

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Urteil vom 26. Januar 2017

Mitwirkende	Obergerichtsvizepräsident W. Kobler Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer, Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber T. Bienz
Verfahren Nr.	O4V 15 24
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführerin	A ____ vertreten durch: RA AA____
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft , Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau Baubewilligungskommission B ____
Beschwerdegegnerin	C ____ AG vertreten durch: RA CC____
Gegenstand	Teilabbruch und Umbau Gebäude Assek. Nr. 001, Neubau Tankstelle mit Shop

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführerin:

1. Der Rekursentscheid des Departementes für Bau und Umwelt vom 2. November 2015 sei aufzuheben.
2. Der Baugesuchs- und Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission B___ vom 26. Januar 2015 sei aufzuheben, mit Einschluss aller weiteren kommunalen und kantonalen Teilbewilligungen.
3. Eventualiter in Bezug auf Ziff. 2 sei die Angelegenheit zur nochmaligen Prüfung an das Departement für Bau und Umwelt zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren.

b) der Beschwerdegegnerin:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

c) der Vorinstanz:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

d) der Baubewilligungskommission B___:

(Verzicht auf Stellungnahme)

Sachverhalt

- A.** D___ ist Eigentümer der mit einem Wohn-/Gewerbehaus überbauten Parzelle Nr. 002 sowie der benachbarten, zwar befestigten, im Übrigen aber unüberbauten Parzellen Nr. 003 und 004 in der Gemeinde B___. Im Miteigentum mehrerer Personen steht die Parzelle Nr. 005, die ebenfalls befestigt, ansonsten aber unüberbaut ist. Alle vier Parzellen befinden sich gemäss dem kommunalen Zonenplan „Nutzung“ in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Gleiches gilt für die A___ gehörende, an die Parzelle Nr. 002 unmittelbar angrenzende Parzelle Nr. 006, die mit einem Wohnhaus überbaut ist. Die

Parzellen Nr. 007 und 008 befinden sich im übrigen Gemeindegebiet ÜG. Parzelle Nr. 007 gehört ebenfalls D___, Nr. 008 der Einwohnergemeinde B___. Alle genannten Parzellen befinden sich gemäss der kantonalen Gefahrenkarte Wasser (www.geoportal.ch/ktar/map/377?y=2739068.18&x=1248900.76&scale=2000&rotation=0) in einem Gebiet mit Wassergefahr. Der überwiegende Teil der Parzellen ist der Zone mit geringer Gefährdung zugeordnet; ein schmaler Streifen entlang der Kantonsstrasse („F___strasse“) ist zusammen mit dem Trasse der F___strasse der Zone mittlerer Gefährdung zugewiesen.

Mit Baugesuch vom 14. Juli 2014 ersuchte die C___ AG um Bewilligung für den Teilabbruch und Umbau des Hauses auf der Parzelle Nr. 002 sowie den Neubau einer Tankstelle mit Shop und Aussenreklame auf den Parzellen Nr. 005, 003, 002, 008, 007 und 004. Gegen dieses Bauvorhaben liess A___ Einsprache erheben. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 26. Januar 2015 erteilte die Baubewilligungskommission B___ (fortan BBK) die Baubewilligung und wies die Einsprache ab. Dagegen liess A___ mit Eingabe vom 12. Februar 2015 Rekurs beim Departement Bau und Umwelt (fortan DBU; heute Departement Bau und Volkswirtschaft) erheben. Am 26. Februar 2016 eröffnete die BBK nachträglich die Teilverfügungen der folgenden kantonalen Amtsstellen: Arbeitsinspektorat, der Assekuranz (b. Feuerpolizei), der Wasserbaupolizei, des Amtes für Umwelt, des Planungsamtes sowie der Strassenbaupolizei. Auch dagegen liess A___ mit separater Eingabe vom 10. März 2015 beim DBU Rekurs erheben. Das DBU vereinigte die beiden Rekursverfahren und wies beide Rekurse nach Durchführung eines Augenscheines im Wesentlichen ab; in Abänderung des Entscheides der BBK schränkte das DBU jedoch die Betriebszeiten der Tankstelle mit Shop weitergehend ein und beschränkte den Betrieb ausserhalb dieser Öffnungszeiten auf eine Zapfsäule (Entscheid vom 2. November 2015, vgl. Ziff. 2 und 3).

- B.** Gegen diesen Rekursentscheid liess A___ mit Eingabe vom 4. Dezember 2015 beim Obergericht (verwaltungsrechtliche Abteilung) Beschwerde mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren erheben. Zur Begründung liess sie im Wesentlichen geltend machen, die Koordinationspflicht sei u.a. deshalb verletzt, weil die strassenbaupolizeiliche Teilverfügung hinsichtlich der erforderlichen Verkehrsbeschränkungen und -anordnungen unvollständig sei und ferner, weil die Ladenöffnung am Sonntag im Bauentscheid der Gemeinde zwar bewilligt, aber vom Arbeitsinspektorat weder geprüft noch bewilligt worden sei. Ferner wird in verschiedener Hinsicht eine Verletzung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung geltend gemacht. Insbesondere sei die Standortgebundenheit des Bauvorhabens zu Unrecht im Sinne von Art. 41c Abs. 1 und 2 der Gewässerschutzverordnung (fortan GSchV, SR 814.201) bejaht worden. Ferner sei mit

der kantonalen Verordnung über die Einführung des Gewässerraumes (bGS 721.131) Art. 41a ff. GSchV nicht gesetzeskonform umgesetzt worden, weil der auf 6m verringerte Gewässerraum nicht mit der Übergangsbestimmung in Abs. 2 lit. b GSchV zu vereinbaren sei; demnach sei für den J___bach von einem Gewässerraum von etwa 19m auszugehen. Die der Beschwerdegegnerin zugestandene Verringerung des Gewässerraumes auf 2.5m sei mangels eines Ausnahmegrundes im Sinne von Art. 41c Abs. 2 zweiter Satz GSchV zu Unrecht bewilligt worden. Aus den Plänen ergebe sich sogar, dass gewisse Bauten noch näher und teilweise sogar über dem Gewässer erstellt werden sollen. Es widerspreche den öffentlichen Interessen, auf diese Weise eine spätere Offenlegung des J___baches zu verunmöglichen. Durch die so nahe und über dem J___bach geplanten Bauten und Anlagen (und darunter insbesondere die Anbaute für Gebinde) sei die Teilbaubewilligung der Wasserbaupolizei (bzw. der vermindert bewilligte Gewässerraum) von vornherein nicht eingehalten. Diese Neubaute könne auch nicht gestützt auf die Bestandesgarantie bewilligt werden. Auch sei das Bauvorhaben in der Wohn-Gewerbe-Zone zu Unrecht als zonenkonform bewilligt worden. Selbst die von der Vorinstanz verkürzten Öffnungszeiten lägen beim Tankstellenshop bis zu zweimal und bei der Tankstelle bis zu dreimal über den üblichen Betriebszeiten, so dass nicht mehr von einem mässig störenden Betrieb gesprochen werden könne. Der Zonenzweck Wohnen sei neben diesem Betrieb in der Wohn-Gewerbe-Zone nicht mehr möglich. Für weitere Einzelheiten der Begründung wird auf die Akten verwiesen. Darauf wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten.

- C. Das DBU und die C___ AG liessen sich je mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren vernehmen. Die Beschwerdeführerin liess replizieren und hat damit stillschweigend auf eine mündliche Verhandlung verzichtet. Desgleichen gilt für die übrigen Beteiligten, welche ihrerseits keine Dupliken einreichen liessen. Auf die vorgenannten Eingaben wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten.
- D. Auf die Eröffnung des Urteilsdispositivs bestanden die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin je auf einer Begründung. Damit sind die Voraussetzungen für die in Ziff. 4 des Dispositivs in Aussicht gestellte Reduktion der Entscheidgebühr nicht gegeben.

