



Fall-Nr.: B 2010/227, B 2018/228
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 12.02.2020
Entscheiddatum: 06.07.2011

Urteil Verwaltungsgericht, 06. 07. 2011

Planungsrecht, Art. 11 Abs. 1 und 23 lit. b BauG (sGS 731.1). Die allgemeine Zonenordnung wird grundsätzlich nicht verletzt, wenn ein Sondernutzungsplan in einem als Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesenen Gebiet Mehrfamilienhäuser zulässt (Verwaltungsgericht, B 2010/227 und 228).

Urteil vom 6. Juli 2011

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder,
Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichter Dr. W. Engeler; Gerichtsschreiber lic. iur.
S. Schärer

In Sachen

A. und B.

Beschwerdeführer 1,

beide vertreten durch Rechtsanwalt C.,

und

B

Beschwerdeführer 2,

vertreten durch Rechtsanwalt E.,



St.Galler Gerichte

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

F. Architektur AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Fürsprecher X.

und

Politische Gemeinde Schmerikon, vertreten durch den

Gemeinderat, 8716 Schmerikon,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Überbauungsplan X.-strasse

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ B. F., S., ist Eigentümerin der unbebauten Parzellen Nrn. a, b und c, alle Grundbuch Schmerikon. Die drei 1'176 m², 140 m² und 2'397 m² grossen Grundstücke befinden sich westlich oberhalb des Zentrums von Schmerikon an einem dem Zürich- bzw. Obersee zugewandten Südhang. Die ersten beiden Liegenschaften stossen an die X.-strasse, Gemeindestrasse 2. Klasse, an. Die dritte liegt südlich unmittelbar darunter. Nach dem Zonenplan vom 7. Dezember 1998 sind sie im Wesentlichen der Wohnzone W2a zugeschrieben. Ihre anrechenbaren Flächen betragen insgesamt 3'375 m².



St.Galler Gerichte

B./ Mit Beschluss vom 20. November 2007 erliess der Gemeinderat Schmerikon für die erwähnten Grundstücke den Überbauungsplan X.-strasse mit besonderen Vorschriften (abgekürzt: besV). Dagegen erhoben zahlreiche Nachbarn Einsprache und sodann gegen die abweisenden Beschlüsse des Gemeinderats Schmerikon Rekurs beim Baudepartement des Kantons St. Gallen. Nachdem die Rekursinstanz auf Grund eines Augenscheins zum Schluss gekommen war, dass die Rechtsmittel Aussicht auf Erfolg hätten, erliess der Gemeinderat einen Korrekturplan zum Überbauungsplan. Dagegen wurden wiederum Einsprachen erhoben, die der Gemeinderat am 14. April 2009 abwies. Die erneuten Rekurse der Nachbarn datierten vom 4. Mai 2009. Da die Rechtsabteilung des Baudepartements die Meinung vertrat, der Plan sei noch immer mangelhaft bzw. die ursprüngliche Fassung und der Korrekturplan seien widersprüchlich, hob der Gemeinderat beide Pläne auf, worauf das Baudepartement die Rekurse am 8. Februar 2010 wegen Gegenstandslosigkeit von der Geschäftsliste abschrieb.

C./ Zusammen mit dem Aufhebungsbeschluss vom 26. Januar 2010 erliess der Gemeinderat den Überbauungsplan X.-strasse in neuer Fassung. Während der Planaufgabe erhoben die Nachbarn A. und B. sowie D., alle Schmerikon, am 19. März 2010 durch ihre jeweiligen Rechtsvertreter Einsprache, die der Gemeinderat mit Beschluss vom 20. April 2010 abwies. Gleichzeitig änderte er den Planerlass wie folgt ab:

"Der Grenzabstand des Bereichs D (Tiefgarage) zu den westlichen Nachbargrundstücken Nrn. 1242 und 1277 wird auf den ordentlichen Grenzabstand von 5,0 m erweitert bzw. festgelegt. Von einer öffentlichen Auflage dieser Änderung wird - mangels Beschwer für Nachbarn - abgesehen. Der Überbauungsplan ist entsprechend anzupassen."

D./ Gegen die ablehnenden Beschlüsse erhoben die Einsprecher am 3. Juni bzw. 12. Juni 2010 Rekurs mit den Anträgen, der Einspracheentscheid und der Überbauungsplan seien kostenpflichtig aufzuheben.

Mit Entscheid vom 3. September 2010 wies das Baudepartement die Rekurse mit der Begründung ab, der Überbauungsplan sei recht- und zweckmässig, er ermögliche ein



St.Galler Gerichte

besseres Projekt als nach Regelbauweise und beeinträchtigt die Interessen der Nachbarn nicht.

