Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 22/2020

Urteil vom 4. November 2020

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Chaix, Präsident,
Bundesrichter Kneubühler, Bundesrichterin Jametti,
Gerichtsschreiber Dold.

Verfahrensbeteiligte
A._____ AG,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Heer,

gegen

B._____ AG,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Richard Schmidt,

Gemeinde Glarus Nord,
Schulstrasse 2, 8867 Niederurnen,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Silvio C. Bianchi,

Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus,
Kirchstrasse 2, 8750 Glarus.

Gegenstand
Überbauungsplan Feld,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts
des Kantons Glarus, I. Kammer, vom 21. November 2019 (VG.2019.00028).

Sachverhalt:

A.
Das in Näfels (Gemeinde Glarus Nord) gelegene Grundstück "Feld" (Parzelle Nr. 95) lag ursprünglich in der Landwirtschaftszone. Die Gemeindeversammlung Glarus Nord beschloss am 25. November 2011, es "mit grossem Bonus bei Überbauungsplänen" in die Wohnzone W2b umzuzonen. Am 28. Januar 2013 reichte die B._____ AG, die das Grundstück im Jahr zuvor erworben hatte, dem Gemeinderat den Überbauungsplan Feld ein. Gegen diesen erhob unter anderem die A._____ AG Einsprache.
Nachdem kantonal letztinstanzlich das Verwaltungsgericht des Kantons Glarus die Sache an den Gemeinderat zurückgewiesen hatte, wies dieser am 15. April 2015 die Einsprache ab, und mit Beschluss vom 19. Juni 2015 erliess die Gemeindeversammlung den Überbauungsplan Feld.
Die A._____ AG erhob in der Folge zunächst Beschwerde an das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus (DBU) und später an das Verwaltungsgericht. Mit Urteil vom 22. Dezember 2016 wies das Verwaltungsgericht die Sache an das DBU zurück. Das DBU genehmigte am 24. Juli 2017 den Überbauungsplan. Gleichentags hiess es die Beschwerde gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss in Bezug auf die Klarheit des Sondernutzungsplans teilweise gut, wobei es erwog, dass mit der Anpassung der maximalen Höhenkote im Genehmigungsdossier dem betreffenden Kritikpunkt bereits Rechnung getragen worden sei. Im Übrigen wies es die Beschwerde ab.
Die A._____ AG erhob gegen die Plangenehmigungsverfügung und den Beschwerdeentscheid des DBU Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Dieses vereinigte die beiden Verfahren, wobei es die

Beschwerde gegen die Plangenehmigungsverfügung im Einverständnis mit dem Regierungsrat des Kantons Glarus als Sprungbeschwerde entgegennahm. Mit Urteil vom 3. Mai 2018 wies es die Beschwerden ab. Eine von der A._____ AG dagegen erhobene Beschwerde hiess das Bundesgericht mit Urteil 1C 278/ 2018 vom 20. Februar 2019 wegen einer Verletzung des rechtlichen Gehörs gut. Es wies die Sache zur neuen Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurück. Dieses fällte am 21. November 2019 ein neues Urteil und wies die Beschwerden wiederum ab.

B.
Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht vom 13. Januar 2020 beantragt die A._____ AG, das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. November 2019 sei aufzuheben. Eventualiter sei die Angelegenheit zur neuen Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.
Das Verwaltungsgericht, das DBU und die Gemeinde schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführerin hat dazu Stellung genommen.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den angefochtenen Entscheid steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG zur Verfügung. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 113, die mit dem Fachmarktcenter Näfels überbaut ist und sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite im Westen des Überbauungsplangebiets befindet. Sie ist deshalb durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf ihre Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

1.2. Die Beschwerdeführerin beantragt, es seien auch die Akten desjenigen kantonalen Verfahrens beizuziehen, das zum bundesgerichtlichen Urteil vom 20. Februar 2019 führte. Da sich sämtliche relevanten und von der Beschwerdeführerin angerufenen Aktenstücke in den dem Bundesgericht vom Verwaltungsgericht eingereichten Akten befinden, kann jedoch auf den Beizug weiterer Akten abgesehen werden. Dem Antrag ist deshalb nicht stattzugeben.

2.
Die Beschwerdeführerin macht Ausführungen zur "demokratischen Grundordnung" für den Überbauungsplanperimeter. Das Verwaltungsgericht hielt dazu unter anderem fest, es sei eine reine Mutmassung, dass die Umzonung nicht bewilligt worden wäre, wenn die Stimmbürger das Projekt gekannt hätten. Weder setzt sich die Beschwerdeführerin mit den betreffenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinander noch zeigt sie auf, inwiefern Letzterer gegen Bundesrecht verstösst. Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten (Art. 42 Abs. 2 BGG).

3.

3.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Wortlaut des Protokolls der Gestaltungskommission vom 30. Oktober 2012 zeige, dass sämtliche späteren Stellungnahmen, welche sich zum Projekt äusserten, auf diese Beurteilung abstellten. Insbesondere sei der Mitwirkungsbericht vom 17. April 2013 identisch mit der Beurteilung vom 30. Oktober 2012. Die Gestaltungskommission habe jedoch nicht einen Entwurf für einen Überbauungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften), sondern lediglich Grundlagen für ein Richtprojekt gesehen. Zudem seien die Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild höchstens am Rande erwähnt worden. Dies genüge den Anforderungen von Art. 23 und 46 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 2. Mai 2010 (RBG; GS VII B/1/1), Art. 68 der Bauverordnung des Kantons Glarus vom 23. Februar 2011 (GS VII B/1/2; im Folgenden: BauV) sowie von Art. 3 RPV (SR 700.1) nicht. Art. 46 BauG verlange, dass die Gestaltungskommission "Bauten" beurteile, nicht bloss Richtprojekte.
In der Folge habe die Bauherrschaft gemeinsam mit einer Begleitgruppe, welcher zwei Vertreter der Gestaltungskommission angehörten, das Projekt überarbeitet. Die Begleitgruppe habe am 9. Januar 2013 das Resultat zur Kenntnis genommen. Der Gestaltungskommission selbst sei das Resultat der Projektüberarbeitung nicht vorgelegt worden, und zwar nicht einmal das weiter bearbeitete Richtprojekt. Die beiden Vertreter der Gestaltungskommission seien schon vor dem 30. Oktober 2012 und auch später in die Ausarbeitung des Richtprojekts involviert gewesen. Bei einer solch engen