Erwägungen

1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) in Verbindung mit Art. 110 lit. b des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Rekursentscheid des DBU zuständig ist. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Als Adressatin des angefochtenen Rekursentscheides, mit dem eine Baubewilligung für die Erstellung einer Neubaute auf den benachbarten Grundstücken bestätigt wurde, ist die Beschwerdeführerin formell beschwert und in eigenen schutzwürdigen Interessen berührt, weshalb sie zur Beschwerde legitimiert ist. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten. Fraglich ist, ob auf Rügen und Anträge einzutreten ist, soweit diese die Bewilligung des Sonntagsverkaufs betreffen. Darauf ist weiter unten zurückzukommen.
- 1.1 Der guten Ordnung halber ist festzuhalten, dass die von der Beschwerdeführerin als Beschwerdegegnerin genannte E___ AG sowie Grundeigentümer D___ sich nicht am Verfahren beteiligen. Dies hat entgegen der von der Beschwerdeführerin in der Replik geäußerten Meinung keine Auswirkungen, weil die Beteiligung der Baugesuchstellerin am Rechtsmittelverfahren genügt, auch wenn sie nicht Eigentümerin der Baugrundstücke ist. Entscheidend und zugleich hinreichend ist, dass der Grundeigentümer dem auf seinem Grundeigentum geplanten Bauvorhaben mit seiner Unterschrift auf dem Baugesuch im Sinne von Art. 641 ZGB zugestimmt hat (vgl. SG GVP 1982 Nr. 70; A. Baumann, in: Kommentar BauG AG, 2013, N. 16 zu § 60).
- 1.2 Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können (Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl. 2015, Rz. 686; Christoph Auer, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2008, N. 17 zu Art. 12 VwVG; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen - dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl. 2003, Rz. 622 und 966). Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beitragen. Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt

werden (Krauskopf/Emmenegger/Babey, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl. 2016, N. 139 zu Art. 12 VwVG). Die lokalen Gegebenheiten sind aus den eingereichten Verfahrensakten, zu denen das Protokoll des Augenscheines der Vorinstanz vom 1. Mai 2015 gehört (act. 10.1/12), genügend ersichtlich. Der massgebliche Sachverhalt geht hinreichend aus den Akten und insbesondere aus den verschiedenen, den Anforderungen in Art. 47 der kantonalen Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) genügenden Bauplänen und sonstigen Baugesuchunterlagen hervor (act. 10.2/1-61). Deshalb lassen sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten. Das Obergericht hat deshalb auf dessen Durchführung verzichtet.

2. Das Bauvorhaben liegt teils in der Wohn- und Gewerbezone und teils im Übrigen Gemeindegebiet. Die Beschwerdeführerin lässt vorab die Zonenkonformität des Vorhabens in der Wohn- und Gewerbezone und in der Replik auch hinsichtlich der Bauparzellen im Übrigen Gemeindegebiet bestreiten.
- 2.1 Hinsichtlich der Parzellen Nr. 008 und 007 im ÜG hat die Vorinstanz zutreffend darauf hingewiesen, dass erst mit Art. 30 Abs. 1 BauG eine Grundlage geschaffen wurde, im Zonenplan Verkehrsflächen als solche zu bezeichnen. Im noch vor Inkrafttreten dieser Bestimmung erlassenen Zonenplan der Gemeinde B___ wurden die Verkehrsflächen noch dem ÜG zugewiesen, auch solche, welche innerhalb des Siedlungsgebietes liegen. Die Vorinstanzen gingen sinngemäss davon aus, solche faktisch der Baulanderschliessung dienenden Flächen im ÜG (wie die Parzellen Nrn. 008 und 007 es sind) seien als dem Gebiet ausserhalb der Bauzonen zugehörig zu betrachten und entsprechend prüften sie, ob die Erschliessung dort als standortgebunden zu qualifizieren sei; die Standortgebundenheit der beiden Parzellen wurde bejaht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 114 Ib 344, E. 3, i.S. Herrenacker, Schaffhausen) sind indessen Flächen, welche aufgrund ihrer tatsächlichen Lage vorab als Parkplatz oder als Erschliessung der sie umgebenden Häuser in der Bauzone dienen, und nicht eine Zufahrt darstellen, welche über Land in einer bloss angrenzenden, nicht zum Siedlungsgebiet zählenden Zone führt, als der Bauzone zugehörig zu betrachten. Vorliegend dient die Parzelle 007 derzeit als (teilweise überdeckter) Parkplatz und die Parzelle 008 dient als Zufahrt für die mitten im Siedlungsgebiet gelegenen, sie umgebenden Bauten und Anlagen. Beide Parzellen sind deshalb ohne weiteres der Bauzone zuzurechnen, auch wenn ihre neuerdings rechtlich mögliche Bezeichnung als Verkehrsflächen im revidierten Zonenplan derzeit noch aussteht. Nach der erwähnten Rechtsprechung sind solche Flächen, für die - wie vorliegend - auch keine sie sonst aus der Bauzone ausschliessende Sonderregelung besteht, gleich wie die anderen

Erschliessungsflächen der Zone zuzurechnen, in der diese liegen (BGE, a.a.O., S. 350). Die beiden Parzellen sind somit - analog wie die übrigen für das Vorhaben beanspruchten Flächen - der sie umgebenden Wohn- und Gewerbezone zuzurechnen (WG3), zumal das übrige Gemeindegebiet genauso wie die WG3 immissionsrechtlich der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen ist (vgl. Art. 32 und 42 des Baureglements der Gemeinde B____, vom 22. Juni 1994, SRV 23, fortan BauR). Im Folgenden bleibt deshalb zu prüfen, ob das Bauvorhaben in dieser Mischzone WG3 von der Vorinstanz zu Recht als zonenkonform bezeichnet wurde.

3. In Wohn- und Gewerbebezonen sind nach dem heute massgebenden Art. 22 Abs. 1 BauG Wohnbauten sowie *mässig störende* Betriebe zulässig (vgl. Art. 35 BauR, noch mit Verweis auf den mittlerweile aufgehobenen, jedoch gleichlautenden Art. 28 EG RPG). In der, der Empfindlichkeitsstufe III zugeordneten WG3 sind somit gleichermassen *mässig störende* Betriebe zulässig, wie in der Kernzone, welche ebenfalls der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist. Dass *mässig störende* Betriebe in der Kernzone zusätzlich zentrumsbildend sein müssen (Art. 20 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 33 Abs. 1 BauR), heisst e contrario, dass in der WG3 uneingeschränkt alle Arten bloss *mässig störenden* Betriebe zulässig sind, auch solche mit zentrumsbildender Funktion. In den gemischten Zonen soll grundsätzlich ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich sein. Die bedingt, dass keine der beiden Nutzungen so intensiv auf die andere einwirkt, dass die andere Nutzung überhaupt nicht mehr oder nur noch unter übermässig erschwerten Bedingungen ausgeübt werden kann. Wohnbauten können somit nicht den gleichen Schutz beanspruchen, wie in einer reinen Wohnzone. Es sind mehr Einwirkungen zu dulden. Indessen muss nicht jede beliebige Beeinträchtigung geduldet werden; die Erholungsfunktion der Wohnnutzung muss gewährleistet bleiben. Ein gewisser Vorrang der Wohnnutzung besteht deshalb, wenn es um den Schutz der Nacht- oder Sonntagsruhe geht (vgl. C. Häuptli, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N. 82 zu § 15). Da Bestimmungen der Zonenordnung, welche aus raumplanerischen Gründen Immissionen abstrakt nach Betriebstypen beschränken, ihre Geltung nebst den konkreten Beschränkungen der Umweltschutzgesetzgebung behalten (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., 2013, N. 10 zu Art. 24), kann ein Vorhaben auch untersagt werden, wenn zwar die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung eingehalten wären, aber es sich nicht mehr um einen in der Mischzonen zulässigen bloss *mässig störenden* Betrieb handelt. Im Folgenden wird zunächst geprüft, ob das Vorhaben die Vorschriften der Lärmschutzverordnung für die der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesene WG3 einhält.