E./ Mit Eingaben vom 17. und 20. September 2010 erhoben die Rekurrenten beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen Beschwerde mit den Anträgen, der angefochtene Rekursentscheid vom 3. September 2010 und der Überbauungsplan seien aufzuheben bzw. nicht zu erlassen. Im Rahmen der Beschwerdeergänzung vom 20. Oktober 2010 bzw. 3. November 2010 machen sie im Wesentlichen geltend, der Überbauungsplan widerspreche dem Zonenzweck. Zudem könne die Gewährung einer Mehrausnutzung nicht begründet werden, da mit dem Überbauungsplan keine städtebaulich bessere Überbauung als nach Regelbauvorschrift erreicht werden könne. Mit der vorgesehenen Parkgarage trete im Gegenteil ein störender Fremdkörper in Erscheinung, obwohl das Baureglement ausdrücklich verlange, dass Tiefgaragen unter Terrain erstellt werden müssten. Dazu komme, dass die Garagenausfahrt am höchsten Punkt in die X.-strasse einmünde und so bei der gegenüberliegenden Liegenschaft übermässige Lärm- und Blendeeinwirkungen verursache. Zudem sei der Überbauungsplan in Bezug auf die Höhenlage der X.-strasse falsch vermassst, was zur Folge habe, dass die Zufahrt zur Tiefgarage übermässig steil ausfallen werde. Von einer Gesamtüberbauung könne ohnehin keine Rede sein; während für den nördlichen Baubereich A kaum etwas geregelt werde, lege der Plan im Bereich B die Überbauung konkret fest. Damit müsse in materieller Hinsicht von zwei Überbauungsplangebieten ausgegangen werden. Flächen von 1'456 m² und 1'919 m² seien aber zu klein, um dafür einen Überbauungsplan mit Mehrausnutzung zu erlassen. Auch könne von keiner besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild eingefügten Überbauung gesprochen werden. Ein Vergleich mit maximal nachteiligen Bauten nach Regelbauweise sei deshalb verfehlt, weil an Hanglagen erhöhte ästhetische Anforderungen gelten würden, weshalb eine senkrecht zum Berghang angelegte Überbauung von 20 m Länge und einer Firsthöhe von 10 m grundsätzlich nicht bewilligt würde. Auch sei nicht klar, ob für die nötigen Ruhe- und Kinderspielsplätze überhaupt genügend Platz vorhanden sei. Allfällige Sonnenkollektoren seien zu verbieten oder der Höhenbegrenzung zu unterstellen.

F./ Das Baudepartement beantragt in seiner Vernehmlassung vom 9. November 2010 unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid, die Beschwerde abzuweisen. Der



St.Galler Gerichte

Einwand, der Plan sei falsch vermassst, sei im Rekursverfahren kein Thema gewesen. Auf Grund der Höhenkurvenkarte werde aber die Behauptung der Einsprecher, die Nordostecke des Plangebiets liege höher als die Nordwestecke, ohne weiteres widerlegt.

G./ Die Beschwerdebeteiligte und die Beschwerdegegnerin beantragen am 23. November 2010 bzw. 15. Dezember 2010 die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden. Es sei nicht nachvollziehbar, inwiefern die Regelungsdichte des Plans im Bereich A ungenügend bzw. gegenüber dem Bereich B entscheidend anders sein soll. Von einer Überdimensionierung der Überbauung könne keine Rede sein. Die maximalen Bauvolumina, die Geschoszahl und die Maximalhöhen seien gegenüber der Regelbauweise massiv beschränkt. Der Ausblick der Nachbarn auf den See und die Berge bleibe im Rahmen der Regelbauweise gewahrt. Hinsichtlich Aussicht und Besonnung biete der Überbauungsplan den Anstössern im Vergleich zu einer Überbauung nach Regelbauweise im Gegenteil grosse Vorteile. Das Quartier sei weder kleinmasstäblich noch homogen. Die Grundeigentümer hätten beim Bau ihrer Häuser im Gegenteil grossen Individualismus bewiesen. Nebst kleineren Häusern würden an der X-strasse zahlreiche Bauten die Regelbauvorschriften maximal ausschöpfen. Die höchst zulässige Gebäudelänge von 20 m würden zum Beispiel die Liegenschaften X.-strasse 1, 2, 3, 10, 16 und 17 ausschöpfen. Das Wohnhaus X.-strasse 5 des Beschwerdeführers 2, das mit der Liegenschaft X.-strasse 7 zusammengebaut sei, überschreite die Gebäudelänge sogar um 9 m.

H./ Die Beschwerdeführer replizierten am 24. Januar 2011. Dabei machen sie geltend, dass der Zweck der betroffenen Bauzone nicht das Wohnen an sich sei, sondern das Wohnen in der entsprechenden Bauklasse, vorliegend also in Ein- und Zweifamilienhäusern. Vom entsprechenden Zonenzweck könne somit nur abgewichen werden, wenn vorgängig der Zonenplan geändert werde.

I./ Das Baudepartement genehmigte am 11. April 2011 den Überbauungsplan X.-strasse.

J./ Das Verwaltungsgericht hat vorgängig seines Entscheids einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.



Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführer sind, nachdem sie mit ihren Anträgen unterlegen sind, zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Ihre Eingaben entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die beiden Beschwerden ist somit einzutreten.

Die Beschwerdeverfahren B 2010/227 und B 2010/228 richten sich gegen den gleichen Entscheid der Vorinstanz. Das Anfechtungsobjekt ist folglich dasselbe. Die Beschwerden werfen zudem die gleichen Tatbestands- und Rechtsfragen auf und beziehen sich damit auf den gleichen Streitgegenstand. Es rechtfertigt sich daher, die beiden Beschwerden in einem einzigen Entscheid zu behandeln (GVP 1972 Nr. 30).

2. Der Zonenplan stellt als Rahmennutzungsplan die allgemeine Grundordnung für die Bodennutzung auf. Entspricht ein Bauvorhaben dem Zweck der entsprechenden Nutzungszone (Art. 22 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes, SR 700, abgekürzt RPG), ist darüber hinaus zu prüfen, ob die Regelbauweise im betroffenen Gebiet anhand von Sondernutzungsplänen ausgestaltet und verändert wurde. Dazu zählen Pläne, die für ein bestimmtes Gebiet die Art und Weise des Bauens näher regeln, ferner projektbezogene Spezialpläne und schliesslich Pläne, die das für konkrete Projekte benötigte Land bzw. deren Erschliessung sichern wollen (P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 238). Sondernutzungspläne werden als planerische Instrumente eingesetzt, wenn es auf Grund der konkreten örtlichen und baulichen Situationen sinnvoll erscheint, in geeigneten Fällen im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG von den allgemein gehaltenen Regelbauvorschriften bzw. Zonenbestimmungen abzuweichen (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 144 und 147).