Zusammenarbeit hätten sie nicht mehr unbefangen sein können. Auf das Protokoll der Begleitgruppe, welche im Wesentlichen aus Vertretern der Bauherrschaft bestanden habe, dürfe nicht abgestellt werden. Zu rügen sei auch, dass das Verwaltungsgericht willkürliche Erwägungen zur Weiterbearbeitung des Projekts angestellt habe. Insbesondere entbehre die Feststellung, dass die Gestaltungskommission zu Detailfragen im Baubewilligungsverfahren Stellung nehmen könne, einer gesetzlichen Grundlage.
Zusammenfassend habe die Gestaltungskommission den Entwurf für einen Überbauungsplan nicht gesehen, nicht beurteilt und auch nicht formell verabschiedet. Sie habe nicht einmal die letzte Fassung des Richtprojekts gesehen. Diese sei nur der Begleitgruppe präsentiert worden. Das Verwaltungsgericht sei aktenwidrig von einer rechtskonformen Beurteilung durch die Gestaltungskommission ausgegangen. Es habe den Sachverhalt auch insofern willkürlich festgestellt, als es davon ausgegangen sei, am 30. Oktober 2012 habe ein Richtprojekt vorgelegen, obwohl das Projekt offensichtlich nicht die Qualität eines solchen gehabt habe. Auch habe sich das Verwaltungsgericht nicht hinreichend mit den Vorbringen in der Beschwerdeschrift auseinandergesetzt und damit das rechtliche Gehör verletzt (Art. 29 Abs. 2 BV).

3.2. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (Art. 29 Abs. 2 BV; BGE 143 III 65 E. 5.2 S. 70 f. mit Hinweisen).
Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Entscheid. Das Verwaltungsgericht hat sich ausführlich mit der Vorgehensweise der Gestaltungskommission befasst und eingehend begründet, weshalb deren Beurteilung den gesetzlichen Anforderungen genüge. Ob dieser Schluss zutrifft, ist nicht eine Frage des rechtlichen Gehörs. Wenn sich das Verwaltungsgericht nicht mit den Anforderungen, die ein Richtprojekt nach Ansicht der Beschwerdeführerin erfüllen muss, auseinandergesetzt hat, ist das nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, dass diese Anforderungen aus den anwendbaren Rechtsnormen hervorgehen. Insgesamt wurde die Beschwerdeführerin durch die Begründung des Verwaltungsgerichts ohne Weiteres in die Lage versetzt, sich über die Tragweite dessen Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache ans Bundesgericht weiterzuziehen. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist deshalb unbegründet.

3.3. Ebenfalls unbegründet ist die Rüge der offensichtlich falschen Sachverhaltsfeststellung (Art. 97 Abs. 1 BGG). Ob das Verwaltungsgericht von einer rechtskonformen Beurteilung durch die Gestaltungskommission ausgegangen ist, stellt eine Rechtsfrage dar, nicht eine solche des Sachverhalts.

3.4. Zur von der Beschwerdeführerin beanstandeten Vorgehensweise der Gestaltungskommission lässt sich den Akten Folgendes entnehmen:
An der Sitzung der Gestaltungskommission vom 30. Oktober 2012 wurde das Richtprojekt vorgestellt. Insbesondere die Randbebauung, die Nutzung des Zentrums und die dem Bergkamm angepasste Gesamtform wurde durch die Gestaltungskommission begrüsst. Der grosszügige Hofraum mit der Möglichkeit privater Gärten biete eine gute Wohn- und Lebensqualität. Gesamthaft werde eindeutig ein besseres Resultat erreicht als mit der Regelbauweise. Die Grossform eigne sich zur Schaffung von qualitativ sehr hochwertigem Wohnraum mit hoher Freiraumqualität im grossen Innenhof und einem differenzierten Umgang mit der Abgrenzung von privaten und öffentlichen Bereichen. Angeregt wurde, die Gestaltung der Gebäudeenden, der Fassaden und des Raums zur Strasse zu überdenken. Fünf Geschosse (gegenüber dem Fachmarktcenter) wirkten besser als sechs.
Am 9. Januar 2013 fand eine Sitzung der Bauherrschaft, der Architekten, der Landschaftsarchitekten und der zwei das Projekt begleitenden Mitglieder der Gestaltungskommission statt. Dabei wurde durch die Architekten erläutert, wie das Projekt aufgrund der Ausführungen der Gestaltungskommission vom 30. Oktober 2012 überarbeitet wurde. Neu waren danach fünf Vollgeschosse gegen den Kreisel, eine leichte Verschiebung der Gebäudevolumina und leicht veränderte Gebäudeecken geplant. Die Vertreter der Gestaltungskommission würdigten das Projekt insgesamt lobend und wiesen darauf hin, dass offene Detailfragen im Rahmen des Bauprojekts

beantwortet werden könnten.
Im Mitwirkungsbericht der kommunalen Abteilung Bau und Umwelt vom 17. April 2013 wurde das Protokoll der Gestaltungskommission vom 30. Oktober 2012 fast wörtlich übernommen, aber etwas umstrukturiert. Hingegen fanden das Protokoll der Sitzung vom 9. Januar 2013 und die dort dargestellten Änderungen keinen Eingang in den Mitwirkungsbericht.
Da die Gemeindeversammlung beim Erlass des Überbauungsplans die maximale Vollgeschosszahl im Baubereich A1 von fünf auf vier Geschosse reduziert hatte, sah sich die Gestaltungskommission in ihrer Sitzung vom 2. Februar 2017 dazu veranlasst, die Protokolle vom 30. Oktober 2012 und vom 9. Januar 2013 mit folgendem Zusatz zu ergänzen: "Die Gestaltungskommission hat von den von der Gemeindeversammlung am Überbauungsplan vorgenommenen Änderungen Kenntnis genommen. Diese Änderungen sind ohne Einfluss auf die positive Beurteilung des Überbauungsplanes durch die Gestaltungskommission."

