Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.93/2005
1P.251/2005 /ggs

Urteil vom 23. August 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Reeb,
Gerichtsschreiber Haag.

Parteien
A._____,
B._____,
C._____,
Ehepaar D._____,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Felix Huber,

gegen

Ehepaar E._____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Erich Leuzinger,
Ortsgemeinde Glarus, 8750 Glarus, vertreten durch den Gemeinderat Glarus, Gemeindehaus, Postfach 367, 8750 Glarus,
Regierungsrat des Kantons Glarus, Rathaus, 8750 Glarus,
Verwaltungsgericht des Kantons Glarus, I. Kammer, Spielhof 1, Postfach 835, 8750 Glarus.

Gegenstand
Waldrechtliche Ausnahmebewilligung und Baubewilligung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde (1A.93/2005) und staatsrechtliche Beschwerde (1P.251/2005) gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Glarus, I. Kammer, vom 22. Februar 2005.

Sachverhalt:
A.
Am 30. August 2002 reichte das Ehepaar E._____ beim Gemeinderat Glarus ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus mit Garagentrakt auf der Parzelle Nr. 2556 auf dem Sonnenhügel in Glarus ein. Zudem beantragten sie mit Gesuch vom 17. September 2002 eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes auf dem Baugrundstück. Noch vor der Ausschreibung des Baugesuchs im Amtsblatt erteilte der Regierungsrat des Kantons Glarus am 19. November 2002 die waldrechtliche Ausnahmebewilligung. Danach wird der Waldabstand gegenüber dem Garagentrakt auf 2.5 m und gegenüber dem Einfamilienhaus auf 12 m festgelegt. Mit einem Rektifikat dieser Verfügung vom 17. Dezember 2002 reduzierte der Regierungsrat den Waldabstand gegenüber dem Einfamilienhaus auf 11.3 m.

Am 14. Januar 2003 wies der Gemeinderat Glarus eine gegen das Bauvorhaben gerichtete Einsprache von A._____ und weiteren Nachbarn ab und erteilte die nachgesuchte Baubewilligung unter Auflagen.
B.
Die unterlegenen Einsprecher gelangten gegen den kommunalen Baubewilligungsentscheid sowie gegen die waldrechtliche Ausnahmebewilligung des Regierungsrats an das Verwaltungsgericht des Kantons Glarus. Die-

