

# Obergericht Appenzell Ausserrhoden

## 4. Abteilung

**Urteil vom 25. Oktober 2018**

|                  |                                                                                                                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mitwirkende      | Obergerichtspräsident E. Zingg<br>Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer<br>Oberrichter E. Graf, Dr. P. Louis<br>Obergerichtsschreiberin M. Epprecht |
| Verfahren Nr.    | O4V 17 41 und O4V 17 43                                                                                                                                                   |
| Sitzungsort      | Trogen                                                                                                                                                                    |
| Beschwerdeführer | <b>A1___ und A2___</b><br>vertreten durch: RA AA___                                                                                                                       |
| Vorinstanz       | <b>Departement Bau und Volkswirtschaft,</b><br>Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau                                                                                          |
| Vorvorinstanz    | <b>Gemeinderat B___</b><br>vertreten durch: RA BB___                                                                                                                      |
| Beigeladene      | <b>C___ AG</b>                                                                                                                                                            |
| Gegenstand       | <b>Nutzungs- und Erschliessungsplanung</b><br>Beschwerden gegen die Rekursentscheide des Departements<br>Bau und Volkswirtschaft vom 7. November 2017                     |

## Rechtsbegehren

### a) der Beschwerdeführer: O4V 17 43

1. Die Ziff. 1 - 4 und 6 des Entscheids des Departementes Bau und Volkswirtschaft vom 7. November 2017 seien vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Baulinienplan E\_\_\_ sei nicht zu genehmigen
3. Das Strassenbauprojekt "Erschliessung D\_\_\_/E\_\_\_" vom 31. Januar 2013 sei nicht zu bewilligen und im Sinne der Begründung zu überarbeiten.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### der Beschwerdeführer: O4V 17 41

1. Der Entscheid des Departementes Bau und Volkswirtschaft vom 7. November 2017 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Perimeterbeitragsplan "Erschliessung D\_\_\_ /E\_\_\_" vom 31. Januar 2013 sei nicht zu bewilligen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

### b) der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde.

### c) der Vorvorinstanz

Die Beschwerden betreffend Baulinienplan E\_\_\_, Aufhebung Quartierplan E\_\_\_; Genehmigung sowie Perimeterbeitragsplan zum Strassenprojekt D\_\_\_/E\_\_\_ seien vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

## Sachverhalt

- A. A1\_\_\_ und A2\_\_\_ sind Grundeigentümer der streitbetroffenen Parzelle Nr. 001, welche im südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde B\_\_\_ im Gebiet E\_\_\_ liegt. Die rund 6681 m<sup>2</sup> grosse Parzelle ist unüberbaut und befindet sich gemäss kommunalem Zonenplan Nutzung und Art. 17 des Baureglements B\_\_\_ (BauR) wie das ganze Gebiet E\_\_\_ in der Wohnzone W2a. Im Osten grenzt die Parzelle Nr. 001 an die in der Wohn- und Gewerbezone WG2 liegenden Parzellen an der F\_\_\_ an, im Norden wird sie durch die

G\_\_\_strasse begrenzt, welche von der Kantonsstrasse (F\_\_\_) westlich in das Gebiet E\_\_\_ abzweigt. Das zwischen der F\_\_\_ und der G\_\_\_strasse liegende Areal inkl. die Parzelle Nr. 001 wird durch den Quartierplan E\_\_\_ vom 12. April 1977 (mit einer Teilrevision aus dem 10. Januar 1989) überlagert, welcher gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften eine ortsbaulich und architektonisch gute Überbauung, sowie eine zweckmässige Erschliessung im Gebiet E\_\_\_ bezweckt. Der Quartierplan E\_\_\_ enthält u.a. Strassenbaulinien, welche die Erschliessung des Plangebiets durch eine Ringstrasse, sicherstellen sollen. Gemäss geltendem Quartierplan soll diese Ringstrasse von der G\_\_\_strasse südlich über die unüberbauten Parzellen Nrn. 001, 002 und 003 verlaufen und dann nordwestlich bei den Parzellen Nrn. 004 und 005 wieder in die G\_\_\_strasse einmünden. Aus den Akten geht hervor, dass das nordwestlich in die G\_\_\_strasse einmündende Strassenstück mit der K\_\_\_strasse, dem M\_\_\_weg und der D\_\_\_ bereits seit mehr als 30 Jahren besteht. Diese Strassenzweige bilden zusammen die Strassenparzelle Nr. 006, welche sich im Eigentum der Flurgenossenschaft H\_\_\_ befindet. Die D\_\_\_, welche die Parzellen Nrn. 001, 002 und 003 gemäss geltendem Quartierplan E\_\_\_ im Norden der Parzelle Nr. 001 mit der G\_\_\_strasse verbinden soll, endet zum heutigen Zeitpunkt an der südwestlichen Grenze der Parzelle Nr. 003, deren Eigentümerin die Gemeinde B\_\_\_ ist.

- B. Nach erfolgter erster Auflage im Jahr 2011 legte der Gemeinderat B\_\_\_ den Baulinienplan E\_\_\_, das Strassenbauprojekt Erschliessung D\_\_\_/E\_\_\_ inkl. Landerwerbsplan sowie den Perimeterbeitragsplan vom 19. August 2013 bis zum 18. September 2013 ein zweites Mal öffentlich auf. Das Strassenbauprojekt (act. 15/II 9) umfasst einen Ausbau des Einlenkers der G\_\_\_strasse in die F\_\_\_ sowie das südlich über die Parzellen Nrn. 001, 002 und 003 ab der G\_\_\_strasse abzweigende Verbindungsstück zur bestehenden D\_\_\_ inkl. einer Trennsystementwässerung. Im Baulinienplan E\_\_\_, der den über 40-jährigen Quartierplan E\_\_\_ ersetzen soll, wird mittels Strassenbaulinien ein Strassenkorridor zwecks Sicherung des projektierten Teilstücks zwischen der Berg- und der G\_\_\_strasse festgelegt. Gemäss Landerwerbsplan (act.15/II 9e) soll auf der Parzelle Nr. 001 eine Fläche von rund 849 m<sup>2</sup> für den Strassenbau enteignet werden. Der Perimeterumgrenzungsplan (act. 15/II 9i) umfasst nebst den unüberbauten Parzellen Nrn. 001, 002 und 003 auch die Strassenparzelle Nr. 006 und die Parzellen der Mitglieder der Flurgenossenschaft H\_\_\_. Gemäss Perimeterliste (act. 15/II 9l) sollen sich A1\_\_\_ und A2\_\_\_ an den Erschliessungskosten mit CHF 542'747.00 beteiligen. Nach der für den Landerwerb vorgesehenen Entschädigung im Betrag von CHF 72'307.00 wird von ihnen ein Beitrag von 470'440.00 erhoben, was einem Anteil von 49.3 % der Erschliessungskosten entspricht.

