ist dies jedoch nicht Gegenstand des vorliegend zu beurteilenden Quartierplanverfahrens. Darin hat der Ersteller lediglich nachzuweisen, dass die Bestimmungen des Lärmschutzes eingehalten werden können. Indem eine entsprechende Ausnahmbewilligung vom Amt für Landwirtschaft und Umwelt in Aussicht gestellt wurde, und der Einwohnergemeinderat den Lärmschutznachweis als Genehmigungsakte und integrierenden Bestandteil seines Genehmigungsentscheids erachtete, wurde diesem Umstand genügend Beachtung geschenkt, weswegen auf die entsprechende Rüge, die Zimmeranordnungen in den einzelnen Wohngebäuden würden nicht genügend auf die Immissionen Rücksicht nehmen, nicht näher einzugehen ist. Soweit der Einwohnergemeinderat im Übrigen die Auflagen und Bedingungen der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 16. März 2006 zum integrierenden Bestandteil der Quartierplangenehmigung erklärte, bezieht sich dies nicht etwa auf die im Baubewilligungsverfahren einzuholende Ausnahmbewilligung, sondern vielmehr auf die detaillierten Massnahmen bezüglich Baulärm und Luftreinhaltung, die während der Bauausführung einzuhalten sind. 11.a) Der Quartierplan S. sieht im oberen (Brünigstrasse) und im unteren (Seeseite) Bereich der Parzellen Nr. B und C im Wesentlichen zwei Gebäudepaare mit insgesamt 34 Wohnungen vor, wobei mit Ausnahme des Hauses A1

(lediglich 3 Vollgeschosse) pro Gebäude je 4 Vollgeschosse geplant sind. Gemäss Umzonungsbeschluss der Gemeindeversammlung Sachseln vom 24. November 2004 befinden sich die Parzellen Nr. B und C in der Wohnzone für 3-4 Geschosse (W 3-4), in der gemäss Art. 31 Abs. 5 BauR eine maximale Fassaden- bzw. Firsthöhe von 12.0 m bzw. 17.5 m einzuhalten ist. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers begehrt die Beschwerdegegnerin im Quartierplan S. somit keine Überschreitung der maximal zulässigen Geschoszahl. b) Zwar wurde in den entsprechenden Erwägungen des Umzonungsbeschlusses festgehalten, dass im Sinne einer guten Einfügung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild die Gebäude- und Firsthöhe im Bereich des höher liegenden Terrains entlang der Brünigstrasse, entsprechend einer Wohnzone für 2 bis 3 Geschosse, auf 9.5 m respektive 14.0 m beschränkt und diese Vorschrift durch eine Anpassung des Minimalinhalts im Richtplan und im Rahmen der Genehmigung des Quartiergestaltungsplans erlassen werde. Daraus lässt sich jedoch nicht schliessen, dass aufgrund der Umzonung im Gebiet S. auf den Parzellen Nr. B und C im Bereich des höher liegenden Terrains entlang der Brünigstrasse lediglich Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einer (ordentlichen) Fassadenhöhe von maximal 9.5 m erstellt werden dürfen. Vielmehr wurde mit dem entsprechenden Umzonungsbeschluss (Dispositiv) das ganze (zukünftige) Quartierplanareal in die Zone W 3-4 umgezont. Bei der (späteren) Genehmigung des Quartierplans sollte jedoch der Höhe der Gebäude im Terrainbereich entlang der Brünigstrasse in dem Sinne spezielle Beachtung geschenkt werden, dass in diesem Bereich die (sichtbare) Gebäudehöhe auf 9.5 m zu beschränken ist. Eine andere Interpretation lässt der Umzonungsbeschluss der Gemeindeversammlung Sachseln vom 24. November 2004 nicht zu, zumal er unangefochten in Rechtskraft erwuchs. c) Dass die der Brünigstrasse zugeneigten Ostfassaden des geplanten Häuserpaares A diese (sichtbare) Gebäudehöhe von maximal 9.5 m übertreffen, wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht und ist - ausgehend von den dabei vorgesehenen maximalen ausgemittelten Fassadenhöhen (493.0 m respektive 492.50 m) und einem durchschnittlichen Niveau der Brünigstrasse auf Höhe der geplanten Gebäude von 483.4 m (vgl. den Höhenknotenplan vom 14. Februar 2006 - auch nicht oder nur in vernachlässigbarer Weise der Fall. Der Beschwerdeführer beanstandet jedoch, dass entgegen der Beurteilung der Vorinstanzen die in der Zone W 3-4 maximal zulässige Fassadenhöhe nicht nur beim Gebäudepaar B, sondern auch beim Gebäudepaar A übertroffen wird. Dies gilt es nachfolgend zu prüfen. d) Zur Ermittlung der entsprechenden Fassadenhöhen bringt der Beschwerdeführer vorab zu Recht vor, dass der von der Bauherrschaft im Quartierplan S. dabei verwendete Begriff der "ausgemittelten Fassadenhöhe" weder im kantonalen Baurecht noch im kommunalen Baureglement verwendet wird. Tatsächlich fand sich der entsprechende Begriff lediglich in Art. 9 Abs. 2 des alten Baureglements der Gemeinde Sachseln (vgl. diesbezüglich etwa VVGE 1989/1990 Nr. 52). Art. 12 Abs. 1 des aktuellen BauR sieht in analoger Anwendung von Art. 45 Abs. 4 BauG vor, dass als Fassadenhöhe in der Regel der senkrechte Abstand in der Mitte der Fassade ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gilt, wobei bei grösseren Terrainabstufungen und -neigungen und bei Dachversetzungen die Messpunkte auszumitteln sind. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin darf somit nach dem anzuwendenden Baurecht zur Beurteilung, ob bei den geplanten Gebäudepaaren die gemäss Art. 31 Abs. 5 BauR zu beachtende maximale Fassadenhöhe eingehalten wird, nicht eine Ausmittlung aller Fassadenhöhen eines Gebäudes vorgenommen werden. Vielmehr ist auf jeder Seite des Gebäudes die entsprechende Fassadenhöhe einzeln anhand der dafür