ses trat am 1. Juli 2003 auf die Beschwerde gegen die kommunale Baubewilligung mangels Zuständigkeit und auf jene gegen die Ausnahmebewilligung wegen Verspätung nicht ein.
Eine gegen dieses Urteil gerichtete Verwaltungsgerichtsbeschwerde der unterlegenen Nachbarn hiess das Bundesgericht mit Urteil 1A.175/2003 vom 27. November 2003 wegen Mängeln bei der Koordination der Verfahren gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) gut. Es hob das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 1. Juli 2003 insoweit auf, als es auf die Beschwerde der Nachbarn gegen die waldrechtliche Ausnahmebewilligung wegen Verspätung nicht eingetreten war. Der Erwägung 2.4 des bundesgerichtlichen Urteils ist zu entnehmen, dass es dem Verwaltungsgericht frei stehe, die rechtzeitig eingereichte Beschwerde zu sistieren, bis der Regierungsrat über die Anfechtung der Baubewilligung entschieden habe, um so eine Koordination der Beschwerdeverfahren sicherzustellen.
C.
Der Regierungsrat wies am 2. März 2004 eine Beschwerde der Nachbarn gegen den Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Glarus vom 14. Januar 2003 ab. Die unterlegenen Nachbarn erhoben gegen diesen Regierungsratsentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht.
Das Verwaltungsgericht vereinigte die Beschwerde gegen den Regierungsratsentscheid vom 2. März 2004 betreffend die kommunale Baubewilligung mit dem bei ihm bereits hängigen Beschwerdeverfahren betreffend die waldrechtliche Ausnahmebewilligung vom 19. November / 17. Dezember 2002. Mit Urteil vom 22. Februar 2005 wies es die Beschwerden ab.
D.
Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde und mit staatsrechtlicher Beschwerde vom 14. April 2005 beantragen die Nachbarn A._____, B._____, C._____ sowie das Ehepaar D._____, der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 22. Februar 2005 sei aufzuheben. Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde rügen die Beschwerdeführer eine Missachtung des Walderhaltungsgebots sowie des Mindestabstands der Bauten und Anlagen vom Waldrand im Sinne von Art. 17 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG, SR 921.0). Mit staatsrechtlicher Beschwerde machen die Beschwerdeführer geltend, das Baugrundstück sei nicht hinreichend erschlossen. Der angefochtene Entscheid verstosse diesbezüglich gegen Art. 19 und 22 RPG sowie gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV).
E.
Der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht beantragen, die Beschwerden seien abzuweisen. Das Ehepaar E._____ schliesst auf Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei. Der Gemeinderat Glarus verzichtet auf Vernehmlassung.
Das zur Stellungnahme eingeladene Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) hält den angefochtenen Entscheid für mit Art. 17 WaG vereinbar.
Die Beschwerdeführer haben die Gelegenheit zur Replik mit zwei Eingaben vom 12. Juli 2005 wahrgenommen. Sie halten darin an ihren Anträgen und Rechtsauffassungen fest.
F.
Der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung entsprach mit Verfügung vom 24. Mai 2005 einem Antrag der Beschwerdeführer um aufschiebende Wirkung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob und inwieweit auf ein Rechtsmittel eingetreten werden kann (BGE 129 I 173 E. 1 S. 174, 185 E. 1 S. 188; 129 II 225 E. 1 S. 227, mit Hinweisen). Entsprechend der subsidiären Natur der staatsrechtlichen Beschwerde (Art. 84 Abs. 2 OG) ist zunächst zu prüfen, ob die Verwaltungsgerichtsbeschwerde offen steht.
1.1 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen (Art. 5 VwVG in Verbindung mit Art. 97 OG), sofern diese von einer in Art. 98 OG genannten Vorinstanz erlassen worden sind und keiner der in Art. 99 ff. OG oder in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Ausschlussgründe greift. Sodann unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemischtrechtliche Verfügungen bzw. (auch) auf unselbständiges kantonales Ausführungsrecht zum Bundesrecht gestützte Anordnungen sowie auf übrigem kantonalem Recht beruhende Anordnungen, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage des Bundesverwaltungsrechts aufweisen. Soweit dem angefochtenen Entscheid selbständiges kantonales

Recht ohne den genannten Sachzusammenhang zum Bundesrecht zugrunde liegt, steht die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung (BGE 128 I 46 E. 1b/aa S. 49; 123 II 359 E. 1a/aa S. 361, je mit Hinweisen).
1.2 Der angefochtene Entscheid erging, soweit er die waldrechtliche Ausnahmebewilligung des Regierungsrats betrifft, gestützt auf Art. 17 WaG sowie auf Art. 11 Abs. 2 lit. b und Art. 11 Abs. 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 1. Mai 1988 (RBG). Nach Art. 17 Abs. 1 WaG sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Soll eine Baute wie vorliegend in geringem Abstand zum Wald errichtet werden, so stellt sich die Frage, ob das Projekt mit dem bundesrechtlichen Walderhaltungsgebot vereinbar ist. Dessen Verletzung ist mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu rügen (Urteile des Bundesgerichts 1A.275/1996 vom 19. September 1997, in: ZBl 99/1998, S. 444, E. 1b, und 1A.293/2000 vom 10. April 2001, in: ZBl 103/2002, S. 485, E. 1a; vgl. auch BGE 112 Ib 320 E. 3a betr. Art. 29 der früheren Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz betreffend die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei vom 1. Oktober 1965, Forstpolizeiverordnung).
1.3 Die Beschwerdeführer sind Nachbarn des Baugrundstücks. Sie sind durch eine den Waldabstand unterschreitende Überbauung dieser Parzelle besonders betroffen. Als Nachbarn haben sie daher ein schutzwürdiges (tatsächliches) Interesse an der Einhaltung von Art. 17 WaG, was sie zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt (Art. 103 lit. a OG; Urteil des Bundesgerichts 1A.275/1996 vom 19. September 1997, in: ZBl 99/1998, S. 444, E. 1c).

Da in Bezug auf die umstrittene waldrechtliche Ausnahmebewilligung auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten.
1.4 Mit staatsrechtlicher Beschwerde kritisieren die Beschwerdeführer die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks als ungenügend. Diese Frage ist Gegenstand des kantonalen Baurechts und weist keinen hinreichenden Sachzusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu prüfenden Unterschreitung des Waldabstands auf. Das Genügen der Erschliessung ist bei Bauten innerhalb der Bauzone im Rahmen der staatsrechtlicher Beschwerde zu beurteilen (BGE 115 Ib 347 E. 1c S. 353 mit Hinweisen).

