

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Die vom Beschwerdeführer gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde an das Bundesgericht hat dieses mit Urteil vom 4. Oktober 2019 abgewiesen (1C_9/2019)

Urteil vom 18. Mai 2017

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer, Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber T. Bienz
Verfahren Nr.	O4V 16 27
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A ____ vertreten durch: RA AA____
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft , Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau Baubewilligungskommission B ____
Gegenstand	Neubau Doppelgarage mit Atelier und Zufahrtsstrasse, Parz. Nr. 001/002, C ____, B ____

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

1. Der angefochtene Entscheid des Departement Bau und Volkswirtschaft vom 5. September 2016 sei aufzuheben;
2. Für das Baugesuch von A___, Geschäfts-Nr. 13-79 der Baubewilligungskommission B___ sei für den Ausbau der Zufahrtsstrasse die Baubewilligung zu erteilen und die Sache anschliessend zur Neuurteilung und neuem Entscheid des Baugesuchs an die Baubewilligungskommission B___ zurückzuweisen;
3. Eventuell sei die Sache zur Neuurteilung und neuem Entscheid des Baugesuchs (ohne Ausbau der Zufahrtsstrasse) an die Baubewilligungskommission B___ zurückzuweisen;
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

b) der Vorinstanz:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers.

Sachverhalt

- A.** Je mit Entscheid vom 25. Februar 2016 bzw. 15. März 2016 verweigerten die (kantonale) Abteilung Raumentwicklung bzw. die Baubewilligungskommission B___ die Bewilligung für den Bau einer Zufahrtsstrasse über die in der Landwirtschaftszone gelegene Parzelle Nr. 001 in C___, B___, mit der die Erschliessung der innerhalb der Bauzone gelegenen Parzelle Nr. 002 realisiert werden sollte. Gegen diese Entscheide erhob A___ als Baugesuchsteller und Eigentümer der genannten zwei Parzellen mit Eingabe vom 11. April 2016 Rekurs beim Departement Bau und Volkswirtschaft (fortan DBV) mit dem Antrag, es sei diese Zufahrtsstrasse zu bewilligen. Nach Durchführung eines Augenscheines an Ort und Stelle (vgl. Augenscheinprotokoll vom 23. Juni 2016) und Gewährung des rechtlichen Gehörs (vgl. Eingaben des Rekurrenten vom 8. und 22. Juli 2016) wies das DBV diesen Rekurs mit Entscheid vom 5. September 2016 im Sinne der Erwägungen ab. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, die in der Landwirtschaftszone geplante Erschliessungsstrasse sei nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen und könne weder als zonenkonform noch als Anwendungsfall der Art. 24a bis 24e RPG bezeichnet werden. Ob das Vorhaben den Grundtatbestand in Art. 24 RPG für zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzonen erfüllt, wurde vom DBV ebenfalls verneint. Insbesondere könne die Standortgebundenheit des Vorhabens nicht daraus abgeleitet werden, dass in