3.1 Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass es sich beim geplanten Bau einer Tankstelle mit Shop um eine Neuanlage im Sinne von Art. 25 USG bzw. Art. 7 LSV handelt. Der nach Anhang 6 LSV massgebende Planungswert beträgt in der vorliegend für die WG3 massgebenden Empfindlichkeitsstufe III 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Gemäss den vorliegenden Lärmgutachten (vom 10.11.11 und 4.4.2014) können diese Planungswerte eingehalten werden. Die Beschwerdeführerin lässt auch beschwerdeweise keine Anhaltspunkte vortragen, welche Zweifel an den ermittelten Immissionswerten zu begründen vermögen. In diesem Punkt ist die Beschwerde abzuweisen.

Dass das Vorsorgeprinzip eingehalten sei, hat die Vorinstanz in Erw. 4.b (Abs. 3) ausführlich dargelegt; darauf kann verwiesen werden. Dort wurde (zutreffend) festgehalten, dass das Bauvorhaben an der F__strasse an einer der am meisten befahrenen Kantonstrassen realisiert werden soll (vgl. DTV-Erhebung des Tiefbauamtes per 31.12. 2016, wonach dieser an der nächsten Messstelle bei 17400 Fahrzeugen liegt; www.ar.ch/fileadmin/user_upload/Departement_Bau_Volkswirtschaft/Tiefbauamt/4_Verkehrsinfos/DTV_2016.pdf). Nicht zuletzt die von der Kantonsstrasse ausgehende Lärmvorbelastung spreche gegen eine übermässige Beeinträchtigung der Parzelle der Beschwerdeführerin durch das Bauvorhaben. In Erw. 4.c hat die Vorinstanz im Sinne des Vorsorgeprinzips die schon von der ersten Instanz beschränkten Öffnungszeiten des Tankstellenshops zusätzlich eingeschränkt, und zwar auf die Zeit von 06-22 Uhr (Montag-Freitag), 07-22 Uhr (Samstag) und 07-21 Uhr (Sonntag; so auch Ziff. 2 im angefochtenen Entscheiddispositiv). Ferner hat die Vorinstanz den Betrieb der Tankstelle ausserhalb dieser Öffnungszeiten auf die nördlichste, am weitesten von der Liegenschaft der Beschwerdeführerin entfernte Zapfsäule beschränkt (vgl. Ziff. 3 im Entscheiddispositiv). Vor Obergericht liess die Beschwerdeführerin ihre Rüge, es sei die Lärmschutzverordnung und insbesondere das Vorsorgeprinzip verletzt, stillschweigend fallen, weshalb sich Weiterungen dazu erübrigen. Die Beschwerdeführerin liess aber geltend machen, der Betrieb einer Tankstelle mit Shop sei in der WG3 - auch mit den vorinstanzlich verschärften Auflagen - nicht zonenkonform.

3.2 Der Beschwerdeführerin ist vorab zuzugestehen, dass die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung nicht darauf schliessen lässt, das Vorhaben sei deshalb auch zonenkonform (vgl. Urteil BGer 1A.199/2000, vom 5.6.2001, E. 1b./aa). Was noch als mässig störender Betrieb im Sinne von Art. 22 Abs. 1 BauG gelten kann, bestimmt sich durch Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes des kantonalen Rechts und auch nach dem Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung nicht nach Bundesrecht. Dass nach dem oben Gesagten in einer gemischten Wohn-Gewerbezone mehr gewerbliche Immissionen in Kauf genommen werden müssen, als in einer reinen Wohnzone, hat in der

Praxis zu dem auch in anderen Kantonen verwendeten Begriff des mässig störenden Gewerbes zur Folge, dass beispielsweise eine Autoreparaturwerkstätte, ein Betrieb, der Fahrzeug- und Industriekühler fabriziert und repariert, eine mechanische Werkstätte, aber auch ein Gastwirtschaftsbetrieb mit Überzeitbewilligung als *mässig störend* eingestuft wurden (BVR 2003, S. 401). Das Bundesgericht schützte im oben genannten Urteil auch die Auslegung, dass eine Tankstelle mit Shop *und* Autowaschanlage in einer Wohn- und Kleingewerbezone als wenig störend zulässig sei (vgl. 1A.199/2000, E. 6.b-d), wobei für Lanzenwaschplätze Öffnungszeiten von 07.00 - 22.00 Uhr werktags und 07:00-20:00 Uhr an Samstagen toleriert wurden. Andere Kantone kennen nebst der Einschränkung auf mässig störende Betriebe für solche Mischzonen kumulativ die Einschränkung auf Auswirkungen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe, woraus dann abgeleitet wird, solche Auswirkungen seien nur während der üblichen Arbeitszeiten zu tolerieren (vgl. VG ZH VB.201200860 vom 29.5.2013). In diesem Entscheid wird dann aber für eine Tankstelle festgehalten, dass solche in einer Zone, in der mässig störende Betriebe zulässig sind, unproblematisch seien, weil bei diesen nachts und sonntags keine besondere Frequentierung zu erwarten sei. Hingegen steige bei einem Tankstellenshop die Attraktivität gerade dann, wenn andere Verkaufsgeschäfte nicht geöffnet sind, also nachts und an Sonn- und Feiertagen. Angesichts der Grösse des Shops im konkreten Fall hätten die (auch an diesen Tagen) vorgesehenen Öffnungszeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit auch stärkere Immissionen zur Folge, weshalb dem mit Einschränkungen bei den Öffnungszeiten des Shops zu begegnen sei (VG ZH, a.a.O., E. 4.8/9). Der hierorts kantonal massgebende Art. 22 BauG sieht indessen keine Einschränkung auf *herkömmliches* Gewerbe vor, weshalb diese Bestimmung einer objektiv-geltungszeitlichen Auslegung des Begriffes mässig störend offen steht, welche erlaubt, den gegenwärtigen Stand der Verhältnisse und der technischen Entwicklung zu berücksichtigen. In diesem Sinne hat das Bundesgericht festgehalten (1A.199/2000, E. 6.c/aa und 6.d/cc), dass moderne Tankstellen heute mehrere Zapfsäulen mit einer Überdachung und in der Regel auch einen Shop aufweisen, welchen funktional kaum mehr Wohnbaucharakter eigen sei, und ferner, dass solche Anlagen in der Regel an wichtigen Durchgangsstrassen liegen, während die Wohnnutzung grundsätzlich eher von diesen Strassen abgewandt liegen. Dies trifft auch für das vorliegend strittige Bauvorhaben zu, soll doch die Tankstelle mit Shop an der ohnehin stark frequentierten F___strasse erstellt werden, von der auch in diese zu- und weggefahren werden soll. Die Wohnliegenschaft der Beschwerdeführerin liegt demgegenüber von der F___strasse abgewandt und ist von Süden her über eine separate Zufahrtsstrasse erschlossen. Unter diesen Umständen ist nicht zu beanstanden, dass die Tankstelle mit Shop von den Vorinstanzen als mässig störender Betrieb im Sinne von Art. 22 Abs. 1 BauG eingestuft wurde. Die BBK B___ weist denn auch zutreffend auf ihre langjährige Praxis hin, wonach

sie auch anderswo in den Wohn-Gewerbebezonen von B___ drei weitere Tankstellen als zonenkonform bewilligt habe (an der G___strasse, an der H___strasse und in rund 120m Entfernung ebenfalls an der F___strasse).