Nachbarn sind in Anwendung von Art. 88 OG zur Rüge befugt, die Zufahrt zum Nachbargrundstück sei ungenügend, wenn ihnen eine Beeinträchtigung der eigenen Zufahrt droht (BGE 115 Ib 347 E. 1c/bb; Urteile des Bundesgerichts vom 12. Juli 1978, in: ZBl 79/1978, S. 538 E. 1d, und 1P.123/2000 vom 9. Juni 2000, E. 2b). Bestimmungen über die Verkehrssicherheit von Zufahrten haben dagegen keine nachbarschützende Funktion (Urteil des Bundesgerichts 1P.76/1998 vom 17. März 1998, in: ZBl 100/1999, S. 136, E. 1b). Die Beschwerdeführer machen nicht in rechtsgenüglicher Weise (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG) geltend und es ist auch nicht ersichtlich, dass die behaupteten Mängel der Verkehrssicherheit ihre eigene Zufahrt in erheblichem Mass beeinträchtigten. Sie berufen sich einzig auf öffentliche Interessen und legen nicht dar, inwiefern der angefochtene Entscheid die ordnungsgemässe Erschliessung ihrer Grundstücke einschränke. Auf die staatsrechtliche Beschwerde kann deshalb mangels Legitimation der Beschwerdeführer nicht eingetreten werden.
2.
Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde machen die Beschwerdeführer geltend, die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands von 15 m sei bundesrechtswidrig. Eine Abweichung vom gesetzlich festgelegten Waldabstand sei nur in begründeten Fällen zulässig (Art. 11 Abs. 2 RBG). Das Verwaltungsgericht habe das Vorliegen einer Ausnahmesituation zu Unrecht nicht geprüft. Selbst wenn jedoch eine Ausnahmesituation vorliegen sollte, dürfe nach der Praxis bei Wohnbauten ein Mindestabstand vom 15 m zum Wald im Allgemeinen nicht unterschritten werden (Urteil des Bundesgerichts 1A.293/2000 vom 10. April 2001, in: ZBl 103/2002 485 E. 2e). Durch das Bauvorhaben an exponierter Lage auf dem Sonnenhügel mit Waldabständen von 2.5 m (Garage) und 11.3 m (Wohnhaus) würde der landschaftliche, ästhetische und biologische Wert des Waldrands in gravierender Weise gestört. Der angefochtene Entscheid verstosse somit gegen das Walderhaltungsgebot gemäss Art. 17 Abs. 1 WaG und gegen den Grundsatz des Vorrangs des Bundesrechts (Art. 49 BV).
2.1 Nach Art. 104 lit. a OG kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde die Verletzung von Bundesrecht einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens gerügt werden. Soweit die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig ist, kann der Beschwerdeführer auch geltend machen, der angefochtene Entscheid verletze Bundesverfassungsrecht, weil dieses zum Bundesrecht im Sinne von Art. 104 lit. a OG gehört (BGE 126 II 300 E. 1b; 121 II 39 E. 2 d/bb S. 47, 72 E. 1b, je mit Hinweisen). Eine Kontrolle der Angemessenheit fällt hingegen abgesehen von hier nicht zutreffenden Ausnahmen ausser Betracht (Art. 104 lit. c OG). Ob die Vorinstanzen