3. Planungsbehörde ist im Rahmen von Verfassung, Gesetz und übergeordneter Planung die politische Gemeinde (Art. 2 Abs. 1 und Art. 4 f. des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). Während für Erlass und Änderung von Baureglement und



Zonenplan die Bürgerschaft zuständig ist, werden Schutzverordnungen und Sondernutzungspläne von der zuständigen Gemeindebehörde bzw. dem Gemeinderat, also der Exekutive, erlassen und geändert (Art. 29 f. BauG; Heer, a.a.O., Rz. 63). Ihr kommt dabei ein Entscheidungsspielraum zu. Die Ausübung des Ermessens ist aber nicht beliebig, sondern hat gestützt auf allgemeine Rechtsprinzipien zweckmässig und angemessen zu erfolgen (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 740).

3.1. Nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG gewährleistet das kantonale Recht die volle Überprüfung von Nutzungsplänen durch wenigstens eine Beschwerdebehörde. Der Anspruch umfasst neben der Rechts- und Sachverhaltskontrolle auch die Ermessensüberprüfung (BGE 127 II 242; BGE 118 Ib 397). Diese Funktion ist im kantonalen Recht dem Rekursverfahren vor dem Baudepartement zugeordnet (Art. 46 Abs. 1 VRP). Hält sich die politische Gemeinde an die erwähnten Schranken, wahrt dieses den nötigen Ermessensspielraum der Planungsbehörde bei der Orts- und Regionalplanung (Art. 3 Abs. 2 BauG). Demgegenüber ist die Kognition des Verwaltungsgerichts bei der Überprüfung der Nutzungsplanung beschränkt, und es ist lediglich zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Liegt ein Entscheid noch innerhalb des Ermessensspielraums bzw. wurden die Verfassungsprinzipien sowie der Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung beachtet, ist noch keine Rechtsverletzung gegeben, selbst wenn das Ermessen unzweckmässig gehandhabt wurde.

3.2. Anders verhält es sich bei einem qualifizierten Ermessensfehler, wenn die Verwaltungsbehörde das Ermessen missbraucht bzw. über- oder unterschritten hat. Dies ist der Fall, wenn Ermessen ausgeübt wird, wo der Rechtssatz keines einräumt bzw. wo die Behörde auf die Ermessensausübung verzichtet, obschon ihr eine solche Betätigung gestattet ist. Beim Ermessensmissbrauch hält sich die Behörde formell zwar an den Entscheidungsspielraum, den ihr der Rechtssatz einräumt, der Entscheid ist aber nicht bloss unzweckmässig oder unangemessen, sondern schlicht unhaltbar; er steht im Widerspruch zu Verfassungsprinzipien oder zu Sinn und Zweck des Gesetzes. Solche Entscheide müssen vom Verwaltungsgericht aufgehoben werden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2010, 6. Aufl., Rz. 460 ff.; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740).



4. Das Baugesetz sieht als Sondernutzungspläne den Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbauplan vor (Art. 22 ff. BauG).

4.1. Nach Art. 22 Abs. 1 BauG kann der Überbauungsplan für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. So gehören zum Gegenstand eines Überbauungsplans regelmässig die Lage bzw. örtliche Festlegung, das Mass, die Höhe und die Gestaltung der Bauten, die Ausscheidung von Freiflächen sowie die vorgesehene Erschliessung (GVP 1995 Nr. 93 S. 214). Der Überbauungsplan besteht aus einer planlichen Darstellung und den dazugehörigen Bauvorschriften (Art. 22 Abs. 2 BauG). Er bezweckt insbesondere eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepassten Überbauung, die Gestaltung sowie die Erschliessung zusammenhängender Flächen. Dafür dürfen grundsätzlich Zahl, Art, Lage, äussere Abmessungen, Geschosszahl, Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen abweichend von den Regelbauvorschriften bestimmt werden (Hänni, a.a.O., S. 241 mit Hinweisen; betreffend Geschosszahl: GVP 2003 Nr. 19 S. 73).

4.2. Art. 23 BauG sieht zwei Arten von Überbauungsplänen vor, den Baulinienplan und den Überbauungsplan mit besV. Letzterer regelt die besondere Bauweise, vor allem hinsichtlich der Baumasse und der Ausnützungsziffer. Dabei kann unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden (Art. 23 lit. b BauG).

5. Für die Frage, ob mit den abweichenden Anordnungen des Überbauungsplans die Zweckbestimmung der betroffenen Zone gewahrt bleibt, ist vorab festzustellen, wie der Zweck der betroffenen Zone definiert ist. Dieser ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenarten (Art. 11 ff. BauG).

5.1. Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Teilgebiete verschiedener Nutzungsart und Nutzungsintensität sowie verschiedener Regelbauweise und Immissionstoleranz ein (Art. 9 Abs. 1 BauG). Das vorliegend betroffene Gebiet ist der W2a-Zone zugeteilt, das für die Erstellung von freistehenden oder zusammengebauten zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern (einschliesslich Einliegerwohnungen) vorgesehen ist (Art.



St.Galler Gerichte

8 und Art. 10 des Baureglements der Gemeinde Schmerikon vom 7. Dezember 1998, abgekürzt BauR). In dieser Zone gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41, Art. 8 BauR).

5.2. Nach Art. 11 Abs. 1 BauG umfassen Wohnzonen Gebiete, die sich für Wohnzwecke und nichtstörende Gewerbebetriebe eignen. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Sinn und Zweck der Wohnzonen ist damit in erster Linie das Wohnen. Die Gemeinden unterteilen das Wohngebiet regelmässig in verschiedene Bauklassen. Damit wird die Intensität der Wohnnutzung für ein umgrenztes Gebiet differenziert und nicht etwa die Nutzungsart (Wohnen, Gewerbe, Industrie) neu festgelegt. Ob in einem Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus gewohnt wird, spielt für die Nutzungsart solange keine Rolle, als mit der unterschiedenen Bauklasse gute wohnhygienische Bedingungen gesichert werden. Die Unterscheidung zwischen den verschiedenen Wohnhaustypen steht damit auf gleicher Stufe wie die Differenzierung nach Gebäudeabmessungen und -volumen, Geschosszahlen und Ausnützungsziffern oder ihre unterschiedliche Stellung zu einander (freistehend, Doppel- oder Reiheneinfamilienhaus, geschlossene Bauweise usw.; VerwGE B 2009/97 und 100 vom 24. Februar 2010 E. 2.2.4., in: www.gerichte.sg.ch).