- 3.3** Dass die Vorinstanz für das lärmschutzrechtlich in der Empfindlichkeitsstufe III gelegene Bauvorhaben die Betriebszeiten für Tankstelle und Shop zusätzlich eingeschränkt und den Betrieb ausserhalb dieser Betriebszeiten auf eine Tanksäule beschränkt hat, wurde in Anwendung des Vorsorgeprinzips verfügt: Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG schreibt Art. 8 Abs. 1 LSV vor, dass die Lärmimmissionen der neuen oder geänderten Anlagenteile so weit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Nachdem dies nach dem oben Gesagten unbestritten in ausreichendem Mass gestützt auf diese bundesrechtlichen Normen des Umweltrechts getan wurde, besteht für eine weitergehende Reduktion der Öffnungszeiten keine kantonale gesetzliche Grundlage: Art. 22 Abs. 1 BauG sieht über den oben zur Anwendung gebrachten Begriff des mässig störenden Betriebes hinaus keine weitergehende Einschränkung der Öffnungs- und Arbeitszeiten beispielsweise auf solche herkömmlicher Gewerbe- oder Handwerksbetriebe vor (anders als beispielsweise das oben erwähnte Zürcher Bau- und Planungsrecht). Damit steht fest, dass die strittige Tankstelle mit Shop auch ohne die beantragte weitergehende Verschärfung der vorinstanzlich verfügten Betriebszeiten als in der Wohn- und Gewerbezone zonenkonform zu qualifizieren ist. Dies gilt nicht zuletzt auch gestützt auf die vorinstanzliche Auflage, dass ausserhalb der vorinstanzlich verfügten Betriebszeiten nur die am weitesten entfernte, nördliche Zapfsäule betrieben und beleuchtet werden darf. Mit dieser Auflage ist sichergestellt, dass der Shop in der Nacht (ab 22:00 bzw. 21:00 Uhr) geschlossen bleibt; andererseits bleibt die Nachtruhe - entsprechend dem dann notorisch geringeren Verkehrsaufkommen und dem dann auf die eine, am weitesten entfernte Zapfsäule reduzierten Betrieb - in einer zonenkonformen Art und Weise gewährleistet. Dazu muss auch in Betracht gezogen werden, dass in der Wohn- und Gewerbezone genauso wie in der die gleiche Immissionstoleranz aufweisenden Kernzone (Art. 20 Abs. 2 BauG) praxisgemäss auch Gaststätten mit Überzeitbewilligung als mässig störend und damit zonenkonform gelten. Die Beschwerdeführerin erkennt, dass deshalb nicht der Vergleich mit der eine höhere Immissionstoleranz aufweisenden Gewerbezone (Art. 23 BauG), sondern der Vergleich mit der Kernzone wegleitend sein muss, da einzig diese beiden lediglich, aber immerhin den mässig störenden Betrieben offen stehen. Da in den Kernzonen ferner auch Verkaufsläden mit den heute üblichen Abend- und Sonntagsverkäufen zonenkonform sind, kann an den strittigen Tankstellen-Shop mit seiner auf 22:00 bzw. 21:00 Uhr beschränkten Öffnungszeit kein strengerer Massstab

angelegt werden. Damit steht fest, dass sich das Vorhaben in der Wohn- und Gewerbezone jedenfalls als zonenkonform erweist.

3.4 Ob dem Betreiber als Gesuchsteller im Rahmen des Gesetzes über den Sonntagsverkauf von den zuständigen Stellen (Gemeinde, Arbeitsinspektorat) dann tatsächlich ein Sonntagsverkauf bewilligt wird, kann vorliegend offen bleiben. Denn dies vermag gegebenenfalls nichts daran zu ändern, dass der Betrieb der Tankstelle mit Shop in Verbindung mit den vorinstanzlich beschränkten Öffnungszeiten so oder so als mässig störend und damit in der WG3 als zonenkonform einzustufen ist. Aus dem materiellen Recht geht mithin hervor, dass vorliegend nicht von einem engen Sachzusammenhang zwischen dem Baubewilligungsverfahren einerseits und dem für die Bewilligung des Sonntagsverkaufs zusätzlich noch erforderlichen Verfahren anderseits gesprochen werden kann (zu dieser Koordinationsvoraussetzung vgl. BGE 137 II 182, E. 3.7.4.1). Mit anderen Worten: Zwischen diesen beiden Verfahren besteht kein *materieller* Koordinationsbedarf, weshalb auch keine *formelle* Koordinationspflicht besteht. Der angefochtene Entscheid ist deshalb auch insoweit nicht zu beanstanden; soweit Rügen und Anträge sich auf das Verfahren betreffend Bewilligung des Sonntagsverkaufs beziehen, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

4. Für das mithin ohne Koordinationsmangel als lärmschutz- und zonenkonform erkannte Bauvorhaben bleibt zu prüfen, ob dieses mit den gewässerschutzrechtlichen Normen zu vereinbaren ist.

4.1 Art. 36a des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG, SR 814.20) verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum) festzulegen, der erforderlich ist a) für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, b) den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Diese Anforderungen sind für Fliessgewässer in Art. 41 a der Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201) präzisiert. Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 Satz 1 GSchG). Da in der Gemeinde B___ im Zonenplan für den die Bauparzellen eingedolt querenden J___bach noch kein Gewässerraum nach diesen neuen gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen ausgeschieden wurde, gelten vorläufig die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 (nachfolgend ÜBstGeschV). Demnach sind die Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GschV für Anlagen entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12m Breite auf einem beidseitigen Streifen von je 8m Breite plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle einzuhalten (Abs. 2 lit. a ÜBstGeschV). Unter den Begriff der

Anlagen fallen neben Bauten auch Terrainveränderungen (vgl. Urteil BGer vom 14. März 2016, 1C_444/2015, E. 3.4). In seiner Verordnung über die Einführung des Gewässerraumes (RR VO Gewässerraum, bGS 721.131) hat sich der Regierungsrat die Zuständigkeit vorbehalten, den Gewässerraum grundeigentümergebunden festzulegen. In der Folge hat er für das Gebiet innerhalb der Bauzonen in der im GIS publizierten Gewässerraum-Karte auch für den im fraglichen Abschnitt eingedolten J___bach einen Gewässerraum in einer Breite von durchgehend rund 17m festgelegt. Das heisst, die Bauparzelle 002 ist beidseits der Mitte des eingedolten J___baches in einer Breite von je rund 8.5m vom so festgelegten Gewässerraum erfasst. Weil der vom Regierungsrat festgelegte Gewässerraum nicht öffentlich aufgelegt und auch noch nicht in den öffentlich aufzulegenden Zonenplan integriert wurde, ist fraglich, ob vorliegend nicht weiterhin der ungefähr in gleicher Breite von Bundesrechts wegen geltende übergangsrechtliche Gewässerraum massgebend ist (vgl. J. Kehrli, Spielräume der Kantone in der Gesetzgebung und Rechtsanwendung, URP 2016, S. 744f.). So oder anders steht damit aber jedenfalls grundeigentümergebunden fest, dass das auf Parzelle 002 geplante Vorhaben mindestens mit seinem halben Grundriss innerhalb des Gewässerraumes liegt.

- 4.2** Das anstelle der abzureissenden Altbaute neu zu erstellende Gebäude kann nach Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV im Gewässerraum nur bewilligt werden, wenn es sich um eine dort standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage handelt. Weder die Tankstelle noch der Shop und deren Erschliessung, welche ab der F___strasse erfolgt, können im Gewässerraum als standortgebunden bezeichnet werden; daher kann eine Bewilligung nach Satz 1 - entgegen den vorinstanzlichen Erwägung - nicht in Frage kommen.

Nach Satz 2 lit. a der genannten Bestimmung kann im Gewässerraum ausnahmsweise - sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen - die Erstellung einer zonenkonformen Anlage in *dicht überbauten Gebieten* bewilligt werden. Dass das Bauvorhaben in der WG3 (und - obschon vom Gewässerraum vorliegend nicht erfasst - gegebenenfalls selbst im Übrigen Gemeindegebiet) als *zonenkonform* zu bezeichnen ist, wurde bereits oben dargelegt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (zuletzt 1C_558/2015 vom 30.11.2016, jetzt als BGE 143 II 77 publiziert, E. 2.4 und 2.7) spricht sodann für ein "*dicht überbautes Gebiet*" der Umstand, dass es sich um eine Zentrums- oder Kernzone oder einen Entwicklungsschwerpunkt handelt; gegen diese Qualifikation spreche das Vorhandensein bedeutender Grünräume oder von Gewässerabschnitten mit ökologischer oder landschaftlicher Bedeutung (im Ist-Zustand oder nach getroffenen Aufwertungsmassnahmen). Zu berücksichtigen seien weiter die Bebaubarkeit und die Parzellenfläche, die bauliche Nutzung in der Umgebung und die Nähe zu öffentlichen Anlagen an Gewässern. Im Einzelfall können der Gewässerzustand

und -grösse eine Rolle spielen (vgl. a.a.O., E. 2.4). Ausnahmegewilligungen seien vor allem in dicht überbauten städtischen Quartieren und Dorfzentren zuzulassen. In solchen Gebieten sei die raumplanerisch erwünschte städtebauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen, auch um Baulücken schliessen zu können. Dagegen bestehe in peripheren Gebieten, die an ein Fliessgewässer angrenzen, regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraumes. Hier müsse der minimale Raumbedarf des Gewässers grundsätzlich respektiert und von nicht standortgebundenen Anlagen freigehalten werden (a.a.O., E. 2.7).

Im vorliegenden Fall liegen die Bauparzellen in einem Gewässerraum, der auf einer Länge von rund 500m oberhalb und unterhalb ein durchwegs eingedoltes Fliessgewässer (J___bach) umfasst, das teils bestehende Gebäude und auch die Kantonsstrasse unterquert; dieser Gewässerraum liegt zudem mitten in einem beidseits in mehreren Bautiefen überbauten Siedlungsgebiet, das sich entlang der stark befahrenen Kantonsstrasse erstreckt, das auch nur noch wenige Grünflächen aufweist und wo sich ein Schliessen der vorhandenen Baulücken aufdrängt. Die Vorinstanz hat im Wesentlichen unwidersprochen dargetan (E. 5.b), dass für den fraglichen Abschnitt nach dem derzeitigen Stand des Revitalisierungsplanes nicht mit einer Öffnung des eingedolten J___baches gerechnet werden kann. Es ist davon auszugehen, dass der "Uferstreifen" entlang des eingedolten J___baches seine natürliche Funktion seit langem und bis auf weiteres kaum mehr erfüllen kann, ohne dass angesichts der mehrfachen Unterquerung bestehender Gebäude und Strassen darin ein Widerspruch zur Revitalisierungsplanung erblickt werden kann. Zieht man diese Umstände gesamthaft in Betracht, ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Bauparzellen als in einem "dicht überbauten Gebiet" liegend qualifiziert hat.

- 4.3** Zu prüfen bleibt, ob der vorliegend somit grundsätzlich möglichen Erteilung einer Ausnahmegewilligung überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Dies setzt eine umfassende Interessenabwägung voraus. Dabei sind insbesondere die Anliegen des Hochwasserschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und das Interesse der Öffentlichkeit an einem gesicherten Zugang zu den Gewässern i.S. von Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG zu berücksichtigen (BGE 140 II 437, E. 6). Soweit für diese Zwecke es nicht nötig erscheint, das Bauen im Gewässerraum vollständig zu verbieten, kann einerseits mit behördlichen Auflagen und Bedingungen sichergestellt werden, dass die Ausnahmegewilligung nur für hochwasser- und landschaftsverträgliche Bauvorhaben gewährt wird (vgl. BGE 140 II 437, E. 6.3). Sollte die Interessenabwägung ergeben, dass eine Ausnahmegewilligung grundsätzlich in Frage kommen kann, hat die Bauherrschaft noch

nachzuweisen, dass keine weniger starke Beanspruchung des Gewässerraumes durch die vorgesehene Baute möglich ist (P. Hänni/T. Iseli, Baurecht 2015, S. 84).

4.3.1 Die Vorinstanz hat nur teilweise zutreffend festgehalten, dass die Bauparzellen gemäss der im GIS publizierten Gefahrenkarte in einem Gebiet geringer Gefährdung liegen. Dabei wurde offenbar übersehen, dass die heute und künftig als Parkplatz und Zufahrt genutzten Parzellen 007 und 008 zumindest teilweise (zur F__strasse hin) in einem Gebiet mittlerer Gefährdung durch Hochwasser liegen; dasselbe gilt für die angrenzende F__strasse auf ihrer ganzen Länge sowie für die Zufahrt zur an die Bauparzellen angrenzenden Parzelle 009. Im Bauentscheid der Wasserbaupolizei (vom 25. Sept. 2014, act. 10.2/6) wurde in Erw. 3 denn auch festgestellt, dass aufgrund der Intensitätskarte Hochwasser (für seltene Ereignisse HQ 100) in diesem Bereich mit einer Überflutungstiefe bis 25 cm zu rechnen sei. Deshalb sei beim geplanten Gebäude und insbesondere bei der Umgebungsgestaltung die bestehende Hochwassergefahr angemessen zu berücksichtigen, "beispielsweise bei der Wahl des Gefälles im Bereich von Eingängen und Höhenlagen der Fensteröffnungen." In Erw. 7 beurteilte die Wasserbaupolizei bauliche Massnahmen wie das Hochziehen von Lichtschächten als notwendig. Der Baugesuchsteller wurde damit zwar ausdrücklich auf die bestehende Überflutungsgefahr hingewiesen, aber im Entscheiddispositiv ist dazu einzig folgendes als Auflage angeordnet und von der Vorinstanz auch so bestätigt worden:

"3.3 Beim geplanten Gebäude ist mit Objektschutzmassnahmen auf die Überflutungsgefahr zu reagieren.

3.4 Bei der Umgebungsgestaltung empfehlen wir, das Gebäude mit Gefälle vom Gebäude weg zu gestalten. Ebenso sind die Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster usw. so vorzunehmen, dass das oberflächlich anfallende Wasser schadlos am Gebäude vorbei fliessen kann. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind allfällige Lichtschächte über die Hochwasserlinie hochzuziehen. Die Werkleitungsanschlüsse (Meteorwasser, Schmutzwasser, Kabelschutzrohre, usw.) dürfen keine hydraulische Verbindung zum Überflutungsfeld des Gewässers aufweisen. Allfällige weitergehende wasserbaupolizeiliche Vorschriften zum Schutz vor eindringendem Bach- oder Hangwasser bleiben vorbehalten."