- C. Gegen diese Planerlasse liessen A1\_\_\_ und A2\_\_\_, vertreten durch RA AA\_\_\_, mit Eingaben vom 5. September 2013 beim Gemeinderat B\_\_\_ Einsprache erheben. Dieser wies die Einsprachen am 3. Juli 2014 je mit separatem Entscheid ab und erliess gleichzeitig den Baulinienplan E\_\_\_. Aufgrund formeller Mängel widerrief der Gemeinderat B\_\_\_ diese Entscheide je mit Entscheid vom 30. August 2016, hob den Quartierplan E\_\_\_ auf und erliess den Baulinienplan E\_\_\_. Gleichzeitig wies er die gegen den Baulinienplan und das Strassenbauprojekt sowie den Perimeterbeitragsplan gerichteten Einsprachen von A1\_\_\_ und A2\_\_\_ vom 5. September 2013 erneut ab und beantragte beim Departement Bau und Volkswirtschaft die Genehmigung der betreffenden Planerlasse.
- D. Gegen diese Einspracheentscheide liessen A1\_\_\_ und A2\_\_\_, vertreten durch RA AA\_\_\_, mit Eingaben vom 17. Oktober 2016 beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs erheben u.a. mit den Anträgen, die Einspracheentscheide aufzuheben, die betreffenden Planerlasse nicht zu bewilligen und die Unzulässigkeit der Enteignung betreffend die Parzelle Nr. 001 festzustellen.
- E. Mit Entscheid vom 7. November 2017 wies das Departement Bau und Volkswirtschaft den Rekurs von A1\_\_\_ und A2\_\_\_ betreffend Strassenbauprojekt D\_\_\_/E\_\_\_ und Baulinienplan E\_\_\_ ab. Gleichzeitig genehmigte es den Baulinienplan E\_\_\_ und die Aufhebung des Quartierplans E\_\_\_. Mit separatem Entscheid vom 7. November 2017 wurde der Rekurs von A1\_\_\_ und A2\_\_\_ betreffend Perimeterbeitragsplan ebenfalls abgewiesen.
- F. Gegen diese Rekursentscheide liessen A1\_\_\_ und A2\_\_\_ (im Folgenden: Beschwerdeführer), vertreten durch RA AA\_\_\_, mit Eingaben vom 21. Dezember 2017 beim Obergericht Beschwerde mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren erheben. Auf Antrag der Beschwerdeführer wurden die beiden Verfahren von der Gerichtsleitung mit Verfügung vom 12. Februar 2018 zu einem Verfahren vereinigt.
- G. Mit Eingabe vom 23. Januar 2018 nahm die C\_\_\_ AG, Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 002 (im Folgenden: Beigeladene) zu den Beschwerden Stellung, ohne einen konkreten Antrag zu stellen. Mit Eingaben vom 14. März 2018 und 23. April 2018 liessen sich das Departement Bau und Volkswirtschaft (im Folgenden: Vorinstanz) sowie der Gemeinderat B\_\_\_ (im Folgenden: Vorvorinstanz), vertreten durch RA BB\_\_\_, mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren zu den Beschwerden vernehmen.

- H. Mit Eingabe vom 18. Mai 2018 liessen die Beschwerdeführer unter Aufrechterhaltung ihrer Anträge eine Replik einreichen, wozu sich die Vorvorinstanz mit Duplik vom 12. Juni 2108 ebenfalls unter Aufrechterhaltung der Anträge vernehmen liess. Darauf folgten weitere Eingaben durch die Beschwerdeführer vom 12. Juli 2018 und die Vorvorinstanz vom 20. August 2018.
- I. Auf Eröffnung des Urteildispositivs hin verlangten die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 6. November 2018 eine Begründung des Urteils. Damit sind die Voraussetzungen für die in Ziff. 4 des Dispositivs in Aussicht gestellte Reduktion der Entscheidgebühr nicht gegeben.
- J. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen näher eingegangen.

## **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) generell zur Behandlung von Beschwerden gegen verwaltungsinterne letztinstanzliche Verfügungen zuständig ist. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten der angefochtenen Rekursentscheide formell beschwert. Als Eigentümer der Parzelle Nr. 001, welche im Planungsperimeter liegt und über welche das geplante Teilstück zur D\_\_\_ führen soll, sind sie in schutzwürdigen eigenen tatsächlichen und rechtlichen Interessen besonders berührt und daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 59 i. V. m. Art. 32 Abs. 1 VRPG). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten. Nicht eingetreten werden kann jedoch soweit die Beschwerdeführer eventualiter beantragen lassen, ihnen eine wesentliche höhere Entschädigung für die Enteignung des Baulandes auszurichten, als im Rahmen der aktuellen Planung vorgesehen sei. Wie schon die Vorinstanz richtig festgestellt hat, erfolgt die Bereinigung von allfälligen Entschädigungsbegehren im Schätzungsverfahren nach dem Gesetz über die Zwangsabtretung (Art. 40 Abs. 3 des Strassengesetzes, StrG, bGS 731.11 i. V. m. Art. 20 ff. des Enteignungsgesetzes, EntG, bGS 711.1). Die Höhe der Entschädigung kann demnach nicht Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens bilden.

2. Im planungsrechtlichen Rekursverfahren, wie es die Beschwerdeführer eingeleitet haben, hat die Rekursbehörde kommunale Nutzungspläne grundsätzlich mit voller Kognition nicht nur auf ihre Gesetzmässigkeit, sondern auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit hin zu überprüfen (Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht, BauG, bGS 721.1). Soweit den Gemeinden bei der Festsetzung der Bau- und Zonenordnung Planungsautonomie zusteht, insbesondere wenn es für die Beurteilung auf die örtlichen Verhältnisse ankommt, hat sich die Rekursbehörde bei der Ermessenskontrolle allerdings Zurückhaltung aufzuerlegen. Der Nachweis, dass das Gemeinwesen sich für eine zweckmässige Lösung entschieden hat, muss genügen, auch wenn sich weitere ebenso zweckmässige Lösungen denken liessen (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 551). Ein Eingreifen ist aber dann gerechtfertigt, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommener Interessen als unzweckmässig erweist, diese den begleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist (MARCO DONATSCH, in: Alain Griffel, [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, §N. 77 zu Art. 20 VRG).

Demgegenüber ist das Obergericht gemäss Art. 56 Abs. 1 VRPG auf die Rechtskontrolle einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens beschränkt. Zudem kann die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Eine Ermessenskontrolle ist dem Obergericht im Zusammenhang mit raumplanerischen Akten dagegen verwehrt (Art. 56 Abs. 2 VRPG).

Im Folgenden werden als erstes die Rügen geprüft, welche in beiden Beschwerden vorgebracht werden, anschliessend folgt eine Gliederung entsprechend den separaten Beschwerdeeingaben.

### **3. Verletzung des rechtlichen Gehörs/unrichtige Sachverhaltsfeststellung**

- 3.1 Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie eine unrichtige und willkürliche Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz. Sie bringen diesbezüglich vor, dass die am Augenschein anwesenden Vertreter der Vorinstanz am Entscheid nicht mitgewirkt hätten und die Vorinstanz auf die Vorbringen der Beschwerdeführer nicht eingegangen sei. Diese habe die Recht- und Zweckmässigkeit des Baulinienplanes E\_\_\_ sowie die von den Beschwerdeführern vorgeschlagenen Alternativkonzepte nicht im Ansatz geprüft. Damit habe sie nicht feststellen können, ob die Gemeinde B\_\_\_ ihr Ermessen überschritten bzw. als betroffene Grundeigentümerin der

Parzelle Nr. 003 nicht sogar missbraucht habe. Richtigerweise hätte die Vorinstanz feststellen müssen, dass die Gemeinde B\_\_\_ ihr Ermessen überschritten habe und eine Varianzstudie durchzuführen sei. Hätten die Vorvorinstanz und die Vorinstanz ihre planungsrechtlichen Pflichten umfassend wahrgenommen, hätten sie zum Schluss kommen müssen, dass die gemäss Baulinienplan E\_\_\_ vorgesehene Erschliessungsstrasse mindestens betreffend Parzelle Nr. 001 als rechtswidrig und unzweckmässig gelte. Deshalb habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer auf das Massivste verletzt, weshalb der angefochtene Rekursentscheid aufzuheben sei.