5.3. Der Entscheid, dass in einem bestimmten Gebiet Ein- und Zweifamilienhäuser, oder auch andere Häusertypen wie Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, hat darüber hinaus planerischen Charakter, womit ein legitimes Ziel der Nutzungsplanung verfolgt wird (VerwGE B 2009/97 und 100 vom 24. Februar 2010, a.a.O.). Gemäss Bundesgericht, das den genannten Entscheid des Verwaltungsgerichts bestätigt hat, liegt es im öffentlichen Interesse, wenn mit Ein- und Zweifamilienhauszonen der jeweilige typische Gebietscharakter und eine gute Einordnung in diese Siedlungsstruktur angestrebt wird (BGE 1C_185/2010 vom 27. Oktober 2010 E. 3.3). Somit liegt es im Planungsermessen der zuständigen Behörde, unter Beibehaltung der zugrunde liegenden Nutzungsart - dem ruhigen und gesunden Wohnen also - von den allgemein gehaltenen Regelbauvorschriften bzw. grundsätzlichen Zonenvorschriften abzuweichen und in grundsätzlich Ein- und Zweifamilienhäusern vorbehaltenen Gebieten auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen, wenn es aufgrund der örtlichen und baulichen Situationen Sinn macht. Im Vordergrund stehen dabei insbesondere die Planungsgrundsätze nach Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaft zu schonen ist,



indem die Zersiedelung durch innere Verdichtung gebremst werden soll bzw. nach Art. 3 Abs. 3 RPG, wonach die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Sondernutzungspläne wie der Überbauungs- und Gestaltungsplan sind ideale Instrumente, solche raumplanerische Grundsätze an geeigneten Orten zu verwirklichen.

5.4. Aus dem Gesagten folgt, dass die Planungsbehörde die allgemeine Zonenordnung nicht verletzt, wenn sie in einem als Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgeschiedenen Gebiet einen Sondernutzungsplan mit Mehrfamilienhäusern erlässt. Die Grenze der erlaubten Abweichungen ergibt sich analog aus der Beschränkung der Mehrausnützung (Art. 27 BauG) und denjenigen beim Gestaltungsplan (Art. 28 BauG); der Sondernutzungsplan darf auf keine materielle Änderung der Zonenordnung im Plangebiet hinauslaufen, für die nach Art. 30 Abs. 1 BauG das Referendumsverfahren nötig ist (Heer, a.a.O., Rz. 145).

6. Für einen Überbauungsplan nach Art. 22 BauG wird kein Mindestflächenmass vorgeschrieben. Während das Plangebiet des Gestaltungsplans zumindest so gross sein muss, dass damit eine Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung erreicht werden kann (Art. 28 Abs. 1 BauG) und es sich demzufolge um eine zweckmässige Arealgrösse bzw. eine grössere zusammenhängende Fläche handeln muss (Heer, a.a.O., Rz. 155 und Anhang 3 S. 383), spricht das Gesetz beim Überbauungsplan mit besV lediglich von einem engen, bestimmten Gebiet (Art. 22 Abs. 1 BauG). Für die Gewährung einer Mehrausnützung ist zusätzlich erforderlich, dass die Grösse des Grundstücks dies rechtfertigt (Art. 27 BauG). Mit dieser offenen Umschreibung wollte der Gesetzgeber den unterschiedlichen örtlichen Verhältnissen Rechnung tragen. Einzige Anforderung an den Perimeter des Überbauungsplans ist also, dass damit die raumplanungsrechtlichen Planungsgrundsätze und -ziele verwirklicht werden können, womit unter Umständen selbst eine Parzelle für lediglich ein Gebäude, zum Beispiel ein höheres Haus oder ein Hochhaus im Sinn von Art. 68 f. BauG, als Plangebiet in Frage kommt.

7. Mit dem Überbauungsplan darf dann eine Mehrausnützung gewährt werden, wenn ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung verwirklicht wird, die Grösse des Grundstückes dies rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht



erheblich beeinträchtigt werden (Art. 27 BauG). Darüber hinaus verlangt Art. 20 Abs. 2 BauR für eine Gesamtüberbauung mit einer Mehrausnützung bis zwanzig Prozent, dass die Gesamtüberbauungsfläche in der Regel in Kernzonen 2'000 m², in zweigeschossigen Zonen 3'000 m² und in dreigeschossigen Zonen 4'000 m² umfasst, die Gesamtüberbauung nach einheitlichen Grundsätzen geplant wird, so dass der gestalterische und funktionelle Gesamteindruck besser als jener der Regelbauweise ist, die Wohngrundrisse erhöhten Anforderungen an die Wohnhygiene bezüglich Orientierung und Lage genügen, der Schutz der Fussgänger sichergestellt, 60 Prozent der Abstellflächen für Motorfahrzeuge unter Terrain realisiert und Ruhe- und Kinderspielplätze erstellt werden. Die gestalteten Kinderspielplätze müssen mindestens fünfzehn Prozent der anrechenbaren Wohngeschosse betragen. Erforderlich ist zudem eine Gemeinschaftsheizanlage. Die Mehrausnützung kann weiter nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Überbauung gesichert ist (Art. 20 Abs. 3 BauR).