3.5. Das Verwaltungsgericht hielt im angefochtenen Entscheid zu diesem Ablauf fest, es ergebe sich daraus, dass die Gestaltungskommission der vorgesehenen Randbebauung von Anfang an sehr positiv gegenübergestanden habe. Bei der Präsentation des Richtprojekts am 30. Oktober 2012 habe sie das Vorhaben gelobt, mit dem ein eindeutig besseres Resultat als mit der Regelbauweise erzielt werde. Nur in vereinzelten Punkten habe sie Änderungen angeregt. Dass die Gestaltungskommission schon früh zwei Mitglieder delegierte, um das Projekt zu begleiten, sei nicht zu beanstanden, sondern habe ermöglicht, die Anliegen der Gestaltungskommission direkt in das Vorhaben einfliessen zu lassen. Dass die Gestaltungskommission bereits zum Richtprojekt Stellung genommen habe, erscheine sinnvoll. Hätte dieses nämlich nicht genügt, hätte die Beschwerdegegnerin rechtzeitig reagieren und einen anderen Weg einschlagen können. Da das Richtprojekt die Gestaltungskommission aber offensichtlich habe überzeugen können, habe sie es als genügend angesehen, dass ihre beiden Mitglieder die weitere Umsetzung bzw. die Ausarbeitung begleiteten. Daraus lasse sich schliessen, dass den an der Sitzung erwähnten Kritikpunkten keine entscheidende Bedeutung zugekommen sei,
zumal die Gestaltungskommission zu Detailfragen im Baubewilligungsverfahren Stellung nehmen könne. Sodann habe die am 2. Februar 2017 beschlossene Ergänzung der Protokolle vom 30. Oktober 2012 und vom 9. Januar 2013 aufgezeigt, dass die Gestaltungskommission den Überbauungsplan mit der geplanten Randbebauung als positiv beurteilte und an dieser Beurteilung stets festgehalten habe. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sei das Vorgehen der Gestaltungskommission nicht zu beanstanden und stehe in Einklang mit Art. 68 Abs. 2 BauV, welcher das Verfahren für die Beurteilung durch die Gestaltungskommission nicht regle.

3.6. Die von der Beschwerdeführerin angerufenen Normen des kantonalen Rechts haben folgenden Worlaut:
Art. 23 [RBG] Überbauungsplan
1 Der Überbauungsplan regelt insbesondere die Erschliessung, die besondere Bauweise sowie die Freiraumgestaltung eines Teilgebietes.
2 Er besteht aus einem Plan und den dazu gehörenden Sonderbauvorschriften.
3 Mit Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:
a. Bauweise (offen, geschlossen);
b. Anordnung und Gliederung der Bauten und Anlagen;
c. Lage, Grösse und Abstände der Bauten und Anlagen;
d. Art und Mass der Nutzung der Bauten;
e. Firstrichtung und Dachform;
f. Materialwahl und Fassadengestaltung;
g. Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen, Parkplätzen und Kinderspielplätzen;
h. Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume;
i. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen und Immissionen;
k. Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie.
4 Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.
5 Die Höhe des Ausnützungsbonus ist von der Gemeinde im Baureglement festzulegen.
Art. 46 [RBG] Überbauungsplanpflicht
Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützerinnen und Benützer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Überbauungsplan.
Art. 68 [BauV] Gestaltungskommission

1 Zur Beurteilung von Vorhaben nach Artikel 46 und von besonderen Einordnungsfragen nach Artikel 47 Absatz 1 RBG hat die zuständige Gemeinde eine Kommission zu bestellen, welche sich aus fünf bis sieben Fachleuten zusammensetzt.
2 Die Kommission unterbreitet ihre Beurteilungen der für das Bewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde.
3 Für die Beurteilung von Gestaltung und Einordnung im Anwendungsbereich von Artikel 47 Absatz 2 RBG ist die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) zuständig. Stellungnahmen der KNHK werden nach Massgabe der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung durch die zuständige kantonale Fachstelle eingeholt.
Das Bundesgericht prüft die Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht lediglich auf Willkür. Gemäss der ständigen Praxis des Bundesgerichts ist ein Entscheid willkürlich, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtssatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft; dass eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, genügt nicht (BGE 146 II 111 E. 5.1.1 S. 131 f.; BGE 144 I 170 E. 7.3 S. 174 f.; je mit Hinweisen).

3.7. Wie aus dem Wortlaut der oben zitierten Bestimmungen hervorgeht, ist die Funktionsweise der Gestaltungskommission im Kanton Glarus gesetzlich nur rudimentär normiert. Im Raumentwicklungs- und Baugesetz wird sie nicht erwähnt. Die Bauverordnung sieht in Abs. 1 von Art. 68 vor, dass die Gemeinde zur Beurteilung von "Vorhaben" nach Art. 46 RBG, das heisst für Bauten und Anlagen, die nur gestützt auf einen Überbauungsplan zulässig sind, eine Kommission zu bestellen hat, die sich aus fünf bis sieben Fachleuten zusammensetzt. Diese unterbreitet gemäss Abs. 2 ihre Beurteilungen der für das Bewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde. Welche konkreten Fragen sie im Planungsverfahren und im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu beantworten hat, wird nicht weiter umschrieben und ergibt sich nur ansatzweise und indirekt aus dem Zusammenhang der anwendbaren Bestimmungen.
Vor diesem Hintergrund ist die Feststellung des Verwaltungsgerichts, das Vorgehen der Gestaltungskommission sei nicht zu beanstanden und stehe in Einklang mit Art. 68 Abs. 2 BauV, nicht willkürlich. Auch wenn die Gestaltungskommission bzw. ihre Delegation sich nicht vor der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2015 zum definitiven Entwurf für den Überbauungsplan äusserte, so begleitete sie bis zu diesem Zeitpunkt dessen Entwicklung und gab in diesem Rahmen auch Stellungnahmen ab, nämlich am 30. Oktober 2012 und am 9. Januar 2013. Am 2. Februar 2017 nahm sie auch zur von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderung (betreffend die maximale Anzahl Vollgeschosse) Stellung und hielt dabei ausdrücklich an ihrer positiven Beurteilung fest. Dass am 30. Oktober 2012 ein Richtprojekt bzw. Grundlagen für ein solches präsentiert wurden und nicht der Entwurf eines Überbauungsplans mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften, ist angesichts der vagen gesetzlichen Vorgaben nicht ausschlaggebend. Die dargelegte Entstehungsgeschichte zeigt auf, dass der Überbauungsplan anhand eines Richtprojekts ausgearbeitet wurde. Die beiden hängen insofern eng zusammen, sodass die Äusserungen der Gestaltungskommission an ihrer Sitzung vom 30. Oktober 2012 als
auf den im Entstehen begriffenen Überbauungsplan gemünzt verstanden werden können. Dies geht im Übrigen auch aus dem betreffenden Sitzungsprotokoll hervor.
Die Rüge, die Gestaltungskommission habe sich höchstens am Rande mit den Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild befasst, lässt den angefochtenen Entscheid angesichts der lediglich rudimentären gesetzlichen Vorgaben zur Aufgabe der Gestaltungskommission ebenfalls nicht als willkürlich erscheinen. Dass sich die Gestaltungskommission zu gewissen Punkten nicht bzw. nicht vertieft äusserte, bedeutet im Übrigen nicht, dass diese im Rechtsmittelverfahren ungeprüft geblieben wären. Wie das Bundesgericht bereits im Urteil 1C 278/ 2018 vom 20. Februar 2019 dargelegt hat, entsprach die Prüfung des Verwaltungsgerichts den bundesrechtlichen Anforderungen. Auf die entsprechenden Erwägungen, die weiterhin zutreffen, kann verwiesen werden (a.a.O., E. 3). Nichts anderes ergibt sich aus dem beiläufigen Hinweis der Beschwerdeführerin auf Art. 3 RPV. Diese Bestimmung richtet sich an Behörden, denen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, und verlangt von diesen, in der Begründung ihrer Beschlüsse ihre Interessenabwägung darzulegen. Dazu gehört die in Art. 68 BauV vorgesehene Gestaltungskommission offensichtlich nicht. Weder verfügt sie über
Handlungsspielräume im Sinne von Art. 3 RPV, noch fällt sie Beschlüsse. Ihre Beurteilung liefert vielmehr eine der Grundlagen, auf die sich die für den Erlass des Sondernutzungsplans zuständige Behörde bei der dabei vorzunehmenden Interessenabwägung abstützen kann. Diese Interessenabwägung ist umfassend und geht über die von einer Gestaltungskommission zu beurteilenden Aspekte hinaus (vgl. BGE 145 II 70 E. 3.2 und die dort zitierte Literatur und weitere

Rechtsprechung).

3.8. Auch die Kritik der Beschwerdeführerin, die Gestaltungskommission hätte aufgrund der engen Zusammenarbeit nicht mehr unbefangen sein können (Art. 29 Abs. 1 BV), ist unbegründet. Eine enge Zusammenarbeit zwischen einer Gestaltungskommission und einer Grundeigentümerin, die einen Überbauungsplan ausarbeiten will, stellt für sich allein keinen Grund für die Annahme von Befangenheit dar.

4.

4.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, Abweichungen von der Regelbauweise seien nur zulässig, soweit sie in der Bauordnung ausdrücklich vorgesehen seien. Dies sei für den Gebäudeabstand, die Gebäudelänge und die geschlossene Bauweise nicht der Fall. Der angefochtene Entscheid verletze deshalb das Legalitätsprinzip und sei willkürlich.

4.2. Art. 23 Abs. 4 RBG bestimmt allgemein, dass mit dem Überbauungsplan von der Regelbauweise abgewichen werden kann. Dabei zählt Art. 23 Abs. 3 RBG in einer nicht abschliessenden Liste auf, was mit den Sonderbauvorschriften geregelt werden kann. Das Verwaltungsgericht legte dazu dar, diese Normen bedürften keiner Konkretisierung in der kommunalen Bauordnung. Eine solche sei gemäss Art. 23 Abs. 5 RBG lediglich für die Höhe des Ausnützungsbonus erforderlich. Aus dem Wortlaut von Art. 9 Abs. 2 BO Näfels ergebe sich zudem, dass der kommunale Gesetzgeber die Möglichkeiten zur Abweichung von der Regelbauweise nicht einschränken wollte, sondern nur beispielhaft aufzählte.

4.3. Die Beschwerdeführerin verkennt, dass das Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 BV) - abgesehen von seiner spezifischen Bedeutung im Strafrecht und im Abgaberecht - kein verfassungsmässiges Individualrecht ist, sondern ein Verfassungsgrundsatz, dessen Verletzung nicht selbstständig, sondern nur im Zusammenhang mit der Verletzung insbesondere des Grundsatzes der Gewaltentrennung, der Rechtsgleichheit, des Willkürverbots oder eines speziellen Grundrechts gerügt werden kann (BGE 134 I 322 E. 2.1 S. 326 mit Hinweis). Ihre Rüge, die Vorinstanz habe das Legalitätsprinzip verletzt, hat somit keine über die ebenfalls erhobene Rüge der Verletzung des Willkürverbots hinausgehende Bedeutung. Unter diesem Gesichtswinkel ist die vorinstanzliche Rechtsauffassung nicht zu beanstanden. Art. 23 Abs. 3 RBG zählt ausdrücklich auf, dass mit Sonderbauvorschriften insbesondere die offene oder geschlossene Bauweise (lit. a) sowie die Grösse und die Abstände der Bauten (lit. c) geregelt werden können. Weiter verlangt Art. 23 Abs. 5 RBG nur für die Höhe des Ausnützungsbonus eine Konkretisierung im kommunalen Baurecht, sodass der Umkehrschluss, dies sei für andere Abweichungen von der Regelbauweise nicht erforderlich, nicht als willkürlich bezeichnet
werden kann.