mit der Erteilung der Ausnahmebewilligung die Walderhaltung beeinträchtigt haben, ist in erster Linie eine Rechtsfrage, welche das Bundesgericht grundsätzlich frei und umfassend überprüft. Bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe anerkennt das Bundesgericht jedoch in konstanter Rechtsprechung einen gewissen Beurteilungsspielraum der Vorinstanzen. Das zeigt sich namentlich darin, dass es bei der Würdigung örtlicher Verhältnisse, zu deren Beurteilung die Vorinstanzen über bessere Kenntnisse verfügen, Zurückhaltung übt (BGE 119 Ib 254 E. 2b S. 265; 118 Ib 485 E. 3d S. 490). Bei der Überprüfung von
Ermessensentscheiden ist das Bundesgericht an die Schranke von Art. 104 lit. a OG gebunden. Desgleichen hat es bei der Würdigung technischer Fragen, deren Beurteilung durch die zuständige Instanz im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung liegt, Zurückhaltung walten zu lassen. In diesen Fällen hat das Bundesgericht primär zu prüfen, ob die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beurteilt und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend vorgenommen wurden (BGE 126 II 43 E. 4c S. 47; 121 II 378 E. 1e/bb S. 384; 117 Ib 285 E. 4 S. 293; 115 Ib 131 E. 3 S. 135 f.).
2.2 Die Kantone schreiben nach Art. 17 Abs. 2 WaG einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen zum Wald vor und berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes. Damit soll dem Walderhaltungsgebot gemäss Art. 17 Abs. 1 WaG Rechnung getragen werden, wonach Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig sind, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen, also keine negativen Auswirkungen auf die Erfüllung der Funktionen des jeweiligen Waldes im Sinne von Art. 1 Abs. 1 lit. c WaG zeitigen (Peter M. Keller, Rechtliche Aspekte der neuen Waldgesetzgebung in: AJP 2/93 S. 150 lit. E).
Der Kanton Glarus hat in Ausübung seiner Vollzugskompetenz (Art. 50 WaG) den Mindestabstand von Bauten und Anlagen zum Waldrand auf 15 m festgesetzt (Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes vom 7. Mai 1995 [KWaG]). Vorbehalten bleiben gemäss Art. 13 Satz 2 KWaG Ausnahmebewilligungen nach Art. 11 Abs. 3 RBG. Danach kann der Regierungsrat in begründeten Fällen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist, Ausnahmen von den Abstandsvorschriften bewilligen. Einen auch bei Erteilung einer Ausnahmebewilligung einzuhaltenden minimalen Waldabstand schreibt das kantonale Recht nicht vor. Der Bund hat - wie der Vernehmlassung des BUWAL zu entnehmen ist - die kantonalen Ausführungsbestimmungen zum eidgenössischen Waldgesetz genehmigt.
2.3 Art. 17 Abs. 2 WaG, wonach die Kantone einen angemessenen Waldabstand der Bauten und Anlagen zum Waldrand vorzuschreiben haben, soll sicherstellen, dass die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch Bauten und Anlagen in Waldesnähe gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung nicht beeinträchtigt werden. Die Zielsetzung liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung tragen (BBl 1988 III 198; Dieter Hünerwadel, Stand und Entwicklung der kantonalen Regelung des Bauabstandes gegenüber Wald, in: ZBl 78/1977, S. 337). Waldränder sind sowohl wegen ihres landschaftlichen, biologischen und ästhetischen Werts als auch angesichts ihrer vermehrten Gefährdung besonders zu schützen. Zu erhalten ist nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität des Waldes. Der Waldrand ist für die Qualität des Waldes wesentlich (BGE 113 Ib 403 E. 4c/aa S. 409). Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge
Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt wären. Art. 17 WaG wurde im Wesentlichen aus der Forstpolizeiverordnung (Art. 29) übernommen (BBl 1988 III S. 198). Dazu hielt das Bundesgericht im unveröffentlichten Urteil 1A.114/1990 vom 4. Juli 1991, E. 8b, fest, dass eine Beeinträchtigung bereits vorliegt, wenn eine oder mehrere der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzfunktionen des Waldes ernsthaft gefährdet erscheinen und eine solche Beeinträchtigung mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Eine aktuelle und konkrete Gefährdung braucht nicht vorzuliegen. Die Festsetzung des Waldabstands unter Berücksichtigung all dieser Kriterien hängt stark von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab (Peter M. Keller, a.a.O., S. 150, lit. E; Stefan M. Jaissle, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, Zürich 1994, S. 240 ff. mit Hinweisen).
2.4 Den Akten des vorliegenden Verfahrens ist zu entnehmen, dass es sich bei der Parzelle Nr. 2556, auf welcher das Vorhaben realisiert werden soll, um die letzte noch unbebaute Bauparzelle des Überbauungsplans "Sonnenhügel" handelt. Im Fachbericht des Ortsplaners vom 13. September 2002, welcher dem umstrittenen Entscheid zugrunde liegt, wird ausgeführt, die exponierte Lage auf dem Plateau des Sonnenhügels erfordere verschiedene Massnahmen zur möglichst guten Integration des Gebäudes in die landschaftliche Situation und in das Quartier. Solche Massnahmen seien mit dem Verzicht auf ein Steildach, was zu einer geringeren Ge-

samthöhe führe, sowie mit der Rücksetzung des Gebäudekörpers von der Hangkante und der Aufschüttung und Anpassung des Geländes an die benachbarte Terrainsituation ergriffen worden. Weiter legt der Ortsplaner in seinem Bericht dar, eine Pflicht zur Einhaltung des Waldabstands von 15 m hätte zur Folge, dass das Gebäude an die Hangkante gestellt werden müsste. Dadurch würde die landschaftliche Situation nachteilig beeinflusst, was dem Grundsatz widerspräche, dass Bauten sich in die Landschaft einordnen sollen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG).