7.1. Art. 4 (Nutzung) besV ermöglicht einen Mehrausnützungsbonus von maximal zwanzig Prozent (270 m²), wenn die Voraussetzungen von Art. 20 BauR erfüllt sind. Dieser Mehrausnützungsbonus kann im Rahmen des Überbauungsplans aber lediglich in Aussicht gestellt werden. Ob die Voraussetzungen, wie genügend grosse Flächen für Kinderspielplätze, mit einem konkreten Projekt tatsächlich erfüllt werden, kann nämlich nicht im vorliegenden Planverfahren, sondern erst anhand des konkreten Baugesuchs im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens beurteilt werden.

7.2. Art. 4 besV sieht sodann eine Etappierung der Bauausführung vor. Dies versteht sich unter der Einschränkung der Geltungsdauer der Baubewilligung von Art. 88 BauG von selbst. Art. 8 besV (Befristung) bestimmt weiter, dass der Plan als Ganzes hinfällig wird, wenn nicht innert fünf Jahren mit wesentlichen Bauteilen begonnen wurde. Sollte lediglich ein Teil des (bewilligten) Bauvorhabens ausgeführt werden, wäre eine allfällige spätere Änderung des Plans nur unter den Voraussetzungen von Art. 32 f. BauG möglich.

7.3. Die Grundfläche des Überbauungsplans X.-strasse umfasst das letzte noch unbebaute grössere Gebiet am Südhang oberhalb des Dorfes Schmerikon. Während der obere Teil an der Erschliessungsstrasse relativ flach ist, fällt der grössere untere



Teil stark gegen Süden ab. Dabei grenzt das grösste Grundstück nicht an die X.-strasse, über die es aber erschlossen werden soll. Dank der zusammengefassten Verkehrserschliessung und einer gemeinsamen Tiefgarage kann das Plangebiet sodann verkehrsfrei gestaltet werden, womit eine gesamthafte Überbauung den weiteren Vorteil hat, dass die Wohnhäuser auf drei definierte Baubereiche beschränkt und die Wohnnutzung im unteren Teil konzentriert werden kann, wo sich die Gebäude an den Steilhang anlehnen und damit weniger stark in Erscheinung treten werden, als im oberen flachen Teil. Dies gibt Raum für grosszügige Frei- und Grünflächen sowie Spiel- und Begegnungszonen.

7.4. Mit Blick auf die vorherrschenden Verhältnisse macht es aus raumplanerischer Sicht somit Sinn, die drei Grundstücke gesamthaft und von der Regelbauweise abweichend zu überbauen. Mit einer anrechenbaren Fläche von 3'375 m² erfüllt das Plangebiet die Anforderung für die Gewährung einer Mehrausnutzung gemäss Art. 20 Abs. 2 lit. a BauR, wonach in den zweigeschossigen Zonen in der Regel eine Gesamtfläche von 3'000 m² nötig ist.

7.5. Konkret scheidet der Sondernutzungsplan einen Baubereich A für ein bis zwei Einfamilienhäuser sowie zwei Baubereiche B für Mehrfamilienhäuser aus. Dabei soll sich die Ausnützung im oberen Teil an der X.-strasse, wo das Gelände nahezu flach ist, mit kleineren Bauvolumen auf ungefähr 30 Prozent beschränken, während die Nutzfläche im darunterliegenden steilen Teil mit 70 Prozent konzentriert werden soll. Sämtliche Bereiche sollen über die Tiefgarage in den Baubereichen D1 (geschlossen) und D2 (offen) erschlossen werden. Davon abgesehen, dass in allen Bereichen die maximalen Höhenkoten bestimmt sind, verlangt Art. 5 besV (architektonische Gestaltung), dass die Bauten im Plangebiet hinsichtlich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung architektonisch einheitlich gestaltet werden. Die Umgebungsgestaltung hat ebenfalls nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen (Art. 6 besV; Umgebungsgestaltung). Art. 3 besV (Überbauung) legt für sämtliche Häusertypen die gleichen Beschränkungen bezüglich Dachgestaltung und Geschossigkeit fest und bestimmt alle maximal zulässigen Höhenkoten. Am gesamthaften und einheitlichen Konzept ändert nichts, dass der Plan im oberen Baubereich offen lässt, ob ein oder zwei Gebäude realisiert werden, und dass im südlichen Bereich zusätzlich die wohnungseigenen Frei- und Grünflächen definiert und grössere Abgrabungen zwischen



dem Baubereich B und D1 und D2 festgelegt werden. Alle anderen Festlegungen (Definition der Baubereiche, maximale Höhenbeschränkung, zulässige Geschosse, Anzahl Bauten, zulässige Ausnützung, Gestaltungsvorschriften, Erschliessung) werden für beide Baubereichstypen bzw. alle betroffenen Grundstücke gleichermaßen geregelt.