unmittelbarer Nähe schon ein zonenwidriges Bauwerk gleicher Zweckbestimmung bestehe. Eine Strasse, welche die Funktion habe, Land in der Bauzone zu erschliessen, sei nach der Rechtsprechung grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet zu führen und dürfe nicht Land in der Landwirtschaftszone beanspruchen. Der Umstand, dass bereits eine - für den neuen Zweck aber ungenügende - Strasse (in der Landwirtschaftszone) bestehe, sei für sich allein noch kein zwingender Grund, die Erschliessung künftiger Bauten über diese Strasse zu bewerkstelligen. Auch das Fehlen von Durchfahrtsrechten könne die Standortgebundenheit einer zonenwidrigen Anlage nicht begründen (BGE 118 Ib 497, E. 4.a und c). Eine Strasse in der Landwirtschaftszone, die der Erschliessung von bestandesgeschützten, aber landwirtschaftsfremden Bauten diene, sei weder zonenkonform noch standortgebunden (Urteil BGer 1C_257/2012, E. 3.1). Diese Rechtsprechung gelte auch für den vorliegenden Fall, zumal die (in der Bauzone) bereits geplante Garage mit Atelier und die (gemäss separatem Baugesuch) dafür vorgesehene Erschliessungsstrasse (auch) dem (in der Landwirtschaftszone) zonenwidrigen Wohnhaus auf Parz. Nr. 004 dienen werde. Als bloss subjektive Gründe könne weder das Argument der höheren Kosten für einen alternativen Standort der Strasse noch der weitere und umständlichere Weg (via Bauzone) eine positive Standortgebundenheit begründen. Auch das heute ebenfalls in der Landwirtschaftszone gelegene Haus Nr. 003 könne objektiv keine Standortgebundenheit begründen, zumal dieses sich anlässlich seiner Erstellung noch in der Bauzone befunden habe. Dass dem Rekurrent die erforderlichen Durchfahrtsrechte vom alten Schulhaus C___ bis D___ fehlten, um die Route über die Bauzone zu realisieren, begründe ebenso wenig eine positive Standortgebundenheit der geplanten Zufahrtstrasse. Dem Rekurrenten sei auf dem Zivilrechtsweg möglich, diese Rechte zu erlangen. Ob die Zufahrt am alternativen Standort innerhalb der Bauzone realisierbar sei, wurde vom DBV angesichts einer auf ca. 20% veranschlagten Steigung zwar als fraglich bezeichnet, aber unter Verweis auf die Ausführungen der Abteilung Raumentwicklung als technisch möglich beurteilt. Dass das Baureglement der Gemeinde B___ (fortan BauR) ein Gefälle von über 15% nicht zulasse, wurde dahingehend gewürdigt, dass es sich bei der auf ca. 20% veranschlagten Steigung um eine Schätzung handle und gegebenenfalls erlaube Art. 25 Abs. 2 BauR bei schwierigen topographischen Verhältnissen das Bewilligen eines stärkeren Gefälles. Auch gestützt auf Art. 118 BauG könne innerhalb der Bauzone dafür eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

- B.** Gegen diesen Rekursentscheid vom 5. September 2016 liess A___ mit Eingabe vom 6. Oktober 2016 beim Obergericht (verwaltungsrechtliche Abteilung) Beschwerde mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren erheben. Er liess vorab darauf hinweisen, dass ihm mit Bauentscheid vom 17. Dezember 2014 inzwischen für seine auf Parzelle 004 (in der Landwirtschaftszone) gelegene Liegenschaft Assek. Nr. 003 die Verbreiterung des

bestehenden Zufahrtsweges (um 1.43m auf 2.60m), die Erstellung von Autoabstellplätzen (auf Parz. Nr. 001 und 004) und eines Holzlagerplatzes sowie der Anschluss dieser Liegenschaft an die Kanalisation rechtskräftig als teilweise Änderung im Sinne von Art. 24c RPG bewilligt worden sei. Es bestehe die Absicht, diese Bauvorhaben in naher Zukunft auszuführen. Gegen die A___ mit Rekursentscheid vom 5. September 2016 verweigerte Verlängerung der Zufahrt um rund 10m (über die Parzelle Nr. 001 in der Landwirtschaftszone) bis zum auf Parz. Nr. 002 in der Wohnzone W1 geplanten Neubau einer Doppelgarage mit Atelier liess der Beschwerdeführer im Wesentlichen das Folgende geltend machen: Er hält dafür, dass die ihm 1985 bewilligte Zufahrt über seine damals noch in der Bauzone gelegene Parzelle 001 zu seiner (damals und heute weiterhin) ausserhalb der Bauzone gelegenen Liegenschaft Assek. Nr. 003 zonenkonform und rechtmässig bewilligt worden sei, weshalb er für diese Anlage den erweiterten Bestandesschutz nach Art. 24c RPG anrufen könne. In diesem Sinne könne diese Anlage teilweise geändert und massvoll erweitert werden, wenn die Identität der Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe. Im massgebenden Vergleichszustand (Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbauland bzw. vor der Zonenplanrevision von 1997) sei der Ausbau der Zufahrtsstrasse zwischen den Häusern 005 und 003 ausdrücklich mit der Ziel- und Zwecksetzung erfolgt und bewilligt worden, dass damit die umliegenden Bauparzellen erschlossen werden. Aus Ziff. III in den besonderen Bestimmungen der Baubewilligung vom 13. Mai 1995 (recte: 1985, vgl. act. 10/I/1, Beilage 7.0) ergebe sich, dass damit auch die Erschliessung der heutigen Parzelle Nr. 002 gemeint sei, welche damals noch Teil der Parzelle 001 gewesen sei. Die damalige Ziel- und Zwecksetzung als einer Erschliessungsstrasse für die umliegenden Bauparzellen bleibe mithin unverändert die gleiche, weshalb durch das Vorhaben die Identität der Anlage (90m lange Zufahrtsstrasse zwischen den Häusern 005 und 003) gewahrt bleibe. Der geplante Ausbau der bestehenden Zufahrtsstrasse sei ihm als massvolle Erweiterung im Sinne von Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG in Verbindung mit Art. 42 Abs. 1 RPV bis an die Grenze zu Parzelle Nr. 002 zu bewilligen, zumal die Erschliessung von Bauland generell im öffentlichen Interesse liege. Im Sinne einer Eventualbegründung lässt der Beschwerdeführer ferner erneut die Standortgebundenheit des Vorhabens im Sinne von Art. 24 RPG geltend machen. Er hält der vom beschwerdegegnerischen Amt vorgeschlagenen Alternativerschliessung via die in der Wohnzone W1 gelegene Parzelle Nr. 006 erneut entgegen, dass diese mit einer Steigung von rund 20% aus topographischen, rechtlichen und technischen Gründen und somit objektiven Gründen nicht bewilligt werden könne. Die Ausnahmeregelung in Art. 25 Abs. 2 BauR, wonach bei schwierigen topographischen Verhältnissen stärkere Gefälle als 15% bewilligt werden könnten, stehe unter dem Vorbehalt der Verkehrssicherheit und gelte gemäss Titel nur für Ausfahrten und Einmündungen. Weil es sich bei der Alternativerschliessung um eine Neuanlage handeln würde, sei Art. 43 BauR anwendbar,

der dafür zwingend ein maximal zulässiges Gefälle von 15% vorschreibe. Es sei fraglich, ob dafür die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 118 BauG erteilt werden könnte; ein Anspruch auf Erteilung bestehe nicht. Für die weiteren Vorbringen (zur Interessenabwägung im Rahmen von Art. 24 RPG, zur Auskunft von Gemeindehauptmann E___ anlässlich der Auszonung der Parzelle 001 sowie zur Rüge, das auf Parzelle 002 geplante Vorhaben sei bereits heute bzw. aufgrund der bewilligten, in nächster Zukunft auszuführenden Verbreiterung der Zufahrt zum Haus Assek. Nr. 003 hinreichend erschlossen) wird vorerst auf die Akten verwiesen; darauf wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten.

- C.** Während die Baubewilligungskommission auf eine Stellungnahme verzichten liess, stellte das DBV das eingangs erwähnte Begehren und hielt der Beschwerde im Wesentlichen was folgt entgegen: Das Gebäude Assek. Nr. 003 sei bereits im Jahre 1985 ausserhalb der Bauzone gelegen. Entsprechend habe man auch im Rekursverfahren geprüft, ob sich die geplante Zufahrt (Abzweiger zum Atelier auf Parz. 002 in der Bauzone, welches als Nebengebäude dem Wohnhaus Assek. Nr. 003 dienen soll) als standortgebunden qualifizieren lasse. Dass sich diese Zufahrt noch als massvolle Erweiterung des (in der Landwirtschaftszone) zonenwidrigen Wohnhauses Assek. Nr. 003 qualifizieren lasse, habe der Beschwerdeführer selber zu Recht nicht geltend gemacht, zumal ja die Verbreiterung des Fussweges zu einem Fahrweg mit zwei Autoabstellplätzen schon als solche rechtskräftig bewilligt worden sei. Der strittige Ausbau des Abzweigers zur Parz. 002 hätte zusammen mit der bereits bewilligten Verbreiterung und den zwei Abstellplätzen zur Folge, dass in Anwendung von Art. 24c RPG die Identität der im Jahre 1985 bewilligten Erschliessungsstrasse damit nicht mehr gewahrt wäre. Der eventualiter geltend gemachten Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG hält das DBV entgegen, dass eine Strasse, welche der Erschliessung von in der Landwirtschaftszone bestandesgeschützten, aber landwirtschaftsfremden Bauten diene, nach der Rechtsprechung nicht standortgebunden sei (BGer 1C_257/2012, E. 3.1). Im Übrigen habe sich die geltend gemachte Zusicherung des Gemeindehauptmannes auf die Erschliessung des Baulandes und nicht auf das zonenwidrige Wohnhaus Assek. Nr. 003 bezogen, welchem nun aber die geplante Doppelgarage und Zufahrt (Abzweiger) dienen soll. Ferner sei offensichtlich, dass eine Doppelgarage ohne bewilligungsfähige Zufahrt (Abzweiger) nicht bewilligt werden könne. Die (bauzoneninterne) Erschliessung der Bauparzelle Nr. 002 sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.
- D.** Der Beschwerdeführer liess stillschweigend auf eine mündliche Verhandlung und mit Schreiben vom 27. Dezember 2016 auch ausdrücklich auf eine Replik verzichten.

- E. In der Folge wurde von der Gerichtsleitung zur strittigen Steilheit einer allenfalls über Parzelle 006 und somit bauzonenintern zu führenden Alternativerschliessung verschiedene Plangrundlagen aus dem GIS (act. 13.1-8) und das geltende BauR von B___ (act. 14) zu den Akten genommen. Mit Eingaben vom 27. März 2017 und innert erstreckter Frist vom 15. April 2017 liessen das DBU und der Beschwerdeführer dazu Stellung nehmen.
- F. Nach der vorerwähnten Aktenergänzung hat das Obergericht auf die Durchführung des beantragten Augenscheines verzichtet.
- Nach Eröffnung des Urteilsdispositivs bestand der Beschwerdeführer ausdrücklich auf einer Begründung.

Erwägungen

1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) in Verbindung mit Art. 110 lit. b des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Rekursentscheid des DBU zuständig ist. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Als Adressat des angefochtenen Rekursentscheides, mit dem die Verweigerung einer Baubewilligung für die Erstellung einer Zufahrt auf dem eigenen Grundstück bestätigt wurde, ist der Beschwerdeführer formell beschwert und in eigenen schutzwürdigen Interessen berührt; er ist zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.
2. In der Beschwerde wird vorab geltend gemacht (Ziff. II/2), die verkehrsmässige Erschliessung der in der Wohnzone W1 gelegenen Bauparzelle solle via die bestehende, im Jahre 1985 bewilligte und rechtmässig erstellte Privatstrasse, welche über die Parzellen Nrn. 007, 001 bis auf Parz. Nr. 004 führe und welche mit einem Fahrwegrecht gesichert sei, erfolgen. Als Abzweiger von dieser Privatstrasse sei nach Norden hin die Neuerstellung einer rund 9m langen Zufahrtsstrasse bis auf das Baugrundstück Nr. 002 Gegenstand des Baugesuches. In rechtlicher Hinsicht wird geltend gemacht, dieser neue Abzweiger sei dem Beschwerdeführer als teilweise Änderung bzw. massvolle Erweiterung der 1985 bewilligten und zwischen den Häusern Nrn. 005 und 003 erstellten (privaten) Zufahrtsstrasse zu bewilligen. Der Beschwerdeführer beruft sich für den 9m lang geplanten Abzweiger ausdrücklich auf den sog. erweiterten Bestandesschutz nach Art. 24c RPG, welcher erlauben soll, diesen Abzweiger als massvolle Erweiterung der bestehenden

Zufahrtsstrasse zu qualifizieren. Dieser Argumentation kann aus verschiedenen Gründen nicht gefolgt werden:

2.1 Die vom Beschwerdeführer behaupteten Sachverhaltselemente, welche der sich stellenden Rechtsfrage zugrunde liegen, decken sich nicht mit den Feststellungen der seit 1985 mit der zwischen den Häusern 005 und 003 erstellten Zufahrt zweifach befassten Baubewilligungsbehörden und auch nicht mit seiner eigenen Sachdarstellung in jenen zwei rechtskräftig erledigten Baubewilligungsverfahren:

In der Baubewilligung vom 13. Mai 1985 wurde der Zweck der damit bewilligten Zufahrtsstrasse unter dem Titel Mitbenützung für Baulanderschliessung wie folgt umschrieben: "Der Zufahrtsweg dient heute zur Erschliessung des Landwirtschaftsbetriebes auf Parz. 008. Der vorgesehene Ausbau (2.6m Breite, Kiesbelag) wird für diesen Zweck ausreichend sein." Erst daran anschliessend hielt die Baubehörde folgendes fest: "Für die Erschliessung der umliegenden Bauparzelle kann der Zufahrtsweg grundsätzlich mitbenützt werden. Um den Anforderungen gerecht zu werden, wird dann jedoch ein entsprechender Ausbau gemäss den technischen Bestimmungen der Bauordnung (Art. 63 ff.) notwendig sein." Diese Feststellungen der kommunalen Baubewilligungskommission in der 1985 rechtskräftig erteilten Baubewilligung belegen, dass eine Zusicherung hinsichtlich des für Baulandzwecke als erforderlich beurteilten Ausbaus ausdrücklich nur unter dem Vorbehalt eines erneuten Baubewilligungsverfahrens und nur für den Fall abgegeben wurde, dass es bei "*umliegenden* Bauparzellen" bleibt. Dieses Sachverhaltselement ist seit längerem nicht mehr gegeben: Mit der Zonenplanänderung von 1997 sind die vorher beidseits (sowohl nach Süden als auch nach Norden hin) an die bloss bekiest bewilligte Zufahrt angrenzenden Parzellen bzw. Parzellenteile je in mindestens einer Bautiefe aus der (als zu gross erkannten) Bauzone entlassen worden und liegen seither in der Landwirtschaftszone (vgl. act. 10.I/1/Beil. 3 - Bebauungsplan gültig bis 1997 - mit dem ab 1997 bis heute geltenden Zonenplan). Seither kann im Bereich des 1985 vorerst nur für landwirtschaftliche Zwecke bewilligten Kiesweges nicht mehr von "*umliegenden* Bauparzellen" im Sinne der vorerwähnten Baubewilligung gesprochen werden. Die Sachverhaltsgrundlage der mit der Baubewilligung von 1985 ausdrücklich nur unter Vorbehalt eines erneuten Baugesuches und "*umliegender* Bauparzellen" geschaffenen Vertrauensgrundlage ist mit der Zonenplanänderung von 1997 dahingefallen. Dazu kommt, dass das bis 1997 allenfalls berechnete Vertrauen vom Beschwerdeführer nicht aktenkundig mit einem vor diesem Zeitpunkt eingereichten Baugesuch für eine damals rechtlich noch mögliche rein bauzoneninterne *Baulanderschliessung* betätigt wurde. Damit steht fest, dass ab der Zonenplanänderung die Berufung auf den Vertrauensgrundsatz sowohl an der seither fehlenden Vertrauensgrundlage als auch -betätigung scheitert. Dass die Baubewilligungsbehörde

1985 den für Baulandzwecke dann noch als erforderlich erkannten Ausbau der bekiesten Zufahrt nur unter Vorbehalt eines erneuten Auflage-, Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens als zulässig beurteilt hat, ist ferner auch unter folgendem Aspekt von Bedeutung: Damit hat sie dem heute von Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsatz des öffentlichen Baurechts Rechnung getragen, wonach einem Bauinteressenten erteilte günstige behördliche Auskünfte oder Zusicherungen beschwerdeberechtigten Dritten, welche sich gegen die Erteilung einer entsprechenden Baubewilligung zur Wehr setzen, nicht entgegengehalten werden dürfen (BGE 117 Ia 290 mit Hinweisen; B. Weber-Dürler, Falsche Auskünfte von Behörden, in ZBI 92/1991, 17, auch zum folgenden). Wer ein Bauvorhaben ausführen will, weiss oder muss wissen, dass dafür einerseits ein Bewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage durchzuführen ist und andererseits, dass berührten Dritten regelmässig ein Anfechtungsrecht zusteht. Der Adressat kann sich somit nicht gutgläubig darauf verlassen, mit einer behördlichen Auskunft oder Zusage sei bereits auch das (spätere) Ergebnis eines solchen Auflage- und Anfechtungsverfahrens vorweggenommen. Namentlich weil das kantonale Recht die Rechte Dritter auch für blosse Bauermittlungsgesuche vorbehält (so ausdrücklich schon Art. 6 Abs. 3 Satz 3 der aufgehobenen kantonalen Bauverordnung, und weiterhin Art. 101 Abs. 4 des heute geltenden BauG), bleibt bei der Bewilligung von Bauten für ausserhalb vorgeschriebener Verfahren ergehende Zusicherungen, welche diesen Rechtsschutz ausschalten, auch vorliegend kein Raum (vgl. BGE 117 Ia 290 ff.). Als ein Recht Dritter fällt vorliegend insbesondere die nach Art. 25 RPG zwingend erforderliche Zustimmung der kantonalen Behörde zu Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen in Betracht. Im Umfang der Nichteinzonung bzw. Zuweisung zur Landwirtschaftszone hätte der 1985 als erforderlich erkannte Ausbau der vorerst nur bekiest bewilligten Zufahrt auf den davon betroffenen Parzellen seither zwingend einer kantonsseitigen Zustimmung bedurft. Eine solche Zustimmung ist mit der 1985 unbestritten einzig gemeindeseitig erteilten Baubewilligung offenkundig nicht erteilt worden ist. Dass das für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständige kantonale Planungsamt einem solchen Ausbau der bekiesten Zufahrt mit Abzweiger nach Norden hin in die in der Bauzone verbliebene Parzelle 002 je zugestimmt haben soll, wird zu Recht nicht behauptet. Die vom Beschwerdeführer ins Feld geführte Handnotiz des früheren Gemeindepräsidenten (vom 8.8.1990; Pfeil mit handschriftlicher Beschriftung "Erschliessung") vermag für den Beschwerdeführer bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit erkennbar die ab der Auszonung in die Landwirtschaftszone dann für (das) Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone erforderliche Zustimmung des *kantonalen* Planungsamtes von vornherein nicht zu ersetzen. Damit steht fest, dass der Beschwerdeführer sich vorliegend durchwegs zu Unrecht auf den Vertrauensgrundsatz bzw. auf Treu und Glauben beruft.

