

**VA 24 21**

**Entscheid vom 31. März 2025**  
**Verwaltungsabteilung**

**Besetzung**

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,  
Verwaltungsrichter Pascal Ruch,  
Verwaltungsrichter Hubert Rüttimann,  
Verwaltungsrichter Andreas Stump,  
Verwaltungsrichter Beat Schneider,  
Gerichtsschreiberin Helene Reichmuth.

**Verfahrensbeteiligte**

**A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_,**  
**C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_,**  
**E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_,**

vertreten durch Dr. iur. Attilio R. Gadola, Rechtsanwalt,  
Hostattstrasse 11, Postfach 1212, 6061 Sarnen,

**Beschwerdeführer,**

gegen

**G.\_\_\_\_,**

**Beschwerdegegner,**

und

**Regierungsrat des Kantons Nidwalden,**  
vertreten durch den Rechtsdienst des Kantons Nidwalden,  
Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans,

**Vorinstanz,**

sowie

**Baudirektion des Kantons Nidwalden,**  
Buochserstrasse 1, Postfach 1241, 6371 Stans,

**Kantonale Gesamtbewilligungsbehörde,**

und

**Gemeinderat X.\_\_\_\_,**

vertreten durch MLaw Ramona Dillier, Rechtsanwältin,  
Gabriel & Bucher AG, Bahnhofplatz 5, Postfach 1357,  
6061 Sarnen 1,

**Baubewilligungsbehörde.**

**Gegenstand**

**Baubewilligung für den Ersatzbau Wohnhaus auf der  
Parzelle Nr. \_\_\_\_, GB X.\_\_\_\_**

Beschwerde gegen den Beschluss des Regierungsrates des  
Kantons Nidwalden vom 20. August 2024 (RRB Nr. 493).

## **Sachverhalt:**

### **A.**

G.\_\_\_\_ («Beschwerdegegner») reichte am 30. Juni 2020 ein Baugesuch für den Ersatzbau eines Wohnhauses auf der Parz. Nr. \_\_\_\_, Grundbuch [GB] X.\_\_\_\_, ein. Am 14. Juni 2021 erteilte der Gemeinderat X.\_\_\_\_ («Gemeinderat») die Baubewilligung. Gegen diese Baubewilligung reichten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ sowie H.\_\_\_\_ am 7. Juli 2021 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Nidwalden («Vorinstanz») ein.

Mit RRB Nr. 293 vom 10. Mai 2022 beschloss die Vorinstanz die Gutheissung der Beschwerde, die Aufhebung der Baubewilligung vom 14. Juni 2021 und die Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat X.\_\_\_\_ («Baubewilligungsbehörde/Gemeinderat»). Dabei hat die Vorinstanz im Wesentlichen erkannt, dass notwendige Beurteilungen unterlassen wurden und der Entscheid auf unzutreffenden Planunterlagen basiere. Die ursprünglichen Pläne vom 29. Mai 2020 würden aufzeigen, dass der Grenzabstand nicht eingehalten werde. Die nachgereichten, angepassten Unterlagen vom November 2020 würden dies belegen. Der Balkon im Erd- und Dachgeschoss sei auf ein Ausmass von höchstens 40 % der Fassadenlänge zu verkleinern oder es sei diesbezüglich vor Baubeginn gestützt auf Art. 155a BauG zwischen den beiden Eigentümern eine öffentlich beurkundete Vereinbarung abzuschliessen mit der Verpflichtung, diese im Grundbuch eintragen zu lassen. Diese Vereinbarung sei gemäss Art. 155a Abs. 3 BauG durch den Gemeinderat zu genehmigen. Die weiteren Beschwerdegründe, insbesondere zum Gestaltungsplan «\_\_\_\_», blieben mit RRB Nr. 293 vom 10. Mai 2022 offen.

### **B.**

Am 10. Oktober 2022 entschied der Gemeinderat, das Baubewilligungsverfahren infolge wesentlicher Planänderungen (Anpassung Ausnützungsziffer 0.25, Verkleinerung der Balkone auf 40 % der Fassadenlänge, Farbgebung Fassade) erneut durchzuführen. Das Bauvorhaben mit Planänderungen wurde im Nidwaldner Amtsblatt vom \_\_\_\_ 2022 publiziert. Dagegen reichten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ sowie H.\_\_\_\_ am 4. Januar 2023 Einwendungen ein.

Mit Beschluss vom 9. Oktober 2023 erteilte der Gemeinderat folgende Baubewilligung:

- «1. Die Baubewilligung für den Ersatzbau Wohnhaus auf der Parzelle Nr. \_\_ wird mit folgenden Bedingungen auf Auflagen erteilt.
  - [2. Projektunterlagen].
  - 3. Kantonaler Gesamtbewilligungsentscheid  
Der kantonale Gesamtbewilligungsentscheid vom 22. Dezember 2022 (inkl. sämtliche Bedingungen und Auflagen) bildet integrierter Bestandteil dieses Entscheids und wird hiermit dem Gesuchsteller eröffnet.
  - 4. Kantonale Gesamtstellungnahme  
Die Anträge gemäss Ziff. 1 Abwasser, Entwässerung, Ziff. 2 Lärm- und Schallschutz und Ziff. 3 Landschaftsschutz und der kantonalen Gesamtstellungnahme vom 22. Dezember 2022 werden im Sinne von Ziff. 2 der Erwägungen des vorliegenden Entscheides als verbindliche Bedingungen und Auflagen dieser Baubewilligung verfügt und hiermit dem Gesuchsteller eröffnet.
- [...]  
[Rechtsmittel, Mitteilung].»

Die Einwendungen vom 4. Januar 2023 wies der Gemeinderat gleichentags vollumfänglich ab und verwies die Einwender für privatrechtliche Einwendungen an den Zivilrichter. Die Kosten wurden dem Baugesuchsteller im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auferlegt. Eine Parteientschädigung wurde nicht zugesprochen.

### **C.**

Dagegen reichten die Einwender am 15. November 2023 wiederum Verwaltungsbeschwerde bei der Vorinstanz ein. Sie beantragten im Wesentlichen, dass der Einwandentscheid, der Baubewilligungsbeschluss des Gemeinderates vom 9. Oktober 2023 und der kantonale Gesamtbewilligungsentscheid vom 22. Dezember 2022 aufzuheben seien. Zur Klärung des Sachverhaltes sei mit den Verfahrensbeteiligten ein Augenschein durchzuführen.

Die Vorinstanz wies die Verwaltungsbeschwerde mit RRB Nr. 493 vom 20. August 2024 vollumfänglich ab.

Dagegen liessen A.\_\_ und B.\_\_, C.\_\_ und D.\_\_ sowie E.\_\_ und F.\_\_ («Beschwerdeführer») durch ihren Rechtsanwalt Attilio R. Gadola am 19. September 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht Nidwalden («Verwaltungsgericht») erheben und folgende Anträge stellen:

- «1. Die Beschwerde sei gutzuheissen.
2. Zufolge Gutheissung der Beschwerde seien der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates Nidwalden vom 20. August 2024 (RRB-Nr. 493) sowie der zuvor ergangene Einwandentscheid des Gemeinderates X.\_\_ vom 9. Oktober 2023 betr. Ersatzbau Wohnhaus, Parzelle Nr. \_\_, \_\_strasse \_\_, X.\_\_, mitsamt dem kantonalen Gesamtbewilligungsentscheid vom 22. Dezember 2022 aufzuheben.
3. Zur Klärung des Sachverhaltes sei mit den Verfahrensbeteiligten ein Augenschein durchzuführen.
4. Die Beschwerdeführer behalten sich einen weiteren Rechtsschriftenwechsel und zusätzliche Stellungnahmen ausdrücklich vor.
5. Alles unter Kosten und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners 1, eventualiter zulasten der Beschwerdegegner 2, 3 und 4 unter solidarischer Haftbarkeit (und zwar auch für das vorinstanzliche Verfahren).»

Den angeforderten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 5'000.– bezahlten die Beschwerdeführer innert angesetzter Frist.

#### **D.**

Der Beschwerdegegner beantragte am 18. Oktober 2024 die Abweisung der Beschwerde und der Entscheid der Vorinstanz sei zu bestätigen.

Auch die Vorinstanz sprach sich in ihrer Vernehmlassung vom 8. Oktober 2024 für eine Abweisung der Beschwerde aus – unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

Der Gemeinderat liess seinerseits durch seine Rechtsanwältin Ramona Dillier am 11. November 2024 die vollumfängliche Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 19. September 2024 beantragen. Die vorinstanzlichen Beschlüsse vom 20. August 2024 (RRB Nr. 493) und vom 9. Oktober 2023 (Baubewilligung) seien zu bestätigen – unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer, unter solidarischer Haftbarkeit; jedenfalls unter Entlastung des Gemeinderates.

Die Baudirektion des Kantons Nidwalden («Kantonale Gesamtbewilligungsbehörde/Baudirektion») hat die Beschwerde am 9. September 2024 zur Kenntnis genommen und auf eine Stellungnahme in der Sache verzichtet.

#### **E.**

Mit freiwilliger Replik vom 25. November 2024 hielt Rechtsanwalt Attilio R. Gadola als Vertreter der Beschwerdeführer an den bereits gestellten Anträgen fest. Am 19. Dezember 2024 reichte er seine Kostennote ein.

Der Gemeinderat liess sich am 28. November 2024 ebenfalls nochmals vernehmen und Rechtsanwältin Ramona Dillier reichte am 20. Dezember 2024 ebenfalls ihre Kostennote ein.

Die Baudirektion und die Vorinstanz verzichteten stillschweigend auf eine zweite Stellungnahme.

## **F.**

Das Verwaltungsgericht des Kantons Nidwalden hat die Streitsache anlässlich der Sitzung vom 31. März 2024 in Abwesenheit der Parteien abschliessend beraten und beurteilt. Die Tatsachen und Parteistandpunkte ergeben sich, soweit für den Entscheid von Bedeutung, aus den nachstehenden Erwägungen.

## **Erwägungen**

### **1.**

#### **1.1**

Anfechtungsobjekt bildet im vorliegenden Verfahren der Beschluss der Vorinstanz vom 20. August 2024 (RRB Nr. 493) in Sachen Ersatzbau eines Wohnhauses auf der Parz. Nr. \_\_, \_\_strasse \_\_, GB X.\_\_, mit welchem die Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdeführer vom 15. November 2023 gegen die Beschlüsse des Gemeinderates vom 9. Oktober 2023 abgewiesen wurden.

#### **1.2**

##### **1.2.1**

Die Behörde prüft von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für den Erlass eines Entscheides erfüllt sind (Art. 54 Abs. 1 VRG; NG 265.1). Fehlt eine Voraussetzung für den Erlass eines Entscheides, tritt die Behörde auf die Sache nicht ein (Art. 54 Abs. 3 VRG). Sind alle verfahrensrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, entscheidet die Behörde in der Sache (Art. 55 Abs. 1 VRG).

##### **1.2.2**

Letztinstanzliche Entscheide einer Verwaltungsbehörde – worunter die Vorinstanz fällt (Art. 4 Abs. 2 i.V.m. mit Abs. 1 Ziff. 2 VRG) – können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden (Art. 89 Abs. 1 VRG). Zuständig ist die Verwaltungsabteilung, die in Fünferbesetzung entscheidet (Art. 31, Art. 33 Ziff. 3 und Art. 38 Abs. 1 GerG (NG 261.1)). Das Verwaltungsgericht ist somit örtlich wie sachlich zuständig.

Zur Beschwerde ist berechtigt, wer formell und materiell beschwert ist, d.h. wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Ziff. 2) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides hat (Ziff. 3). Verlangt ist somit neben der formellen Beschwer, dass die Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügen und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführer durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann

(Art. 170 Abs. 1 PBG [NG 611.1]; BGE 137 II 30 E. 2.2.2; Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C\_364/2011 vom 25. Januar 2011 E. 2.2.2).