ermittelten Messpunkte zu bestimmen. In Anwendung dieser vorzunehmenden Berechnungsweise erhellt deshalb gestützt auf die der internen (vgl. vorne, Erw. 5d/cc) Berechnung der Fassadenhöhen vom 2. November 2006 entnommenen und gemäss Auffassung der Beschwerdegegnerin massgebenden Messpunkte, dass zumindest auch beim Haus A1 an der Nord- und an der Westfassade die in der Zone W 3-4 maximal zulässige Fassadenhöhe mit 13.0 m bzw. 14.0 m ebenfalls übertroffen wird. Beim Häuserpaar B ist zudem aufgrund der separat an jeder Seite ermittelten Fassadenhöhen davon auszugehen, dass eine maximale Fassadenhöhe von 14.0 m (Südfassade des Hauses B1) respektive 14.1 m (Südfassade des Hauses B2) erreicht wird.

## **E. 12**

Die vom Beschwerdeführer beanstandete Abweichung von der Regelbauweise besteht beim Quartierplan S. somit hauptsächlich in einer Überschreitung der gemäss Art. 31 Abs. 5 BauR in der Zone W 3-4 zulässigen Fassadenhöhe bei drei von vier Gebäuden um maximal 2.1 m (Südfassade des Hauses B2). Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss vorbringt, das eigentliche Dach habe um einen Meter tiefer zu liegen, da bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers zu messen sei, ist er darauf hinzuweisen, dass dieser Problematik im Quartierplan mit der von der Regelbauweise abweichenden Festlegung einer ausgemittelten maximalen Fassadenkote bereits genügend Rechnung getragen worden und die konkrete Ausgestaltung erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen ist. Daneben sieht der Quartierplan intern eine durch den Regierungsrat präzisierter (vgl. Ziff. 1 des Dispositivs des angefochtenen Regierungsratsbeschlusses) Unterschreitung der ordentlichen Gebäudeabstände auf minimal 5 m vor, und der Mehrlängenzuschlag wird innerhalb des Quartierplans ebenfalls nicht berücksichtigt. 13.a) Wie erwähnt (vgl. vorne, Erw. 5), müssen die im Rahmen eines Quartierplanes der Bauherrschaft zugestandenen Abweichungen von der Normalbauweise durch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis gerechtfertigt sein, und es dürfen überdies keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bei der Prüfung der Rügen betreffend die Qualität bzw. "Bonuswürdigkeit" einzelner Teilaspekte der vorliegenden Quartierplanung ist vor Augen zu halten, dass am Ende eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen ist, welche die Verhältnismässigkeit in der Interessenabwägung zu wahren hat. Es ist hier auch darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht bei seiner Ermessenskontrolle (Rechtsverletzung, inkl. Ermessensüberschreitung oder –missbrauch) angesichts des grossen Ermessensspielraums der Vorinstanzen nur mit einer gewissen Zurückhaltung eingreift (vgl. VGE B 06/023 i.S. C.K. et al. vom 17. April 2008, Erw. 4b). b) Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, die verminderte Qualität des Quartierplans ergebe sich schon allein aus den massiven Gebäudevolumina und der erhöhten Ausnutzung, ist er darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdegegnerin bewusst auf die Beanspruchung des möglichen Bonus für die Ausnutzungsziffer (Art. 49 Abs. 5 BauR) verzichtete. Im Hinblick auf die Gebäudevolumina wird die Regelbauweise im Quartierplan zwar bei drei von vier Gebäuden bei den Fassadenhöhen überschritten. Die maximale Mehrhöhe beträgt dabei jedoch lediglich 2.1 m, was in Anbetracht der Tatsache, dass bei Quartierplänen unter Umständen auch die Geschosshöhen erhöht werden könnten (vgl. etwa Art. 49 Abs. 1 BauR), als geringe Abweichung zu betrachten ist, zumal um eine solche Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe von der Beschwerdegegnerin gerade nicht ersucht wird. Über die Ästhetik von Bauprojekten und deren Eingliederung in Ortsbild und Landschaft haben gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts in erster Linie die Gemeindebehörden zu