Diese von den Beschwerdeführern nicht in Frage gestellten Ausführungen stellen eine hinreichende und überzeugende Begründung für das Vorliegen einer Ausnahmesituation dar. Die diesbezügliche Kritik der Beschwerdeführer am angefochtenen Entscheid geht fehl. Es ergibt sich mit hinreichender Klarheit, dass sämtliche mit der vorliegenden Angelegenheit befassten Instanzen ihre Entscheide auf die erwähnten Ausführungen des Ortsplaners sowie auf eigene Wahrnehmungen an einem der verschiedenen Augenscheine abgestützt haben. Von einer mangelhaften Begründung der Ausnahmesituation kann somit keine Rede sein.
2.5 Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, durch das Bauvorhaben an exponierter Lage auf dem Sonnenhügel mit Waldabständen von 2.5 m (Garage) und 11.3 m (Wohnhaus) würde der landschaftliche, ästhetische und biologische Wert des Waldrands in gravierender Weise gestört und damit das Walderhaltungsgebot gemäss Art. 17 Abs. 1 WaG missachtet. Auch diesem Einwand kann nicht gefolgt werden.

Gegen die Auffassung der Beschwerdeführer spricht zunächst die topographische Lage des Waldes im Verhältnis zum geplanten Neubau. Nach der unbestrittenen Darstellung des Kantonsforstamts Glarus vom 18. Oktober 2002 beginnt der Wald 2 m unter dem Niveau des Bauplatzes und setzt sich in einem Steilhang abwärts fort. Die Pflege und Bewirtschaftung des Waldes ist in dieser Situation auch bei einem Waldabstand von 2.5 m möglich. Somit erscheint die Schutzfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt. In Bezug auf die ökologische Funktion des Waldrands weist das BUWAL darauf hin, dass eine gewisse Beeinträchtigung dieser Waldfunktion bei einem derart geringen Waldabstand nicht ganz ausgeschlossen werden könne. Es könne bei den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen indessen noch nicht von einer Gefährdung oder Beeinträchtigung des Walderhaltungsgebots gemäss Art. 17 Abs. 1 WaG gesprochen werden. Diese Beurteilung entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Das Verwaltungsgericht hat die besonderen Aspekte des Einzelfalles gestützt auf Berichte der zuständigen Amtsstellen umfassend gewürdigt. Im Vordergrund stand hierbei der Fachbericht des Kantonsforstamts vom 18. Oktober 2002. Dieser fachtechnische Sachverstand ist zu respektieren,
was nur eine zurückhaltende Prüfung erlaubt (unveröffentlichtes Urteil des Bundesgerichts 1A.114/1990 vom 4. Juli 1991, E. 8d). Die verschiedenen zuständigen Behörden haben einen Augenschein vorgenommen und verfügten über die bei der Würdigung der speziellen örtlichen Verhältnisse erforderlichen Kenntnisse. Ihnen ist somit ein gewisser Beurteilungsspielraum zu gewähren. In diesem Rahmen ist keine Bundesrechtsverletzung im Sinne von Art. 104 lit. a OG zu erblicken. Die von den Beschwerdeführern erhobenen Einwände erweisen sich als unbegründet.
3.
Es ergibt sich, dass auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht eingetreten werden kann und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen ist.

Entsprechend dem Ausgang der bundesgerichtlichen Verfahren sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Diese haben die obsiegenden Beschwerdegegner unter solidarischer Haftbarkeit angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 und 5 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Auf die staatsrechtliche Beschwerde wird nicht eingetreten.
3.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird den Beschwerdeführern auferlegt.
4.
Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr.

2’000.– unter solidarischer Haftbarkeit zu entschädigen.
5.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Ortsgemeinde Glarus, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Glarus, I. Kammer, sowie dem Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 23. August 2005
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: