

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Urteil vom 27. Mai 2015

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichter M. Engler, E. Graf, R. Aebischer, P. Louis Obergerichtsschreiber T. Bienz
Verfahren Nr.	O4V 14 11
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A1___ und A2___ vertreten durch: RA AA___
Vorinstanz	Departement Bau und Umwelt , Kasernenstrasse 17A, 9102 Herisau Baubewilligungskommission B___ vertreten durch RA BB___
Beschwerdegegnerin 1	Flurgenossenschaft C___ vertreten durch: RA CC___
Beschwerdegegnerin 2	D___ AG
Gegenstand	Baugesuche betreffend Sanierung Quartierstrasse C___ und Einbau Fernwärmeleitung mit Ersatz/Neubau div. Werklei- tungen auf Parz. Nr. 0001 und div. angrenzenden und weite- ren Parzellen

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

1. Der Rekursentscheid des Departementes für Bau und Umwelt vom 27. März 2014 sei aufzuheben;
2. Der Baugesuchs- und Einspracheentscheid der Baukommission B___ (Baugesuche Nrn. 120-12 und 124-12) sei aufzuheben;
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren.

b) der Vorinstanz:

1. Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

c) der Beschwerdegegnerin 1:

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

(die Beschwerdegegnerin 2 hat stillschweigend auf eine Teilnahme am Verfahren verzichtet)

Sachverhalt

- A. Die Flurgenossenschaft C___ ist Eigentümerin der (Strassen-)Parzelle Nr. 0001, welche das Quartier C___ als Ring- und teils als Stichstrasse via den Bahnübergang mit der Kantonsstrasse verbindet. Mit Baugesuch vom 30. November 2012 liess die Flurgenossenschaft bei der Baubewilligungskommission B___ für die Sanierung der Strasse wie folgt um Baubewilligung nachsuchen: Erneuerung der Foundationsschicht, der Abschlüsse und Beläge; Anpassung der Strassenentwässerung, inklusive Änderungen am Längs- und Quergefälle der Fahrbahn; Ersatz und Erweiterung des Meteorwasserkanals. Das Baugesuch und -projekt umfasst nicht nur die eigentliche Strassenparzelle, sondern auf den Parzellen verschiedener Anstösser sind auch Vorplatzsanierungen und -anpassungen geplant. Auf den Parzellen weiterer Anstösser sind kleinere Anpassungen im Bereich der auf diesen Parzellen bestehenden Strassenborde, Stellriemen und der Einlaufschächte in den Meteorwasserkanal vorgesehen, welche vorab durch die geplanten Änderungen am Längs- und Quergefälle der Fahrbahn bedingt sind. Die von eigentlichen Vorplatzsanierungen

gen betroffenen Grundeigentümer haben dem Bauvorhaben durch ihre Unterschrift zugestimmt. Hingegen ist nicht aktenkundig, dass die weiteren, insbesondere vom geänderten Längs- und Querprofil der Fahrbahn betroffenen Anstösser dem Baugesuch individuell durch ihre Unterschrift zugestimmt haben; insbesondere hat das Ehepaar A1___ und A2___ als Eigentümer der Parzelle 0002 dem Vorhaben *nicht* zugestimmt (dagegen ist unbestritten, dass eine Mehrheit der Mitglieder der Flurgenossenschaft C___ dem Vorhaben an einer Mitgliederversammlung zugestimmt hat).

Mit einem weiteren Baugesuch vom 30. November 2012 ersuchte auch die D___ AG (fortan D___), um Bewilligung für den Neubau eines Fernwärmeleitungsnetzes sowie für den Ersatz und Neubau diverser Werkleitungen nach. Diese Vorhaben beanspruchen nebst der erwähnten Strassenparzelle 0001 zahlreiche Parzellen von privaten Grundeigentümern im Quartier C___. Dieses Baugesuch wurde von der D___ auch im Namen der Wasserversorgung, der Swisscom und der Cablecom gestellt, welche alle dem Gesuch durch die Unterschrift ihrer Organe zugestimmt haben. Dass die durch neue oder veränderte Leitungen in Anspruch genommenen privaten Grundeigentümer dem Vorhaben durch ihre Unterschrift zugestimmt haben, ist nicht aktenkundig.

Die beiden Baugesuche wurden vom 11. bis 31. Januar 2013 öffentlich aufgelegt. Gegen beide Vorhaben liessen A1___ und A2___ als Eigentümer der Parzelle Nr. 0002 Einsprache erheben. Mit Entscheid vom 3. Mai 2013 erteilte die Baubewilligungskommission B___ (fortan BBK) beiden Vorhaben die baurechtliche Bewilligung; die Einsprache von A1___ und A2___ hiess die BBK insofern gut, als sie deren Einwänden mit zusätzlichen Auflagen wie folgt Rechnung trug (Ziff. 3.3.-3.5):

- "3.3. Koordination der Gesuche: Die Gesuche Nr. 120/12 und 124/12 werden koordiniert behandelt und beurteilt.
- 3.4 Kontrollschacht auf Parz. 0002: Auf den Kontrollschacht auf Parz.-Nr. 0002 ist zu verzichten.
- 3.5 Einlaufschacht auf Achse 4: Im Bereich von Grundstück Nr. 0002 ist zusätzlich ein Einlaufschacht mit einem Schluckvermögen von 1'800 l/min. gemäss Plan vom 15. März einzubauen."

Im Übrigen wies die BBK B___ die Einsprache ab (in Ziff. 3.16 wies die BBK auf Art. 116 und 117 BauG hin und hielt u.a. folgendes fest: Bauten, Anlagen oder Bestandteile sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen).

- B.** Gegen diesen Entscheid liessen A1___ und A2___ beim Departement Bau und Umwelt (fortan DBU) Rekurs erheben im Wesentlichen mit dem Antrag, es sei der Einspracheentscheid aufzuheben und die Sache an die BBK zurückzuweisen. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. August 2013 hob das DBU für den von der D___ beantragten

Bau der Verbindungsleitung im Teilabschnitt C___ die aufschiebende Wirkung des Rekurses auf. Nach dem Einholen eines Amtsberichtes beim Amt für Umwelt (fortan AfU) und beim kantonalen Tiefbauamt hiess das DBU mit Entscheid vom 28. April 2014 den Rekurs in Bezug auf die Vorplatzerweiterung auf Parzelle Nr. 0003 gut und ordnete an, dass für dieses Vorhaben ein separates Baugesuch einzureichen und dafür das vereinfachte Verfahren im Sinne von Art. 44 der kantonalen Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) durchzuführen sei. Soweit die Rekurrenten eine Verschiebung namentlich der Hochwassergefahr auf ihre Parzelle Nr. 0002 monierten, verwies das DBU die Rekurrenten auf den Zivilrechtsweg. Im Übrigen wies das DBU den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat.