7.6. Mit dem Überbauungsplan Haldenstrasse soll eine zum Teil verdichtete Überbauung verwirklicht werden, die reglementarisch zulässigen Maximalhöhen, -breiten und -längen werden aber gleichwohl von allen Wohnbauten eingehalten bzw. unterschritten. Die Nachbarinteressen bleiben somit grundsätzlich gewahrt. Die Gebäude sind darüber hinaus der Beschränkung unterworfen, dass nur Flachdachbauten ohne Dach- oder Attikageschosse erstellt werden dürfen. Auch hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungsübertragung sieht der Plan nichts Neues vor. Ein solcher Transfer wäre nach Art. 63 BauG selbst im Fall einer Überbauung nach Regelbauweise zulässig. Eine Abweichung stellt die Tiefgarage dar, die in der West-Ost-Ausdehnung über eine Länge von 45 m über das gewachsene Terrain hinausragt und damit die höchstzulässige Gebäudelänge von 20 m um mehr als das Doppelte überschreitet. Zudem wird der Gebäudeabstand zwischen dem oberirdisch sichtbaren Teil der Tiefgarage und dem darunter liegenden Baugebiet B (Ost) unterschritten. Von Süden her wird der sichtbare Garagenteil aber halbiert, indem er vollständig mit dem Mehrfamilienhaus im Baubereich West zusammengebaut wird und somit in diesem Bereich unsichtbar ist. Im östlichen Teil steht zudem das Mehrfamilienhaus Ost davor, so dass die Garage auch hier nur zu einem kleinen Teil, einer im Hangbereich typischen Stützmauern gleich - in Erscheinung tritt. Von Norden her ist die Garage überhaupt nicht einsehbar, während sie von Osten her gesehen zwar in einer Länge von ungefähr 8 m in Erscheinung tritt, dies aber in einem wesentlich kleineren Umfang als es nach Regelbauweise erlaubt wäre. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, die reglementarischen Masse kämen mit Blick auf die ästhetische Generalklausel nach Art. 10 Abs. 2 BauR grundsätzlich nicht zum Tragen. Die Anwendung von Ästhetik-Vorschriften darf nicht dazu führen, dass generell - etwa für ein ganzes Quartier - die Zonenordnung aus den Angeln gehoben würde. Wenn die Zonenvorschriften ein gewisses Bauvolumen zulassen, kann ein Bauvorhaben gestützt auf die Ästhetikklausel nur dann verweigert werden, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen (vgl. Hänni, a.a.O., S. 319 mit Hinweisen). Ob dem Bauvorhaben solche öffentliche



Interessen - konkret eine gute Einordnung - entgegenstehen würden, könnte erst anhand eines konkreten Projekts geprüft werden. Es bleibt deshalb dabei, dass die Nachbarn beim Erlass eines Sondernutzungsplans grundsätzlich eine gegenüber der Regelbauweise gleichwertige Beeinträchtigung zu dulden haben (GVP 1995 Nr. 93 S. 218).

7.7. Bei der vorgesehenen Tiefgarage handelt es sich unbestrittenermassen um keine unterirdische Baute im Rechtssinn. Als solche wäre sie gemäss Art. 56 Abs. 4 BauG bzw. Art. 35 BauR von den Grenzabstandsvorschriften befreit, wenn sie nicht mehr als 50 cm über das gewachsene Terrain hinaustreten würde und überdeckt wäre. Unterirdischen Bauten kommt diese Privilegierung zu, weil der Grenzabstand in erster Linie auf den Schutz der Nachbarn und die gute Wohnhygiene abzielt. Demgegenüber werden mit Art. 20 Abs. 2 lit. e BauR in erster Linie ortsplanerische Ziele verfolgt.

7.7.1. Einer Überbauung kann dann ein Mehrausnutzungsbonus in Aussicht gestellt werden, wenn Abstellplätze mehrheitlich bzw. zu 60 Prozent unter dem Terrain realisiert werden. Vorliegend geht es somit nicht um eine Privilegierung innerhalb des Grenzabstands, sondern um den raumplanerischen Grundsatz, dass mit einer zentralen Parkierungs- und Erschliessungsanlage unter Terrain entsprechend grössere Grün- und verkehrsfreie Freiflächen zwischen den Gebäuden geschaffen werden können. Bezeichnenderweise verwendet das Baureglement in diesem Zusammenhang auch nicht den bereits rechtstechnisch besetzten Begriff "unterirdisch" sondern "unter Terrain". Somit spielt es keine Rolle, ob die überdeckte Tiefgarage den gewachsenen Boden 50 cm oder mehr überschreitet. Entscheidend ist einzig die bessere Nutzung des Plangebiets im Sinn von Art. 3 Abs. 2 und 3 RPG.

7.7.2. Mit der vorliegenden Sammelgarage wird erreicht, dass der gesamte motorisierte Verkehr der Siedlung in den Untergrund gelenkt und der Aussenraum damit vollständig verkehrsfrei genutzt werden kann und somit vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont bleibt. Daran ändert nichts, dass die Tiefgarage auf der Talseite nach aussen in Erscheinung tritt, wie das bei Untergeschossen an Steillagen regelmässig der Fall ist. Ihre gesamte Fläche bzw. das Garagendach bleibt als Grünfläche sowie als Spiel- und Begegnungszone nutzbar. Mithin schliesst die



geplante Gestaltung der Tiefgarage die in Aussicht gestellte Mehrausnützung gemäss Art. 20 Abs. 2 lit. e BauR nicht von Vornherein aus.

7.8. Als gewachsenes Terrain gilt grundsätzlich das natürliche, nicht künstlich gestaltete Terrain. Der gewachsene Grund ist insbesondere im Rahmen der Gebäudehöhe von Art. 60 BauG objektiv und unabhängig vom allfälligen Einfluss auf die Art der Einfügung einer geplanten Baute zu bestimmen. Vorliegend ist die massgebliche Terrainhöhe im Zusammenhang mit der Garagenein- und -ausfahrt bzw. dem Einlenker in die X-strasse umstritten.

7.8.1. Das massgebliche Terrain wurde im Rahmen des Strassenprojekts Haldenstrasse verändert. Eine in der Praxis übliche, generelle feste zeitliche Frist, nach deren Ablauf gestaltetes Terrain ohne weiteres zu gewachsenem würde, besteht im Kanton St.Gallen nicht. Grundsätzlich wird auf das letzte bekannte gewachsene Terrain abgestellt. Das nachträglich gestaltete Terrain ist nur dort massgeblich, wo es in nicht missbräuchlicher Weise zu einer grossflächigen Veränderung gekommen ist, wie zum Beispiel bei Geländeaufschüttungen, die im Rahmen und bedingt durch den Bau einer Strasse vorgenommen worden sind. Kleinräumige Geländeanpassungen auf einzelnen Grundstücken dagegen bleiben grundsätzlich unbeachtlich. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Veränderungen aus Gründen, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers stehen, nicht wiederhergestellt werden können oder eine Wiederherstellung zu stossenden Ergebnissen führen würde.

7.8.2. Die im Überbauungsplan X.-strasse vermerkten Höhenkoten geben die ursprünglichen Höhen des gewachsenen Terrains vor dem Strassenbau an. Ob diese Höhen für das vorliegende Plangebiet noch massgeblich sind, nachdem das Gelände im Rahmen des Strassenprojekts grossflächig verändert wurde, ist daher fraglich. Für die in diesem Zusammenhang gerügte Tiefgaragenausfahrt ist aber ohnehin auf die tatsächlichen Begebenheiten abzustützen. Auf Grund der beglaubigten Höhenmessungen beträgt der Höhenunterschied zwischen der Ausfahrt gemäss Überbauungsplan auf der Ostseite und der von den Beschwerdeführern bevorzugten Westseite lediglich 27 cm, was auf das Gefälle und damit den Standort der rund 22 m langen Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage keine Bedeutung hat. Kommt dazu, dass die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren so oder so nachweisen muss, dass die



Garagenzufahrt des konkreten Bauprojekts das maximal zulässige Gefälle nach Art. 43 Abs. 2 BauR einhält.

7.9. Bei der Tiefgarage bzw. deren Zufahrt handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01, abgekürzt USG). Damit kommt vorliegend das USG zur Anwendung, das Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche und lästige Einwirkungen schützt und die Fruchtbarkeit des Bodens erhält (Art. 1 Abs. 1 USG).

7.9.1. Es ist unbestritten, dass die Garagen- und Erschliessungsanlage lärmässig die Planungswerte, also die tiefsten Belastungsgrenzwerte, der Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe II einhält (Art. 7 der Lärmschutzverordnung, SR 914.14, abgekürzt LSV; Art. 40 Abs. 1 LSV und Anhang 3). Gleichwohl wird verlangt, dass die Ausfahrt in Nachachtung des Vorsorgeprinzips von der Ost- auf die Westseite verlegt werde. Ebenfalls als nicht tragbar erachten die Beschwerdeführer die Blendewirkung der wegfahrenden Fahrzeuge beim gegenüberliegenden Grundstück.

7.9.2. Nach Art. 11 Abs. 2 USG sind unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (ebenso Art. 7 Abs. 1 lit. a und Art. 8 Abs. 1 LSV). Indessen hat das Vorsorgeprinzip nur emissionsbegrenzenden, nicht aber emissionseliminierenden Charakter. Es bietet deshalb keine Grundlage für das Verbot einer bestimmten Tätigkeit, welche die massgebenden Belastungsgrenzwerte einhält. Liegen die Immissionen unterhalb der Immissionsgrenzwerte, gibt es keine gefährlichen oder erheblich störenden Einwirkungen (Art. 13 und 15 USG), so dass kein Anlass für Einschränkungen besteht (Art. 74 Abs. 1 BV, Art. 1 Abs. 1 USG). Im Bereich des Lärmschutzes ist zudem zu berücksichtigen, dass die Planungswerte unter den Immissionsgrenzwerten liegen (Art. 23 USG), welche die Schwelle zur schädlichen oder lästigen Einwirkung definieren (Art. 13 USG); sie bilden daher bereits Element des vorsorglichen Immissionsschutzes (erste Stufe der Emissionsbegrenzung). Sind diese tiefsten Werte wie hier eingehalten, rechtfertigen sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann. Hingegen können nicht allein gestützt auf das Vorsorgeprinzip



lärmverursachende Tätigkeiten, nach denen eine - private oder öffentliche - Nachfrage besteht, als solche untersagt werden. Dies wäre ein Eingriff in den Betrieb der Anlage und daher mit Art. 11 Abs. 2 USG nicht mehr vereinbar (BGE 1A.183/2001 vom 18. September 2002 E. 7.6 ff.). Mithin verschafft allein das Vorsorgeprinzip den Nachbarn keinen Anspruch darauf, dass das Plangebiet nicht bzw. anders überbaut bzw. dass eine subjektiv störende Zufahrt möglichst weit weg vom eigenen Grundstück erstellt werde, damit sie keine bzw. möglichst wenig Beeinträchtigungen zu gewärtigen haben würden.

7.9.3. Als Einwirkungen gelten nach Art. 7 Abs. 1 USG auch Strahlen wie künstliches Licht. Ob Lichtimmissionen schädlich oder lästig sind, ist im Einzelfall zu prüfen (Art. 12 Abs. 2 USG). Als schädlich oder lästig gelten sie, wenn sie die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören (Art. 14 lit. b USG i.V.m. Art. 13 USG, Art. 15 USG). Dabei wird ein so genannter umweltschutzrechtlicher Bagatellbereich anerkannt, in welchem gestützt auf das Vorsorgeprinzip keine Massnahmen zu treffen sind. Dies gilt etwa, wenn sich eine Reduktion von geringfügigen Emissionen als unverhältnismässig erweist (URP 2010 S. 698).

Die Tiefgarage des Überbauungsplans X.-strasse erschliesst eine reine Wohnüberbauung und wird damit extensiv genutzt. Der Sondernutzungsplan sieht dabei achtzehn Einstell- und vier Besucherparkplätze vor. Angesichts dieser geringen Parkplatzzahl ist die zu erwartende Fahrzeugbewegung in der Nacht zu vernachlässigen, wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat. Daran ändert nichts, dass die an diesem Verfahren unbeteiligten Anwohner auf der Westseite des Plangebiets von der auf die andere Seite verlegten Ausfahrt weniger stark beeinträchtigt würden als die Beschwerdeführer, weil dort das gegenüberliegende Wohnhaus nicht direkt an der Strasse, sondern weiter oben steht. Die gerügte Beeinträchtigung ist minim und ergibt sich aus der zonenkonformen Nutzung, was in einem Wohngebiet hinzunehmen ist (VerwGE B2009/139 und 140 vom 11. Mai 2010 E. 5.3.7., in: www.gerichte.sg.ch). Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarinteressen im Sinn von Art. 27 BauG liegt demzufolge nicht vor.