5.

5.1. Die Beschwerdeführerin kritisiert, der Überbauungsplan entleere die Grundordnung ihres Sinngehalts, was gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unzulässig sei. Die Abweichungen, die er bei der Ausnützungsziffer, der Gebäudehöhe, der Geschosszahl, der Gebäudeabstände und der Gebäudelänge (bzw. hinsichtlich der geschlossenen Bauweise) vorsehe, gingen im Einzelnen und in ihrer Gesamtheit über das Zulässige hinaus. Der angefochtene Entscheid verletze deshalb Art. 2 RPG i.V.m Art. 3 RPV, Art. 4, 26 und 33 f. RPG sowie das Willkürverbot. Zudem rügt sie, es werde keine besonders gute Lösung erzielt, wie dies Art. 9 Abs. 1 BO Näfels und Art. 23 Abs. 4 RBG verlangten. Sie ist der Auffassung, für jede einzelne Abweichung von der Grundordnung (Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe u.s.w.) sei aufzuzeigen, dass damit eine besonders gute Lösung erzielt werde. Die Vorzüge, die das Verwaltungsgericht hervorhebe, seien zudem nicht in rechtsverbindlicher Weise gesichert. Die Umgebungsgestaltung sowie die Lage und Gestaltung von Spiel- und Erholungsflächen und von gemeinschaftlichen Einrichtungen würden nicht konkretisiert. Es sei nicht einmal verbindlich geregelt, dass der Innenhof nach der Überbauung für die Öffentlichkeit zugänglich sei.
Weiter fehlten Bestimmungen über den Lärmschutz, die gewässerschutzrechtliche Bewilligung und Untersuchungen darüber, ob die bestehende Erschliessung genüge. Das Verwaltungsgericht habe zudem mehrfach die Begründungspflicht missachtet. Nicht wirklich befasst habe es sich mit der Einordnung ins Ortsbild, dem Verkehrsaufkommen und der Lärmproblematik. Auf ihre Kritik, es fehle an der erforderlichen umfassenden Interessenabwägung und der eingehenden Auseinandersetzung mit den angeblichen Vor- und Nachteilen des Überbauungsplans, sei es nicht eingegangen. Auch

werde nirgends dargetan, dass mit einer Überbauung, die weniger hohe und lange Bauten vorsehe, das öffentliche Interesse am haushälterischen Umgang mit dem Boden nicht auch erreicht werden könnte.

5.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin genügt der angefochtene Entscheid auch in dieser Hinsicht der Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV, siehe E. 3.2 hiervor), soweit die Kritik in der Beschwerde hinreichend substanziiert vorgetragen wurde (Art. 106 Abs. 2 BGG). Das Verwaltungsgericht ging sowohl auf die Umgebung des Überbauungsplangebiets als auch auf die Frage des Lärmschutzes und die Erschliessung ein. Auch eine Auseinandersetzung mit den Vor- und Nachteilen des Überbauungsplans, d.h. eine Interessenabwägung, enthält der angefochene Entscheid. In dieser Hinsicht hielt das Verwaltungsgericht ausdrücklich fest, eine Gesamtschau sei ausschlaggebend. Dass das öffentliche Interesse am haushälterischen Umgang mit dem Boden nicht auch mit kleineren Bauten erreicht werden könnte, hielt es offenbar nicht für ausschlaggebend. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, weshalb sie vom Gegenteil ausgeht (Art. 106 Abs. 2 BGG). Dem Verwaltungsgericht kann deshalb nicht vorgeworfen werden, auf diesen Punkt nicht eingegangen zu sein.