- C. Gegen diesen Entscheid liessen A1___ und A2___ mit Eingabe vom 28. April 2014 Beschwerde beim Obergericht (verwaltungsrechtliche Abteilung) erheben und die eingangs erwähnten Begehren stellen. Zur Begründung liessen sie im Wesentlichen die zahlreichen Anpassungen gemäss den beiden Baugesuchen auflisten und bemängeln, dass den Baugesuchen keine Unterlagen zur Entwässerung beiliegen (insbesondere kein hydraulischer Nachweis), und dass angesichts der bestehenden Überschwemmungsgefahr auch keine Überlegungen zur Dimensionierung der neuen Leitungen vorhanden seien. In formeller Hinsicht bemängeln sie, dass die Baugesuche von ungefähr 20 Grundeigentümern nicht unterzeichnet seien, obwohl auf deren Privateigentum bauliche Veränderungen vorgesehen seien. Ferner wird das Fehlen einer Visierung der Vorhaben im Gelände gerügt. Sodann wird gerügt, dass die BBK B___ den Beschwerdeführenden nur den Baugesuchs- und Einspracheentscheid eröffnet habe (Nr. 120-12/124-12), wogegen die beiden Bauentscheide der Strassenbaupolizei und der Bauentscheid Raumplanung nur der Flurgenossenschaft C___ und der D___, nicht aber ihnen eröffnet worden sei. Auch den erwähnten ungefähr 20 weiteren Grundeigentümern seien diese Entscheide nicht eröffnet worden, obwohl damit in verschiedener Hinsicht Bedingungen und Auflagen verbunden wurden. Obwohl man das DBU darauf hingewiesen habe, dass das Gebiet C___ in den letzten Jahren wiederholt von Überschwemmungen betroffen wurde, sei dies nun aber im angefochtenen Entscheid unberücksichtigt geblieben. In rechtlicher Hinsicht gehen die Beschwerdeführer davon aus, dass es sich bei der Quartierstrasse "C___" um eine öffentliche Strasse im Sinne von Art. 1 StrG handle und dass deshalb anstelle des Baubewilligungsverfahrens das Planauflageverfahren nach Art. 36 StrG hätte durchgeführt werden müssen. Darauf könne ausnahmsweise verzichtet werden, wenn alle Grundeigentümer zustimmen, aber diese Voraussetzung sei im streitigen Fall nicht gegeben. Zwar sei zulässig, die beiden Vorhaben gleichzeitig öffentlich aufzulegen, aber unzulässig sei, die zwei Baugesuche in einem Bauentscheid zu beurteilen und dass im Baugesuch der D___ (Erweiterung Fernwärmenetz) Teile des Bauvorhabens der Flurgenossenschaft C___ enthalten seien. Obschon die Vorinstanzen ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt haben,

würden sich eine Vielzahl von Bedingungen und Auflagen auf das kantonale und kommunale Strassenrecht beziehen. Durch die gemeinsame Behandlung der Baugesuche (Nr. 120-12 und 124-12) sei eine Vermischung der Verfahren erfolgt, welche nun auch eine "ganzheitliche" Aufhebung des Bauentscheides zur Folge haben müsse. Soweit die strittigen Bauvorhaben rund 20 Privatgrundstücke betreffen, deren Eigentümer die Baugesuche nicht mit unterschrieben haben, sei Art. 46 (amtliches Formular) und Art. 47 Abs. 1 BauV verletzt. Rechtswidrig sei auch, dass diesen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Bau- und Einspracheentscheid bis heute nicht eröffnet worden sei. Mangels Visierung der beiden Vorhaben seien Art. 103 (recte: 102 Abs. 1) BauG sowie Art. 48 Abs. 1 BauV oder allenfalls Art. 37 StrG verletzt. Die Beschwerdeführer leiten sodann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Wesentlichen daraus ab, dass trotz der geplanten Änderung des heutigen Querprofils der Strasse - (heute: je hälftige Entwässerung beidseits der Strasse; im Bereich der Liegenschaft A___ neu ausschliesslich Entwässerung in nordöstlicher Richtung bzw. talwärts auf ihre Liegenschaft hin) - das Baugesuch keine Auskunft über den Anschluss an die Meteorwasser-Kanalisation und die Ableitung, Rückhaltung oder Versickerung des unverschmutzten Abwassers gebe. Damit sei einerseits Art. 15 des Abwasserreglements der Gemeinde B___ verletzt und andererseits auch das rechtliche Gehör, weil ihnen bei den Vorinstanzen der Einblick in das in diesem Zusammenhang relevante GEP verwehrt worden sei. Die Beschwerdeführer rügen ferner, dass die Vorinstanz in Erw. 5 die von ihnen als Folge der Änderung des Querprofils geltend gemachte Gefährdungsver-schiebung auf ihr Grundstück hin zu Unrecht verneint habe und dass sie diese Rüge gleichzeitig und ohne Angabe von Gründen auf den Zivilrechtsweg verwiesen habe. Dies sei widersprüchlich und unhaltbar, weil die Strasse sowohl als öffentliche und allenfalls auch als Privatstrasse den Vorschriften über die baupolizeiliche Sicherheit zu genügen habe. Deren Einhaltung zu prüfen, obliege nicht dem Zivilrichter, sondern der Baubehörde. Weil das Strassenprojekt namentlich auf den Vorplätzen der privaten Eigentümer Deck- bzw. Schwarzbeläge vorsehe, gehe die Vorinstanz in Erw. 5.b tatsachenwidrig von einer durchlässigen Vorplatzgestaltung und davon aus, dass dem Versickerungsgebot vorliegend Rechnung getragen werde. Damit werde gegen die in Art. 7 GschG verankerte Pflicht zur Versickerung verstossen. Ferner ergebe sich aus dem Werkleitungsplan (act. 2.4), dass auf der landwirtschaftlich genutzten Wiese oberhalb des C___ verschiedene Schächte bestünden, welche das Hangwasser in die tieferliegenden Meteorwasserleitungen im Bereich der Quartierstrasse C___ ableiten und offenbar auch weiterhin so ableiten sollen. Die Projekt-pläne seien insofern aber unvollständig. Die Beschwerdeführer halten dafür, dass das so aus dem landwirtschaftlich genutzten Wiesenhang in die Meteorwasserleitung abgeführte Wasser als verschmutztes Abwasser einzustufen sei, namentlich weil damit eine Gefährdung durch das direkte Einleiten von übermässig ausgebrachter Jauche in ein Gewässer (Vorfluter) verbunden sei. Die Entwässerung des landwirtschaftlich genutztem Wieslandes sei im Kanalisationsplan der Gemeinde nicht verzeichnet, weshalb dafür auch keine Bau-

bewilligung vorliegend dürfte; diese Zuleitung geniesse somit keinen Bestandesschutz. Die Rechtswidrigkeit dieser Entwässerung werde durch das geplante Vergrössern der Kapazität der Meteorwasserkanalisation noch verstärkt, namentlich wenn man den Eintrag von verschmutztem Abwasser in den Vorfluter in Betracht ziehe. Die Entwässerung des landwirtschaftlich genutzten Wieslandes könne als Bestandteil des Bauvorhabens nur auf der Grundlage eines revidierten GEP beurteilt werden. Die Beschwerdeführer halten das aus dem Jahre 1998 stammende GEP B___ für veraltet. Auch das Amt für Umweltschutz habe in seinem Amtsbericht durchblicken lassen, dass ihm die notwendigen Grundlagen fehlten und dass für eine ersatzweise Erarbeitung der Grundlagen ihm die personellen bzw. technischen Kapazitäten fehlten. Dieses Amt habe somit keine Kenntnis von den Einlaufschächten in der landwirtschaftlich genutzten Wiese. Diese Entwässerung sei jedenfalls nicht mit Art. 7 Abs. 1 GschG zu vereinbaren. Die Beschwerdeführer verweisen ferner darauf, dass das kantonale Tiefbauamt in seinem Amtsbericht die gerügte Verschiebung der Gefährdung durch Hochwasser auf das Grundstück der Beschwerdeführer bestätigt habe. Soweit die Vorinstanz das Vorhaben als bewilligungsfähig betrachte und zugleich davon ausgehe, diese Gefährdung müsse in einem separaten Hochwasserprojekt bearbeitet werden, verletzte die Vorinstanz damit das Koordinationsgebot. Der für die Koordinationspflicht vorausgesetzte enge Sachzusammenhang zwischen dem Strassenprojekt und dem Kanalisationsprojekt einerseits und dem zu erarbeitenden Hochwasserschutzprojekt andererseits sei gegeben, namentlich weil sich aus der Realisierung des Strassen- und Kanalisationsprojektes eine Behinderung des noch zu erstellenden Hochwasserschutzprojektes ergeben könnte, wenn sich in der Folge Teile des strittigen Projekts allenfalls als falsch oder unnötig erweisen. Dies könne sich beispielsweise ergeben, wenn das Hochwasserprojekt das Hangwasser in einem Graben abfange und separat ableite, und dadurch die geplante Kapazitätserhöhung der Meteorwasserleitung allenfalls unnötig werde, aber die Gefährdungsverschiebung dadurch immerhin kompensiert würde. Sollte alternativ dazu das Hangwasser auf der C___strasse im Sinne eines Kanals abgeführt werden, müsste die C___strasse mit dafür geeigneten (bergseitigen) Gefällsverhältnissen ausgeführt und mit genügend hohen Stellriemen und Schwellen zu den Garagenabfahrten hin ausgestaltet werden. Das strittige Strassenprojekt habe wegen des talwärts geplanten Quergefälles eine Verlagerung und teilweisen Verstärkung der Hochwasserproblematik zur Folge, und zwar von der Parzelle 0004 via Fahrbahn insbesondere auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer (0002). Daran werde die geringfügige Kapazitätserweiterung der Meteorwasserleitung nichts ändern. Durch das Verweisen der Hochwasserproblematik auf den Zivilrechtsweg bzw. auf das erst noch zu erarbeitende Hochwasserschutzprojekt habe die Vorinstanz nebst dem Koordinationsgebot auch Art. 116 Abs. 1 BauG verletzt: Demnach seien Bauten und Anlagen zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Dieser Anforderung genügten die beiden Bauvorhaben nicht, weshalb diese auch materiell-rechtlich unzulässig seien.

- D. Die Vorinstanz hielt der Beschwerde im Wesentlichen entgegen, dass sie in Erw. 3.b ausdrücklich festgehalten haben, dass allfällige Massnahmen zum Hochwasserschutz in einem separaten Projekt erarbeitet werden, weshalb sie auf die entsprechenden Vorbringen und Beweisanträge nicht habe eintreten müssen. Weil nach den Statuten der Flurgenossenschaft nur deren Mitglieder ein Fahrrecht haben, handle es sich bei der C___strasse um eine private Strasse und deshalb sei zu Recht das Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden. Bei der Unterschrift der Grundeigentümer handle es sich um eine Ordnungsvorschrift. Weil es sich bei der Flurgenossenschaft um eine juristische Person des öffentlichen Rechts handle, habe der Bauentscheid nicht allen Mitgliedern eröffnet werden müssen. Weil die Lage und Breite des Strassenkörpers unverändert bleibe, und eine Visierung von unterirdischen Anlagen ohnehin nicht möglich sei, habe darauf verzichtet werden können. Mit Schreiben vom 12. Februar 2014 sei den Beschwerdeführern Akteneinsicht gewährt worden, wobei auch der GEP hätte eingesehen werden können. Diese Gelegenheit hätten indessen die Beschwerdeführer nicht wahrgenommen. Weder aus der Bauverordnung noch aus dem Abwasserreglement ergebe sich, dass für den Ersatz und die Erweiterung eines Meteorwasserkanals eine hydraulische Berechnung eingereicht werden müsse. Im Übrigen habe man sehr wohl geprüft, ob das Vorhaben den Bau- und Umweltvorschriften entspreche und sei dann zum Schluss gekommen, dass die Vorinstanz das Vorhaben im Sinne von Art. 52 BauV zu Recht bewilligt habe. Der Verweis auf den Zivilrechtsweg habe sich deshalb nur auf allfällige nachbarrechtliche Ansprüche im Sinne von Art. 679 und 684 ZGB bezogen. Im Übrigen sei Gegenstand des Rekurses der Bau- und Einspracheentscheid der BBK und nicht der geltende GEP. Für das AfU habe deshalb kein Anlass bestanden, das GEP im Hinblick auf das strittige Bauvorhaben zu überprüfen. Das AfU habe deshalb als Sachverständige und nicht als Bewilligungsbehörde fungiert. Auf die weiteren Vorbringen wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten.