4.3.2 Nach Art. 116 Abs. 1 BauG, sind Bauten und Anlagen so *zu erstellen*, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Zieht man in diesem Sinne in Betracht, dass die Einfahrt in die Tankstelle mit Shop von der durchwegs im Bereich mittlerer (Hochwasser-)Gefährdung liegenden F__strasse her erfolgen soll, welche gemäss den Höhenlinien in der Gefahrenkarte etwa niveaugleich an die Einfahrt angrenzt, so sind diese Auflagen zur Umgebungsgestaltung zu unbestimmt, um eine Überflutung des Tankstellenareals von der F__strasse oder auch vom J__bach her *ab ihrer Erstellung* in vollstreckbarer Weise zu verhindern. Da die Gebäudeöffnungen gemäss Baugesuch offenkundig aus funktionalen Gründen je in einer bestimmten Höhe geplant wurden, können diese Auflagen zur Abwehr eines Hochwassers nicht ohne das

vorgängige Einholen von Korrekturplänen durchgesetzt werden. Die Gebäudeöffnungen müssen ab ihrer Erstellung funktional und baulich an die Hochwasserlinie angepasst sein. Erst wenn die von der Bauherrschaft zu veranlassende Anpassung ihres Baugesuches an die Erfordernisse des Hochwasserschutzes erfolgt ist, können die erstinstanzlich zuständigen Baubehörden hernach prüfen, ob dies - unter Einhaltung auch der übrigen Bauvorschriften - bei den geplanten Gebäuden, der Ein- und Ausfahrt in die F___strasse und der Umgebungsgestaltung tatsächlich der Fall ist.

4.3.3 In ihren Erw. 4 und 5 hat die Wasserbaupolizei im Wesentlichen gestützt auf Art. 114 BauG eine Reduktion des Gewässerabstandes zum eingedolten J___bach auf mindestens 2.5m bewilligt. Die Vorinstanz hat zutreffend festgehalten, der Gewässerraum betrage gemäss der vom Regierungsrat erlassenen Gewässerraumkarte 18m und werde vom Bauvorhaben unstrittig nicht eingehalten (Erw. 6.d). Sie hat die Reduktion des Gewässerabstandes auf 2.5m im Rahmen ihrer Interessenabwägung bestätigt.

Dazu muss folgendes festgestellt werden: Soweit die Wasserbaupolizei in ihrer Erw. 4 zur Begründung dieser Reduktion des Gewässerabstandes festhielt, die Hochwassergefährdung werde in Kauf genommen, steht diese Feststellung in Widerspruch zu ihren eigenen, oben eben als ungenügend bestimmt erkannten "Empfehlungen" bzw. Auflagen zum Hochwasserschutz. Die Vorinstanz ihrerseits hat den Bauentscheid der Wasserbaupolizei mit der unzutreffenden Begründung bestätigt (E. 6.c), es handle sich bei der Reduktion des Gewässerabstandes auf 2.5m nicht um eine Ausnahmegewilligung. Diese Auffassung ist weder mit dem klaren Wortlaut von Art. 114 Abs. 2 letzter Satz BauG noch mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu den "Ausnahmegewilligungen" für zonenkonforme, nicht standortgebundene Bauten im Gewässerraum zu vereinbaren (vgl. BGE 140 II 437). In ihrer Interessenabwägung (E. 6.d/S. 10) ging die Vorinstanz überdies von einem unvollständigen Sachverhalt aus: Es trifft nach dem Gesagten nur teilweise zu, dass für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben geplant ist, "nur" eine geringe Gefährdung bestehe. Die auf den Parzellen 008, 007 und 003 geplanten Fahrbahnen (Ein- und Ausfahrt zu Tankstelle und Shop) liegen zur F___strasse hin teilweise *in* und im Übrigen unmittelbar *angrenzend* an das von der F___strasse quasi als Abflussrinne bewirkte Gebiet mittlerer (Hochwasser-)Gefährdung. Da die Wasserbaupolizei auf den Bauparzellen mit einer Überflutungshöhe von bis zu 25cm rechnet (E.3), hat die Vorinstanz die der Tankstelle namentlich von der F___strasse her drohende mittlere (nicht bloss geringe) Hochwasser-Gefährdung zu Unrecht nicht mit abgewogen.

Dazu kommt, dass der auf Parzelle 002 geplante Neubau für den Shop zwar rund 2m weiter entfernt von der Eindolung des J___baches errichtet werden soll, als der dort abzubrechende Teil der Altbaute. Soweit jedoch gegen Nordwesten hin eine Anbaute als

Gebinde-Unterstand neu errichtet werden soll, kommt dieser nach den Akten auf den eingedolten J__bach zu stehen (vgl. Baueingabe/Projektänderung vom 3.6.2014, Erdgeschoss 1:100, act. 10.2/40). Das heisst, diese Anbaute im Gewässerraum wahrt nicht einmal den von der Vorinstanz aufgrund einer (unvollständigen) Interessenabwägung bestätigten, von der Wasserbaupolizei auf 2.5m reduzierten Gebäude- bzw. Gewässerabstand; zumindest dieser Anbaute hätten deshalb schon die Vorinstanzen die Bewilligung verweigern müssen. Vor Obergericht ergibt sich nichts anderes, denn die Bauherrschaft legt nicht ansatzweise dar, weshalb bezüglich dieser Anbaute eine weniger starke Beanspruchung des Gewässerraumes nicht möglich sein soll. Auch in diesem Punkt ist die Beschwerde gutzuheissen.

- 4.4** In Anbetracht der hinsichtlich Gewässerraum, Gewässerabstand und Hochwasserschutz festgestellten unrichtigen Sachverhaltsfeststellung und der deshalb unvollständigen Interessenabwägung bleibt nichts anderes übrig, als den angefochtenen Rekursentscheid im Umfang der mit Rechts- und Abwägungsmängeln behafteten wasserbaupolizeilichen Bewilligung aufzuheben. Unter den gegebenen Umständen rechtfertigt sich, die Sache nicht an die Vorinstanz, sondern direkt an die erstinstanzlich zuständige Wasserbaupolizei als Fachbehörde zurückzuweisen. Sie wird im Lichte der vorstehenden Erwägungen für die festgestellten Überflutungsgefahren zu prüfen haben, ob dem Objektschutz mit dem von der Gesuchstellerin beizubringenden Korrekturbaugesuch ab Erstellung der Bauten und Anlagen inklusive Terraingestaltung angemessen Rechnung getragen wird (allenfalls in Verbindung mit verbindlichen, ohne erneute Plananpassung vollstreckbaren behördlichen Auflagen). Die Wasserbaupolizei wird sodann in einer umfassenden Interessenabwägung prüfen müssen, ob dem so modifizierten Vorhaben im Gewässerraum in einem Gebiet teils mittlerer (entlang der F__strasse) und teils geringer Gefährdung durch Hochwasser überwiegende Interessen entgegenstehen. Aus dieser Interessenabwägung wird sich ergeben, ob am auf 2.5m reduzierten Gewässerabstand festgehalten werden kann. Je nach Ergebnis wird die Wasserbaupolizei über die ausnahmsweise Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt und insbesondere auch der Anbaute für Gebinde neu zu befinden haben. Diesen wasserbaupolizeilichen Entscheid wird die BBK B__ anschliessend zusammen mit ihrem darauf abzustimmenden Einsprache- und Bauentscheid sowie den übrigen Teilentscheiden der kantonalen Stellen mit einheitlicher Rechtsmittelbelehrung neu zu eröffnen haben.

- 5.** Sollte sich ergeben, dass keine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, so bleibt indessen zu prüfen, ob die betreffende Anlage tatsächlich in den Anwendungsbereich von Art. 41c Abs. 2 GschV fällt, wie dies die Vorinstanz bejaht und die Beschwerdeführerin

bestreiten lässt. Nach dieser Bestimmung sind Anlagen im Gewässerraum in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind. Handelt es sich - wie vorliegend - um eine Parzelle innerhalb der Bauzone, so richtet sich der Bestandesschutz primär nach kantonalem Recht, wobei die Kantone einen Spielraum geniessen. Dabei hat die kantonale Regelung des Bestandesschutzes zum einen die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) zu respektieren, darf zum andern aber auch nicht dazu führen, dass die bundesrechtlichen Bestimmungen des Gewässerraumes ausgehöhlt werden (Urteil BGer 1C_473/2015 vom 22.3.2016, E. 4.2).

- 5.1** Nach Art. 94 Abs. 1 des kantonalen BauG bleibt der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht entsprechen, gewährleistet. Eine Zweckänderung oder eine angemessene Erweiterung kann bei Bauten gemäss Abs. 1 gewährt werden, wenn a) die Bauten und Anlagen ursprünglich rechtmässig erstellt wurden; b) der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird; (und) c) keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden (Abs. 2). Der Wiederaufbau im früheren Umfang von Bauten gemäss Abs. 1 ist insbesondere auch dann zulässig, wenn der Abbruch und Wiederaufbau *freiwillig* erfolgt (Abs. 3 letzter Satz), sofern dadurch nicht wesentliche öffentliche oder nachbarliche Interessen verletzt werden. Vorkehren nach Massgabe dieser Bestimmung bedürfen in jedem Fall einer Baubewilligung (Abs. 4).
- 5.2** Gemäss Baueingabe soll das unbestrittenermassen rechtmässig erstellte, rund 35m lange Gebäude Assek. Nr. 001 nur teilweise abgebrochen werden: Vollständig abgebrochen wird der nordwestliche Teil, welcher bislang als Werkstatt genutzt wurde. An dessen Stelle sollen in einem neuen, freistehenden Gebäude einerseits der Shop sowie ein Lager und die bereits erwähnte Anbaute für Gebinde errichtet werden. Weil sowohl das Lager als auch die Anbaute für Gebinde ausserhalb des Grundrisses des abzubrechenden Werkstattteils neu errichtet werden sollen, handelt es sich bei diesem freistehenden Neubau keineswegs um einen Wiederaufbau im Sinne von Art. 94 Abs. 3 BauG, da als solcher nur eine Wiederaufbaute *im früheren Umfang* gelten könnte. Weil der Werkstattteil der Assek. Nr. 001 gemäss Baueingabe vollständig abgebrochen wird, kann dieser Neubau auch nicht als Weiterbestand einer bestehenden Baute im Sinne von Art. 94 Abs. 1 BauG qualifiziert werden. Fehlt es insoweit am Weiterbestand eines bestehenden Gebäudeteils, kann auch nicht von einer Zweckänderung oder von einer angemessenen Erweiterung im Sinne von Art. 94 Abs. 2 BauG gesprochen werden. Daher kann vorliegend offen bleiben, ob der Shop, Lager und Gebinde-Anbaute umfassende Neubau die Voraussetzungen in Art. 94 Abs. 2 und 3 BauG erfüllt; für diesen Neubau kann die

Beschwerdegegnerin aus der Bestandesgarantie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Dieser Neubau ist und bleibt auf eine Ausnahmegewilligung angewiesen.

- 5.3** Gemäss Baueingabe soll anschliessend an die abzubrechende Werkstatt ein weiterer Teil des Gebäudes Assek. Nr. 001 in einer Tiefe von rund 5.5m ganz abgebrochen werden und neu als Fahrbahn und zu einem kleineren Teil als Rabatte hergerichtet werden (vgl. Baueingabe/Projektänderung Nr. 244/11 Erdgeschoss, act. 10.2.40). Auch für diesen ganz abzubrechenden Teil lässt sich aus der Bestandesgarantie offenkundig nichts ableiten, so dass auch dieser im Gewässerabstand liegende Teil auf eine Ausnahmegewilligung angewiesen ist und bleibt.
- 5.4** Nach der eben erwähnten Plangrundlage soll einzig der dort rot eingezeichnete südöstliche Teil der Assek. Nr. 001 auf den bisherigen Grundmauern bestehen bleiben, aber umgebaut und im Nordwesten durch eine neue Fassade zum abgebrochenen Teil hin geschlossen werden. Einzig, aber immerhin für diesen Teil können sich die Beschwerdegegner auf die Bestandes- und Erweiterungsgarantie in Art. 94 BauG berufen. Zu prüfen bleibt, ob und inwiefern dieser Umbau eines bestehenden Gebäudeteils die Voraussetzungen dieser Bestimmung erfüllt: Die in diesem Teil bisher im Erdgeschoss bestehende Werkstatt (vgl. Baueingabe/Projektänderung Nr. 244/001, Grundrisse, act. 10.2/32) soll weiterhin als solche genutzt werden; einzig im Bereich der als Abschluss neu erforderlichen NW-Fassade soll eine neue Treppe erstellt werden. Das Obergeschoss und das Dachgeschoss sollen wie bisher als Wohnung bzw. als Estrich genutzt werden, welche beide auch durch je eine neue Treppe ergänzt werden. Diese baulichen Vorkehren können inklusive der neu erforderlichen NW-Fassade teils als Unterhalt, im Übrigen aber als zeitgemässe Erneuerung im Sinne von Art. 94 Abs. 1 BauG qualifiziert werden. Aber selbst wenn man die neue Fassade als Wiederaufbau im Sinne von Abs. 3 bezeichnen wollte, wäre diese zulässig, denn durch das seitliche Schliessen des im Übrigen bestandesgeschützten Gebäudeteils werden weder wesentliche öffentliche noch nachbarliche Interessen verletzt. Die Beschwerdeführerin erleidet keinen wesentlichen Nachteil, wenn auf der Nachbarparzelle ein seit jeher bestehendes Gebäude teils abgebrochen und in der Folge der verbleibende Gebäudeteil bloss seitlich durch eine neue Fassade (wieder) geschlossen wird. Für diesen verbleibenden Teil der Assek. Nr. 001 ist in Anwendung von Art. 94 BauG nicht zu beanstanden, dass dieser innerhalb des Gewässerraumes weiterbestehen und im genannten Umfang umgebaut bzw. erneuert wird. Einzig, aber immerhin dieser bestandesgeschützte Gebäudeteil ist nicht auf eine Ausnahmegewilligung angewiesen. In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

6. Das Arbeitsinspektorat hat das Vorhaben hinsichtlich Stand der Technik und Einhaltung des betrieblichen Gesundheitsschutzes sowie der Unfallverhütung geprüft. Insofern kann kein Koordinationsmangel festgestellt werden, zumal die Beschwerdeführerin nicht dartut, inwiefern die dazu eröffnete Planbegutachtung vom 8. August 2014 materiell mangel- oder sonst rechtsfehlerhaft sein soll. Auch in diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