Des Weiteren seien von den Vorinstanzen zu keinem Zeitpunkt die notwendigen Abklärungen getroffen, d.h. Sondierungen durchgeführt worden, um festzustellen, ob sich die Erschliessungsstrasse gemäss Strassenbauprojekt überhaupt umsetzen lasse, bzw. mit welchen allfälligen Mehrkosten aufgrund des schlechten Baugrundes zu rechnen sei. Der Beschwerdeführer selbst habe mehrfach erklärt, dass er selbst im Gebiet Grabungen vorgenommen habe und dabei festgestellt, dass der Baugrund schlecht sei. Es bestehe nur deshalb keine Rutschgefahr, solange die Parzelle Nr. 001 in ihrer natürlichen Gestalt belassen werde. Die Erstellung einer Erschliessungsstrasse habe aber erhebliche Auswirkungen auf die Hangstabilität. Damit hätten bereits die Vorvorinstanz und spätestens die Vorinstanz zur Abklärung des vollständigen Sachverhalts entsprechende Sondierbohrungen bzw. ein geologisches Gutachten anordnen müssen, um festzustellen, dass für den Bau der Erschliessungsstrasse wesentlich mehr Sicherungsmassnahmen von Nöten sein würden, als sie in der aktuellen Kostenschätzung miteinbezogen worden seien.

- 3.2 Der in Art. 29 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV, SR 101) gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Die Begründungspflicht und der Anspruch auf Begründung sind jedoch nicht bereits dadurch verletzt, dass sich die urteilende Behörde nicht 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 die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. 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 (BGE 136 I 229 E. 5.2 S. 236).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die Vorinstanz hat in den Erwägungen 3c und 3d des angefochtenen Entscheids betreffend Baulinienplan/Strassenbauprojekt die strittigen Planerlasse mit den Projektvarianten der Beschwerdeführer verglichen. Sie hat ihren Entscheid eingehend begründet und sich dabei mit sämtlichen entscheiderelevanten Rügen der Beschwerdeführer auseinandergesetzt. Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich mit genügender Klarheit, weshalb die Vorinstanz davon ausging, dass sich die strittigen Planerlasse als recht- und zweckmässig erweisen. Die Beschwerdeführer haben damit ohne Weiteres erfassen können, welche Überlegungen die Vorinstanz gelehrt haben. Dass die Beschwerdeführer diese nicht teilen, belegt in keiner Weise eine ungenügende Begründung.

In Ziff. 3d des Entscheids betreffend Perimeterbeitragsplan befasst sich die Vorinstanz mit der Frage des Baugrunds und kommt dabei zum Schluss, dass mangels überlagernder Gefahrenzone keine Verpflichtung bestehe, das Strassenbauprojekt mit einem geologischen Gutachten zu ergänzen. Aufgrund des erst dreijährigen Zonenplans Gefahren durfte die Vorinstanz davon ausgehen, dass es sich bei den Bauparzellen grundsätzlich nicht um ungünstigen Baugrund handelt. Da die Beschwerdeführer den Zonenplan Gefahren unangefochten in Rechtskraft erwachsen liessen, müssen sie sich die Beständigkeit dieses Nutzungsplans in Bezug auf das Bauvorhaben entgegenhalten lassen. Im Weiteren haben sich die Anforderungen an den Neubau von Strassen nach den anerkannten Regeln der Strassenbautechnik zu richten (Art. 3 Abs. 3 StrG und Art. 21 des Strassenreglements B\_\_\_\_, StR). Die renommierte beauftragte Ingenieurfirma L\_\_\_\_ AG dürfte mit entsprechenden Situationen Erfahrung haben, womit für die Vorinstanzen keine Veranlassung bestand, deren Kostenschätzung in Zweifel zu ziehen. Soweit die Beschwerdeführer dennoch aufgrund von Sicherungsmassnahmen eine höhere Kostenbeteiligung befürchten, hat die Vorinstanz ebenfalls zutreffend festgehalten, dass gegen die Beitragsverfügung separat Einsprache erhoben werden kann (Art. 40 Abs. 3 der Strassenverordnung, StrV, bGS 731.111) und auch der Kostenanteil der Gemeinde entsprechend erhöht würde. Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen auf die Einholung eines geologischen Gutachtens verzichtet haben.

Im Weiteren wird von den Beschwerdeführern nicht substantiiert, und es ergibt sich weder aus dem Augenscheinprotokoll vom 28. April 2017 (act. 15/12) noch der Protokollergänzung vom 23. Mai 2017 (act. 15/15), inwiefern der Augenschein vom 26. April 2017 zu entscheiderelevanten Erkenntnissen geführt haben soll. Der Augenschein vom 26. April 2017 diene den Beschwerdeführern offenkundig primär der Präsentation ihres Alternativprojekts „Anders Wohnen“, bezüglich welchem die Vorvorinstanz keine Kompromissbereitschaft zeigte. Es sind jedoch keine Feststellungen aktenkundig,

welche der Genehmigungsfähigkeit der strittigen Planerlasse entgegenstehen würden und in den Entscheid hätten einfließen müssen. Infolgedessen ist keine unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz ersichtlich.

#### **4. Baulinienplan E\_\_\_/Strassenbauprojekt D\_\_\_/E\_\_\_**

- 4.1 Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid in Ziff. 3b zum Schluss, dass mangels Quartierplanpflicht nicht zu beanstanden sei, dass die Vorvorinstanz den aufzuhebenden Quartierplan E\_\_\_ durch einen Baulinienplan ersetze. Durch dessen Erlass und das Strassenbauprojekt komme diese ihrer Pflicht nach, das Wohngebiet E\_\_\_ vollständig zu erschliessen. In Verbindung mit dem Strassenbauprojekt, welches koordiniert aufgelegt sei, entspreche der Baulinienplan den Anforderungen von Art. 38 Abs. 1 BauG. Die Linienführung sei schon seit 40 Jahren vorgegeben und sowohl von den Beschwerdeführern als auch von der Beigeladenen in Kauf genommen worden, womit das Vertrauen der Beigeladenen zu schützen sei. Das vorgesehene Verbindungsstück zur G\_\_\_strasse erweise sich durch die kurze Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (G\_\_\_strasse und F\_\_\_) als verkehrsplanerisch sinnvoll und zweckmässig. Damit könne den künftigen Bewohnern der Parzellen Nrn. 002 und 003 im Gegensatz zu den von den Rekurrenten vorgelegten Projektvarianten ein Umweg von bis zu einem halben Kilometer erspart werden. Auch der Regierungsrat käme im Genehmigungsentscheid vom 19. Oktober 2004 betreffend Zonenplan B\_\_\_ in Ziff. 5.6 zum Schluss, dass es sich beim Gebiet E\_\_\_, Parz. Nr. 001, um ein zentrumsnahes Gebiet handle, welches für die Erschliessung der hinterliegenden Bauzone zweckmässig sei. Im Weiteren entspreche das Strassenbauprojekt der Richtplankarte Verkehr/Infrastruktur und sei aufgrund des vorgesehenen Trennsystems als sachgerecht einzustufen. Die projektierte Strasse stehe abgesehen von einer kurzen Strecke auch mit den VSS-Normen im Einklang.

In Ziff. 3c wird ausgeführt, dass die von den Beschwerdeführern bevorzugten Projekte „Anders Wohnen“ und die Projektstudie von N\_\_\_ auf maximalen Kuben basierten, welche mit den gestalterischen Vorschriften in Konflikt geraten könnten. Die Differenz der möglichen Bebauungsfläche bei der Bebauungsstudie des Architekten O\_\_\_, welche dem Strassenbauprojekt zugrunde liege, käme im Vergleich zu den Projektstudien auf weniger als 400 m<sup>2</sup>. Dabei wären auch Mehrfamilienhäuser und eine verdichtete Überbauung möglich. Ein Ausnützungsbonus könne nur im Rahmen eines Quartierplans gewährt werden, dessen Erlass für eine einzelne Parzelle nicht opportun sei. Gemäss dem Urteil des Obergerichts O4V 12 16 vom 29. Mai 2013 führe eine Erhöhung der Ausnützungsziffer nicht allein zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens, wenn nicht

gleichzeitig die übrigen Wohn- und Mischzonen geringerer Dichte und Geschosszahl in der Gemeinde B\_\_\_ verkleinert würden.

Bei beiden Projektvarianten wäre zudem eine Stichstrasse auf der Parzelle Nr. 002 mit Wendehammer erforderlich, was ebenfalls mit beträchtlichem Baulandverschleiss und Geländeanpassungen verbunden wäre. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sei die vorgeschlagene Variante mit Wendehämmern bautechnisch als unzweckmässig zu qualifizieren. Im Übrigen kämen die südlich geplanten Gebäude bei beiden Varianten zwischen zwei Zufahrtsstrassen zu liegen, was baulich nicht unbedingt attraktiv sei. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass beim Projekt „Anders Wohnen“ die Stichstrasse nur als „Notzufahrt“ ausgestaltet sei. Damit würden die öffentlichen und entgegenstehenden privaten Interessen am besagten Verbindungsstück überwiegen. Den Beschwerdeführern wäre es freigestanden, bezüglich dem Projekt „Anders Wohnen“ bei der Gemeindebaubehörde ein Bauermittlungsgesuch einzureichen und einen anfechtbaren Entscheid anzustreben. Daran änderten auch die nachträglich eingeholten Unterschriften von Anstössern der F\_\_\_ nichts, zumal von diesen offenkundig keine Einsprache gegen das Strassenbauprojekt eingegangen sei. Aufgrund des erheblichen Ermessensspielraums der Vorvorinstanz stehe es der Vorinstanz nicht zu, eine zweckmässige Lösung durch eine ebenfalls zweckmässige Variante zu ersetzen, woran auch der erforderliche Landabtausch nichts zu ändern vermöge. Insgesamt sei kein Verstoß gegen übergeordnetes Recht zu erkennen und erwiesen sich die Plangrundlagen als rechtmässig (E. 3d).

In Bezug auf die strittige Enteignung kommt die Vorinstanz zum Schluss, dass ein öffentliches Interesse an der Realisierung des vorliegenden Strassenbauprojekts gegeben sei, da die Gemeinde eine Erschliessungspflicht für eingezontes Bauland treffe. Die Kapazität der Parzelle Nr. 001 werde mitnichten durch das vorgesehene Verbindungsstück halbiert, und es sei trotzdem eine sinnvolle regelbaukonforme Bebauung möglich. Zudem werde durch die geplante Verbindungsstrasse mit den Werkleitungen auch die Parzelle Nr. 001 erschlossen und damit baureif. Daher könne keinesfalls von einer materiellen Enteignung der Bauparzelle gesprochen werden, zumal die Linienführung bereits seit dem Jahr 1977 bekannt sei und die Parzelle mit dieser Eigentumsbeschränkung von den Beschwerdeführern übernommen worden sei. Zudem seien auch die privaten Interessen der Eigentümer der Parzelle Nr. 002 an der vorgesehenen Linienführung zu berücksichtigen. Damit erweise sich die vorgesehene Enteignung als verhältnismässig (E. 3e).

- 4.2 Beim Vergleich der Rekurs- und der Beschwerdeschrift fällt auf, dass sich die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer in der Beschwerdeschrift nach einer eingehenden Darstellung des Sachverhalts und der Prozessgeschichte weitgehend darauf beschränken, ihre Rekursvorbringen in der Beschwerdeschrift zu wiederholen, ohne sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen. Inwiefern das angefochtene Urteil in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht fehlerhaft sein soll, ergibt sich aus der Beschwerde nur in wenigen Punkten. Dies steht der Begründungspflicht von Art. 59 i. V. m. Art. 35 Abs. 2 VRPG entgegen, da aus der Beschwerdeschrift ersichtlich sein muss, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird (BGE 131 II 449 E. 1.3; BGE 131 II 470 E. 1.3). Es rechtfertigt sich daher, nicht nur vorab sondern weitgehend auf die ausführliche und nachvollziehbare Begründung der Vor- und Genehmigungsinstanz in Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids zu verweisen, wo auch die rechtlichen Grundlagen korrekt aufgeführt sind. Nachfolgend wird deshalb nur die von den Beschwerdeführern konkret vorgebrachte und begründete Kritik an den entscheidungswesentlichen Erwägungen der Vorinstanz geprüft.
5. Gestützt auf Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) nehmen die Behörden bei der Genehmigung von Nutzungsplänen eine umfassende Interessenabwägung vor. Die Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) dienen - zusammen mit den Zielen nach Art. 1 RPG - als Anleitung und Massstab der Interessenabwägung. Sie sind zum Teil widersprüchlich und müssen daher gegeneinander abgewogen werden (AEMISEGGER/KISSLING, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 12 zu den Vorbemerkungen). Die verschiedenen Planungsziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG bilden Entscheidungskriterien und Zielvorgaben, die keine absolute Geltung beanspruchen, sondern im Rahmen der Interessensabwägung mit und gegen andere, möglicherweise widersprechende Planungsgrundsätze und anderswo gesetzlich fixierte Zielvorschriften abgewogen werden müssen (BGE 134 II 97 E. 3.1). Ob die Interessen vollständig erfasst sind, ist eine Rechtsfrage. Die relative Gewichtung der potentiell widerstreitenden Interessen ist jedoch weitgehend eine Ermessensfrage (Urteil des Bundesgerichts 1C\_230/2017 vom 24. Mai 2018 E. 5.1), womit die Kognition des Obergerichts diesbezüglich auf die Überprüfung einer fehlerhaften Ermessensausübung beschränkt ist.
- 5.1
- 5.1.1 Die Beschwerdeführer rügen, dass die geplante Verbindungsstrasse quer durch die Parzelle Nr. 001 erhebliche Immissionen für die umliegenden Grundeigentümer zur Folge habe, sollten doch die Liegenschaften an der F\_\_\_ mit der geplanten D\_\_\_ nicht nur den

Verkehrslärm der F\_\_\_, sondern neu auch der D\_\_\_ ertragen müssen, da sie von den beiden Strassen richtiggehend eingeklemmt würden. Deshalb erweise sich die geplante Erschliessung auch unter diesem Aspekt nicht als recht- und zweckmässig, denn dem Lärmschutz werde nicht Rechnung getragen. So hätten u.a. auch die Bewohner des Wohnhauses F\_\_\_ 26 Einsprache gegen das Strassenbauprojekt erhoben.

5.1.2 Nach dem Planungsgrundsatz von Art. 3 lit. b RPG sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Aus den Akten geht hervor, dass bei beiden Projektvarianten der Beschwerdeführer zwei separate Stichstrassen mit Wendepunkten notwendig wären, welche nach Ansicht des Obergerichts aufgrund der erforderlichen Wendemanöver ähnliche Immissionen für die Anwohner der F\_\_\_ wie die strittige Erschliessungsstrasse verursachen würden. Zudem dürfte der geltende Quartierplan E\_\_\_ mit der vorgegebenen Linienführung den Bewohnern der F\_\_\_ bekannt gewesen sein. Daran vermag auch die Einsprache von einzelnen Anwohnern nichts zu ändern, zumal sich diese offenbar ohne Rechtsmittel erledigt hat. Wie die Vorinstanz in Ziff. 3d korrekt ausführt, kämen auch die südlich geplanten Gebäude bei beiden Alternativprojekten zwischen zwei Zufahrtsstrassen zu liegen, womit deren Bewohner ebenfalls von beidseitigen Immissionen tangiert wären. Im Weiteren wird von den Beschwerdeführern nicht aufgezeigt, wie sichergestellt wäre, dass die Zufahrt beim Projekt „Anders Wohnen“ effektiv nur in Notfällen genutzt wird. In Anbetracht dieser Umstände und angesichts des grossen Umwegs und der beträchtlichen Geländeanpassungen, welche der Bau dieser Stichstrassen erfordern würde, kann der vorinstanzlichen Interessensabwägung in diesem Punkt kein fehlerhaftes Ermessen vorgeworfen werden.

## 5.2

5.2.1 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, dass die Feststellung der Vorinstanz, wonach die gemäss Quartierplan E\_\_\_ vorgesehene Erschliessungsstrasse beizubehalten sei, weil die Beigeladene auf die Linienführung vertrauen dürfe, falsch sei. Aufgrund der Überprüfungspflicht bei über 10-jährigen Quartierplänen, habe die Beigeladene bereits seit längerer Zeit nicht mehr darauf vertrauen dürfen, dass die Erschliessung ihres Grundstücks künftig entsprechend dem Quartierplan E\_\_\_ erfolgen werde. Die Vorinstanz habe den Vertrauensgrundsatz und damit geltendes Recht offensichtlich falsch angewandt, zumal sich die Beigeladene vor dem Erwerb des Grundstücks nachweislich über den Stand der Erschliessung informieren lassen habe. Demgegenüber seien es die Beschwerdeführer, welche gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben im Verfahren vor der Vorinstanz geschützt werden müssten. Diese habe mit Entscheid vom 9. Februar 2015 betreffend Neubau der Einfamilienhäuser Parz.

Nrn. 007, 008, 009 und 010 festgestellt, dass die G\_\_\_strasse als Erschliessungsstrasse für das Gebiet E\_\_\_ genügend sei. Damit hätten die Beschwerdeführer darauf vertrauen dürfen, dass die Verbindungsstrasse über ihr Grundstück nicht mehr notwendig sei. Indem die Vorinstanz nun feststelle, dass die Erschliessungsstrasse quer durch das Grundstück Nr. 001 als Erschliessungsstrasse notwendig sei, habe sie einen widersprüchlichen Entscheid getroffen.

5.2.2 Aus den vorinstanzlichen Erwägungen in Ziff. 3b des angefochtenen Entscheids geht hervor, dass es sich bei der Frage des Vertrauensschutzes nur um einen Teilaspekt der Entscheidungsfindung handelte. In Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Vorvorinstanz kann daher davon ausgegangen werden, dass der Rekurs nicht primär in Anwendung des Vertrauensgrundsatzes abgewiesen wurde. Immerhin gilt es diesbezüglich festzuhalten, dass der Quartierplan E\_\_\_ vom 12. April 1977, welcher die Strassenlinie der projektierten Erschliessungsstrasse bereits verbindlich festlegt, noch immer gültig ist. Zudem verkennen die Beschwerdeführer, dass in Art. 37 Abs. 5 BauG lediglich eine Überprüfungspflicht, nicht jedoch eine Abänderungspflicht bestehender nicht umgesetzter Quartierpläne vorgeschrieben wird. Insofern kann der Vorinstanz auch in dieser Hinsicht keine fehlerhafte Rechtsanwendung vorgeworfen werden, wenn sie den Schutz des Vertrauens der Beigeladenen in ihre Interessensabwägung miteinbezogen hat. Hingegen lässt sich aus dem Rekursentscheid der Vorinstanz vom 9. Februar 2015 betreffend Überbauung der Grundstücke Nrn. 007, 008, 009 und 010 kein Vertrauensschutz der Beschwerdeführer ableiten. Aus diesem Entscheid ergibt sich nämlich lediglich, dass sich die bewilligten Gebäude alle an der G\_\_\_strasse befinden und diese hinsichtlich Erschliessung nicht auf die D\_\_\_ angewiesen sind. Jedoch sind darin keine Ausführungen in Bezug auf die unüberbauten Grundstücke 001, 002 und 003 ersichtlich, welche unbestrittenermassen zum heutigen Zeitpunkt nicht als erschlossen gelten können.

### 5.3

5.3.1 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, dass so oder so nicht ersichtlich sei, weshalb der Quartierplan E\_\_\_ durch den Baulinienplan E\_\_\_ ersetzt werden soll, welcher die Erschliessung gleich regle wie der Quartierplan E\_\_\_. Obwohl erkannt worden sei, dass sich die Verhältnisse seit 1977 wesentlich geändert hätten, hätten es weder die Vorvorinstanz noch die Vorinstanz für nötig erachtet, eine Varianzstudie durchzuführen und umfassend abzuklären, wie eine zweckmässige Erschliessung und Überbauung der Parzellen Nrn. 002, 003 und 001 zu erfolgen habe. Die Vorinstanz gehe mit keinem Wort darauf ein, dass die Vorvorinstanz als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 003 ein erhebliches eigenes Interesse daran habe, diese so kostengünstig wie möglich zu erschliessen. Diese habe aus Kostengründen die Variante mit Wendehammer

oberhalb der Parzelle Nr. 001 verworfen. Sie sei damit bereits aus diesem Grund befangen und stelle offensichtlich ihre eigenen Interessen in den Vordergrund. Bei dieser Ausgangslage komme ihr kein weiter Ermessensspielraum bei der Planung und Erschliessung ihrer eigenen Parzelle zu.

Der Vorinstanz könne auch nicht gefolgt werden, wenn sie feststelle, vorliegend komme Art. 96 Abs. 2 BauG nicht zur Anwendung. Das aktuell noch unüberbaute Baugebiet (Parz. Nrn. 002, 003 und 001) weise eine nicht unwesentliche Fläche von ca. 14'000 m<sup>2</sup> auf. Die Erschliessung und Überbauung der genannten Parzellen habe sehr wohl erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung sowie die Lärmsituation der Anwohner an der F\_\_\_\_, weshalb bezüglich dieser Bauparzellen eine Quartierplanpflicht bestehe. Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 001, 002 und 003 widerspreche nicht nur dem geltenden Raumplanungsrecht, sondern auch dem aktuellen Leitbild der Gemeinde B\_\_\_\_, wonach ein sehenswertes und gepflegtes Ortsbild mit dem historischen Dorfkern sowie eine intakte Landschaft den Lebensraum der Gemeinde B\_\_\_\_ als lebendigen Wohn-, Arbeits- und Erholungsraum prägen.

5.3.2 Vorab ist erneut darauf hinzuweisen, dass in Art. 37 Abs. 5 BauG lediglich eine Überprüfungspflicht, nicht jedoch eine Anpassungspflicht bestehender Quartierpläne vorgeschrieben wird. Im Weiteren ist hervorzuheben, dass die vorgesehene Linienführung bereits im gültigen kommunalen Verkehrsrichtplan vorgegeben ist. Dieser sieht das strittige Verbindungsstück über die Parzelle der Beschwerdeführer vor. Der Gemeinderichtplan ist zwar nur behördenverbindlich, doch ist er insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer Schutz-, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten (Art. 17 Abs. 3 BauG). Eine Erschliessungsplanung, die sich an den Richtplan hält, hat zumindest die Vermutung für sich, einem sinnvollen Gesamtkonzept zu entsprechen (Urteil des Bundesgerichts 1A.197/2001 vom 18. April 2002 E. 4.4). Insofern lässt sich keineswegs abstreiten, dass nach wie vor ein öffentliches Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Erschliessungsplanung vorhanden ist.

Die Gemeinden haben nach Art. 57 Abs. 1 BauG für eine zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen zu sorgen, woraus sich jedoch keine Pflicht zur Durchführung von Varianzstudien zugunsten einer möglichst wirtschaftlichen Überbauung für einzelne Grundeigentümer ergibt. Gemäss geltendem Zonenplan Nutzung besteht im Gebiet E\_\_\_\_ keine Quartierplanpflicht, womit von Gesetzes wegen keine vorgängige Überprüfung stattfinden muss, wie eine optimale Bebauung erfolgen soll. Die Beschwerdeführer verkennen diesbezüglich, dass sich Art. 96 Abs. 2 BauG auf konkrete Bauvorhaben bezieht, welche erhebliche Auswirkungen auf Nutzungs- und

Erschliessungsordnung Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützerinnen und Benützer und Nachbarschaft verbunden sind. Solche Vorhaben sind im vorliegenden Verfahren nicht aktenkundig, vielmehr können auf den Parzellen Nrn. 001, 002 und 003 derzeit nur zonenkonforme Bauten realisiert werden.

Soweit die Beschwerdeführer erstmals geltend machen, dass die Vorvorinstanz als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 003 ein erhebliches eigenes Interesse daran habe, diese so kostengünstig wie möglich zu erschliessen und deshalb befangen sei, gilt es festzuhalten, dass Ausstandsgründe nach Massgabe von Treu und Glauben sofort geltend zu machen sind (BGE 136 I 207 E. 3.4), weshalb sich diese Vorbringen als verspätet erweisen. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass auch die Vorvorinstanz in Bezug auf ihre Parzelle Nr. 003 perimeterbeitragspflichtig ist und sie sich nebst dem Beitrag von 25 % gemäss ihrem Perimeteranteil auch mit 16.2 % an den Baukosten beteiligt. Im Übrigen wird von den Beschwerdeführern nicht substantiiert, inwiefern die Planerlasse dem Leitbild der Gemeinde B\_\_\_ widersprechen sollen, wobei dieses ohnehin nicht rechtsverbindlich ist.

#### 5.4

5.4.1 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, dass die Projektstudie „N\_\_\_“ sowie das Projekt „Anders Wohnen“ lediglich dazu hätten dienen sollen, aufzuzeigen, dass mit den von den Beschwerdeführern eingereichten Projekten den raumplanungsrechtlichen Grundsätzen wesentlich besser Rechnung getragen werde, als mit der vorgesehenen Erschliessung gemäss bestehendem Quartierplan E\_\_\_ sowie dem angefochtenen Baulinienplan E\_\_\_. Die Beschwerdeführer hätten zu keinem Zeitpunkt ein Baugesuch betreffend die eingereichten Projektvarianten eingegeben und zu keinem Zeitpunkt behauptet, sie würden darauf bestehen, dass die Projektvarianten in der vorliegenden Form zu bewilligen seien. Es sei aber beiden Projektvarianten zu entnehmen, dass mindestens die Parzelle Nr. 001 mit der gemäss Baulinienplan vorgesehenen Erschliessungsstrasse nicht recht- und zweckmässig erschlossen werde. Daher hätte die Vorinstanz richtigerweise feststellen müssen, dass die Vorvorinstanz ihr Ermessen überschritten habe und eine Varianzstudie durchzuführen sei. Das geplante Strassenbauprojekt stelle keine recht- und zweckmässige Erschliessung dar, womit kein entsprechendes öffentliches Interesse an dessen Realisierung bestehe.

5.4.2 Die Vorinstanz hat sich in Ziff. 3a mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen befasst und in Ziff. 3c und d die von den Beschwerdeführern bevorzugten Projektvarianten mit den strittigen Planerlassen verglichen. Unter Berücksichtigung von

Art. 2 Abs. 3 RPG durfte sie nicht die Rolle der Planungsinstanz übernehmen und das Ermessen der Vorvorinstanz durch ihr eigenes ersetzen. Dies gilt umso mehr für das Obergericht, dessen Überprüfungsbefugnis auf Rechtsverletzungen beschränkt ist, weshalb es der Vorvorinstanz umso weniger vorschreiben darf, eine andere zweckmässige Lösung zu wählen. Die Ausführungen der Vorinstanz lassen keine Ermessensüberschreitung erkennen. Die Beschwerdeführer stellen den vorinstanzlichen Erwägungen lediglich ihre eigene Würdigung gegenüber, ohne näher darzulegen, weshalb die Gewichtung der Kriterien durch die Vorinstanz (auch im Ergebnis) unhaltbar sein sollte.

Ergänzend dazu ist zu wiederholen, dass das öffentliche Interesse an der Erschliessung des Baugebiets gesetzlich ausgewiesen ist (Art. 57 BauG) und der Verkehrsrichtplan eine gesamtheitliche (Grob)Verkehrsplanung für das ganze Plangebiet enthält. Demgegenüber ist das Planungsgebiet im kommunalen Richtplan Siedlung/Landschaft lediglich als Wohngebiet mit niedriger bis mittlerer Dichte ausgewiesen, womit in diesem Gebiet gegenwärtig keine bauliche Verdichtung vorgesehen ist. Der Gemeinde kommt bei der Frage, wo verdichtet gebaut werden soll, ein grosser Ermessensspielraum zu, zumal eine Verdichtung unter Umständen durch eine Reduktion der übrigen Bauzonen zu kompensieren wäre. Das Obergericht stellte diesbezüglich bereits im Urteil O4V 12 16 vom 29. Mai 2013, wo die Erhöhung der Ausnutzungsziffer in den Wohn- und Gewerbebezonen in der Gemeinde B\_\_\_ umstritten war, in E. 2.2 fest, dass die Stagnation der Einwohnerzahl in der Gemeinde B\_\_\_ nicht auf die Notwendigkeit einer Nachverdichtung bestehender Wohnzonen hindeute. Eine Verdichtung unter Erhöhung der Ausnutzungsziffern führe nicht allein zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens, wenn nicht gleichzeitig die übrigen Wohn- und Mischzonen geringerer Dichte verkleinert würden. Insofern kann aus dem Planungsgrundsatz der verdichteten Bauweise (Art. 3 Abs. 3 lit a<sup>bis</sup> RPG) kein individueller Anspruch auf eine möglichst wirtschaftliche renditemässige Überbauung abgeleitet werden. Den beiden von den Beschwerdeführern bevorzugten Stichstrassen steht im Übrigen der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG) entgegen. Wägt man die einzelnen Interessen gegeneinander ab, ergibt sich, dass das im vorliegenden Fall zu relativierende öffentliche Interesse an der verdichteten Bauweise und das private Interesse der Beschwerdeführer an einer möglichst wirtschaftlichen Überbauung das öffentliche Interesse an einer zweckmässigen Erschliessung mit einer direkten und nahen Anbindung der Betroffenen an das öffentliche Strassennetz nicht aufzuwiegen vermögen. Im angefochtenen Entscheid hat die Vorinstanz die relevanten Interessen insgesamt gebührend berücksichtigt und eine haltbare Abwägung vorgenommen. Im Ergebnis ist die

Interessenabwägung der Vorinstanzen daher nicht als rechtsfehlerhaft zu qualifizieren und damit nicht zu beanstanden.

## **6. Perimeterbeitragsplan zum Strassenbauprojekt D\_\_\_/E\_\_\_**

- 6.1 Im angefochtenen Rekursentscheid kommt die Vorinstanz zum Schluss, dass die öffentlichen und privaten Interessen am Strassenbauprojekt die Interessen an einer Erschliessung, wie sie den Beschwerdeführern vorschwebt, überwiegen. Da sich die Parzelle Nr. 001 weiterhin wirtschaftlich überbauen lasse, sei die Auferlegung eines Sonderopfers zu verneinen, zumal die Beschwerdeführer die Parzelle Nr. 001 bereits unter der Geltung des die Linienführung vorgebenden Quartierplans E\_\_\_ erworben hätten. Die Parzelle Nr. 001 werde durch das strittige Strassenbauprojekt erstmalig baureif, weshalb die Vorvorinstanz zu Recht die Begründung eines Sondervorteils im Sinne von Art. 83 Abs. 1 StrG bejaht habe (Ziff. 3b).

Die Strassenparzelle Nr. 006 der Flurgenossenschaft H\_\_\_ im Wert von Fr. 750'000.00 liege ebenfalls innerhalb des Perimeters und die Beschwerdeführer hätten sich nicht an den Erstellungskosten dieser Strassenparzelle beteiligt. Die Parzellen der Flurgenossenschaftsmitglieder seien zudem im Gegensatz zur Parzelle Nr. 001 bereits vollumfänglich erschlossen, womit diese nicht direkt vom geplanten Verbindungsstück profitierten. Müsste sich die Flurgenossenschaft nachträglich an den Kosten beteiligen, wäre konsequenterweise auch von den Beschwerdeführern nachträglich ein Beitrag an die Erstellungskosten der Strassenparzelle Nr. 006 zu fordern. Da die Strassenparzelle Nr. 006 schon über 30 Jahre alt sei, stehe einer Verpflichtung zur Entrichtung nachträglicher Beiträge zudem Art. 43 StrV entgegen. Dies gelte insbesondere auch für die Anstösser der bereits hundertjährigen G\_\_\_strasse, deren Parzellen schon seit Jahrzehnten vollumfänglich überbaut und erschlossen seien. Verbesserte Nutzungsmöglichkeiten seien aufgrund des erforderlichen Umwegs trotz der geringeren Steigung des Verbindungsstücks weder für die Mitglieder der Flurgenossenschaft noch für die Anstösser der oberen G\_\_\_strasse auszumachen. Zudem handle es sich bei der G\_\_\_strasse um eine Gemeindestrasse, und die Gemeinde habe auch im Winter dafür zu sorgen, dass diese ohne Probleme befahren werden könne. Damit erscheine ein Ausweichen der Anrainer auf die D\_\_\_ eher hypothetischer Natur, zumal im Winter auch über die „J\_\_\_“ zugefahren werden könne. Nach objektiven Gesichtspunkten sei deshalb kein Sondervorteil der im oberen Teil der G\_\_\_strasse befindlichen Liegenschaften ersichtlich (Ziff. 3c).

6.2 Auch in der Beschwerde gegen den Rekursentscheid betreffend Perimeterbeitragsplan beschränken sich die Beschwerdeführer weitgehend darauf, ihre Ausführungen in der Rekurschrift zu wiederholen, ohne sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen. Damit wird auch diesbezüglich vorab auf die Begründung der Vorinstanz in Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids verwiesen, wo die rechtlichen Grundlagen ebenfalls korrekt aufgeführt sind. Geprüft wird auch nachfolgend nur die von den Beschwerdeführern konkret vorgebrachte und begründete Kritik an den entscheidungswesentlichen Erwägungen der Vorinstanz.

6.2.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, eine gesamthafte Interessenabwägung zeige, dass eine Erschliessung, wie sie gemäss Baulinienplan beabsichtigt sei, weder zweck- noch rechtmässig sei. Die geplante Erschliessungsstrasse sei nicht nur untauglich, sondern führe vielmehr dazu, dass die Parzelle Nr. 001 faktisch nicht mehr wirtschaftlich überbaut werden könne. Ihre Erschliessungsvarianten der bis heute unüberbaut gebliebenen Parzellen Nrn. 001, 002 und 003 seien zweck- und rechtmässig und würden dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung tragen. Deshalb liege seitens der Beschwerdeführer ein Sonderopfer vor, für welches sie zu entschädigen seien. Aus diesen Gründen entbehre der Perimeterbeitragsplan, wonach sie fast die Hälfte der Erschliessungskosten übernehmen müssten, jeglicher Grundlage.

6.2.2 Die Vorinstanz hat in Ziff. 3b des angefochtenen Entscheids nachvollziehbar dargelegt, dass die Parzelle Nr. 001 durch die geplanten Verbindungsstrasse erstmalig erschlossen wird und die Parzelle zonenkonform nach der Regelbauweise überbaut werden kann. Ergänzend ist hervorzuheben, dass die Parzelle Nr. 001 aufgrund der bestehenden Baulinien des gültigen Quartierplans E\_\_\_ auch bis anhin nicht voll ausnutzungsfähig war. Die Beschwerdeführer scheinen dabei zu verkennen, dass der Baulinienplan diesbezüglich sogar zu Verbesserungen führt, wird doch darin der Strassenabstand um einen Meter reduziert und sind Flachdächer nicht mehr kategorisch ausgeschlossen, sondern unter den Voraussetzungen von Art. 35 Abs. 3 BauR erlaubt (vgl. S. 12 des Planungsberichts vom 30. August 2016, act. 15/II 8). Demzufolge ist ein Sondervorteil der Beschwerdeführer zu bejahen bzw. ein Sonderopfer klar zu verneinen.

## 6.3

6.3.1 Die Beschwerdeführer halten daran fest, dass es sich nicht von der Hand weisen lasse, dass die geplante neue D\_\_\_ auch von den Anrainern der bereits überbauten Grundstücke oberhalb der Parzelle Nr. 001 genutzt würde. Konsequenterweise müssten sich auch die Eigentümer dieser Liegenschaften an den Erschliessungskosten beteiligen oder es sei auf die Ringstrasse zu verzichten. Die Strassenparzelle Nr. 006 der

Flurgenossenschaft bringe der Parzelle Nr. 001 keine verbesserten Nutzungsmöglichkeiten oder Wertsteigerungen, sei doch nicht ersichtlich, weshalb die künftigen Bewohner des Grundstücks Nr. 001 über die steile G\_\_\_strasse bzw. die Strassenparzelle Nr. 006 zum Grundstück Nr. 001 zufahren sollten. Dieses habe absolut keinen Nutzen von der Strassenparzelle, weshalb die Vorinstanz offensichtlich in willkürlicher Weise einen solchen Nutzen bejahe. Ebenfalls in willkürlicher Weise und im Widerspruch zu ihrer Feststellung, dass die Erschliessungsstrasse von den Mitgliedern der Flurgenossenschaft sowie den Anstössern der oberen G\_\_\_strasse genützt werde, stelle die Vorinstanz fest, es seien keine verbesserten Nutzungsmöglichkeiten oder Wertsteigerungen auszumachen. Des Weiteren ergebe sich aus den Verfahrensakten und dem angefochtenen Entscheid nicht, wie der Wert der Strassenparzelle Nr. 006 berechnet worden sei. Die Vorinstanz habe damit in willkürlicher Weise einen Sondervorteil der im oberen Teil der G\_\_\_strasse befindlichen Liegenschaften verneint und damit auch Bundesverfassungsrecht verletzt. Ebenfalls in willkürlicher Manier nicht auseinandergesetzt habe sich die Vorinstanz mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer, gemäss Art. 27 StR betrügen die Perimeterbeiträge der Grundeigentümer an den Neu- und Ausbau von Erschliessungsstrassen 50 - 90 %. Da die geplanten neuen Werkleitungen auch weiteren, oberhalb des vorgesehenen Perimeters liegenden Parzellen dienen würden, seien auch diese in den Perimeter einzubeziehen.

6.3.2 Mit der Vorinstanz ist darin übereinzugehen, dass für die Anstösser der G\_\_\_strasse aufgrund des erforderlichen Umwegs und des ausgebauten Einlenkers keine Sondervorteile ersichtlich sind, welche sich durch den Bau der Verbindungsstrasse ergeben würden. Zudem könnten diese aufgrund des Alters der G\_\_\_strasse schon aufgrund von Art. 43 StrV nicht mehr nachträglich zu Beiträgen verpflichtet werden. Es lässt sich jedoch tatsächlich nicht von der Hand weisen, dass zumindest einige Anstösser der K\_\_\_strasse und des erstellten Teils der D\_\_\_ aufgrund der geringeren Fahrdistanz zum öffentlichen Strassennetz und aus topografischen Gründen von der geplanten Verlängerung der D\_\_\_ profitieren. Dies scheint die Vorinstanz zu verkennen, indem sie per se einen Sondervorteil für die Mitglieder der Flurgenossenschaft verneint. Die Strassenparzelle Nr. 006 wurde jedoch genau deshalb korrekterweise mit allen Grundstücken der Mitglieder der Flurgenossenschaft in den Perimeterplan und die Perimeterliste aufgenommen. Damit ergibt sich für den Bau der gesamten Ringstrasse zulasten der Beschwerdeführer effektiv ein Perimeteranteil von 22.3 % (vgl. S. 10 der Perimeterliste; act. 15/II 9I). Diese Perimeterliste erweist sich im Sinne von Art. 84 StrG i. V. m. Art. 31 ff. StrV als gesetzeskonform, was im Übrigen auch von den Beschwerdeführern nicht substantiiert bestritten wird. Da die Flurgenossenschaft selbst für den Bau der bereits erstellten Erschliessungsstränge aufgekommen ist, besteht keine

Rechtsgrundlage, die Mitglieder der Flurgenossenschaft nachträglich zu Perimeterbeiträgen für das geplante Verbindungsstück zu verpflichten. Aus S. 5 der Perimeterliste geht zudem hervor, dass die Erstellungskosten der seit 30 Jahren bestehenden Strassenparzelle Nr. 006 von Fr. 750'000.-- von der fachkundigen L\_\_\_ AG auf Basis des Kostenvoranschlags abgeschätzt wurden. Damit besteht für das Obergericht kein Anlass, diesen Wert erstmalig und damit quasi erstinstanzlich in Frage zu stellen, zumal gegen die effektive Beitragsverfügung (nicht jedoch gegen den prozentualen Anteil) gemäss Art. 40 Abs. 3 StrV ohnehin separat Einsprache erhoben werden kann.

Da die Vorvorinstanz gemäss Art. 81 StrG und Art. 29 StR bei öffentlichen Strassen im privaten Eigentum nur zu Beiträgen für den baulichen und betrieblichen Unterhalt verpflichtet ist, ist im festgelegten Gemeindebeitrag von 25 % an die Erstellungskosten ebenfalls keine Rechtsverletzung auszumachen. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, welchen oberhalb des vorgesehenen Perimeters liegenden Parzellen die geplanten Werkleitungen dienen sollen, womit diese Rüge ebenfalls unbegründet ist.

7. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Entscheide der Vorinstanz angesichts ihrer durch die Gemeindeautonomie eingeschränkten Überprüfungsbefugnis nicht zu beanstanden sind und sich die Planerlasse als rechtmässig erweisen. Die Beschwerden sind damit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Nach Art. 19 Abs. 3 i. V. m. Art. 59 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Kostenvermindernd ist zu berücksichtigen, dass sich der Bearbeitungsaufwand aufgrund der Verfahrensvereinigung reduzieren liess. In Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS 233.2) wird die reduzierte Entscheidgebühr auf insgesamt Fr. 5'000.-- festgesetzt, für welche die Beschwerdeführer solidarisch haften. Der Kostenvorschuss von aus beiden Verfahren von Fr. 8'000.-- ist anzurechnen, womit den Beschwerdeführern von der Gerichtskasse Fr. 3'000.-- zurückzuerstatten ist.

Danach Art. 59 i. V. m. Art. 24 Abs. 3 lit. a VRPG an Behörden keine Parteientschädigung ausgerichtet wird, ist auf die Zusprechung einer Parteientschädigung zugunsten der Vorvorinstanz zu verzichten.

## **Demnach erkennt das Obergericht:**

1. Die Beschwerden von A1\_\_\_\_ und A2\_\_\_\_ werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Kosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie tragen ihren Anteil zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung. Der Kostenvorschuss aus beiden Verfahren von Fr. 8'000.-- wird angerechnet. Die Gerichtskasse hat den Beschwerdeführern Fr. 3'000.-- zurückzuerstatten.
3. Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.
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).
5. Zustellung an die Beschwerdeführer über deren Anwalt, die Vorinstanz, die Vorvorinstanz über deren Anwalt und die Beigeladene sowie nach Rechtskraft an die Gerichtskasse (im Dispositiv).

## **Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts**

Der Obergerichtspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Monika Epprecht

versandt am: 06.12.18