Die BBK B___ verwies ergänzend im Wesentlichen auf den bei Parzelle Nr. 0002 zusätzlich verfügbaren Einlaufschacht und dass die dort bestehende Stellplatte erhalten bleibe. Die Flurgenossenschaft C___ hielt ergänzend im Wesentlichen dafür, dass mit den handschriftlichen, bei den Akten liegenden hydraulischen Berechnungen des projektierenden Ingenieurs (ohne Angabe einer Aktenfundstelle) die Grundlagen vorliegen, um die vorgesehene Dimensionierung der neuen Meteorwasserleitung zu beurteilen. Die Antwort zu den Fragen der Beschwerdeführer zu Art. 15 des Abwasserreglements hätten die Bewilligungsinstanzen offensichtlich in den eingereichten Unterlagen gefunden. Andernfalls wäre die Flurgenossenschaft bereit gewesen, auf entsprechende Nachfrage hin (vgl. Art. 47 Abs. 4 BauV) ergänzende Unterlagen oder Pläne nachzureichen. Die Flurgenossenschaft lässt sodann festhalten (N26), die Beschwerdeführer würden zutreffend darauf hinweisen, dass die Entwässerung der obenliegenden Wiese mittels Einlaufschächten und Ableitung

des Wassers heute nicht gesetzeskonform sei. Wenn insofern Handlungsbedarf bestehe, dann auf jenem, landwirtschaftlich genutzten Land und nicht innerhalb des Siedlungsgebiets C____. Ein tatsächlicher und rechtlicher Handlungsbedarf auf jenem Land dürfe jedenfalls nicht dazu führen, dass der bezüglich der Strasse und ihrer Entwässerung ausgewiesene Erneuerungsbedarf verhindert oder massiv verzögert werde. Entsprechend sei die Entwässerung des Wieslandes nicht als Bestandteil des vorliegenden Projekts zu verstehen. Hinsichtlich der umstrittenen Änderung des Quergefälles der Strasse nach Nordosten hin sei den Bedenken der Beschwerdeführer mit dem von der BBK verlangten zusätzlichen Einlaufschacht Rechnung getragen worden. Auf die weiteren Vorbringen wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen näher eingetreten.

- E. Mit ihrer Replik verzichteten die Beschwerdeführer und in der Folge auch die übrigen Beteiligten auf eine mündliche Verhandlung. Auf diese Replik und die Duplik der Flurgenossenschaft wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten. Desgleichen gilt für die in der Folge je unverlangt eingereichten Stellungnahmen der Beschwerdeführer (vom 15. Oktober und 2. Dezember 2014) sowie der Flurgenossenschaft (vom 20. November und 16. Dezember 2014).
- F. Das nach neuem Strassengesetz von der Gemeinde B____ zu erlassende Strassenreglement wurde am 14. April 2015 - mit Ausnahme von Art. 28 - vom Regierungsrat genehmigt (ABl 2015, 452). Das Strassenverzeichnis mit der Klassierung der Strassen nach neuem Strassengesetz liegt derzeit noch nicht vor.
- G. Am heute im Beisein der Parteien durchgeführten Augenschein hat sich im Wesentlichen ergeben, dass die C____strasse ab dem Bahnübergang mit einem Fahrverbot mit dem Zusatz "Zubringerdienst gestattet" belegt ist. Ferner hat sich gezeigt, dass namentlich im Bereich entlang der Parzelle 0002 die Strassenparzelle (Nr. 0001) nur die reine Fahrbahn der C____strasse umfasst, wogegen sich das linke und rechte Strassenbord - ab den Wassersteinen bis zu den Stellriemen - und die bestehenden Einlaufschächte überwiegend auf Boden der anstossenden Grundeigentümer befinden. Obschon die reine Fahrbahn nach Lage und Breite nicht verändert werden soll, liess sich am Augenschein ohne weiteres erkennen, dass durch die geplante Änderung des Quergefälles der Strasse durchwegs nach Nordosten bzw. talwärts namentlich die Parzelle der Beschwerdeführer (0002) stärker in den Einflussbereich des Meteorwassers der C____strasse gerät als bisher. Denn durch die bisherige "Dachneigung" wurde überschüssiges Meteorwasser auch bergseitig kanalisiert und entlang dem Strassenrand nach Nordwesten und Südosten abgeleitet. Wohl ist

durch die talseitig unverändert entlang der Parzellengrenze vorgesehenen Stellriemen sichergestellt, dass das Meteorwasser im Normalfall in die talseits vorhandenen und den dort von der BBK zusätzlich verlangten Einlaufschacht ein- und abfliessen wird. Im Falle eines Starkregens oder eines eigentlichen Hochwassers wird überschüssiges Meteorwasser auf dem nun durchwegs nach Nordosten geneigten Quergefälle der Strasse vermehrt entlang dem talseitigen Stellriemen gestaut. Es muss damit gerechnet werden, dass das auf der grossen Hangwiese im Verlauf eines Niederschlagsereignisses nicht mehr absorbierte Wasser ebenfalls in die Bauzone abfliesst und dort nach dem Erreichen des Schluckvermögens der Einlaufschächte über die nicht höher als heute geplanten talseitigen Stellriemen insbesondere auf Parzelle 0002 abfliesst. Dort kann es der Falllinie folgend in der Tat in die Kellerräumlichkeiten eindringen, wie dies (unbestritten) offenbar schon in der Vergangenheit vorgekommen ist. Ferner hat sich bestätigt, dass in der landwirtschaftlich genutzten Hangwiese einzelne Einlaufschächte bestehen, weshalb bei einem Starkregen nebst nicht absorbiertem Hangwasser auch Meteorwasser direkt auch in den neuen Meteorwasserkanal abfliessen wird. Dessen Kapazität wird gemäss Projekt erhöht, aber dieser Kanal wird das aus einem grossen Einzugsgebiet stammende Hangwasser nicht unbegrenzt schlucken können. In welcher Häufigkeit und Intensität damit gerechnet werden muss, dass überschüssiges Hang- und Meteorwasser über die talseitigen Stellriemen auf die Parzelle 0002 der Beschwerdeführer eindringt, liess sich naturgemäss am Augenschein nicht feststellen.

- H. Auf die Eröffnung des Urteilsdispositivs hin bestand die Flurgenossenschaft C____ ausdrücklich auf einer Begründung des Urteils.

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 der Fassung gemäss Art. 100 Abs. 1 Justizgesetz, JG, bGS 145.31) in Verbindung mit Art. 110 lit. b des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.) sowie Art. 88 Strassengesetz (StrG, bGS 731.11) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements Bau und Umwelt (DBU) zuständig ist. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Als Adressaten des angefochtenen Rekursentscheides, mit dem ihre Einsprache gegen die ihre Parzelle Nr. 0002 vorab durch die Änderung des Quergefälles tangierende Strassensanierung abgewie-

sen wurde, sind die Beschwerdeführer formell beschwert und in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Die Beschwerdeführer halten in verfahrensrechtlicher Hinsicht dafür, dass es sich bei der C___strasse um eine öffentliche Strasse im Sinne von Art. 1 StrG handle, weshalb für die geplante Strassensanierung das Planauflageverfahren nach Art. 36 StrG und nicht das Baugesuchsverfahren hätte durchgeführt werden müssen. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Bei der C___strasse handelt es sich zwar um eine Strasse im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Flurgenossenschaft, aber nach deren, vom Regierungsrat genehmigten Statuten (act. 10.31) steht nur den Genossenschaftsmitgliedern ein Fahrrecht für Motorfahrzeuge zu. Auch im Grundbuch ist einzig ein Fusswegrecht, nicht aber ein Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit angemerkt. Dem entspricht, dass für die gesamte C___strasse ein Fahrverbot mit dem Zusatz "Zubringerdienst gestattet" signalisiert ist (vgl. act. 22.23). Die C___strasse dient somit weder dem allgemeinen Verkehr im Sinne von Art. 2 Abs. 3 StrG noch sind derzeit die Voraussetzungen einer Widmung zum Gemeingebrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 StrG erfüllt. Deshalb handelt es sich bei dieser Flurgenossenschaftsstrasse um eine *nicht öffentliche Strasse (Privatstrasse)* im Sinne von Art. 1 Abs. 3 StrG. Nach Satz 2 dieser Bestimmung gelten die nicht öffentlichen Strassen als Anlagen im Sinne des Baugesetzes. Auf solche *nicht* öffentlichen Strassen im privaten Eigentum ist deshalb - auch gemäss Wortlaut der nachgenannten Bestimmung - das Planverfahren nach Art. 36 Abs. 2 StrG nicht anwendbar. Die strittige Strassensanierung muss deshalb zwingend und ungeachtet einer allfälligen Zustimmung der Grundeigentümer *im Baubewilligungsverfahren* auf ihre Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüft werden. Liegt die Bewilligungszuständigkeit bei den Baubewilligungsbehörden, schadet nicht, dass ihre Auflagen und Bedingungen sich teilweise auch auf das kantonale oder kommunale Strassenrecht stützen. Dies ist im Rahmen von Art. 1 Abs. 3 Satz 1 StrG ausdrücklich so beabsichtigt.
- 2.1 Dass die BBK und die Vorinstanz je im gleichen Bau- bzw. Rechtsmittelentscheid auch über das zweite Baugesuch (betreffend Erweiterung des Fernwärmeleitungsnetzes) entschieden haben, ist verfahrensrechtlich nicht zu beanstanden. Die Vereinigung der zwei Baubewilligungsverfahren erscheint durch die Tatsache gerechtfertigt, dass beide Vorhaben gleichzeitig zur Beurteilung anstehen und dass beide die C___strasse insbesondere für diverse Werkleitungen beanspruchen. Von einer unzulässigen Vermischung der Verfahrensführung kann unter diesen Umständen keine Rede sein, sind doch die BBK und das DBU auch je für beide Baubewilligungsverfahren zuständig. Daher schadet gegebenenfalls auch nicht, dass sich (in der Beschwerde nicht näher bezeichnete) Angaben zum einen Projekt in den Baugesuchsplänen des anderen finden sollen, denn die zuständige Bewilligungsbehörden hindert dies nicht daran, Ihren Entscheid über beide Baugesuche wider-

spruchsfrei zu treffen. Weil die Beschwerdeführer an beiden Verfahren beteiligt sind, erwächst ihnen auch bei deren Anfechtung kein Nachteil. Auch in diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

2.2 In formeller Hinsicht wird sodann gerügt, dass das strittige Bauvorhaben rund 20 Privatgrundstücke betreffe, deren Eigentümer die Baugesuche nicht mit unterschrieben haben. Ferner sei diesen Grundeigentümern der Bau- und Einspracheentscheid bis heute nicht eröffnet worden. Die Vorinstanz hält dem entgegen, dass es sich bei den als verletzt gerügten Bestimmungen in Art. 46 und 47 BauV um blosse Ordnungsvorschriften handle. Im Übrigen handle es sich bei der Flurgenossenschaft um eine juristische Person des öffentlichen Rechts, weshalb der Bauentscheid nicht allen Mitgliedern habe eröffnet werden müssen. In diesem Punkt kann der Vorinstanz nicht gefolgt werden. Mit ihrer Argumentation scheint die Vorinstanz zu übersehen, dass die Sanierung der C___strasse weder bloss die Strassenparzelle der Flurgenossenschaft (Nr. 0001) noch ausschliesslich Anpassungen im Bereich bestimmter privater Vorplätze betrifft. Die Mitglieder der Flurgenossenschaft haben unbestritten durch Mehrheitsbeschluss und die Eigentümer der privaten Vorplätze alle durch ihre Unterschrift dem Vorhaben zugestimmt, soweit die Vorhaben ihre Privatparzellen betreffen. Nicht durch Unterschrift zugestimmt haben indessen die Beschwerdeführer sowie die anderen rund 20 Anstösser an die C___strasse, deren Parzellen lediglich, aber immerhin durch die geplante Änderung des Querprofils oder durch sonstige Anpassungen bei der Strassenentwässerung von baulichen Massnahmen mit betroffen sind - sei es durch Stellriemen, Einlaufschächte oder Werkleitungen, welche nach den Bauplänen überwiegend auf privatem Grund liegen oder in mehr oder weniger modifizierter Form zu liegen kommen. Dass einzelne dieser Anstösser dem Bauvorhaben *als Mitglieder* der Flurgenossenschaft zugestimmt haben, dürfte zutreffen, aber die Zustimmung als Mitglied der Flurgenossenschaft kann nur das Vorhaben auf deren Strassenparzelle betreffen. Die Zustimmung in der Mitgliederversammlung kann nicht als Zustimmung auch zu den Massnahmen auf einer Privatparzellen ausgelegt werden. Soweit private Grundstücke durch Anpassungen des Querprofils, der Einlaufschächte und Stellriemen oder gar durch neue oder geänderte Werkleitungen in Anspruch genommen werden, hätten deren Eigentümer den beiden Baugesuchen auch durch ihre Unterschrift zustimmen müssen (Art. 47 Abs. 1 BauV). Dass es sich beim Unterschriftserfordernis um eine blosse Ordnungsvorschrift handeln soll, wird zwar bisweilen vertreten, aber nachdem Art. 641 ZGB im Ergebnis bestimmt, dass ein Bauvorhaben auf fremdem Boden nur mit Zustimmung des Grundeigentümers verwirklicht werden kann, ist dieser Auffassung für die vorgenannten rund 20 Anstösser nicht zu folgen (ebenso SG GVP 1982 Nr. 70; Baumann, Kommentar BauG AG, N16 zu §60). Aber selbst wenn man das Fehlen ihrer Unterschrift auf den beiden Baugesuchen als verbesserlicher Mangel betrachten wollte, so hätte diesen privaten Grundeigentümern zur Wahrung ihrer Eigentums- und Gehörsrechte zumindest der Bau- und Einspracheentscheid der BBK