5.3. Es trifft zu, dass gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts mit einem Sondernutzungsplan zwar von der Grundordnung abgewichen werden darf, diese Abweichungen jedoch nicht dazu führen dürfen, die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren (BGE 135 II 209 E. 5.2 S. 219 mit Hinweisen). Indessen hat das Bundesgericht ebenfalls betont, dass sich die Zulässigkeit von Abweichungen aus dem kantonalen Recht ergibt und sich seine Überprüfung deshalb auf Willkür beschränkt (so zuletzt das Urteil 1C 222/2019 vom 4. September 2020 E. 5.1 mit Hinweisen; s. auch BGE 135 II 209 E. 5.6 i.f. S. 222).
Die betreffenden Regeln unterscheiden sich ebenso von Kanton zu Kanton wie die Terminologie (Gestaltungsplan, Quartierplan, Überbauungsplan, Bebauungsplan) : So durften beispielsweise nach dem im Urteil 1P.270/2005 vom 26. September 2005 anwendbaren thurgauischen Recht ausserhalb des Gestaltungsplangebiets gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden (a.a.O., E. 3.1.). Gemäss der im Urteil 1C 800/2013 vom 29. April 2014 dargelegten Auslegung des Raumplanungsgesetzes des Kantons Neuenburg durch das
kantonale Verwaltungsgericht war ein Rückgriff auf das Instrument des Sondernutzungsplans gar nur dann möglich, wenn das fragliche Projekt für den Grundnutzungsplan "nicht vorhersehbar" war oder das Gesetz den Erlass eines Sondernutzungsplans zwingend vorsah (a.a.O., E. 2.2.1.). Das in Urteil 1C 416/2007 vom 3. Oktober 2008 massgebende luzernische Recht wiederum verlangt allgemein, dass der Zonencharakter gewahrt bleibt, listet eine Reihe von Voraussetzungen auf und sieht für die maximal zulässige Abweichung bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer eine prozentuale Grenze vor (a.a.O., E. 3.1.1.).
Im Kanton Glarus setzt die Abweichung von der Regelbauweise voraus, dass dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (Art. 23 Abs. 4 RBG). In ähnlicher Weise sieht die kommunale Bauordnung in Art. 9 Abs. 1 vor, dass mit dem Überbauungsplan von ihren Vorschriften abgewichen werden kann, wenn damit besonders gute Lösungen erzielt werden, wobei sich die Beurteilung nach folgenden Kriterien zu richten hat: Erschliessung und Parkierung; hygienisch und baulich einwandfreie Lösung; Beachtung der Beziehung zu den Nachbargrundstücken; harmonische Einordnung der Bauten ins Gesamtbild der Umgebung; grosszügige und zweckmässige Anlage von Freiflächen und Kinderspielplätzen. Diese Kriterien sind im vorliegenden Fall vor dem Hintergrund von Art. 8 Abs. 1 BO Näfels zu lesen, wonach der Überbauungsplan eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung bezweckt.
Ob das Verwaltungsgericht im Ergebnis willkürfrei davon ausgehen durfte, die genannten Voraussetzungen seien erfüllt, ist im Folgenden zu prüfen. Entscheidend ist in dieser Hinsicht eine Gesamtbetrachtung (Art. 23 Abs. 4 RBG, wonach "gesamthaft" ein besseres Ergebnis verwirklicht werden soll; vgl. auch Urteile 1C 466/2019 vom 31. August 2020 E. 6.4;1C 429/2012 vom 15. April 2013 E. 6.2.1). Dies verkennt die Beschwerdeführerin, wenn sie eine punktuelle Prüfung verlangt und etwa fordert, es sei aufzuzeigen, dass allein mit der Reduktion der Gebäudeabstände ein besonders gutes Ergebnis erzielt werde.
In die Interessenabwägung miteinzubeziehen sind allfällige Schutzanliegen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und solche, die sich aus dem Raumentwicklungs- und Baugesetz oder der Bauordnung ergeben (vgl. BGE 135 II 209 E. 5.6 S. 221 f. betreffend das im ISOS eingetragene Dorf Rüti: Berücksichtigung der Inventarisierung im ISOS und der für die betreffende Kernzone geltenden kantonalen und kommunalen Schutzvorschriften). Im vorliegenden

Fall kommen gemäss den Ausführungen im angefochtenen Entscheid und der Beschwerdeschrift allerdings keine derartigen besonderen Schutzanliegen zum Tragen.

5.4. Die streitbetroffene Parzelle liegt gemäss den Ausführungen im angefochtenen Entscheid im südlichen Teil des Ortes Näfels und weist eine Fläche von 16'357 m2 auf. Im Westen liegt die Kantonsstrasse. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich das im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende Fachmarktcenter Näfels, welches aufgrund seiner Länge und des grossen Parkplatzes markant in Erscheinung tritt und das Gebiet prägt. Im Norden grenzen die Aserstrasse und ein Kreisel der Kantonsstrasse an das Überbauungsplangebiet. Dahinter befindet sich eine Wohn- und Gewerbezone, in der unter anderem ein Restaurant, eine Garage und eine Tankstelle stehen. Im Osten liegt die Aserstrasse, an die mit Einfamilienhäusern überbaute Bauzonen W2b und W2a sowie eine in der Landwirtschaft liegende Parzelle anschliessen. Im Süden liegt eine Bauzone W2a, die ebenfalls mit Einfamilienhäusern bebaut ist, während sich im Südwesten entlang der Kantonsstrasse eine in der Wohn- und Gewerbezone liegende Parzelle befindet, welche noch nicht überbaut ist.
Der Überbauungsplan sieht eine Randbebauung mit drei Baukörpern vor. Der grösste Baukörper A führt westwärts mit mehreren leichten Knicken entlang der Kantonsstrasse, ehe er stärker abgeknickt und im Norden entlang der Aserstrasse weitergeführt wird. Er weist eine Länge von gut 170 m auf. Erstellt werden sollen vier Vollgeschosse. Der Baukörper B ist im Osten des Überbauungsplangebiets entlang der Aserstrasse vorgesehen. Er ist in der Mitte ebenfalls leicht abgeknickt. Vorgesehen sind auch hier vier Vollgeschosse. Der Baukörper C mit drei Vollgeschossen liegt im Süden und wird an zwei Stellen abgeknickt.

5.5. Das Verwaltungsgericht führte aus, die in Art. 9 Abs. 2 BO Näfels vorgesehene maximale Ausnützungsziffer von 0.8 werde durch den Überbauungsplan Feld respektiert. Art. 9 Abs. 2 lit. a BO Näfels sehe nur für die Dorfkernzone eine Begrenzung der Anzahl Vollgeschosse vor, weshalb zulässig sei, dass gemäss dem Überbauungsplan anstatt der zwei Vollgeschosse drei bis vier Vollgeschosse sowie ein Sockelgeschoss möglich seien. Die Reduktion der Gebäudeabstände auf 4 m und die geschlossene Bauweise seien ebensowenig zu beanstanden. Zwar treffe zu, dass damit bei einer Gesamtbetrachtung die Abweichungen von der Regelbauweise erheblich seien. Allerdings sei das Überbauungsplangebiet durch die Gemeindeversammlung auch in die Wohnzone W2b "mit grossem Bonus bei Überbauungsplänen" eingezont worden. Der Rahmen des Zulässigen werde deshalb nicht gesprengt.
Weiter legte das Verwaltungsgericht dar, weshalb die Beurteilung der Gestaltungskommission, wonach es sich beim Überbauungsplan um einen sehr wertvollen Beitrag zur Siedlungsgestaltung in Glarus Nord handle, im Rahmen einer Interessenabwägung überzeuge. Aufgrund seiner Grösse sei das Plangebiet geradezu prädestiniert dafür, dem Ziel des verdichteten Bauens zu dienen. Dies sei auch der Grund, weshalb die Parzelle in die Zone W2b "mit grossem Bonus bei Überbauungsplänen" eingezont worden sei. Die Umgebung sei heterogen. Zumindest im Westen und im Norden könne nicht von einer kleinteiligen, zurückhaltenden baulichen Umgebung gesprochen werden, wie die Beschwerdeführerin behaupte.
Die geplanten Bauten seien weder für einen Überbauungsplan unüblich noch wollten sich diese bewusst von der baulichen Umgebung abgrenzen. Bezweckt werde vielmehr eine harmonische Einordnung ins Gesamtbild der Umgebung. Dass der grösste Baukörper A entlang der Kantonsstrasse entstehen solle, sei nicht nur nachvollziehbar, sondern erscheine aufgrund des auf der gegenüberliegenden Strassenseite stehenden Fachmarktcenters geradezu angezeigt. Durch die leichten Knicke und die Abwinklung im Norden enthalte der Baukörper ein spielerisches Element, wodurch die Länge nicht störend wirke. Im Norden füge er sich gut in die bauliche Umgebung der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone ein. Der kleinste Baukörper B, welcher im Osten des Überbauungsplangebiets liege, zeichne den Strassenverlauf der Aserstrasse nach und grenze das Überbauungsplangebiet von der Landwirtschaftszone ab. Der im Süden liegende Baukörper C berücksichtige sodann, dass er an ein Einfamilienhausquartier angrenze, weshalb hier lediglich drei Vollgeschosse vorgesehen seien. Sämtliche Baukörper überschritten den gesetzlich vorgesehenen Strassenabstand erheblich, was eine Bepflanzung des grosszügigen Strassenraums ermögliche.
Der Überbauungsplan vermöge auch in weiterer Hinsicht zu überzeugen. Zunächst erscheine die Randbebauung als naheliegend und sei mit der Gestaltungskommission zu begrüssen. Namentlich aufgrund der stark befahrenen Kantonsstrasse sei die Ausrichtung der Wohnungen nach innen erforderlich. Sodann werde die Überbauung im Nordwesten, im Nordosten und im Süden durchbrochen, was einen einfachen Zugang zum Innenbereich ermögliche. Der Innenhof sei sehr grosszügig ausgestaltet und über einen Fussweg auch der Öffentlichkeit zugänglich. Sodann sei die Parzelle verkehrsmässig gut erschlossen.
Auf der anderen Seite liege es auf der Hand, dass eine Überbauung auf einer Parzelle mit einer

Fläche von 16'357 m2 markant in Erscheinung trete, aufgrund der geplanten Anzahl von 90 bis 100 Wohnungen Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur habe und zusätzlichen Verkehr generiere. Der Überbauungsplan bezwecke eine möglichst hohe Ausnützung der Parzelle, indem er den zulässigen Ausnützungsbonus voll ausschöpfe. Dies liege aber durchaus im öffentlichen Interesse der haushälterischen Nutzung des Bodens bzw. des verdichteten Bauens im Siedlungsinnern. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nehme der Überbauungsplan Bezug zur heterogenen baulichen Umgebung. So erweise sich die Positionierung des Baukörpers A entlang der Kantonsstrasse und gegenüber dem markanten Fachmarktcenter Näfels als ideal, während der Baukörper B das Siedlungs- vom Landwirtschaftsgebiet abtrenne. Die Gestaltungskommission weise zudem darauf hin, dass die gesamte Form der Überbauung stark sei und sich kontinuierlich an den Bergkamm anpasse. Nicht zu bestreiten sei hingegen, dass die Überbauungsplanung im Vergleich zum unbebauten Zustand die Situation des angrenzenden Einfamilienhausquartiers verschlechtere. Indessen nehme der Baukörper C in besonderer
Weise darauf Rücksicht. Zum einen weise er ein Vollgeschoss weniger auf als die beiden übrigen Baukörper. Zum andern werde durch die Festlegung des Baubereichs C ein Gebäudeabstand von mindestens knapp 20 m ermöglicht, der als begrünter Freiraum ausgestaltet werde. Bei der Regelbauweise wäre es hingegen möglich, ein zweigeschossiges Gebäude deutlich näher an die Grenze zu stellen. Sodann sei zu berücksichtigen, dass die Gärten jener Einfamilienhäuser gegen Süden, auf die vom Überbauungsplangebiet abgewandte Seite ausgerichtet seien. Unter diesen Umständen bestehe der Nachteil für das Einfamilienhausquartier in erster Linie darin, dass das Grundstück Feld überhaupt in die Bauzone eingezont worden sei, während der strittige Überbauungsplan im Vergleich zur Regelbauweise keine deutlichen Nachteile habe. Dies möge auch erklären, weshalb die Eigentümer der Einfamilienhäuser den Rechtsweg gegen den Überbauungsplan nicht weiter beschritten hätten.
Zusammenfassend würden die Vorteile des Überbauungsplans, der eine qualitativ hochstehende Bebauung ermögliche und die grosse Parzelle ideal ausnütze, dessen Nachteile deutlich überwiegen.