8. Mit der Überbauung soll nach Art. 5 besV eine gute Gesamtwirkung und Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild erzielt werden. Art. 10 Abs. 2 BauR schreibt für Hangbauten in der W2a-Zone zudem eine besonders gute Einfügung vor.



8.1. Im Vergleich zum Verunstaltungs- und zum Beeinträchtigungsverbot stellt das vorliegende Einfügungsgebot die höchste gestalterische Anforderung an ein Bauvorhaben dar. Dabei ist die Gestaltung einerseits für sich allein und andererseits in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu beurteilen. Besonders zu berücksichtigen sind charakteristische Gestaltungselemente, die in der Umgebung vorkommen, wie etwa Materialien und Farben oder Formgebung und Proportionen. Das Projekt muss in seiner Gesamtheit und in Bezug auf seine einzelnen Teile den Merkmalen der Umgebung Rechnung tragen (B. Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 144, mit Hinweisen).

8.2. Der Augenschein hat gezeigt, dass der Südhang westlich von Schmerikon sehr heterogen und mit verschiedenen Wohnhaustypen und den unterschiedlichsten Dachformen und -ausrichtungen überbaut ist. Die Häuser in unmittelbarer Umgebung weisen Sattel-, Pult-, Walmdächer mit verschiedenen Lukarnen und Dachflächenfenstern sowie Flachdächer auf. Die Fassaden sind ebenfalls uneinheitlich gestaltet, sowohl in der Material- wie in der Farbwahl. Nebst kleineren Häusern nützt gut die Hälfte der Bauten an der Haldenstrasse die maximale Gebäudelänge aus, das unmittelbar östlich benachbarte Terrassenhaus überschreitet diese sogar erheblich. Die Hauptbauten sind mit den unterschiedlichsten An-, Neben- und Kleinbauten sowie Solaranlagen ergänzt. Die Umgebung der Häuser ist je nach Steilheit des Geländes mehr oder weniger terrassiert. Für die verschieden grossen Stützvorrichtungen werden unterschiedliche Materialien verwendet. Von typischen Charakteristiken kann somit nicht gesprochen werden. Nebst schlichten, architektonisch anspruchsvollen Bauten finden sich solche, die am gleichen Gebäude unterschiedliche Stilrichtungen, Farb- und Materialelemente aufweisen. Die im vorliegenden Perimeter geplanten und in ihrer Höhe beschränkten Bauten fallen in diesem Kontext weder von ihren Dimensionen noch auf Grund der vorgegebenen gestalterischen Vorschriften auf. Die vielgestaltige Umgebung wird damit lediglich um eine weitere unterschiedliche, aber in ihrer Gesamtheit einheitlich gestaltete Überbauung erweitert. Auch die Tatsache, dass ein ausgebautes Unterschoss talseitig zum Vorschein tritt, ist an der X.-strasse nicht neu. Zwar tritt die Tiefgarage auf der Talseite nicht unerheblich zum Vorschein. Anders als die riesige Stützmauer aus Bruchsteinen weiter westlich unterhalb zweier Wohnhäuser



mit Giebel- und Flachdach ist diese aber in die Gesamtüberbauung integriert und bildet mit dieser gestalterisch ein einheitliches Bild.

8.3. Die Vorinstanz hat demnach zu Recht bejaht, dass die Vorschriften des Überbauungsplans eine gute Einordnung vorgebe. Ob das konkrete Bauprojekt die architektonische Gestaltung gemäss Art. 5 besV erfüllen werde, wird die Baubehörde anhand des konkreten Baugesuchs beurteilen müssen. Das Gleiche gilt für allfällige technisch notwendige Dachaufbauten und Sonnenkollektoren. Ob diese wie von Art. 33 Abs. 2 BauR verlangt möglichst unauffällig in die Dachgestaltung einbezogen werden, ist im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden. Nachdem der Überbauungsplan die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht ausschöpft, lässt sich im Rahmen des Überbauungsplans die Forderung nach einem grundsätzlichen Verbot von Dachaufbauten bzw. deren Unterstellung unter die maximale Höhenbeschränkung nicht rechtfertigen.

9. Zusammengefasst erweist sich der angefochtene Überbauungsplan X.-strasse als rechtmässig. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass sich die Vorinstanz nicht mit der Grobstudie des Beschwerdeführers 2 auseinandergesetzt hat. Nachdem feststand, dass sich der vorliegende Sondernutzungsplan als recht- und zweckmässig erweisen würde, hatte sie keinen Anlass mehr, auch noch seinen Alternativvorschlag zu prüfen, mit dem dieser das Plangebiet selber mit Terrassenhäusern überbauen will. Die Beschwerden erweisen sich demzufolge als unbegründet, womit sie abzuweisen sind.

10. (...).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkennt:

1./ Die Beschwerden werden abgewiesen.

2./ Die Beschwerdeführer 1 und 2 bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von insgesamt Fr. 6'000.-- bzw. je Fr. 3'000.-- unter Anrechnung der geleisteten Kostenvorschüsse. Von den je bezahlten Fr. 4'000.-- werden ihnen je Fr. 1'000.-- zurückerstattet.



3./ Die Beschwerdeführer 1 und 2 entschädigen die Beschwerdegegnerin je mit Fr. 2'500.--.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer 1 (durch Rechtsanwalt C.)
- die Vorinstanz
- den Beschwerdeführer 2 (durch Rechtsanwalt E.)
- die Beschwerdebeteteiligte
- die Beschwerdegegnerin (durch Fürsprecher X.)

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.