eröffnet werden müssen, denn nur so wären sie in der Lage gewesen, sich bei Bedarf noch rechtzeitig ins Rekursverfahren einzuschalten (so auch ZBI 1985, S. 122, E. 4 zu der bei Stockwerkeigentümern ähnlichen Konstellation). Da den genannten Anstössern weder die Baugesuche zur Unterschrift vorgelegt noch der auch sie betreffende Bau- und Einspracheentscheid eröffnet wurde, steht fest, dass das Baugesuchsverfahren an einem formellen Rechtsmangel leidet. Zur Behebung dieses Rechtsmangels kommt man in Anwendung von Art. 47 Abs. 1 BauV nicht umhin, die Sache entweder zur Vervollständigung der Baugesuche (hinsichtlich Unterschrift bzw. Zustimmung) oder allenfalls zur Eröffnung des neu zu beschliessenden Bau- und Einspracheentscheids auch an die genannten Anstösser an die BBK B___ zurückzuweisen (dass die BBK einen neuen Bau- und Einspracheentscheid wird eröffnen müssen, wird sich nachfolgend ergeben).

Soweit die BBK dem entgegen hält, die Beschwerdeführer seien nicht legitimiert, mit dieser formellen Rüge die Interessen von Dritten geltend zu machen, zumal sie selber ja rechtzeitig Einsprache erhoben haben, wird übersehen, dass eine solche rügebezogene Beurteilung der Legitimation heute nicht mehr zulässig ist: Die kantonalen und kommunalen Behörden dürfen nach Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG und Art. 111 Abs. 3 BGG die Rechtsmittelbefugnis nicht (mehr) enger fassen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist. Sind die Voraussetzungen zur Beschwerde grundsätzlich gegeben (vgl. oben E. 1), sind die Beschwerdeführer mit sämtlichen der in Art. 95 ff. BGG aufgeführten Rügen zum Verfahren zuzulassen, wenn ihnen durch die Gutheissung der Beschwerde ein praktischer Nutzen entstehen würde (vgl. u.a. Urteil BGer 1C_236/2010, vom 16.7.2010, E. 1.2, 1.4 u. 1.5). Im vorliegenden Fall ist bei den Beschwerdeführern ein solcher Nutzen gegeben: Soweit durch die geplanten Änderungen des Quergefälles und die vorgesehenen Werkleitungen das Eigentum der genannten Anstösser in Anspruch genommen werden soll, wäre für beide Vorhaben die Baubewilligung zu verweigern, wenn diese den Vorhaben nicht zustimmen sollten. Gegebenenfalls würden der Bau der Werkleitungen und die Änderungen beim Quergefälle dann nämlich voraussetzen, dass die Baugesuchsteller beim Gemeinderat zugleich um Einleitung der formellen Enteignung zum Erwerb der erforderlichen Rechte nachsuchen oder sie müssten sich selber zur Ausübung der Enteignung ermächtigen lassen (Art. 73 Abs. 4 BauG). Der konkrete Nutzen der Beschwerdeführer besteht also darin, dass die strittige Baubewilligung entweder mangels Zustimmung oder eines Enteignungsbegehrens zu verweigern wäre und dass es damit sein Bewenden hätte. Mit anderen Worten: es bliebe dann bei dem von den Beschwerdeführern bevorzugten bisherigen Querprofil, welches weniger Meteorwasser auf ihre Parzelle leitet, als das beim strittigen Vorhaben der Fall wäre. Der nach dem oben Gesagten materiell begründeten Rüge kann somit nicht auf diesem Weg (Nichteintreten) begegnet werden. Somit bleibt es bei einer Gutheissung der Beschwerde und Rückweisung an die BBK schon aus den erwähnten formellen Gründen. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob weitere formelle

Gründe, wie beispielsweise die offenbar unterbliebene Visierung die Rückweisung auch zu rechtfertigen vermöchten.

- 3.** Soweit die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe sie hinsichtlich der Hochwassergefährdung zu Unrecht auf den Privatrechtsweg verwiesen, halten die Vorinstanz und die BBK dafür, sie hätten sich öffentlich-rechtlich ausführlich mit der von den Beschwerdeführern behaupteten Gefährdungsverschiebung auf deren Grundstück befasst, weshalb die Verweisung nur den privat- bzw. nachbarrechtlichen Aspekt der Gefährdungsverschiebung betreffe. Soweit die Beschwerdeführer nebst dem Koordinationsgebot auch Art. 116 Abs. 1 BauG als verletzt rügen (weil das geplante Quergefälle eine Gefährdungsverschiebung auf ihr Grundstück zur Folge habe, verstärkt durch die Entwässerung der obenliegenden Wiese auch via den geplanten Meteorwasserkanal) lässt die Flurgenossenschaft dem in ihrer Stellungnahme (vom 17.7.2014, N 26) entgegenen, durch den bei Parzelle 0002 zusätzlich verlangten Einlaufschacht sei dem Rechnung getragen worden. Die Flurgenossenschaft gesteht aber zu, dass die Entwässerung der oben liegenden Wiese mittels Einlaufschächten und die Einleitung auch in den Meteorwasserkanal nicht gesetzeskonform sei. Wenn insofern Handlungsbedarf bestehe, dann jedoch auf der landwirtschaftlich genutzten Wiese und nicht innerhalb des Siedlungsgebietes C____. Die Entwässerung des Wieslandes sei jedenfalls nicht Bestandteil des vorliegenden Projektes. Die Vorinstanz kommt im angefochtenen Entscheid in Anwendung von Art. 7 Abs. 2 GschG im Wesentlichen zum Schluss, dass die Meteorwasserleitung aufgrund der hydraulischen Berechnungen eines Fachmannes nicht zu beanstanden sei, zumal darin in der Regel auch das angrenzende, nicht überbaute Bezugsgebiet mitberücksichtigt werde. Die Siedlungsentwässerung sei aber nicht auf eigentliche Unwetter- und Hochwasserereignisse ausgelegt. Weil die Siedlungsentwässerung nicht dem Hochwasserschutz diene, erweise sich das Bauvorhaben als bewilligungsfähig. Die Rekurrenten seien in Bezug auf die angebliche Gefährdungsverschiebung auf den Privatrechtsweg zu verweisen.