Die Strassenbaupolizei hat gemäss ihrer Erw. B/2 und B/9 ff. in ihrer Verfügung vom 2. Oktober 2014 die Verkehrsführung des motorisierten Verkehrs, die Beurteilung in verkehrstechnischer Hinsicht, die Parkierung und die Langsamverkehrsführung gestützt auf das von der Bauherrschaft eingereichte Verkehrskonzept als "ausreichend" beurteilt und die Zufahrt in die Kantonsstrasse als den VSS-Normen entsprechend bewilligt (Erw. 10). Für das als zwingend beurteilte Linksabbiegeverbot für Lastwagen hat sie einzig dessen Publikation und das damit verbundene Rechtsmittelverfahren sowie den Erwerb der für die Signalisation erforderlichen Rechte Dritter vorbehalten. Das heisst, die geplante Erschliessung des Bauvorhabens wurde dem Grundsatz nach strassenbaupolizeilich bewilligt - wenn auch mit zahlreichen Auflagen (vgl. C/1 und 2). Die Vorinstanz hat diesen Teilentscheid bestätigt, und zur gerügten Verletzung der Koordinationspflicht u.a. auf BGE 126 II 26 verwiesen, wonach eine Staffelung zulässig sei, wenn eine zu erteilende (weitere) Bewilligung zwar eine unabdingbare Voraussetzung für die Bewilligung des Gesamtvorhabens ist, aber der noch zu erteilenden Bewilligung eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Dies setzt demnach voraus, dass in der ersten Stufe alle Aspekte behandelt werden, welche in der zweiten Stufe nicht mehr in Frage gestellt werden dürfen. Davon ist mit der Vorinstanz für die vorerwähnten, von der Strassenbaupolizei in ein nachträgliches Verfahren verwiesenen Aspekte der Strassensignalisation eines Linksabbiegeverbots und des Fussgängerstreifens auszugehen. Diese beiden Aspekte vermögen das von der Strassenbaupolizei grundsätzlich bewilligte und vom DBU als Vorinstanz bestätigte Zu- und Wegfahrtskonzept von der Tankstelle mit Shop in die Kantonsstrasse grundsätzlich nicht mehr in Frage zu stellen, liegt doch damit eine Bestätigung des DBU als Strasseneigentümer (Kantonsstrasse) und als nach Art. 15 Abs. 1 Strassengesetz (StrG, bGS 731.11) für dauernde Verkehrsanordnungen zuständige Instanz vor, weshalb durch die in die zweite Stufe verwiesenen Signalisationen das bestätigte Zu- und Wegfahrtskonzept grundsätzlich nicht mehr in Frage gestellt, sondern höchstens noch modifiziert werden kann; darauf kann und muss die Vorinstanz behaftet werden. Damit steht fest, dass auch insofern keine Verletzung der Koordinationspflicht festgestellt werden kann. Auch in diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

7. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde wie folgt bloss teilweise gutzuheissen ist: Nebst dem angefochtenen Rekursentscheid sind vorliegend der Baugesuchs- und Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission B___ (vom 26. Januar 2015) sowie der Bauentscheid der Wasserbaupolizei (vom 25. September 2014) aufzuheben, jedoch je nur insoweit, als die Sache einerseits zur verbindlichen Festlegung des Objektschutzes im Bereich der festgestellten Überflutungsgefahren *an die Wasserbaupolizei* zurückzuweisen ist (vgl. deren Erw. 3, 7, 8 und deren "Empfehlungen" in Ziff. C/3.3 und C/3.4). Andererseits hat die Wasserbaupolizei das Vorhaben auch in Bezug auf den auf 2.5m reduzierten Gewässerabstand neu zu beurteilen, da festgestellt werden muss, dass insbesondere die Anbaute für Gebinde selbst diesen Abstand nicht einhält. Nach Ergänzung und Neubeurteilung ihres erstinstanzlichen Teilentscheides durch die Wasserbaupolizei hat die BBK B___ diesen zusammen mit ihrem darauf abzustimmenden Einsprache- und Bauentscheid sowie zusammen mit allen übrigen, bereits eröffneten Teilentscheiden neu und mit einheitlicher Rechtsmittelbelehrung versehen zu eröffnen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
8. Nach Art. 19 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist in Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird.

Die Beschwerde ist im Ergebnis teilweise gutzuheissen. Die Beschwerdeführerin dringt mit der nur teilweise als erforderlich erkannten Rückweisung mit ihrem Hauptbegehren (Aufhebung aller vor- und erstinstanzlichen Entscheide) damit höchstens zu rund einem Viertel durch. In Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS 233.2) wird die Entscheidgebühr auf insgesamt Fr. 3'000.-- festgesetzt. Entsprechend sind der zu drei Viertel unterlegenen Beschwerdeführerin Fr. 2'250.-- und der Beschwerdegegnerin der Restbetrag von Fr. 750.-- aufzuerlegen. Der Beschwerdeführerin ist der von ihr im Betrag von Fr. 2'000.-- erbrachte Kostenvorschuss anzurechnen.

9. Nach Art. 53 Abs. 3 VRPG hat die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für ihre notwendigen Kosten und Auslagen. Da die Beschwerdegegnerin zu rund drei Viertel obsiegt, ist für die Verlegung der Parteikosten die sogenannte Differenzmethode anzuwenden, wie sie in Zivilverfahren und praxisgemäss auch in verwaltungsrechtlichen Verfahren zur Anwendung gelangt. Demnach ist von den Parteikosten der mehrheitlich obsiegenden Partei auszugehen. Da der Anwalt der Beschwerdegegnerin keine Kostennote einreichen liess, ist die Anwaltsentschädigung

nach Ermessen festzulegen. Dem Gericht erscheint im Rahmen von Art. 16 der Verordnung über den Anwaltstarif (bGS 154.53) für das Beschwerdeverfahren eine volle Entschädigung von Fr. 4'500.-- als angemessen, plus einem Zuschlag von 4% für die Barauslagen und 8% für die MwSt (total Fr. 5'054.40). Da die Beschwerdegegnerin zu rund drei Viertel und die Beschwerdeführerin zu rund einem Viertel obsiegen, hat die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin mit 50 % (75 %-25 %) der pauschal auf total Fr. 5'054.40 bemessenen Parteikosten zu entschädigen: das heisst mit Fr. 2'527.20 (Barauslagen und MwSt inbegriffen).

Das Obergericht erkennt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde von A___ werden der Rekursentscheid (vom 2. November 2015), der Baugesuchs- und Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission B___ (vom 26. Januar 2015) sowie der Bauentscheid der Wasserbaupolizei (vom 25. September 2014) insoweit aufgehoben, als die Sache einerseits zur verbindlichen Festlegung des Objektschutzes im Bereich der festgestellten Überflutungsgefahren an die Wasserbaupolizei zurückgewiesen wird (vgl. deren Erw. 3, 7, 8 und deren "Empfehlungen" in Ziff. C/3.3 und C/3.4); andererseits hat die Wasserbaupolizei das Vorhaben in Bezug auf den auf 2.5m reduzierten Gewässerabstand neu zu beurteilen, da festgestellt werden muss, dass insbesondere die Anbaute für Gebinde selbst diesen Abstand nicht einhält. Nach Ergänzung bzw. Neubeurteilung des wasserbaupolizeilichen Teilentscheides hat die Baubewilligungskommission B___ diesen zusammen mit ihrem darauf abzustimmenden Einsprache- und Bauentscheid sowie zusammen mit den übrigen, bereits eröffneten Teilentscheiden neu und mit einheitlicher Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.-- werden zu 3/4 der Beschwerdeführerin und zu 1/4 der Beschwerdegegnerin auferlegt, unter Anrechnung des von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschusses auf ihren Kostenanteil.
3. Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'527.20 (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen.
4. **Rechtsmittel:**
Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
Soweit im Urteil auf Rückweisung erkannt wird, ist die Beschwerde nur möglich, soweit die Voraussetzungen in Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt sind.
5. Zustellung an die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin je über deren Anwälte, die Vorinstanz sowie die Baubewilligungskommission B___.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtsvizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Walter Kobler

lic. iur. Toni Bienz

versandt am: 12.10.17