Diese Bedingungen sind hier erfüllt. Die Beschwerdeführer A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ sind Eigentümer der Parz. Nrn. \_\_\_\_ und \_\_\_\_, GB X.\_\_\_\_, die Beschwerdeführer C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ sind Eigentümer der Parz. Nr. \_\_\_\_, GB X.\_\_\_\_, und die Beschwerdeführer E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ sind Eigentümer der Parz. Nr. \_\_\_\_, GB X.\_\_\_\_. Die Grundstücke liegen alle in unmittelbarer Nähe der streitgegenständlichen Bauparzelle Nr. \_\_\_\_, GB X.\_\_\_\_, und sind maximal 30 Meter von dieser entfernt. Die für die Beschwerdeerhebung verlangte besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht ist damit gegeben. Alle Beschwerdeführer haben zudem am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Die Beschwerdeführer begründen ihr Interesse an der Aufhebung der Baubewilligung sodann sinngemäss dahingehend, dass sie sich am massiven Bauvolumen stören und dieses bei Gutheissung ihrer Beschwerde nicht im vorgesehenen Volumen realisiert werden könne. Der praktische Nutzen der Beschwerdeführer als direkte oder nahe gelegene Nachbarn liegt darin, dass das Bauvorhaben nicht wie geplant verwirklicht werden könnte bzw. redimensioniert werden müsste, wenn sie mit einer der von ihnen vorgetragenen Rügen durchdringen (vgl. Urteil des BGer 1C\_37/2011 vom 14. April 2011 E. 2.3.3). Die Beschwerdeführer haben somit ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung und sind zur Beschwerde legitimiert.

Nachdem auch die übrigen Sachentscheidvoraussetzungen nach Art. 54 ff. VRG erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten und in der Sache zu entscheiden (Art. 55 VRG).

### **1.2.3**

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit sich die Kritik der Beschwerdeführer gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 9. Oktober 2023 (Baubewilligungsentscheid) und den kantonalen Gesamtbewilligungsentscheid vom 22. Dezember 2022 richtet. Diese sind im Rahmen des Streitgegenstands durch den RRB Nr. 493 vom 20. August 2024 ersetzt worden (Devolutiveffekt) und gelten als inhaltlich mitangefochten (Art. 78 Abs. 1, Art. 80 Abs. 2 und Art. 87 VRG; CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, N. 934 f.; ATTILIO R. GADOLA, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, Diss. Zürich 1991, S. 117). Wird der angefochtene RRB aufgehoben, fallen auch der gemeinderätliche Beschluss und der kantonale Gesamtbewilligungsentscheid dahin. Letztere sind damit nicht mehr Anfechtungsgegenstand (vgl. BGE 134 II 142 E. 1.4; 129 II 438 E. 1; 113 Ib 257 E. 3; 112 1b 39 E. 1e).

### 1.3

Praxis- und antragsgemäss (vgl. Beschwerde, Ziff. 6.1 S. 5) wurden alle vorinstanzlichen Akten beigezogen, inklusive diejenigen des vorausgegangenen Verfahrens.

### 1.4

Die Beschwerdeführer beantragen, dass zur Klärung der konkreten Situation und namentlich zur Beurteilung der Frage der Eingliederung in das Siedlungsgebiet «\_\_» sowie zur Überprüfung ihrer erhobenen Beschwerde vor Ort ein Augenschein durchzuführen sei (vgl. Beschwerde, Ziff. 6.4 S. 7).

Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N. 966).

Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall mit ausreichender Deutlichkeit aus den Fotografien und Plänen in den Verfahrensakten, weshalb auf die Durchführung eines Augenscheins gemäss Art. 49 Abs. 1 Ziff. 5 VRG verzichtet werden kann.

## 2.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können nur Rechtsverletzungen gerügt werden, wobei Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens ebenfalls als Rechtsverletzung gelten (Art. 90 VRG). Da das Verwaltungsgericht als einzige richterliche Behörde im innerkantonalen Verfahren eingesetzt ist, können sich Beschwerdeführer auch darauf berufen, die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt (Art. 110 BGG; SR 173.110). Die Parteien sind nach Massgabe des kantonalen Verfahrensrechts verpflichtet, Anträge zu stellen und in tatsächlicher Hinsicht ausreichend zu begründen, was folglich die Anwendung des Rügegrundsatzes nicht ausschliesst (BERNHARD EHRENZELLER, in: Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 8 und N. 17 ff. zu Art. 110 BGG). Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht können die Parteien und die Vorinstanz neue Tatsachen geltend machen und sich auf neue Beweismittel berufen (Art. 91 Abs. 1 VRG). Das Verwaltungsgericht ist verpflichtet, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen, die Sache zu entscheiden oder zum neuen

Entscheid an die zuständige Instanz zurückzuweisen (Art. 88 Abs. 2 VRG). Die im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellten Anträge können die Parteien hingegen nicht ausdehnen oder inhaltlich anpassen (Art. 91 Abs. 2 VRG). Das Verwaltungsgericht darf über die zur Sache gestellten Parteianträge nicht hinausgehen (Art. 94 VRG).

### 3.

Gemäss Art. 174 PBG ist in Verfahren, die beim Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hängig sind, das bisherige Recht anwendbar. Hängig wird ein Verfahren mit Einreichung des Baugesuchs (vgl. Bericht des Regierungsrates vom 26. November 2013 zu Händen des Landrates). Der Beschwerdegegner reichte am 30. Juni 2020 ein Baugesuch ein. Das PBG war zu diesem Zeitpunkt bereits in Kraft und ist somit grundsätzlich anwendbar.

Gemäss Art. 207 Abs. 2 PBG treten gewisse Bestimmungen gemeindeweise mit dem Inkrafttreten der neurechtlichen kommunalen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente in Kraft, spätestens am 1. Januar 2025 (Art. 177 Abs. 1 PBG) bzw. allenfalls nach Ablauf der Verlängerungsfrist gemäss Art. 177 Abs. 2 PBG. Dies bedeutet, dass gewisse Bestimmungen nach dem bisherigen Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 24. April 1988 ([Baugesetz, BauG]; NG 611.01) und nach der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 3. Juli 1996 ([Bauverordnung, BauV]; NG 611.011) anwendbar sind.

Der streitgegenständliche Ersatzbau liegt in der Gemeinde X.\_\_\_. Die Gemeinde X.\_\_\_ hat bis anhin die kommunalen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente noch nicht an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst. Unter Anwendung von Art. 207 Abs. 4 PBG hat die Vorinstanz entschieden, dass grundsätzlich die formell-rechtlichen Bestimmungen des PBG auch für Gemeinden anwendbar sind, welche die neurechtlichen Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement noch nicht erstellt haben. Allerdings bleiben für diese Gemeinden die materiell-rechtlichen Bestimmungen des BauG und der BauV anwendbar. Wie sich dem Regierungsratsbeschluss über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung vom 12. Dezember 2023 (NG 611.111) entnehmen lässt, gelten für die Gemeinde X.\_\_\_ materiell-rechtlich weiterhin die Bestimmungen des BauG und der BauV.

#### **4.**

Soweit ersichtlich, bringen die Beschwerdeführer im vorliegenden Gerichtsverfahren keine eigentlichen Einwände mehr gegen die Einhaltung der allgemeinen Bauvorschriften in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe des Dachgeschosses und die Ausnützungsziffer vor. Sollte entgegen diesem Eindruck doch eine entsprechende Rüge erhoben werden, wird festgehalten, dass diese weder ausreichend substantiiert noch überzeugend dargelegt wäre. Ungeachtet dessen wird auf die zutreffenden und überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen, wonach sowohl das Dachgeschoss wie auch das Erdgeschoss nicht als Vollgeschosse anzusehen sind (vgl. vorinstanzliche E. 2.3). Die zulässige Vollgeschosshöhe gemäss Art. 9 Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 16. März 2007 (BZR; abrufbar unter [www.\\_\\_\\_\\_.ch](http://www.____.ch)) ist somit mit lediglich einem Vollgeschoss eingehalten, weshalb die Kniestockhöhe keine Relevanz entfaltet. Ebenso wird die Dachgeschosshöhe eingehalten. Ferner hat die Vorinstanz in ihrem Entscheid nachvollziehbar dargelegt, dass die maximal zulässige Bruttogeschossfläche sowohl gemäss Art. 9 BZR als auch gemäss Art. 1 BZR eingehalten wird und die Ausnützungsziffer (AZ) folglich nicht zu beanstanden sei (vgl. vorinstanzliche E. 2.4). Es ist nicht notwendig, weiter auf diese Punkte einzugehen.

#### **5.**

##### **5.1**

Die Beschwerdeführer rügen demgegenüber erneut, dass der im Grundbuch angemerkte Gestaltungsplan «\_\_\_\_» weiterhin Gültigkeit und Rechtsverbindlichkeit besitze und somit vorliegend zur Anwendung gelange. Es liege klar ein «privat-rechtlicher» und kein «öffentlich-rechtlicher» Gestaltungsplan vor. Die Rechtsverbindlichkeit des Gestaltungsplans «\_\_\_\_» ergebe sich aus der Anmerkung des Gestaltungsplans als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch. In Ermangelung eines kommunalen Aufhebungsentscheids oder Änderungsbeschlusses habe der Gestaltungsplan weiterhin Gültigkeit, insbesondere aufgrund des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV und der Verletzung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 BV. Daher müsse das Bauprojekt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gestaltungsplans geprüft werden, was zur Folge habe, dass es in der aktuellen Ausgestaltung nicht bewilligungsfähig sei. Dies insbesondere deshalb, weil sowohl eine optimale Besonnung als auch der Schutz der Aussicht nach Westen nicht mehr gewährleistet seien.

## 5.2

Wie bereits die Vorinstanz ausgeführt hat, bezweckt der Gestaltungsplan eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung beziehungsweise Nutzung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen hat er den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Masse Rechnung zu tragen (Art. 94 Abs. 1 BauG). Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt (Art. 97 Abs. 1 BauG). Der Gemeinderat kann solche Abweichungen gewähren, wenn die bestimmten Voraussetzungen dazu vorliegen (Abs. 2 und 3). Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Ausnützung verschiedener Zonen umgelagert werden, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen (Abs. 4).

Der Gestaltungsplan ist ein kommunaler Nutzungsplan, der grundsätzlich öffentlich-rechtlicher Natur ist. Innerhalb der kommunalen Nutzungsplanung stellt er einen Sondernutzungsplan dar. Für dessen öffentlich-rechtliche Wirkung braucht es eine Genehmigung durch die zuständige Behörde. Der Gestaltungsplan entfaltet gegenüber jedermann Rechtswirkung und ist somit allseitig verbindlich (THIERRY TANQUEREI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxis-kommentar RPG: Nutzungsplan, Zürich 2016, Art. 21 RPG N. 23; MICHAEL PLETSCHER, Der Gestaltungsplan i.e.S., Dissertation, in: Basler Studien zur Rechtswissenschaft, Reihe B, Öffentliches Recht, Band 93, § 1 N. 9 S. 9 f.; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Baumann/van den Bergh et al. (Hrsg.), Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 15 N. 25).

Nutzungspläne und somit auch Gestaltungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts haben die Grundeigentümer keinen Anspruch auf Weiterbestand der für ihr Grundstück geltenden Bauvorschriften. Es gilt der Grundsatz, dass je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (vgl. vorinstanzliche E. 2.5.2.2 mit Hinweis auf BGE 98 Ia 374, E. 5; Urteil des BGer 1C\_530/2021 vom 23. August 2022; THIERRY TANQUEREI, a.a.O., Art. 21 RPG N. 1).

### 5.3

Der Gestaltungsplan «\_\_» vom 3. Dezember 1984 ist ein Gestaltungs- und Arealbebauungsplan mit Auflagen und Bedingungen (vi-BF1-B-5). In der Planungsidee des Gestaltungsplans wurde im Wesentlichen das Ziel preisgünstiger Wohnungen für X.\_\_ verankert, welche auch an einer schönen Lage wohnen wollen. Das Ziel sei eine möglichst verkehrsfreie Siedlung mit viel Grünfläche. Die Situierung der 6 Bauten erfolge aufgrund möglicher optimaler Besonnung und der Gewährleistung der Aussicht gegen Westen. Die Hanglage der Parzelle mit einer Neigung von ca. 10 % ergebe eine natürliche Staffelung der Häuser in der Höhe. Damit ergebe sich eine Auflockerung der gesamten Anlage. Die Häuser seien durch den Baustil miteinander verbunden. Durch verschiedene Anwendungen von Balkongeländer, Fenster, Holzverkleidungen und Farbgestaltung erziele man ein differenziertes Bild der Bauten und somit auch eine erwünschte Auflockerung der gesamten Anlage. Der Gestaltungsplan wurde von der Vorinstanz am 25. Februar 1985 genehmigt (vi-BF1-B-3) und der Gemeinderat erteilte mit Beschluss vom 4. März 1985 die nachgesuchte Arealüberbauungsbewilligung (vi-BF1-B-4). Der Gestaltungsplan «\_\_» erlangte somit öffentliche Verbindlichkeit und wurde zudem (rein deklaratorisch) im Grundbuch angemerkt.

### 5.4

#### 5.4.1

Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, dass es sich beim Gestaltungsplan «\_\_» vom 3. Dezember 1984 um einen privatrechtlichen und nicht um einen öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplan handele. Sie stützen diese Auffassung insbesondere auf den Gestaltungsplan selbst, den RRB vom 25. Februar 1985 und den damaligen Beschluss des Gemeinderates vom 4. März 1985. Ausserdem rügen sie sinngemäss, dass sich der § 96 BauV nur auf öffentlich-rechtliche Gestaltungspläne beziehe, weshalb der Gestaltungsplan «\_\_» nach wie vor rechtsverbindlich sei (vgl. Duplik vom 25. November 2024). Die Vorinstanz habe sich damit überhaupt nicht auseinandergesetzt. Wäre der Gestaltungsplan «\_\_» weiterhin gültig und vorliegend auf den geplanten Neubau anwendbar, so müsste dem Projekt den Beschwerdeführern zufolge die Bewilligung verweigert werden.

#### 5.4.2

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV (SR 101) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst eine Reihe von Ansprüchen, die es den Verfahrensbeteiligten ermöglicht, sich zu informieren und mitzuwirken, den eigenen Standpunkt darlegen

und die Gegenargumente widerlegen zu können sowie am Ausgang des Verfahrens die Gründe für den Entscheid zu kennen. Das Gehörsrecht dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (BGE 127 I 54 E. 2b). Der Einbezug der Betroffenen in das Verfahren dient der Aufarbeitung der Entscheidungsgrundlagen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht und erleichtert die Wahrheitsfindung (RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 3. Aufl. 2014, N. 309 f.). Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst verschiedene Teilgehalte wie den Anspruch auf vorgängige Orientierung, vorgängige Äusserung und Stellungnahme, Mitwirkung im Beweisverfahren, Akteneinsicht sowie Eröffnung und Begründung des Entscheides (BGE 142 I 86 E. 2.2, 135 I 187 E. 2.2). Ein wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist mithin auch die Begründungspflicht. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und den Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl sie wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 138 I 232 E. 5.1; 136 I 229 E. 5.2; 134 I 83 E. 4.1; 133 I 270 E. 3.1; 129 I 232 E. 3.2; 126 I 97 E. 2b; Urteil des BGer 9C\_363/2009 vom 18. März 2010 E. 3.2).

### **5.4.3**

#### **5.4.3.1**

Die Vorinstanz hat im angefochtenen RRB Nr. 493 vom 20. August 2024 nachvollziehbar und hinreichend differenziert aufgezeigt, von welchen Überlegungen sie sich bei ihrem Entscheid hat leiten lassen. Die Beschwerdeführer legten hingegen nicht substantiiert dar, aus welchen konkreten Gründen der Gestaltungsplan einen privatrechtlichen Charakter aufweisen soll. Ihre pauschale Behauptung erfüllt die Anforderungen an eine substantiierte Begründung nicht. Die Vorinstanz musste sich daher mit dieser Rüge nicht vertieft befassen (BGE 124 II 146 E. 2c/aa). Sie hat die Begründungspflicht nicht verletzt und selbst wenn, würde die Gehörsverletzung ohnehin nicht derart schwer wiegen, dass sie im vorliegenden Verfahren, in welchem das Verwaltungsgericht über volle Kognition verfügt, nicht geheilt werden könnte (BGE 142 II 218 E. 2.8.1; 137 I 195 E. 2.3.2; 136 V 117 E. 4.2.2.2; 133 I 201 E. 2.2; 132 V 387 E. 5.1).

### 5.4.3.2

Ergänzend sei ausgeführt, dass die Beschwerdeführer auch in diesem Verfahren ihrer Substantiierungspflicht nicht ausreichend nachgekommen sind. Den von den Beschwerdeführern genannten Unterlagen (Gestaltungsplan «\_\_», RRB vom 25. Februar 1985 und Beschluss des Gemeinderates vom 4. März 1985) lässt sich jedenfalls nicht mit überzeugender Klarheit entnehmen, dass der altrechtliche Gestaltungsplan «\_\_» privatrechtlicher Natur war. Im Gegenteil sprechen mehrere gewichtige Indizien dafür, dass er als öffentlich-rechtlicher Plan zu qualifizieren ist:

Gestaltungspläne sind kommunale Sondernutzungspläne und grundsätzlich öffentlich-rechtlicher Natur. Die kantonale Planungs- und Baugesetzgebung macht keine explizite Unterscheidung zwischen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gestaltungsplänen im Rahmen der kommunalen Gestaltungsplanung. Der gesetzgeberische Fokus liegt jedoch offensichtlich auf der Regelung öffentlich-rechtlicher Aspekte, namentlich hinsichtlich Nutzung, Erschliessung, Gestaltung, Schutz- und Freiräumen sowie weiterer raumplanerischer Belange (vgl. Art. 94 und Art. 95 Abs. 2 BauG; siehe hierzu auch die heutigen Art. 35 ff. PBG und § 6 ff. PBV [NG 611.11]). Gestaltungspläne gemäss kantonaler Planungs- und Baugesetzgebung entfalten normative Wirkung gegenüber jedermann und dienen primär der Umsetzung öffentlich-rechtlicher Planungsziele. Für privatrechtliche Inhalte – wie beispielsweise Absprachen zwischen Grundeigentümern, Dienstbarkeiten, Kostentragungsvereinbarungen oder Nachbarrechtsregelungen – gibt es keine gesetzliche Grundlage innerhalb der raumplanerischen Gesetzgebung. Derartige Regelungen sind dem Privatrecht zuzuordnen und können gegebenenfalls in separaten Verträgen oder öffentlich beurkundeten Vereinbarungen festgehalten werden, nicht jedoch Bestandteil eines Gestaltungsplans im Sinne der öffentlich-rechtlichen Nutzungsplanung sein. Die Anforderungen an den Gestaltungsplan «\_\_» richteten sich ausserdem nach Art. 40 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde X.\_\_ vom 24. Juni 1983 (BZR1983; vgl. Beilage 5 zur Duplik des Gemeinderates und RRB Nr. 184 vom 25. Februar 1985 E. 2). Nur weil die in Art. 40 BZR1983 verankerten Anforderungen erfüllt waren, konnten die Behörden einen Ausnützungsbonus genehmigen bzw. die zulässige Geschosshöhe um ein Geschoss erhöhen (vgl. vi-BF1-B-3 und 4). Die Vergabe eines solchen Bonus ist eine planungsrechtliche Zugabe, die ausschliesslich durch die öffentliche Hand im Rahmen öffentlich-rechtlicher Befugnisse erfolgen kann. Sie dient als Anreiz für die Erfüllung bestimmter städtebaulicher bzw. ortsbaulicher Leistungen und setzt ein formelles öffentlich-rechtliches Verfahren voraus. Privatrechtliche Gestaltungspläne können hingegen keine derartigen öffentlich-rechtlichen Zusagen schaffen oder legitimieren. Dadurch hat der Gestaltungsplan auch

eine öffentlich-rechtliche Wirkung und ist behördenverbindlich. Zudem liegt das ehemalige Gestaltungsplangebiet «\_\_» in einem Gebiet, das bereits damals besonderen Schutzvorschriften unterstand («Landschaftsschongebiet», vgl. RRB Nr. 184 vom 25. Februar 1985, E. 10). Diese öffentlich-rechtlichen Schutzvorschriften konnten nicht mittels privatrechtlicher Vereinbarung ausgeschlossen werden (vgl. RRB Nr. 184 vom 25. Februar 1985, E. 4), denn es galt damit auch öffentliche Interessen zu wahren. Auch dies ist ein Indiz für die öffentlich-rechtliche Natur des streitgegenständlichen Gestaltungsplans. Die Genehmigung des Gestaltungsplans «\_\_» wurde ausserdem an Auflagen und Bedingungen geknüpft und Massnahmen der Raumplanung, die aufgrund des Raumplanungsgesetzes oder übergeordneter Planungen erforderlich sind, wurden ausdrücklich vorbehalten (vgl. vi-BF1-B-3 und -4). Sowohl die Genehmigung des Gestaltungsplans «\_\_» durch die Vorinstanz wie auch dessen Bewilligung durch den Gemeinderat unterstreichen schliesslich dessen öffentlich-rechtlichen Charakter. Vereinbarungen mit rein privatrechtlichem Inhalt erfordern in der Regel keine behördliche Genehmigung.

#### **5.4.3.3**

Zusammenfassend dominieren eindeutig die öffentlich-rechtlichen Merkmale des Gestaltungsplans, auch wenn der Gestaltungsplan möglicherweise durch den Bauherrn und den Planer initiiert wurde. Die Rüge der Beschwerdeführer ist deshalb nicht nur unsubstantiiert, sondern auch unbegründet. Die Beschwerdeführer haben nicht hinreichend dargelegt, aus welchen Umständen sie ihre gegenteilige Auffassung herleiten wollen. Auch die Behauptung, dass sich § 96 BauV nur auf öffentlich-rechtliche Gestaltungspläne beziehe, wird von den Beschwerdeführern nicht näher erläutert. Auch dieses Vorbringen geht ins Leere und vermag nicht zu überzeugen. Gemäss Lehre und Rechtsprechung können schliesslich selbst privatrechtliche Gestaltungspläne ohne Zustimmung der Grundeigentümer aufgehoben werden, wenn öffentliche Interessen deren Aufhebung erforderlich machen (vgl. Urteil des BGer 1C\_571/2020, 1C\_573/2020 vom 2. Juni 2022 E. 6.6.5 und Art. 42a Abs. 1 Ziff. 5 PBG).

### **5.5**

#### **5.5.1**

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, der Gestaltungsplan «\_\_» sei von der Vorinstanz mit Entscheid vom 4. März 1985 genehmigt worden und sei somit rechtsgültig. Zwar müssten altrechtliche Gestaltungspläne, die vor dem 1. Juli 1990 erlassen und noch nicht dem Baugesetz vom 24. April 1988 angepasst worden seien, gemäss § 96 BauV vom Gemeinderat überprüft und bis spätestens am 31. Dezember 1996 entweder aufgehoben oder

angepasst werden. Mit Bezug auf den fraglichen Gestaltungsplan «\_\_» habe es der Gemeinderat jedoch unterlassen, einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Ohne diesen formellen Entscheid wüssten die betroffenen Grundeigentümer nicht, ob der Plan nach Ablauf der Übergangsfrist weiterhin gültig sei oder nicht. Das BauG und die BauV sähen für den Fall des Unterlassens eines solchen Beschlusses keine Regelung vor. Dabei handele es sich allerdings nicht um eine «gesetzliche Lücke», die zu füllen sei. Denn habe der Gemeinderat seine Pflichten unterlassen, so habe der Vertrauensschutz (Art. 9 BV) und namentlich der Anspruch der Beschwerdeführer auf Gewährung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) Vorrang. Aufgrund der nach wie vor auf ihren Grundstücken angemerkten Eigentumsbeschränkungen bezüglich dem Gestaltungsplan «\_\_» sei ihr Vertrauen zu schützen. Die Beschwerdeführer hätten zu keinem Zeitpunkt von der angeblichen Aufhebung des Gestaltungsplans gewusst und seien nach wie vor von dessen Rechtsverbindlichkeit ausgegangen. Auch wenn der Regierungsrat in E. 2.5.4.4 davon ausgehe, dass sie als Grundeigentümer keinen Anspruch auf Weiterbestand der für ihr Grundstück geltenden Vorschriften hätten, so könnten sie sich gleichwohl auf den Vertrauensschutz berufen, namentlich weil ihnen das rechtliche Gehör mit Bezug auf die angebliche Aufhebung in krassester Weise verwehrt worden sei. Der Gestaltungsplan enthalte verbindliche Regeln zur Sicherstellung der Aussicht, weshalb die Grundeigentümer Anspruch darauf hätten, dass ihre Sicht auf Berge und See nicht durch den Planvorlagen widersprechende Bauprojekte beeinträchtigt würden. Entgegen den Ausführungen des Regierungsrates sei aus dem Plan klar ersichtlich, dass die Lage der Bauten so zu gestalten sei, dass sowohl eine optimale Besonnung als auch der Schutz der Aussicht nach Westen gewährleistet seien. Diese Bestimmungen würden rechtsverbindlich für alle Grundstücke im Plangebiet gelten. Dies auch deswegen, weil der Gestaltungsplan im Sinne von Art. 962 ZGB auf allen Grundstücken im Gebiet nach wie vor angemerkt gewesen sei.

## **5.5.2**

### **5.5.2.1**

Gemäss § 202 Abs. 1 der Vollziehungsverordnung vom 19. April 1990 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung, aBauV90; gemäss RRB vom 2. Juli 1990 in Kraft seit 28. Juni 1990) waren Gestaltungspläne nach altem Recht noch längstens fünf Jahre seit dem Inkrafttreten der Verordnung in Kraft. Sogenannt altrechtliche Gestaltungspläne konnten vom Planungsträger jederzeit schon während dieser Frist nach dem neuen Recht überarbeitet werden (Abs. 2). Gestaltungspläne, welche nicht nach neuem

Baugesetz vom 24. April 1988 bewilligt und genehmigt wurden, traten am 1. Juli 1995 von Gesetzes wegen ausser Kraft. In diesen altrechtlichen Gestaltungsplangebieten galten ab 1. Juli 1995 die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht durfte hingegen ab dem 1. Juli 1995 nicht mehr gebaut werden, bis ein neuer Gestaltungsplan rechtskräftig genehmigt war. Gestützt auf den § 202 Abs. 1 aBauV90 ist auch der altrechtliche Gestaltungsplan «\_\_» vom 3. Dezember 1984 per 1. Juli 1995 ausser Kraft getreten. Eine Überarbeitung nach neuem Recht hat unbestrittenermassen nicht stattgefunden. Die Beschwerdeführer können sich in diesem Zusammenhang im Übrigen nicht auf Unwissenheit berufen, denn die altrechtlichen Gestaltungspläne wurden durch eine ordnungsgemäss erlassene und publizierte Verordnung (aBauV90) außer Kraft gesetzt.

#### **5.5.2.2**

Da die Anpassungsarbeiten der altrechtlichen Gestaltungspläne in den Gemeinden innerhalb der Fünfjahresfrist von § 202 Abs. 1 aBauV90 nur in wenigen Fällen von den Grundeigentümern und/oder dem Gemeinderat in Angriff genommen wurden, zeigte sich ein unbefriedigender Verfahrensablauf. Deshalb beantragte die Kommission für die Revision der Baugesetzgebung dem Landrat am 7. Juni 1995 eine Änderung von § 202 aBauV90. Der § 202 aBauV90 wurde aufgehoben und mit der Änderung der Bauverordnung vom 5. Juli 1995 (aBauV95; in Kraft getreten am 15. September 1995) wurden die §§ 202, 202a, 202b und 202c aBauV95 eingeführt (vgl. Landratsbeschluss und Verordnung betreffend die Änderung der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 5. Juli 1995; vgl. auch Amtsblatt Nr. 28 vom 14. Juli 1995, S. 1237 f. und Amtsblatt Nr. 45 vom 10. November 1995, S. 1876).

Gemäss dem revidierten § 202 aBauV95 hatte der Gemeinderat alle altrechtlichen, noch nicht dem neuen Recht angepassten Gestaltungspläne zu überprüfen und zu entscheiden, ob sie (1) aufgehoben werden oder (2) in Kraft bleiben. Für das Verfahren galten gemäss § 202a Abs. 1 aBauV95 die Art. 99-101 des Baugesetzes vom 24. April 1988 (BauG). Die Entscheide des Gemeinderates gemäss § 202 aBauV95 waren bis spätestens am 31. Dezember 1995 im Sinne von Art. 99 BauG aufzulegen (Abs. 2) und solange der Entscheid nicht rechtskräftig war, durften im betreffenden Gestaltungsplangebiet keine Baubewilligungen erteilt werden; vorbehalten blieben Baubewilligungen für kleinere Bauvorhaben, welche weder öffentliche noch private Interessen verletzten (Abs. 3). Damit sollte gemäss Antrag an den Landrat vom 7. Juni 1995 vermieden werden, dass die Gemeinden für die Übergangszeit Planungszonen erlassen mussten. Gemäss den Ausführungen der Kommission für die Revision der

Baugesetzgebung war jedoch nicht auszuschliessen, dass im einen oder andern Fall für die Zeit vom 1. Juli 1995 bis zum Inkrafttreten der Ordnungsänderung am 15. September 1995 dennoch eine Planungszone erforderlich sei; deren Erlass liege indessen im Kompetenzbereich des Gemeinderates (vgl. Ziff. 2.3 S. 4).

Diese Regelung wurde später nahezu identisch in die Übergangs- und Schlussbestimmungen der Bauverordnung vom 3. Juli 1996 übernommen (vgl. §§ 96 ff. BauV). Einzig die Erledigungsfrist gemäß § 97 Abs. 2 BauV ist um ein Jahr bis zum 31. Dezember 1996 verlängert worden. Dies war notwendig, da nicht alle Gemeinden ihre Arbeiten rechtzeitig abschließen konnten (vgl. Bericht der Kommission für die Revision der Gesetzgebung über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht an den Landrat zur Revision der Bauverordnung vom 11. Juni 1996). Die Bauverordnung vom 3. Juli 1996 trat am 1. Oktober 1996 in Kraft (§ 101 Abs. 2 BauV). Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass § 97 Abs. 2 BauV auf die Entscheide des Gemeinderates gemäss § 99 BauV verweist. Aus dem Kontext der Übergangsregelung sowie den zugehörigen Materialien ergibt sich hingegen, dass hier ein redaktioneller Fehler vorliegen muss. Der Verweis müsste sich offensichtlich auf den § 96 der Bauverordnung beziehen (vgl. Bericht an den Landrat zur Revision der Verordnung vom 11. Juni 1996 zu den §§ 96-98).

### 5.5.3

In einem anderen Verfahren hat das Bundesgericht die genannten Übergangs- und Schlussbestimmungen ausdrücklich als verfassungskonform und rechtmässig anerkannt, nachdem das hiesige Verwaltungsgericht mit Urteil vom 22. Februar 1999 (VG 30/98 VA) angenommen hatte, die Bestimmungen würden eine unzulässige, verfassungswidrige Rückwirkung im Sinne von Art. 4 aBV und Art. 5 KV darstellen (vgl. Urteil des BGer 1P.502/1999 vom 17. Februar 2000 E. 3b und 4d sowie die Urteile des Verwaltungsgerichts vom 23. März 1998 [VG 20/97 VA] und vom 13. November 2000 [VG 6/00 VA]).

Daraus folgt, dass der Gemeinderat den altrechtlichen Gestaltungsplan «\_\_» – obschon er per 1. Juli 1995 kraft Gesetzes dahingefallen war – hätte überprüfen und entscheiden müssen, ob der Gestaltungsplan aufgehoben wird oder mit Korrekturfaktor in Kraft bleibt (vgl. § 96 Abs. 1 BauV). Diesen Entscheid hätte der Gemeinderat bis spätestens am 31. Dezember 1996 im Sinne von Art. 99 BauG auflegen müssen (§ 97 Abs. 2 BauV). Bis zur Rechtskraft dieses Entscheids durften im betreffenden Gestaltungsplangebiet wie erwähnt keine Baubewilligungen erteilt werden, da keine Klarheit über die raumplanerische und bauliche Zukunft des streitgegenständlichen Plangebiets vorlag; vorbehalten blieben Baubewilligungen

für kleinere Bauvorhaben, welche weder öffentliche noch private Interessen verletzen (§ 97 Abs. 3 BauV). Mit Inkrafttreten der §§ 202 ff. aBauV95 am 15. September 1995 befand sich das (ehemalige) Gestaltungsplangebiet «\_\_» bis zur Beschlussfassung mithin in einem rechtlichen Schwebezustand. Die Beschwerdeführer irren jedoch, wenn sie annehmen, der Gestaltungsplan habe mit Inkrafttreten der Übergangsbestimmungen weiterhin Gültigkeit besessen. Vielmehr wurde dieser mit Wirkung ab 1. Juli 1995 aufgehoben. Für eine etwaige Wiederinkraftsetzung wäre zwingend ein Beschluss gemäss § 202 aBauV95 bzw. § 96 BauV notwendig gewesen.

Zwar könnte eine allein am Wortlaut orientierte Auslegung Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen, denn der Gemeinderat hat gemäss § 202 aBauV95 bzw. § 96 Abs. 1 BauV zu prüfen und zu entscheiden, ob der Gestaltungsplan «aufgehoben wird» oder «in Kraft bleibt». Das Bundesgericht hat im zitierten Urteil 1P.502/1999 vom 17. Februar 2000 indessen eine abweichende Rechtsauffassung vertreten und – im Lichte des Rückwirkungsverbots sowie des Umstands, dass die altrechtlichen Gestaltungspläne per 1. Juli 1995 ausser Kraft gesetzt wurden – klargestellt, dass der Gemeinderat zu prüfen habe, wie die ehemaligen Gestaltungsplangebiete «für die Zukunft» bau- und zonenrechtlich behandelt werden sollen: Ob sie den allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften vorbehaltlos oder mit Anpassungen unterstellt oder weiterhin einem besonderen Gestaltungsplan unterworfen werden. «Selbst wenn der Gemeinderat zum Schluss kommen sollte», den altrechtlichen Zonenplan «wieder aufleben» zu lassen, stelle dies keine Rückwirkung im Sinne von Art. 4 BV bzw. Art. 5 KV dar, sondern eine «für die Zukunft geltende Änderung der bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen», die unter dem Vorbehalt wohlerworbener Rechte zulässig sei. Der Umstand, dass der Erlass der Übergangsregelung von §§ 202 ff. aBauV95 (wenig koordiniert) erst nach dem Dahinfallen des altrechtlichen Gestaltungsplans erfolgt sei, ändere daran grundsätzlich nichts. Dies führe lediglich dazu, dass die baurechtliche Ordnung für das ehemalige Gestaltungsplangebiet «allenfalls» kurzfristig zweimal geändert werde. Eine rückwirkende Anwendung der baurechtlichen Bestimmungen liege indessen nicht vor (vgl. E. 3d). Seien die §§ 202 ff. aBauV95 sowie §§ 96 ff. BauV nicht verfassungswidrig wegen des Rückwirkungsverbots, so sei der Gemeinderat verpflichtet gewesen, über das weitere bau- und zonenrechtliche Schicksal des «ehemaligen» Gestaltungsplangebietes zu entscheiden, auch wenn die Aufhebung des Gestaltungsplans faktisch bereits erfolgt sei (vgl. E. 4a). Mit diesen höchstrichterlichen Erwägungen ist klar, dass der Gestaltungsplan «\_\_» per 1. Juli 1995 von Gesetzes wegen ausser Kraft gesetzt wurde und ohne gemeinderätlichen Beschluss im Sinne von § 202 aBauV95 bzw. § 96 Abs. 1 BauV fortan auch keine Wirkung mehr entfalten konnte. Für

die Bestimmung des künftig anwendbaren Rechts auf das (ehemalige) Gestaltungsplangebiet sollte der Beschluss des Gemeinderates massgeblich sein.

#### **5.5.4**

##### **5.5.4.1**

Es ist unbestritten, dass der Gemeinderat die ihm gemäss § 202 aBauV95 bzw. § 96 Abs. 1 BauV übertragene Aufgabe, nämlich über das weitere bau- und zonenrechtliche Schicksal des (ehemaligen) Gestaltungsplangebietes «\_\_» zu entscheiden, innerhalb der vorgesehenen Frist (bis Ende Dezember 1996) nicht erfüllt hat. Wie in einem solchen Fall vorzugehen ist, wird weder in der Bauverordnung noch anderswo geregelt. Die Vorinstanz ging im angefochtenen RRB Nr. 493 vom 20. August 2024 davon aus, dass eine echte Gesetzeslücke vorliege, welche durch Auslegung von § 96 BauV zu schliessen sei. Dabei habe man sich am Methodenpluralismus des Bundesgerichts zu orientieren (vgl. vorinstanzliche E. 2.5.2.2). Die Beschwerdeführer verneinen demgegenüber eine Gesetzeslücke, denn der Vertrauensschutz und namentlich der Anspruch der Beschwerdeführer auf Gewährung des rechtlichen Gehörs hätten Vorrang.

##### **5.5.4.2**

Eine Gesetzeslücke liegt vor, wenn sich eine gesetzliche Regelung als unvollständig erweist, weil sie auf eine bestimmte Frage keine oder eine sachlich unhaltbare Antwort gibt. Während im ersten Fall eine echte Gesetzeslücke vorliegt, ist im zweiten Fall von einer unechten Lücke auszugehen. Durch Auslegung der Rechtsnorm – etwa anhand von Sinn und Zweck, Systematik und Entstehungsgeschichte – ist zunächst zu ermitteln, ob sie überhaupt eine Lücke aufweist. Das darf aber nicht vorschnell angenommen werden, da das Legalitätsprinzip verlangt, dass Gerichte nicht beliebig eigene Regelungen schaffen dürfen. Nur wenn das Gesetz keine ausdrückliche Regelung enthält und auch durch Auslegung keine eindeutige Antwort gewonnen werden kann, liegt eine echte Gesetzeslücke vor und das Gericht muss die Lücke durch Rechtsfortbildung (z. B. Analogien, ergänzende Auslegung) schliessen. Wenn hingegen ein Gesetz eine Frage zwar nicht ausdrücklich regelt, aber durch Auslegung eine eindeutige Antwort gefunden werden kann, liegt keine echte Gesetzeslücke vor. Ob sich dem Gesetz durch Auslegung eine Anordnung entnehmen lässt oder ob eine Lücke vorliegt, kann oft nicht klar bestimmt werden. Denn bei der Auslegung und bei der Lückenfüllung handelt es sich um zwei ineinander übergehende Formen richterlicher Rechtsfindung. Immerhin kann man sagen, dass die Auslegung versucht, den im Gesetz bereits enthaltenen Sinn zu ermitteln, während

die Lückenfüllung eine Ergänzung des Gesetzes darstellt (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 201 ff. mit Hinweisen).

#### **5.5.4.3**

Vorliegend verpflichten die genannten Übergangsbestimmungen den Gemeinderat zur Beschlussfassung und Auflage des Entscheids betreffend Schicksal der altrechtlichen Gestaltungspläne bis am 31. Dezember 1996. Die Bauverordnung enthält keine explizite Regelung für den Fall, dass der Gemeinderat innert Frist keinen entsprechenden Beschluss gefasst hat. Ob darin – wie die Vorinstanz angenommen hat (vgl. vorinstanzliche E. 2.5.2.2) – eine echte Gesetzeslücke zu erblicken ist, die durch Rechtsfortbildung zu schliessen ist, oder ob bereits durch Auslegung der Verordnung eine Antwort gewonnen werden kann, muss hier nicht abschliessend geklärt werden, denn so oder anders gelangt man zum selben materiellen Ergebnis; die Übergänge zwischen Auslegung und Lückenfüllung sind – wie bereits erwähnt – fliessend.

Die massgebliche Rechtsfolge lässt sich vorliegend insbesondere aus dem Gesetzgebungszusammenhang und der systematischen Auslegung des Planungsrechts ableiten. Aus dem Gesamtzusammenhang der Normenentwicklung, dem Ablauf der Gesetzesrevision, der Aufhebung der altrechtlichen Gestaltungspläne per Ende Juli 1995 sowie dem späteren Inkrafttreten der Übergangsbestimmung, ergibt sich mit genügender Klarheit, dass nach Ablauf der Übergangsfrist gemäss § 97 Abs. 3 BauV die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften gelten sollen. Ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen wird daher auf die vorinstanzliche Erwägung 2.5.4.2 verwiesen, welche von den Beschwerdeführern nicht ausdrücklich gerügt wird.

Gestaltungspläne, welche nicht nach neuem Baugesetz bewilligt und genehmigt wurden, traten gemäss § 202 Abs. 1 aBauV90 am 1. Juli 1995 ausser Kraft und es konnte fortan (sofern keine Gestaltungsplanpflicht bestand) grundsätzlich nach den einschlägigen Vorschriften für die Regelbauweise gebaut werden. Bereits daraus wird ersichtlich, dass der Gesetzgeber keine altrechtlichen Gestaltungspläne mehr haben wollte bzw. nur noch solche, die dem neuen Baurecht angepasst waren (vgl. auch § 202 Abs. 2 aBauV90). Damit keine planungsrechtlich unbefriedigenden Ergebnisse entstehen, traten sodann per 15. September 1995 die §§ 202 ff. aBauV95 bzw. die späteren §§ 96 ff. BauV in Kraft. Mit diesen Übergangsbestimmungen wurden die Gemeinderäte beauftragt, alle (per 1. Juli 1995 aufgehobenen) altrechtlichen und noch nicht dem neuen Recht angepassten Gestaltungspläne zu überprüfen und bis spätestens am 31. Dezember 1995 bzw. 31. Dezember 1996 über deren weiteres Schicksal mittels Beschluss zu entscheiden. Die Gemeinden sollten innert dieser Frist Klarheit über die

(bisherigen) Gestaltungsplangebiete schaffen. Die bereits aufgehobenen altrechtlichen Gestaltungspläne blieben weiterhin ausser Kraft. Ein Beschluss im Sinne von § 96 Ziff. 2 BauV konnte lediglich ex nunc, also mit Wirkung für die Zukunft, ergehen. Da ein solcher Beschluss betreffend dem streitgegenständlichen Gestaltungsplan «\_\_» jedoch nie ergangen ist, konnte der Gestaltungsplan auch nicht erneut in Kraft treten. Ein Nachholen dieses Planungsversäumnisses durch den Gemeinderat gemäss § 96 BauV ist nicht mehr zulässig, da nach dem 31. Dezember 1996 für eine derartige nachträgliche Regelung eine gesetzliche Grundlage fehlt. Der Gemeinderat kann nicht nachholen, was er rechtsverbindlich innert Frist hätte tun müssen. Eine Pflicht zur Entscheidung besteht nicht mehr; sie ist – so unschön dies für die betroffenen Grundeigentümer auch sein mag – erloschen und es gelten nach Fristablauf die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften.

Das Bundesgericht hat sodann wie erwähnt festgehalten (vgl. 1P.502/1999 vom 17. Februar 2000), dass ein allfälliger Beschluss des Gemeinderates über das Schicksal eines altrechtlichen Gestaltungsplans nur für die Zukunft wirke. Auch daraus ist zu schliessen, dass ohne entsprechenden Beschluss der vorliegende Gestaltungsplan «\_\_» spätestens per 31. Dezember 1996 seine Gültigkeit «endgültig» verloren hat und die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften zur Anwendung kommen. Andernfalls würde der Zweck der Übergangsregelung – Bereinigung der alten Pläne und Anpassung ans neue Recht – offensichtlich unterlaufen.

Auch ein andauerndes Bauverbot kann schliesslich nicht Ziel der damaligen Übergangsregelung gewesen sein, denn ein solches würde offensichtlich dem Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) widersprechen. Ebenso würde ein faktisches, dauerhaftes Bauverbot infolge planerischer Untätigkeit der zuständigen Behörde in unzulässigerweise in die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV eingreifen. Eine Auslegung, wonach die bisherigen Gestaltungspläne über den 31. Dezember 1996 hinaus weitergelten oder ein Schwebezustand mit Bauverbot aufrechterhalten wird, wäre mit der Verfassung nicht vereinbar. Der 31. Dezember 1996 markiert ganz klar den Endpunkt der altrechtlichen Gestaltungspläne. Sie traten bereits per 1. Juli 1995 ausser Kraft und nach Ablauf der Übergangsfrist galten wieder die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften.

Ein Indiz für diese Rechtsfolge liefert schliesslich auch das Sitzungsprotokoll der Bau-, Gewässerschutz- und Wasserkommission vom 7. Dezember 1995, wonach der Gestaltungsplan «\_\_» aufzuheben sei (vgl. Beilage 4 zur Duplik des Gemeinderates vom 28. November 2024). Zwar vermag der Antrag der Kommission den Entscheid des Gemeinderates gemäss § 96 BauV nicht zu ersetzen, er bringt jedoch zumindest die damalige behördliche Absicht der

Fachkommission zum Ausdruck. Dass die Beschwerdeführer vom Sitzungsprotokoll sowie dessen Inhalt bereits früher Kenntnis hatten, ist durch das dem Beilagenverzeichnis zur Stellungnahme vom 24. September 2021 im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren beigelegte Dokument nachgewiesen (vgl. Beilage 4 zur Duplik des Gemeinderates), spielt im Ergebnis jedoch ohnehin keine Rolle und bedarf daher keiner weiteren Erörterung.

Die Gemeinde rechtfertigt ihre Untätigkeit schliesslich damit, dass im strittigen «Areal» gar kein Anlass für eine (weitere) Gestaltungsplanpflicht bestanden habe. Das Gebiet «\_\_» sei gemäss dem damaligen Zonenplan vom 13. September 1982 (Beilage 2 zur Duplik der Gemeinde) ursprünglich der eingeschossigen Landhauszone unterstellt gewesen. In der Landhauszone (L1) hätten gemäss Art. 34 BZR1983 als Zonenvorschriften die Nutzung als Wohn- und Ferienhäuser mit höchstens einer Geschosszahl, einer Ausnützungsziffer von grundsätzlich 0.2 und einem maximalen Ausnützungsbonus von 0.3 bei Arealbebauung sowie einer Gebäudelänge von höchstens 20 m gegolten. Der altrechtliche Gestaltungsplan «\_\_» sei von den bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen abgewichen, indem insbesondere ein weiteres Vollgeschoss vorgesehen war. Das Gebiet «\_\_» sei sodann von der ehemaligen Landhauszone in die Wohnzone W2C überführt worden. Gemäss Art. 8 Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements X.\_\_ vom 24. September 1999 (BZR1999; Beilage 4 zur Duplik des Gemeinderates) habe in der Zone W2C die Vollgeschosszahl 2, die Ausnützungsziffer 0.3 und die Gebäudelänge 25 m betragen, was inhaltlich dem heute geltenden Art. 9 Abs. 3 BZR entspreche (Vernehmlassung der Gemeinde vom 11. November 2024, Rz. 15; vgl. Beschluss des Gemeinderates vom 9. Oktober 2023, E. 2.4 [vi-BF1-A-1]). Diese Ausführungen erweisen sich als nachvollziehbar, und die geschilderten Umstände lassen als weiteres Indiz erkennen, dass offenbar ein überwiegendes öffentliches Interesse daran bestand, dem Gestaltungsplan «\_\_» die Gültigkeit abzuspochen. Gleichwohl wäre ein formeller Beschluss im Sinne von § 96 BauV erforderlich gewesen.

Schliesslich sei angemerkt, dass auch die Grundeigentümer des betreffenden Gestaltungsplangebietes in all den Jahren keinerlei Schritte unternommen haben, um den Gestaltungsplan «\_\_» an die neuen Bau- und Zonenvorschriften anzupassen. Es bleibt ihnen jedoch unbenommen, gestützt auf Art. 96 Abs. 1 BauG einen neuen Sondernutzungsplan für das Gebiet «\_\_» zu initiieren; vorderhand gelten jedoch die allgemeinen Bauvorschriften.

## **6.**

Im Rahmen ihrer Argumentation, dass der Gestaltungsplan weiterhin Gültigkeit habe, stützen sich die Beschwerdeführer schliesslich auf den Vertrauensschutz (Art. 9 BV) und den Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV).

### **6.1**

#### **6.1.1**

Die Beschwerdeführer machen unter eigenem Titel explizit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend und tragen zusammengefasst vor, dass vom Gemeinderat bis heute keine formelle Aufhebungsverfügung bezüglich dem Gestaltungsplan «\_\_» vom 3. Dezember 1984 erlassen worden sei. Eine solche hätte vorgängig den Grundeigentümern im betroffenen Gestaltungsplangebiet «\_\_» im Sinne der Gewährung des rechtlichen Gehörs zugestellt werden müssen, nachdem es sich zweifelsohne ja auch um einen privatrechtlichen Gestaltungsplan handele, dessen privatrechtliche Natur entgegen der Ansicht des Regierungsrates auch die regierungsrätliche Genehmigung im Jahre 1985 nichts ändere. Diese Verletzung des rechtlichen Gehörs hänge mit dem aktuellen Baubewilligungsverfahren zusammen. Die Vorinstanz hätte im Rahmen einer akzessorischen Prüfung bei der Frage des Weiterbestandes oder Nichtbestandes des Gestaltungsplans auch mit der Verletzung des Gehörsanspruchs auseinandersetzen müssen. Die behauptete – hier bestrittene – Aufhebung des Gestaltungsplans beeinträchtigte die Beschwerdeführer in ihrer Aussicht. Der geplante Bau sei überdimensioniert und passe sich in keiner Weise in das bestehende Siedlungsgebiet ein. Insofern hätte ihnen zweifellos vor der damals geplanten Aufhebung im Jahr 1995 auch in einem Verfahren nach Art. 99 BauG bzw. § 97 BauV die Möglichkeit zugestanden werden müssen, sich zur Frage der Aufhebung des Gestaltungsplans vorgängig zu äussern. Es sei bis heute nicht bekannt, weshalb der privatrechtliche Gestaltungsplan «\_\_» damals aufgehoben worden sei bzw. weshalb er nicht mehr zeitgemäss oder gesetzeskonform gewesen sein soll. Es sei auch keine Interessenabwägung vorgenommen worden. Es liege bis heute keine Begründung für den angeblichen Aufhebungsentscheid vor. Weder im Jahr 1996 noch zuvor im Rahmen der Revision des Baugesetzes sei den Beschwerdeführern der Anspruch auf rechtliches Gehör gewährleistet worden. Der angefochtene RRB sei schon deswegen aufzuheben. Ein solches Versäumnis der Behörden könne nicht zum Nachteil der Beschwerdeführer gereichen und nachträglich geheilt werden. Die behauptete angebliche Aufhebung des privatrechtlichen Gestaltungsplans «\_\_» erweise sich aufgrund des

Anspruches der Beschwerdeführer auf vorgängige Gewährung des rechtlichen Gehörs ohnehin als nichtig.

### **6.1.2**

Wie bereits festgehalten wurde, haben die Parteien gemäss Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 3 Abs. 2 KV (NG 111) und Art. 39 ff. VRG Anspruch auf rechtliches Gehör (vgl. E. 5.4.2 oben). Der Anspruch auf rechtliches Gehör stellt ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Überdies umfasst der Anspruch auf rechtliches Gehör als Teilgehalt die Begründungspflicht (vgl. E. 5.4.2 oben).

### **6.1.3**

Der streitgegenständliche Gestaltungsplan «\_\_» ist per Ende Juni 1995 ausser Kraft getreten (vgl. § 202 Abs. 1 aBauV90), worüber sich die Beschwerdeführer spätestens nach der Publikation im Amtsblatt im Klaren gewesen sein mussten. Das rechtliche Gehör im engeren Sinn gilt beim Verordnungserlass nicht. Es erscheint aber ohnehin rechtsmissbräuchlich und sachlich unbegründet, erst nach nahezu drei Jahrzehnten im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine Gehörsverletzung im Zusammenhang mit der Revision des Baugesetzes (ordentliches Gesetzgebungsverfahren) und dem § 202 Abs. 1 aBauV90 geltend zu machen. Die Vorinstanz musste sich daher insoweit nicht im Rahmen einer akzessorischen Prüfung mit der Verletzung des Gehörsanspruchs auseinandersetzen.

Da der Gestaltungsplan zudem nie im Sinne von § 96 Abs. 1 BauV überprüft wurde und kein entsprechender Beschluss ergangen ist, wurde den betroffenen Grundeigentümern dazu logischerweise auch kein rechtliches Gehör gewährt. Dies stellt jedoch keine Rechtsverletzung dar, denn der Gestaltungsplan war per 1. Juli 1995 bereits ausser Kraft gesetzt und ein allfälliges «Wiederaufleben» gemäss Bundesgericht hätte lediglich für die Zukunft Rechtswirkung entfaltet. Auch insofern liegt daher keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Im Übrigen haben die Beschwerdeführer auch zu keinem Zeitpunkt von sich aus die Beschlussfassung nach § 96 Abs. 1 BauV eingefordert.

## **6.2**

### **6.2.1**

Zum Vertrauensschutz nach Art. 9 BV tragen die Beschwerdeführer zusammengefasst vor, es gelte auch das Vertrauen der im fraglichen Gestaltungsplangebiet liegenden Grundeigentümer zu schützen. Diese hätten auch nach der bestrittenen Aufhebung des privatrechtlichen Gestaltungsplans «\_\_» Grundstücke erworben; dies gerade im Vertrauen auf die im Grundbuch auf ihren Grundstücken nach wie vor vorhandene Anmerkung des Gestaltungsplans. Die Beschwerdeführer hätten zu keinem Zeitpunkt von der angeblichen Aufhebung des Gestaltungsplans gewusst und könnten sich schon deshalb auf den Vertrauensschutz berufen, weil ihnen das rechtliche Gehör mit Bezug auf die angebliche Aufhebung verwehrt worden sei.

### **6.2.2**

Wie bereits dargelegt, können die Beschwerdeführer im vorliegenden Baubewilligungsverfahren weder im Zusammenhang mit der Revision des Baugesetzes und § 202 Abs. 1 aBauV90 noch im Zusammenhang mit § 96 Abs. 1 BauV eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend machen. Ebenso unbehelflich ist die Berufung auf die Anmerkung im Grundbuch. Gegenstand einer Anmerkung i.S.v. Art. 962 ZGB (SR 210) sind die einem Grundeigentümer auferlegten dauerhaften Nutzungs-, Verfügungsbeschränkungen oder grundstücksbezogene Pflichten, welche sich auf das öffentliche Recht stützen. Eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung besteht nach Art. 680 ZGB ohne Eintragung in das Grundbuch. Daher hat die Anmerkung im Grundbuch lediglich deklaratorische Wirkung (BGE 144 III 88 E. 5.3; vgl. auch SCHMID/ARNET, in: Thomas Geiser/Stephan Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., Basel 2023, Art. 962 ZGB N. 4). Der Erwerber eines Grundstücks kann weder auf den wirklichen Bestand eines angemerkten Rechtsverhältnisses vertrauen noch aus dem Fehlen einer Anmerkung auf den Nichtbestand eines anmerkungsfähigen Rechtsverhältnisses schliessen (Urteil des BGer 1C\_340/2016 vom 16. Januar 2017 E. 3.3). Allein aus dem Umstand, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf sämtlichen Grundstücken im Gestaltungsplangebiet weiterhin eingetragen war, konnten die Beschwerdeführer nicht darauf vertrauen, dass die Gemeinde den Gestaltungsplan ins neue Recht überführt und dessen fortbestehende Gültigkeit bejaht hatte. Wie der Gemeinderat in seinem Einwandentscheid vom 14. Juni 2021 bereits zutreffend ausgeführt hat, mag es zwar «unschön» sein, dass die öffentlich-rechtliche Anmerkung nicht gelöscht wurde; dieser Umstand vermag indessen mangels materieller Wirkung des bloss deklaratorischen Grundbucheintrags

keine schutzwürdige Vertrauensbasis für den Bestand des Gestaltungsplans zu begründen und ist letztlich auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Wenn ein Gestaltungsplan gesetzlich aufgehoben wurde, so ist die Aufhebung rechtlich verbindlich und zwar unabhängig davon, ob die Grundbucheintragung bereits angepasst wurde oder nicht. Auch der Käufer eines Grundstücks darf sich deshalb nicht allein auf eine deklaratorische Eintragung verlassen, wenn die tatsächliche Rechtslage (nämlich die Aufhebung des Gestaltungsplans) anders ist. Rechtlich gilt, was Gesetz und Verordnung bestimmen. Die Grundbucheintragung ist insofern nur ein Hinweis, ersetzt aber keine sorgfältige Prüfung durch den Käufer. Eine Verletzung von Art. 9 BV liegt insoweit nicht vor.

### **6.2.3**

Gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung – heute ausdrücklich verankert in Art. 21 Abs. 2 RPG – unterliegen Nutzungs- und so auch Gestaltungspläne als Sondernutzungspläne sodann einer Überprüfungs- und Anpassungsmöglichkeit bei wesentlichen Änderungen der Verhältnisse. Diese Bestimmung gewährleistet einerseits eine gewisse Planbeständigkeit und sichert der Nutzungsplanung die vom Gesetzgeber vorgesehene Funktion. Andererseits sind die Pläne revidierbar, da dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauerhaften Verbleib seines Grundstücks in derselben Zone zukommt. Vielmehr soll eine Anpassung von Planung und tatsächlicher Entwicklung bei Bedarf möglich sein, um eine Übereinstimmung zwischen beiden herzustellen. Für eine Planänderung ist nötig, dass sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben, diese Veränderung die für die Planung massgebenden Verhältnisse betrifft und erheblich ist und damit eine Plananpassung nötig erscheint (BGE 123 I 175 E. 3a mit Hinweisen, u.a. auf PETER KARLEN, Stabilität und Wandel in der Zonenplanung, in: PBG-aktuell, 4/94, S. 8 ff.). Das Vertrauen auf die Gültigkeit eines bewilligten Gestaltungsplans ist somit nicht absolut und verliert mit fortschreitendem Zeitablauf grundsätzlich an Gewicht. Es gibt keinen unbeschränkten Vertrauensschutz (vgl. angefochtener RRB Nr. 493, E. 2.5.4.4). Auch die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV vermittelt keinen Anspruch auf den unveränderten Fortbestand von Sondernutzungsplänen. Der streitgegenständliche Gestaltungsplan «\_\_» war zum Zeitpunkt seiner Ausserkraftsetzung bereits seit zehn Jahren in Kraft. Die Ausserkraftsetzung basierte auf der Revision des Baugesetzes und erfolgte somit im überwiegenden öffentlichen Interesse. Vor diesem Hintergrund kann auch in Bezug auf die Beständigkeit des Gestaltungsplans kein schutzwürdiges Vertrauen geltend gemacht werden.

### **6.3**

Nach dem Gesagten ist somit festzuhalten, dass der Gestaltungsplan «\_\_» nach Ablauf der Übergangsfrist ohne einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderats nicht mehr anwendbar ist und stattdessen die allgemeinen Bau- und Zonenvorschriften gelten. Dies entspricht dem Zweck der Übergangsbestimmung, der Systematik und dem Legalitätsprinzip. Die Eigentumsgarantie und der Vertrauensschutz werden dadurch nicht verletzt, da die Möglichkeit der Überprüfung und Aufhebung von Anfang an bestand und die Eigentümer mit einer Änderung rechnen mussten. Das rechtliche Gehör wurde ebenfalls nicht verletzt, insbesondere weil es mangels Beschlusses gar kein Verfahren gab, in welchem das rechtliche Gehör hätte gewährt werden müssen. Es wird ergänzend auf die entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen (Art. 56 Abs. 3 VRG).

## **7.**

### **7.1**

Die Beschwerdeführer bringen weiterhin zusammengefasst vor, dass die strittige Ersatzbaute nicht bloss die Bestimmungen der – nach wie vor im Grundbuch angemerkten – Arealüberbauung nicht einhalte, sondern auch die Anforderungen gemäss Art. 35 des Bau- und Zonenreglements. Auch nach der Regelung von Art. 164 Abs. 1 BauG seien Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Das geplante Neubauprojekt, welches massiv und geradezu als «Monolith» in Erscheinung trete, vertrage sich in keiner Weise mit der Kleinmassstäblichkeit und der harmonischen Gestaltung der ebenfalls im Arealüberbauungsgebiet liegenden Nachbarbauten der Beschwerdeführer sowie der übrigen Grundeigentümer bzw. mit dem dort geltenden landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet (LES). In diesem Arealüberbauungsgebiet seien damals bei der Erstellung der Einzelbauten mit RRB vom 25. Februar 1985 explizit ein schonender Umgang mit der Landschaft und der Umgebung gefordert worden, was auch den heutigen Vorgaben im LES entspreche. Das geplante Bauvorhaben stelle indessen einen eigentlichen Fremdkörper dar und sei überhaupt nicht quartier- und insbesondere nicht landschaftsverträglich. Geradezu absurd seien die Ausführungen der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der kantonalen Gesamtstellungnahme vom 22. Dezember 2022, wo der Ersatzbau als «eine Art Kernbau» bezeichnet werde, der sich angeblich «nun wesentlich besser ins bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild eingliedere». Diese Argumentation verkenne nicht nur die Bestimmungen im nach wie vor gültigen Gestaltungsplan, sondern auch, dass sich der angebliche Kernbau mit seiner überdimensionierten Bauhöhe und seinem Ausmass sowie seiner komplizierten

baulichen Gestaltung absolut nicht ins bestehende Siedlungsgebiet eingliedere. Es werde auch verkannt, dass durch diesen massiven Bau die Aussicht der Beschwerdeführer in gravierendster Weise eingeschränkt und beeinträchtigt werde. Die Bauherrschaft habe auch keinen verbindlichen Bepflanzungs- und Umgebungsplan gemäss RRB vom 25. Februar 1985 vorgelegt, was eine Rechtsverletzung und ein Verstoss gegen die zuvor im Jahr 1985 im Zusammenhang mit der Arealüberbauung verfügten Auflagen und Bedingungen sei. Das projektierte Ersatzbauvorhaben gliedere sich weder hinreichend in das empfindliche Landschaftsgebiet ein noch beachte es die Bestimmungen des Arealüberbauungsgebietes. Vielmehr sei es so, dass das auf Parzelle Nr. \_\_ geplante Projekt den dort bestehenden einheitlichen Siedlungscharakter und die Landschaft sehr empfindlich störe und beeinträchtige. Das Bauvorhaben erweise sich als landschafts- bzw. siedlungs- und quartierfremde Baute und könne angesichts dessen auch nicht bewilligt werden.