- 3.1** Der Vorinstanz kann insofern gefolgt werden, als die Siedlungsentwässerung bezüglich Leitungsdimensionierung in den hydraulischen Berechnungen in der Regel auf 5-jährigen Ereignissen basiert und die seltenen Hochwasserereignisse nicht berücksichtigt werden. Die Vorinstanz kommt daher zu Recht zum Schluss, dass namentlich der neue Meteorwasserkanal den einschlägigen Normen der Siedlungsentwässerung entsprechend dimensioniert worden sei. Nicht gefolgt werden kann der Vorinstanz indessen hinsichtlich der Hochwassergefährdung, welche die Beschwerdeführer ausdrücklich unter Bezugnahme auf Art. 116 BauG geltend machen: Nach Abs. 1 dieser Bestimmung sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Da beide Bauvorhaben als Anlagen im Sinne des Baugesetzes gelten (vgl. Art. 1 Abs. 3 StrG, Art. 93 BauG, Art. 38 BauV) ist diese Bauvorschrift auch auf die

strittige Strassensanierung anwendbar. Die Vorinstanz hat diese nicht auf die schon bei ihr gerügte Gefährdungsverschiebung angewendet, sondern sich öffentlich-rechtlich damit begnügt, die Vereinbarkeit der beiden Vorhaben mit dem Gewässerschutzgesetz und dem kommunalen GEP (genereller Entwässerungsplan) zu bejahen. Da das GEP nicht dem eigentlichen Hochwasserschutz dient, sondern die Entwässerung nur bezüglich der häufigeren (5-jährigen) Niederschlagsereignissen sicherstellt, steht fest, dass die Vorinstanz ihrer öffentlich-rechtlichen Prüfungspflicht nicht vollständig, sondern in Bezug auf Art. 116 BauG nicht nachgekommen ist. Diese pflichtwidrige Unterlassung ist auch prozessual zu beanstanden, waren doch bei der Vorinstanz Massnahmen wie ein modifiziertes Quergefälle (hangwärts anstatt talwärts) und auch eine Erhöhung der Stellriemen im Bereich der Parzelle der Beschwerdeführer schon ein Thema, zumindest in den aktenkundigen Vergleichsverhandlungen. Dass im angefochtenen Entscheid sich dazu keine Erwägungen finden, ist umso mehr zu beanstanden, als insbesondere eine Modifikation des Quergefalles mit der angestrebte Erleichterung der Schneeräumung durchaus zu vereinbaren wäre. So könnte beispielsweise das Quergefälle bei der Parzelle der Beschwerdeführer durchgehend und nicht bloss für eine Fahrbahnseite hangwärts geplant werden. Dass die BBK in Ziff. 3.5 ihres Bau- und Einspracheentscheides bereits einen zusätzlichen Einlaufschacht mit einem Schluckvermögen von 1800 l/min. vorgeschrieben hat, kann die Hochwasserproblematik etwas entschärfen. Da der neue Meteorwasserkanal aber unbestritten nicht auf Hochwasserereignisse ausgelegt wurde, muss in diesen Fällen weiterhin mit einem Rückstau gerechnet werden, sobald das Schluckvermögen des zusätzlich vorgesehenen Einlaufschachtes ausgeschöpft ist. Dann muss auf der Parzelle der Beschwerdeführer weiterhin mit einer Gefährdung durch Hochwasser gerechnet werden. Das zurückgestaute Meteorwasser wird dann jeweils dem talwärts projektierten Quergefälle folgend auf die Parzelle der Beschwerdeführer abfliessen, sobald der Rückstau die Höhe des Stellriemens überschreitet. Dazu kommt, dass die Einlaufschächte in der obenliegenden Wiese auch künftig in den neuen Meteorwasserkanal einmünden sollen, und diesbezüglich lässt zumindest die Flurgenossenschaft zugestehen, dass diese Art der Hangentwässerung nicht gesetzeskonform sei. Wie es sich damit verhält, lässt sich anhand des bei den Akten liegenden GEP nicht abschliessend beurteilen. Gemäss Übersichtsplan Schmutzwasser/Meteorwasser (1:5000, vom Dez. 1996, Nr. 1795-01) ist im Gebiet C___ ausserhalb der Bauzone nur die als F17 bezeichnete Schmutzwasserleitung vorgesehen, wogegen eine Meteorwasserleitung nur für das Gebiet in der Bauzone vorgesehen wurde. Dass für die Einlaufschächte im landwirtschaftlich genutzten Wiesland je eine GEP-konforme Baubewilligung erteilt worden wäre, ist nicht aktenkundig; deren GEP-Konformität ist jedenfalls nicht erstellt. Da die Einlaufschächte in der obenliegenden Wiese gemäss Bauprojekt auch in den neuen Meteorwasserkanal münden werden (vgl. Werkleitungsplan C___, 1:200, vom 8. bzw. 30.11.2012), muss öffentlich-rechtlich geklärt werden, ob dies einerseits mit dem GEP und andererseits mit Art. 116 Abs. 1 BauG zu vereinbaren ist. Durch deren Einleitung in den