5.6. Was die Beschwerdeführerin in dieser Hinsicht ausführt, lässt den angefochtenen Entscheid nicht als willkürlich erscheinen. Zwar trifft zu, wie auch das Verwaltungsgericht eingeräumt hat, dass aufgrund der Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Ausnutzung die vorgesehene Überbauung sehr markant in Erscheinung treten wird. Auf der anderen Seite ermöglicht dies, durch die Verdichtung der Siedlungsfläche den Boden haushälterisch zu nutzen (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG). Die Ausführungen im angefochtenen Entscheid, wonach dies unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung erfolgt, überzeugen. So liegt der mit Abstand grösste Baubereich A im Wesentlichen am Rand der Kantonsstrasse und gegenüber dem Fachmarktcenter mit seinem Parkplatz, in einem Bereich also, der keine besondere Rücksichtnahme erfordert. Anders verhält es sich in Bezug auf den Baubereich C, der an ein Einfamilienhausquartier angrenzt. Auch in dieser Hinsicht vermögen jedoch die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu überzeugen, wonach die Reduktion der Geschosszahl und die Vergrösserung des Grenzabstands sowie der begrünte Freiraum dazu führen, dass der Überbauungsplan im Vergleich zur Regelbauweise keine deutlichen Nachteile hat. In Bezug auf alle drei
Baubereiche fällt zudem positiv ins Gewicht, dass sie gegen die Strasse durch einen mit Hochstammbäumen zu bepflanzenden Grünstreifen abgegrenzt werden. Die damit einhergehende Vergrösserung des Grenzabstands führt auch dazu, dass der Schattenwurf auf die Häuser im Norden des Planperimeters reduziert wird. Die in diesem Zusammenhang von der Beschwerdeführerin erhobene Behauptung, dass in Bezug auf jene Häuser der sogenannte Zwei-Stunden-Schatten überschritten werde, wird nicht weiter belegt und ergibt sich jedenfalls nicht aus der in die Beschwerdeschrift eingefügten Karte über die Sonnenbestrahlung am 21. Dezember. Darauf ist nicht weiter einzugehen (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. zur Regel über den Zwei-Stunden-Schatten im Übrigen Urteil 1C 240/2016 vom 5. Januar 2017 E. 5.2 mit Hinweisen). Positiv fällt zudem ins Gewicht, dass die Randbebauung Platz für einen grosszügigen Innenhof mit Kinderspiel- und Erholungsflächen schafft, die darüber hinaus vom Baukörper A gegen die Kantonsstrasse abgeschirmt werden.
Mit der Kritik der Beschwerdeführerin, die Vorzüge des Projekts würden nicht rechtsverbindlich gesichert, hat sich das Verwaltungsgericht ebenfalls auseinandergesetzt. Es treffe zwar zu, dass einzelne Elemente wie etwa die Abgrenzung des Erschliessungsbereichs Fussgänger/Fahrräder, die Lage des Umgebungsbereichs zu Gunsten der Öffentlichkeit, die Abgrenzung des Umgebungsbereichs Grünflächen, die Anzahl und Lage der Hochstammbäume, die Lage der Hecken und des Brunnens oder die Abgrenzung der Kinderspiel- und Erholungsflächen im Innenhof bloss als "richtungsweisend" bezeichnet würden. Sämtliche Elemente gehörten aber zum verbindlichen Planinhalt, einzig deren Lage oder Abgrenzung werde als "richtungsweisend" bezeichnet. Die Bezeichnung von Bereichen oder Elementen des Überbauungsplans als "richtungsweisend" verschaffe dem Bauherrn zudem keinen Freipass. Namentlich sei Art. 4 Abs. 2 SBV so auszulegen,

dass von den richtungsweisenden Elementen des Überbauungsplans im Baubewilligungsverfahren nicht übermässig abgewichen werden dürfe. Insbesondere sei der Charakter des Überbauungsplans zu bewahren.
Diese Erwägungen lassen sich an Hand der Akten nachvollziehen. Daraus ergibt sich insbesondere auch, dass die Zugänglichkeit des Innenhofs für die Öffentlichkeit zum verbindlichen Planinhalt gehört. Dies ergibt sich sowohl aus der Planlegende als auch aus den Sonderbauvorschriften (Art. 14 Abs. 5 SBV). Die Beschwerdeführerin übersieht im Übrigen mit ihrer Kritik, dass eine derart konkretisierte Planung, die für die Erarbeitung eines Bauprojekts keinen oder keinen wesentlichen Spielraum mehr belässt, nicht verlangt werden darf (BGE 121 I 117 E. 4c S. 122; Urteil 1C 53/2019 vom 3. Juni 2020 E. 3.2; je mit Hinweisen). Vor diesem Hintergrund sowie im Licht von Art. 25a Abs. 4 RPG ist auch nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht festhielt, das lärmschutzrechtliche und gewässerschutzrechtliche Verfahren sei mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren (vgl. die bereits im angefochtenen Entscheid angeführten Urteile 1P.532/2006 vom 16. Februar 2007 E. 3.4; 1P.365/2001 vom 19. September 2001 E. 5c/dd; je mit Hinweisen). Aus den Vorbringen der Beschwerdeführerin geht im Übrigen nicht hervor, dass es unmöglich wäre, im Rahmen der verbindlichen Vorgaben des Überbauungsplans ein mit dem Lärm- und Gewässerschutzrecht vereinbares
Bauprojekt auszuarbeiten. Die Behauptung, das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus habe in seiner Stellungnahme vom 3. April 2017 sehr deutlich festgehalten, dass die Überbauung lärmschutzrechtlich nicht bewilligungsfähig sein werde, trifft nicht zu. Entsprechendes gilt auch für die Erschliessung, mit der sich das Verwaltungsgericht ebenfalls auseinandergesetzt hat. Die Beschwerdeführerin behauptet pauschal, die Erschliessung sei nicht untersucht worden, geht aber auf die Erwägung des Verwaltungsgerichts, sie lege nicht dar, weshalb die sechs Meter breite Aserstrasse den durch die geplante Überbauung zusätzlich entstehenden Verkehr nicht solle aufnehmen können, nicht ein.

5.7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, mit dem Überbauungsplan Feld werde gesamthaft eine besonders gute Lösung (Art. 9 Abs. 1 BO Näfels) bzw. ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht und dies liege im öffentlichen Interesse (Art. 23 Abs. 4 RBG), nicht willkürlich ist (Art. 9 BV). Auch die weiteren von der Beschwerdeführerin angerufenen Normen des Bundesrechts (Art. 2, 4, 25a, 26, 33 f. RPG und Art. 3 RPV) erweisen sich als nicht verletzt, soweit die Beschwerde in dieser Hinsicht den bundesgerichtlichen Begründungsanforderungen genügt (Art. 42 Abs. 2 BGG).

6.
Die Beschwerde ist aus diesen Gründen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1-3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.-- auszurichten.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Glarus Nord, dem Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus und dem Verwaltungsgericht des Kantons Glarus, I. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 4. November 2020

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Chaix

Der Gerichtsschreiber: Dold