befinden. Die kantonalen Behörden haben sich bei der Überprüfung solcher weitgehend auf Ermessen beruhender Entscheide grundsätzlich einer gewissen Zurückhaltung aufzuerlegen. Dies gilt insbesondere dort, wo nicht nur eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes untersagt sondern wie im Kanton Obwalden (vgl. Art. 37 BauG; VVGE 1999/2000 Nr. 41, Erw. 8b/aa) positiv ein ästhetisch befriedigender Eindruck verlangt wird. Abzustellen ist dabei immer auf möglichst objektivierte Kriterien, und was die architektonische Ausgestaltung der Bauten selber betrifft, so ist diese nicht absolut messbar und in der Regel am ehesten ebenfalls durch die Gemeindebehörde aufgrund ihrer Vorgaben zum Siedlungsbild zu beurteilen (zum Ganzen: VGE B 06/023 i.S. C.K. et al. vom 17. April 2008, Erw. 6b f. mit Hinweisen). In Übereinstimmung mit dem Einwohnergemeinderat erachtete der Regierungsrat die vier Baukörper als architektonisch und ortsbaulich überzeugend. Inwiefern er dadurch sein Ermessen missbraucht oder überschritten hätte, vermag der Beschwerdeführer nicht nachzuweisen, geht er doch in seiner Beschwerde mit keinem Wort auf die Argumentation des Regierungsrats ein, sondern bezeichnet die geplanten Bauten wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren lediglich als kasernenartig. Dies reicht jedoch nicht aus, um das Bauprojekt insgesamt als ungenügend erscheinen zu lassen. Der Auffassung des Beschwerdeführers kann insbesondere auch im Lichte der Einbettung der Überbauung in die Umgebung nicht gefolgt werden. Es trifft zwar zu, dass die geplante Überbauung im Vergleich zu den übrigen Häusern in der Umgebung im Durchschnitt mindestens ein Stockwerk mehr aufweist. Aus dem Modellfoto ist aber ersichtlich, dass durch das Rückversetzen der beiden Gebäudepaare und die an die Hanglage angepassten unterschiedlichen Gebäudehöhen eine Überdimensionierung des Projekts im Vergleich zur Umgebung verhindert und die Offenheit des Geländes bewahrt wird. Zwar soll insbesondere das Gebäude B2 die im BauR vorgesehene Maximallänge von 36.0 m erreichen. Durch die Raumverteilung der übrigen Baukörper und der an das Gebäude B2 anschliessenden grosszügigen Freifläche kann aber auch hier der Eindruck einer Überdimensionierung verhindert werden. Insgesamt erweist sich die geplante Überbauung somit als gelungen in die vorhandene Umgebung und Landschaft integriert. Auf die diesbezügliche Durchführung einer Referentenaudienz sowie eines Augenscheins ist demnach im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung zu verzichten, zumal der Beschwerdeführer auf die Argumentation des Regierungsrats in keiner Weise eingeht und lediglich seine vorinstanzlichen Ausführungen wiederholt. c) Im Hinblick auf die im Quartierplan ausgewiesene Bepflanzung und Freiflächengestaltung macht der Beschwerdeführer geltend, die beiden Parzellen Nr. B und C seien heute geprägt von markanten Baumgruppen und Einzelbäumen. Anlässlich der Quartierplanaufgabe sei kein Aufnahmeplan aufgelegt, der diese bestehenden Bepflanzungen ausgewiesen hätte bzw. aus dem ersichtlich sei, welche Bepflanzungen/Bäume bestehen blieben und was Neupflanzungen sein würden. Zudem würden sowohl im Freiflächenplan vom 14. Februar 2006 wie auch im Bericht zum Quartierplan vom 14. Februar 2006 konkrete Aussagen darüber fehlen, wie die Freiräume bzw. die Bepflanzung angeordnet und gestaltet, sowie welcher Art sie sein würden. Was die Frage betrifft, ob der Quartierplan eine ausreichende Bepflanzung und Begrünung vorsieht, ist der Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass mit dem nach Art. 49 Abs. 4 BauR und Art. 3 Abs. 3 Bst. e RPG zu berücksichtigenden raumplanungsrechtlichen Gebot, wonach Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten sollen, keine quantitativen Vorgaben bestehen, sondern vielmehr anhand des konkreten Einzelfalles zu prüfen ist, ob das Gebot erfüllt ist (VGE B 06/023 i.S. C.K. et al. vom 17. April 2008, Erw. 3b/aa mit Hinweis). Entgegen der Auffassung des