Meteorwasserkanal wird die Gefahr einer Überflutung der Parzelle 0002 durch zurückgestautes Meteorwasser zumindest erhöht. Die Flurgenossenschaft geht unter diesen Umständen fehl in der Annahme, die bestehende Entwässerung des Wieslandes sei nicht Bestandteil des strittigen Bauprojektes. Daran ändert ihr Hinweis auf die Ausführungen des AfU (vom 6. Nov. 2013) nichts, denn das AfU führt dort auf S. 3 aus, dass geprüft werden "könnte" (bzw. richtigerweise müsste), ob mittels Dimensionierung von Abschnitten der neu zu verlegenden Meteorwasser-Sammelleitung die Ableitungsfunktion noch einwandfrei sichergestellt sei. Das nach Art. 63 lit. e des kantonalen Umwelt- und Gewässerschutzgesetzes (UGsG, bGS 814.0) für die Einleitung von Wasser oder Abwasser zuständige Tiefbauamt (TBA) hält in seiner Stellungnahme (vom 9. Dez. 2013) denn auch unmissverständlich fest, dass die bestehenden Einlaufschächte oberhalb der Siedlung das Oberflächenwasser sammeln und die neu geplante Meteorwasserkanalisation wesentlich belasten. Aus den Unterlagen sei (laut TBA) nicht ersichtlich, wo die Meteorwassermengen aus dem Oberflächenabfluss eingerechnet worden seien. Bezüglich des (talwärts) vorgesehenen Quergefälles der Strasse hält das TBA ausdrücklich fest, die(se) Anpassung des (Quer-)Gefälles führe zu einer höheren Gefährdung der Liegenschaft Nr. 0002 (A___). Der geplante Doppelbund vermöge die vorhandenen Wassermengen kaum aufzunehmen. In Anbetracht dieser Ausführungen der für den Hochwasserschutz fachkundigen Amtsstelle ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit dem talwärts geplanten Quergefälle und der neue Meteorwasserkanal (mit der geplanten Einleitung auch der Hangentwässerung) den Anforderungen, welche Art. 116 Abs. 1 BauG an die Sicherheit eines Bauwerkes für Personen und Sachenwerte stellt, derzeit nicht genügt. Mit welchen Massnahmen der Gefährdung von Personen und Sachen begegnet werden kann, bedarf der näheren Abklärung und je nach Ergebnis einer Überarbeitung des Strassenprojektes oder/und des Meteorwasserprojektes. Die Sache ist zu ergänzender Abklärung und Neubeurteilung an die BBK B___ zurückzuweisen. Dabei sind nebst den kommunalen auch die für den Vollzug des GEP und den Hochwasserschutz zuständigen kantonalen Behörden (AfU und TBA) ins Baubewilligungsverfahren einzubeziehen. Es ist Sache der erstinstanzlich zuständigen Behörden, bei den Gesuchstellern die zur Beurteilung und Abwehr auch der Hochwassergefahr ergänzend erforderlichen Gesuchsunterlagen einzuverlangen (Art. 47 BauV).

- 3.2** Dieser Rückweisung steht nicht entgegen, dass die BBK in Ziff. 3.16 ihres Bau- und Einspracheentscheides auf Art. 116 BauG hingewiesen hat. Dabei handelt es sich um eine *unechte* Nebenbestimmung, wurden doch die Baugesuchsteller damit nur auf das geltende Recht hingewiesen, aber nicht zur konkreten Gefahrenabwehr im Bereich des (zu Recht) als nachteilig bzw. gefährlich gerügten Quergefälles verhalten (vgl. Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. I, N 2523). Da es nicht Sache des mit eingeschränkter Kognition erkennenden Obergerichts sein kann, die bislang durchwegs unter-

bliebene Anwendung von Art. 116 BauG quasi als erste Instanz nachzuholen, bleibt - auch zur Behebung der festgestellten formellen Mängel - nichts anderes übrig, als die Sache an die BBK B___ zurückzuweisen. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die geltend gemachten weiteren Mängel die Rückweisung auch zu begründen vermöchten.

- 3.3** Zusammenfassend steht damit fest, dass die Beschwerde in Aufhebung des beide Baugesuche betreffenden Rekursentscheides gutzuheissen ist. Die Sache ist zur formellen Vervollständigung der Baugesuche (hinsichtlich Unterschrift und Zustimmung aller beteiligten bzw. betroffenen Grundeigentümer, Bauherrschaften und Projektierenden), zur Neupublikation und -auflage sowie hinsichtlich Art. 116 BauG zu ergänzender Abklärung und Neuurteilung an die BBK B___ zurückzuweisen, wobei die für den Vollzug des GEP und den Hochwasserschutz zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden in das Verfahren einzubeziehen sind.
- 4.** In Anwendung von Art. 22 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 59 VRPG wird auf die Erhebung einer Entscheidgebühr verzichtet.
- 5.** 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 Flurgenossenschaft C___ mit ihrem Rechtsbegehren unterliegt, ist deren Entschädigungsbegehren ausgangsgemäss abzuweisen.
- 5.1** Weil die Beschwerdeführer obsiegen, haben ihnen grundsätzlich die Beschwerdegegner 1 und 2 eine Parteientschädigung zu entrichten. Da sich die Beschwerdegegnerin 2 weder mit einem Rechtsbegehren noch sonst am Verfahren beteiligt hat, gilt diese weder als unterliegend noch entschädigungspflichtig, so dass ausgangsgemäss die Beschwerdegegner 1 die nachfolgend festgesetzte Entschädigung allein zu entrichten haben. Da der für die Beschwerdeführer tätige RA AA___ keine Kostennote einreichte, ist die Parteientschädigung in Anwendung von Art. 16 der Verordnung über den Anwaltstarif pauschal auf Fr. 4'000.-- festzulegen (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen).

Demnach erkennt das Obergericht:

1. In Aufhebung des die Baugesuche Nr. 120-12 und 124-12 betreffenden Rekursentscheides vom 27. März 2014 wird die Beschwerde gutgeheissen. Die Sache wird zur formellen Prüfung bzw. Vervollständigung der Baugesuche (hinsichtlich Unterschrift/Zustimmung aller beteiligten oder betroffenen Grundeigentümer, Bauherrschaften und Projektierenden), zur Neupublikation und -auflage sowie anschliessend zu neuer Beurteilung an die Baubewilligungskommission B___ zurückgewiesen. Soweit eine Verletzung von Art. 116 BauG durch die beiden Projekte gerügt ist, sind im Rahmen der Koordinationspflicht auch die für den Vollzug des GEP und des Hochwasserschutzes zuständigen Behörden in das Baubewilligungsverfahren einzubeziehen.
2. Auf die Erhebung einer Entscheidgebühr wird verzichtet.
3. Den Beschwerdeführern wird zulasten der Flurgenossenschaft C___ eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.-- zugesprochen (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen).
4. Das Begehren der Flurgenossenschaft C___ um Ausrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
5. **Rechtsmittel:** Gegen dieses Urteil kann, soweit die Rückweisung die Voraussetzungen in Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht erfüllt (BGG, SR 173.110), innert 30 Tagen seit dessen Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne geführt werden (gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. BGG).
6. Zustellung dieses Urteils an die Beschwerdeführer, die Flurgenossenschaft C___ und die Baubewilligungskommission B___ je über deren Anwälte, die Vorinstanz sowie die D___.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Toni Bienz

versandt am: 01.12.15