## **7.2**

Nach Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 lit. b RPG (SR 700) achten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden darauf, dass sie die Landschaft schonen und dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen. Diesem Grundsatz lässt sich über ästhetische Generalklauseln Nachachtung verschaffen (PIERRE TSCHANNEN, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, N. 55 zu Art. 3 RPG). Dies hat der Kanton Nidwalden mit Art. 164 Abs. 1 BauG getan. Danach sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu verbieten, sofern sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen (vgl. auch kantonaler Richtplan, S1-14). Bau- und Planungsprojekte innerhalb des landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiets (LES) werden von der Kommission oder der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz auf ihre Einpassung in die Siedlung und Landschaft begutachtet. Dazu hat die Kommission Beurteilungskriterien erarbeiten erlassen (Dokument LES Nidwalden; abrufbar unter: <https://www.nw.ch>). Mit diesem Dokument wird eine vergleichbare, objektive Begutachtung in den unterschiedlichen Gebieten gewährleistet und die wichtigsten Aspekte aus Landschaft und Siedlung werden überprüft. Die kantonale Fachstelle ist unter anderem für den Vollzug der bundes- und kantonsrechtlichen Aufgaben für Landschaftsschutz zuständig. Sie sorgt in diesem Zusammenhang für die Erhaltung und Aufwertung der Landschaft im Kanton. Die Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz berät die Gemeinden bei ihren Aufgaben in diesem Bereich

(vgl. Art. 35 Abs. 2 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz/Naturschutzgesetz [NSchG]; NG 331.1).

Gemäss Art. 35 Abs. 1 BZR umfasst das LES Bauzonen in landschaftlich exponierten Lagen. In diesen Gebieten dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, wenn sie sich gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild einordnen (Abs. 2). Die Hauptbauten sind in der Regel mit Giebeldach mit mindestens 20° Dachneigung zu gestalten. Dachvorsprünge haben mindestens 80 cm zu betragen. Die Eindeckung hat mit dunklem, nicht reflektierendem Material zu erfolgen (Abs. 3). Für Neubauten oder wesentliche Umbauten kann die Beurteilung der kantonalen Fachinstanz eingeholt werden. Beurteilungen der kantonalen Fachkommission sind im Rahmen der Baugesuche und/oder Gestaltungspläne zu berücksichtigen (Abs. 4).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht den kommunalen Behörden bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe namentlich dann ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, wenn Fragen zu beantworten sind, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörden vertraut sind. Die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie darf jedoch nicht so weit gehen, dass sich Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV nicht vereinbar wäre. Zulässig ist hingegen eine richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung unbestimmter Rechtsbegriffe, was den Gerichten erlaubt, den entsprechenden Handlungsspielraum der unteren Instanzen und insbesondere der Gemeinden zu wahren. Die kantonalen Gerichte haben sich daher auch dann, wenn sie nach Art. 164 Abs. 1 BauG prüfen, ob sich eine Baute oder Anlage in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert, Zurückhaltung aufzuerlegen, um die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 BV zu respektieren. Ein entsprechender Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde darf nur aufgehoben werden, wenn diese ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Das trifft insbesondere zu, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der anzuwendenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen (BGE 145 I 52 E. 3.6; Urteile des BGer 1C\_244/2023 vom 28. März 2024 E. 3.3; 1C\_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 4.3; 1C\_231/2020 vom 16. Dezember 2020 E. 2.5; 1C\_138/2014 vom 3. Oktober 2014 E. 8.6).

Des Weiteren wird hinsichtlich der rechtlichen Grundlagen im LES auf die vorinstanzliche Erwägung 2.6.2 verwiesen (Art. 56 Abs. 3 VRG).

## **7.3**

### **7.3.1**

Gemäss Zonenplan der Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 16. März 2007 befindet sich die streitgegenständliche Parzelle Nr. \_\_\_\_, GB X.\_\_\_\_, im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet (LES) gemäss kantonalem Richtplan. Die Parzelle ist eingebettet in das ehemalige Gestaltungsplangebiet «\_\_\_\_» und gemäss Zonenplanung der Gemeinde X.\_\_\_\_ der zweigeschossigen Wohnzone (W2C) zugeordnet. Die Wohnsiedlung grenzt im Norden an einen schmalen Waldstreifen und im Osten und Süden an die Landwirtschaftszone (vgl. Nutzungsplan X.\_\_\_\_). Südwestlich grenzt das Gebiet an das Wohngebiet «\_\_\_\_» an (W2B) und ist darüber mit dem Dorf- und der Kernzone von X.\_\_\_\_ verbunden. Westlich befindet sich das übrige Gemeindegebiet «\_\_\_\_» und ein kleiner Streifen Landwirtschaftszone. Die Fassade des Ersatzbaus erscheint südwestseitig dreigeschossig, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Satteldach (vi-VI1-B-1.16). Nordostseitig tritt hauptsächlich das Dachgeschoss und Teile des Erdgeschosses in Erscheinung. Das Untergeschoss (kein Vollgeschoss) liegt vollständig unter der Erde (vi-VI1-B-1.18). Auch an den übrigen beiden Seiten (Südost und Nordwest) zeigen sich die Fassaden überwiegend zweigeschossig, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Untergeschoss liegt, abgesehen von der Garageneinfahrt, überwiegend souterrain (vi-VI1-B-1.17). Das Untergeschoss ist somit einzig südwestseitig auf der ganzen Gebäudeseite einsehbar (vi-VI1-B-1.16). Die Natursteinfassade des Untergeschosses ist in Grau vorgesehen, während die Fassaden des Erd- und Dachgeschosses mit blauem Putz gestaltet werden. Das Dach wird in dunkelgrauem, anthrazitfarbenem Eternit-Schiefer ausgeführt und erhält eine Photovoltaikanlage. Die Geländer werden aus klarem Glas gefertigt (vi-VI1-B-19). Die Umgebung der streitgegenständlichen Parzelle Nr. \_\_\_\_, GB X.\_\_\_\_, ist durch eine mehr oder minder homogene Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich überwiegend um Einzel- sowie Doppelhäuser, die hinsichtlich ihrer architektonischen Gestaltung variieren. Allen Gebäuden gemein ist die Ausführung mit einem Satteldach, wobei sich die Giebelstellungen unterscheiden. Die Grundrisse und baulichen Grundmasse der umliegenden Bauten sind uneinheitlich, was sich in unterschiedlichen Gebäudelängen und -breiten widerspiegelt. In einzelnen Fällen sind Solaranlagen auf den Dachflächen installiert. Insgesamt ergibt sich ein abgestimmtes, wenn auch nicht durchgehend

homogenes Wohngebiet. Die Grundstücke verfügen über eine individuelle bauliche Ausprägung.

### **7.3.2**

Die kantonale Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz hat das streitgegenständliche Bauprojekt begutachtet und dazu Stellung genommen (vi-BF1-A-3, Sachverhalt-Ziff. 1.3). Ihre Stellungnahme ist in der kantonalen Gesamtstellungnahme vom 22. Dezember 2022 unter dem Titel «Landschaftsschutz» wiedergegeben (vi-BF1-A-3, E. 2.3). Im Wesentlichen wurde festgestellt, dass mit der vorgenommenen Überarbeitung eine Art Kernbau hervorgehoben werde, der sich nun wesentlich besser ins bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild eingliedere. Auf den Plänen und im Material- und Farbkonzept seien jedoch die Angaben zu den Fassadenfarben zu vage, um dazu eine abschliessende Beurteilung vornehmen zu können. Es seien noch konkrete Farben nach einem gängigen Farbfächer (wie NCS oder RAL) anzugeben oder Farb- und Materialmuster der Fachstelle vorzulegen; letzteres besonders bezüglich der Natursteinfassade. Die Klarglasgeländer seien mit funktionierenden Vorkehrungen gegen Vogelschlag auszurüsten. Zur Wahrung der Schutzziele des landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebietes werde beantragt, die Solarzellen auf Schrägdächern dachparallel zu installieren, ihnen eine gleichförmig dunkle Farbe zu geben, die Randleisten der Solarpanels ebenfalls dunkel zu gestalten und sichtbare helle Rahmen- und Befestigungsteile zu vermeiden. Zur Eingliederung in die durchgrünte Siedlung sei östlich des Hauses mindestens ein hochwachsender landschaftstypischer Baum zu pflanzen (vgl. auch vi-BF1-A-3, Antragsziffern 3.1-3.4). Am 2. November 2020 und am 28. März 2023 wurden zudem zwei Augenscheine durchgeführt. Dabei konnten sich alle Beteiligten ein detailliertes Bild vom ausgesteckten Bauvorhaben und der unmittelbaren Umgebung sowie dem übrigen Gebiet «\_\_» machen. Der Gemeinderat hat die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz geprüft und ist ebenfalls zum Schluss gelangt, dass sich der Ersatzbau in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedere und das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt werde (vgl. vi-BF1-A-1, E. 1.5). Die Vorinstanz hat diese Einschätzungen geschützt und hat sich ebenfalls ausführlich zur Eingliederung des Bauvorhabens in das LES geäußert (vgl. vorinstanzliche E. 2.6.4). Ihren Erwägungen hat sie zusätzlich die 3D Ansicht der GIS-Daten zugrunde gelegt (vgl. E. 2.6.3.1, Abb. 6 und 7).

### 7.3.3

Die Eingliederung des umstrittenen Bauprojekts in die bauliche und landschaftliche Umgebung wurde von den Behörden mithin eingehend geprüft und positiv bewertet (vgl. E. 7.3.2 oben). Die Beurteilung der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz ist schlüssig und nachvollziehbar und kann als Entscheidungsgrundlage dienen. Es gibt keinen ersichtlichen Grund, um davon abzuweichen. Auch wenn die Ausführungen der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz formal die Bedeutung eines Amtsberichtes haben, kommen sie nach der Rechtsprechung aufgrund der besonderen Fachkompetenz einem eigentlichen Gutachten gleich, die bei der Entscheidungsfindung grosses Gewicht haben. Das gilt insbesondere für die zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen, von welchen nur aus triftigen Gründen abgewichen werden darf – etwa dann, wenn ein Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält. Diese Bindungswirkung beruht darauf, dass die Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz die vom Gesetz (vgl. Art. 35 Abs. 2 NSchG) bezeichnete kantonale Expertin in Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes ist. Es kann nicht der Sinn des Bezugs dieser sachkundigen Spezialbehörde sein, dass sich eine rechtsanwendende Behörde ohne triftige Gründe über die Feststellungen eines solchen Berichts bzw. Gutachtens hinwegsetzt (KÖLZ/BOSSHART/RÖHL, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, § 7 Rz. 30 mit Hinweisen; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2008.00433 vom 11. März 2009, E. 5.2 sowie Urteil des BGer 1C\_456/2021, E. 4.2.2).

### 7.3.4

Die Beschwerdeführer bringen denn auch keine neuen, entscheidenden Argumente vor; insbesondere sind die Einwendungen im Zusammenhang mit dem altrechtlichen Gestaltungsplan «\_\_» vom 3. Dezember 1984 unbeachtlich, da die entsprechenden Sondernutzungsvorschriften nicht mehr in Kraft sind (vgl. E. 5 und 6 oben). Soweit die vorgebrachten Einwände überhaupt als hinreichend substantiiert angesehen werden können – was insbesondere im Hinblick auf jene betreffend eine angeblich übermässige Aussichtsbeschränkung nicht der Fall ist – ist Folgendes zu erwägen:

#### **7.3.4.1**

Die Beschwerdeführer erläutern nicht näher, inwiefern die anlässlich der Begehung vom 28. März 2023 gemachten Fotos (vi-VI1-B-5.8) für die vorliegende Beurteilung untauglich sein sollen. Bei den Akten liegen zudem auch die im vorinstanzlichen Verfahren aufgelegten Illustrationen der Beschwerdeführer (vgl. vi-BF1-A-6). Wie bereits in der vorstehenden Erwägung 1.4 ausgeführt wurde, ergeben sich die tatsächlichen Verhältnisse sodann mit ausreichender Deutlichkeit aus den vorliegenden Akten. Auf die Durchführung eines Augenscheins gemäss Art. 49 Abs. 1 Ziff. 5 VRG konnte daher verzichtet werden.

#### **7.3.4.2**

Die Beschwerdeführer machen geltend, das geplante Neubauprojekt trete massiv und geradezu als «Monolith» in Erscheinung. Es vertrage sich somit in keiner Weise mit der Kleinmassstäblichkeit und der harmonischen Gestaltung des Wohngebietes sowie dem LES. Auch dieser Einwand wurde nicht objektiv dargetan. Ein Abwägen des Projekts mit seinem voraussichtlichen Eindruck auf den Betrachter gegen den ästhetischen Wert der landschaftlichen und baulichen Umgebung ergibt vielmehr, dass der geplante Ersatzbau keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes darstellt, so dass in das Ermessen der Gemeinde eingegriffen werden müsste. Die geplante Ersatzbaute ordnet sich hinsichtlich Standort und Gestaltung auf eine Weise in die Umgebung ein, dass das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild nicht massiv störend verändert wird.