Beschwerdeführers enthält insbesondere der Freiflächenplan vom 14. Februar 2006 detaillierte Angaben zur Freiflächengestaltung und spricht sich auch über die dabei vorgesehene Bepflanzungsart aus (vgl. die diesbezügliche Legende im Freiflächenplan). So sollen sämtliche Wohngebäude von einer grosszügigen Grünfläche/Wiese umgeben werden, entlang derer mittels Gehölz und Büschen gegen Aussen ein Sichtschutz entstehen soll. Ferner sind insbesondere an den exponierten Stellen der Überbauung grosszügige Baumanlagen geplant, welche die durch die Bebauung entstehenden Freiflächen ergänzen. Damit wird insgesamt ein gutes Gesamtbild erreicht, das zusammen mit den im Gelände integrierten Gebäuden eine Lückenwirkung in der bestehenden Umgebung verhindert. Zu Erhaltung der bisherigen Bepflanzung führte der Regierungsrat zudem zu Recht aus, dass es sich bei den Bäumen nicht um Naturschutzobjekte im Sinne der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz vom 30. März 1990 (NSV; GDB 786.11) handle, und Art. 15 Abs. 2 NSV das Landschaftsbild prägende hochstämmige freistehende Bäume nicht absolut, sondern nur dem Erhalt nach schütze, was auch mit Ersatzpflanzungen erreicht werden könne. Ferner hat ein Quartierplan in Bezug auf die vorgesehene Bepflanzung noch nicht einen so hohen Detaillierungsgrad vorzuweisen, dass sich darin verbindliche Angaben über die Pflanzen- und Baumarten finden. d) Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten: In Übereinstimmung mit der Auffassung der Vorinstanzen sind die im Quartierplan S. vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise, abgesehen von den (jedoch nicht näher beanstandeten) reduzierten Gebäudeabständen, als geringfügig zu bezeichnen. An das im Quartierplan zu erfüllende bessere Ergebnis als Korrelat zu den gewährten Privilegien sind im vorliegenden Fall demnach keine sehr hohen Anforderungen zu stellen. Die Vorinstanzen kamen zum Schluss, dass die mit der Quartierplanung erzielten Vorzüge die Nachteile klar überwiegen würden. Aus den vorstehenden Erwägungen sowie den im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht mehr in Frage gestellten Feststellungen der Vorinstanzen erhellt, dass die Vorbringen des Beschwerdeführers dieses Ergebnis nicht umzustossen vermögen. Vielmehr ergibt sich, dass im Quartierplan S. die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, soweit erforderlich, eingehalten sind. Inwiefern dabei die massgebenden Richtpläne, nicht oder nur mangelhaft berücksichtigt werden, vermag der Beschwerdeführer ebenfalls nicht darzulegen. Die Überbauung wirkt in ihrer Gesamtheit aufgrund der gelungenen Einbettung in die bestehende Umgebung nicht überdimensioniert und beeinträchtigt weder das Landschafts- noch das Ortsbild, sondern ergänzt dieses in einer architektonisch gelungenen Art und schafft einen attraktiven Lebensraum. Ferner überzeugt der Quartierplan auch mit seiner durchdachten Erschliessung über die bereits heute bestehende Einfahrt in die Brünigstrasse mit der Wirkung, dass aufgrund des vorgesehenen Parkplatzkonzepts mit Tiefgarage ein Verkehrsaufkommen innerhalb des Quartierplanareals bis auf die nicht anders zu gewährleistende Durchfahrt zur Nachbarparzelle Nr. G vermieden wird. Mit der zu beurteilenden Quartierplanung wird im Gebiet S. somit ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt, weswegen der Quartierplan S. zu Recht genehmigt und die dagegen erhobene Beschwerde vom Regierungsrat abgewiesen worden ist. ...

## **E. 15**

Zusammenfassend ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. de| fr | it Schlagworte beschwerdeführer lediger vorinstanz innerhalb erläuterung grenzabstand regierungsrat lärmschutz planauflage rahm baubewilligung einsprache landschaft kanton berechnung Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund OG: Art.89 Art.103 BGG: Art.89 RPG: Art.1 Art.3 Art.4 Art.33 FWG: Art.4 NSV: Art.15 USG: Art.21 Art.22 LSV: Art.30 Art.31

Leitentscheide BGE 133-II-249 121-I-177 VVGE 2003/04 Nr. 36 1999/00 Nr. 41 2005/06  
Nr. 44 1989/90 Nr. 52 1981/82 Nr. 27 2005/06 Nr. 33 2009/10 Nr. 29 1989/90 Nr. 48

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