Das Orts- und Landschaftsbild ist in Bezug auf die Grösse und Proportionen des Bauprojektes nicht beeinträchtigt. Die geplante Baute passt sich hinsichtlich der Grundrissform, der Gebäudehöhe, der Ausrichtung des Giebels zum See und dessen ausladenden Dimensionen in der Gesamtbeurteilung durchaus in das bestehende Siedlungsgebiet ein. Sie weicht insbesondere betreffend Gebäudelänge (ca. 20 m) und Gebäudebreite (ca. 10 m) nicht wesentlich von anderen Gebäuden in der Umgebung ab. Etliche andere Liegenschaften in der näheren Umgebung haben ähnliche Grundflächenmasse. Sowohl südlich als auch nördlich der Bauparzelle gibt es Doppelhäuser bzw. Doppelfamilienhäuser, die in ihrer Grösse vergleichbar sind und nicht weniger gross wirken (vgl. bspw. Parz.-Nrn. \_\_, \_\_, \_\_). Die Ersatzbaute fällt somit in der Grundfläche nicht aus dem Rahmen und fügt sich in die bestehende Bebauung ein. Darüber hinaus weisen längst nicht alle Gebäude im Quartier eine klassische rechteckige Grundrissform auf (vgl. bspw. Parz.-Nrn. \_\_ etc). Der Einwand der Beschwerdeführer, es handele sich vorliegend um eine komplizierte bauliche Gestaltung, beruht sodann auf subjektiver Wahrnehmung und ist sachlich nicht nachvollziehbar.

Infolge der anwendbaren bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen überschreitet die Gebäudehöhe zwar jene der umliegenden Bauten, eine überdimensionierte Bauhöhe liegt hingegen nicht vor. Hinzu kommt, dass eine vom Gesetz ausdrücklich zugelassene Geschosszahl nicht allein unter Berufung auf das Einordnungsgebot generell reduziert werden darf (BGE 115 Ia 377 E. 5). Bauten, die den geltenden Zonenvorschriften in jeder Hinsicht entsprechen, können also nicht allein deshalb als mit dem Einordnungsgebot unvereinbar qualifiziert werden, weil sie eine grössere Ausdehnung oder höhere Nutzungsdichte aufweisen als die umliegende Bebauung (Urteil des BGer vom 21. Mai 1997 [1 P.9/1997], in: ZBI 1998, S. 173 E. 3a). Eine solche Haltung würde darauf hinauslaufen, den geltenden Zonenvorschriften ihre Anwendung zu versagen. In solchen Fällen vermögen nur klar überwiegende öffentliche Interessen einen Bauabschlag zu rechtfertigen (BGE 115 Ia 367, E. 3a), welche vorliegend weder substantiiert behauptet noch ersichtlich sind.

Vorliegend spielt ausserdem auch die Topografie bzw. die Hanglage eine wesentliche Rolle. Das Gelände östlich des Gebäudes steigt an, wodurch die geplante Baute gegenüber den östlichen Gebäuden tiefer liegt. Ähnliches gilt für die südlichen Gebäude, da die \_\_strasse ansteigt. Diese topographischen Gegebenheiten tragen zu einer natürlichen Staffelung der Häuser in der Höhe bei sowie dazu, dass sich die streitgegenständliche Baute in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild optimal einfügt und nicht als besonders voluminös und dominant wahrgenommen wird. Insgesamt tritt die Baute jedenfalls nicht derart voluminös in Erscheinung, als dass sie im Vergleich mit den benachbarten und in diesem Gebiet bereits vorhandenen Bauten nicht bewilligungsfähig wäre. Die Einschätzung des Gemeinderates, dass durch die Terraingestaltung und die Gebäudeplatzierung und -ausrichtung sowohl die Landschaft als auch die Typologie der Siedlung berücksichtigt werde, ist nicht zu beanstanden.

Im Gesamtbild werden die charakteristischen Eigenheiten des Wohngebietes durch den Ersatzbau nicht störend verändert. Die Gestaltung des Neubaus respektiert insbesondere auch die im Quartier vorherrschenden Gestaltungselemente wie Giebeldach und Differenzierung der Fassade im Sockelgeschoss. Ausserdem unterstützen sowohl die Farb- und Materialwahl als auch die vorgesehene Bepflanzung mit mindestens einem hochstämmigen Baum östlich des Gebäudes die Integration des Objekts in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Diese Anordnung ist im Übrigen in jeder Hinsicht nachvollziehbar und plausibel. Dass ihr sarkastische Absichten zugrunde gelegt werden könnten, ist sachlich völlig unbegründet.

Das Bauvorhaben stellt somit keinen eigentlichen Fremdkörper dar, der mit dem bestehenden Quartier- oder Landschaftsbild unvereinbar wäre. Vielmehr darf von einer massvollen und quartierverträglichen Überbauung ausgegangen werden. Eingliederungsklauseln können schliesslich nicht zur Folge haben, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Übernahme der in der Nachbarschaft vorhandenen Bauformen verpflichtet werden. Die Eingliederung darf lediglich soweit verlangt werden, als es im Interesse einer befriedigenden Gesamtüberbauung notwendig ist. Das subjektive Empfinden der Beschwerdeführer darf keine Rolle spielen (vgl. BGE 114 Ia 345 E. 4b).

Die Beschwerdeführer verkennen schliesslich, dass ihre wiederholt vorgebrachte Sicht auf den See kein rechtlich geschütztes Interesse darstellt, da eine entsprechende Aussicht nach geltendem Recht nicht zugesichert ist. Zudem ist der Gestaltungsplan «\_\_» vom 3. Dezember 1984 mittlerweile ausser Kraft gesetzt, und eine übermässige Aussichtseinschränkung, wie von den Beschwerdeführern gerügt, ist im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauprojekt nicht erkennbar.

#### **7.3.4.3**

Ob dem Ersatzbau – wie von der Fachstelle bzw. dem Gemeinderat ausgeführt – im Sinne eines Kernbaus eine besondere gestalterische Bedeutung zukommt und er sich dadurch allenfalls sogar besser in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsgebiet einfügt, kann offenbleiben. Dabei handelt es sich um eine Ermessensfrage, die in den Beurteilungsspielraum der Gemeinde fällt und rechtlich nicht weiter zu würdigen ist. Entscheidend ist vielmehr, dass das Bauvorhaben in seiner Erscheinung nicht derart dominant und voluminös hervortritt, dass es als nicht bewilligungsfähig erschiene.

#### **7.3.4.4**

Abschliessend ist der Vorinstanz beizupflichten, dass die Ausführungen der Beschwerdeführer überwiegend subjektiv geprägt sind und daher – wie bereits erwähnt wurde – nicht geeignet erscheinen, die auf objektiven Kriterien beruhende fachliche Einschätzung der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz zu widerlegen. Der Beurteilungsmassstab muss stets in Anschauung von einer gewissen Verbreitung und Allgemeinheit gefunden werden, nicht im Denken und Fühlen bloss einzelner Personen von besonderer ästhetischer Empfindlichkeit oder spezieller Geschmacksrichtung. Auch die Baubehörde darf sich daher nicht auf ihr subjektives Empfinden verlassen, sondern muss imstande sein, sich auf objektive und grundsätzliche Kriterien zu stützen (vgl. dazu auch vorinstanzliche E. 2.6.2.2 mit Hinweis auf MARCEL STEINER,

die Ästhetikgeneralklauseln, in der Zeitschrift «Baurecht» Nr. 4/94, S. 117; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 3 RPG N. 27; FRITSCH/BÖSCH, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. Auflage, Zürich, 2003, Ziffer 10.1.1.1).

### **7.3.5**

Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass sich das vorliegende Bauprojekt stimmig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt und das Orts- sowie Landschaftsbild nicht in einer Weise beeinträchtigt, die seine Bewilligungsfähigkeit in Frage stellen würde. Die Anforderungen an das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet (LES) sind erfüllt. Es kann ergänzend auf die vorinstanzliche Erwägung 2.6 verwiesen werden (Art. 56 Abs. 3 VRG).

## **8.**

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass der altrechtliche Gestaltungsplan «\_\_» nicht ins neue Recht überführt wurde und mithin zur Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens nicht anwendbar ist. Es wurde sodann weder das rechtliche Gehör noch andere Verfassungsgrundsätze verletzt. In Bezug auf die Eingliederung wurde das Bauprojekt von der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz beurteilt und sowohl der Gemeinderat als auch die Vorinstanz bejahten die rechtsgenügende Eingliederung in das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet (LES). Auch das Verwaltungsgericht sieht nach dem Gesagten keinen erdenklichen Grund, um vom Fachgutachten abzuweichen. Der angefochtene RRB Nr. 493 vom 20. August 2024 erweist sich somit als korrekt und ist in keiner Art und Weise zu beanstanden.

Die Beschwerde ist vollumfänglich abzuweisen.

## **9.**

Es bleibt über die Kosten des vorliegenden Verwaltungsgerichtsverfahrens zu befinden. Die Verfahrenskosten umfassen die amtlichen Kosten (Gebühren und Auslagen) sowie die Parteientschädigung (Art. 115 VRG). Die Festlegung der amtlichen Kosten sowie der Parteientschädigung im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht richtet sich nach dem Prozesskostengesetz (NG 261.2 [PKoG]; Art. 116 Abs. 3 VRG).

### **9.1**

Die Partei hat die amtlichen Kosten im Rechtsmittelverfahren zu tragen, wenn sie unterliegt, auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten wurde oder wenn sie das Rechtsmittel zurückgezogen

hat (Art. 122 Abs. 1 VRG). Für das Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht beträgt die Gerichtsgebühr Fr. 100.– bis Fr. 7'000.– (Art. 17 PKoG).

Die Gebühren sind innerhalb des vorgegebenen Rahmens festzusetzen und bemessen sich nach der persönlichen und wirtschaftlichen Bedeutung der Sache für die Partei, der Schwierigkeit der Sache, dem Umfang der Prozesshandlungen und nach dem Zeitaufwand für die Verfahrenserledigung (Art. 2 Abs. 1 PKoG). Aufgrund der Bedeutung der Sache für die Beschwerdeführer, des doppelten Rechtsschriftenwechsels und den relativ umfangreichen Akten rechtfertigt sich eine Gebühr von Fr. 5'000.–. Sie gehen ausgangsgemäss unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beschwerdeführer (Art. 122 Abs. 1 VRG). Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird mit dem von den Beschwerdeführern in gleicher Höhe geleisteten Gerichtskostenvorschuss verrechnet und ist bezahlt.

## **9.2**

Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei eine angemessene Entschädigung zu Lasten der unterliegenden Partei zuzuerkennen (Art. 123 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Rechtsmittelverfahren Privatparteien gegenüber, hat in der Regel die unterliegende Privatpartei die Parteientschädigung zu tragen. Das Gemeinwesen hat einen angemessenen Teil der Parteientschädigung zu tragen, wenn ihm grobe Verfahrensfehler oder offenbare Rechtsverletzungen zur Last fallen (Abs. 3).

Angesichts des Ausgangs des vorliegenden Verfahrens bestehen keine Ansprüche auf Ausrichtung einer Parteientschädigung; insbesondere steht den Beschwerdeführern ein solcher Anspruch nicht zu. Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegner hat zwar im Verfahren Stellung genommen, jedoch von der Geltendmachung einer angemessenen Umtriebsentschädigung abgesehen.

Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 4 VRG).

**Demgemäss erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die ordentliche Gerichtsgebühr für den vorliegenden Entscheid beträgt Fr. 5'000.– und geht ausgangsgemäss unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beschwerdeführer (Art. 122 Abs. 1 VRG i.V.m. Art. 17 PKoG).  
  
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird mit dem von den Beschwerdeführern in gleicher Höhe geleisteten Gerichtskostenvorschuss verrechnet und gilt als bezahlt.
3. Es wird keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 2 und 3 VRG).
4. Den am Verfahren beteiligten Gemeinwesen wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 123 Abs. 4 VRG).
5. [Zustellung].

Stans, 31. März 2025

**VERWALTUNGSGERICHT NIDWALDEN**  
**Verwaltungsabteilung**  
Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann  
Die Gerichtsschreiberin

lic. iur. HSG Helene Reichmuth

Versand: \_\_\_\_\_

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Art. 82 ff. i. V. m. Art. 90 ff. BGG; SR 173.110). Bei Vor- und Zwischenentscheiden ist die Beschwerde nur unter den Voraussetzungen von Art. 92 f. BGG zulässig. Die Beschwerde hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.