2.2 Anzufügen bleibt, dass mit der im Jahre 2014 dann unbestritten unter Mitwirkung des kantonalen Planungsamtes erteilten Baubewilligung für die Verbreiterung der Zufahrt auch keine Zusicherung im Hinblick auf den vorliegend nun strittigen Abzweiger nach Norden hin (via Landwirtschaftszone in die verkleinerte Bauzone) erteilt wurde: Sowohl das Baugesuch (act. 10.III/29 ff.) als auch die vom Planungsamt erteilte Baubewilligung (act. 10.III/04) hatten offenkundig nicht die Erschliessung der in der Bauzone verbliebenen Parzelle Nr. 002 zum Gegenstand, sondern lediglich die bessere Erschliessung der in der Landwirtschaftszone gelegenen zonenfremden Wohnliegenschaft auf Parzelle 004 (Assek. Nr. 003). Damit steht fest, dass die Berufung auf den Vertrauensgrundsatz auch insofern einer Grundlage entbehrt.

3. Zu prüfen bleibt sodann, ob die strittige Zufahrt allenfalls als teilweise Änderung bzw. massvolle Erweiterung der 1985 bloss bekiest bewilligten privaten Zufahrtsstrasse bewilligt werden kann. Der Beschwerdeführer hält dafür, dass die Zufahrt nach Norden hin im Rahmen von Art. 24c RPG zu bewilligen sei. Dabei ist in Betracht zu ziehen, dass die im Jahre 2014 unter Mitwirkung des Planungsamtes erteilte Baubewilligung bereits eine teilweise Erweiterung der 1985 bloss bekiest bewilligten Zufahrt zu Parzelle 004 hin beinhaltet, welche unverändert ausserhalb der Bauzone liegt. Eine teilweise Änderung und massvolle Erweiterung ist soweit zulässig, als die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer vom Bauwilligen beeinflussbaren Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Ausserhalb dieses Rahmens läge eine vollständige Änderung vor. Teilweise Änderungen und Erweiterungen können einmalig oder in mehreren Schritten erfolgen. Sie dürfen auch in ihrer Summe jedenfalls nur bis zur gesetzlichen Obergrenze bewilligt werden, nämlich bis zum Punkt, wo die Identität der Gesamtanlage gerade noch gewahrt ist (vgl. Muggli in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, N 28 zu Art. 24c). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (vgl. Art. 42 Abs. 3 RPV). Die Identität ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 % erweitert wird, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden (vgl. Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV).

3.1 Mit der Baubewilligung vom 17. Dezember 2014 (act. 10.III/04) wurde dem Beschwerdeführer gestützt auf Art. 24c RPG erlaubt, den (ab dem Ende der 1985 auf einer Länge von knapp 50m bekiest bewilligten Zufahrtsstrasse) bestehenden Fussweg zum nichtlandwirtschaftlich genutzten Wohngebäude (Assek. Nr. 003) auf einer Länge von 38m

um 1.43m zu verbreitern. Mit dieser teilweisen Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Fussweges zu einer Zufahrt wurde das Mass einer noch massvollen Erweiterung der zonenwidrig genutzten (Verkehrs-)Fläche insgesamt schon ausgeschöpft: Entgegen der Sachdarstellung des Beschwerdeführers kann nach den Akten nicht von einer 1985 bewilligten vorbestehenden 90m langen Zufahrtsstrasse ausgegangen werden. Vielmehr ergibt sich aus act. 10.III/32 (Situationsplan zu Baugesuch vom 7.10.2014), dass die 1985 bekiest bewilligte Zufahrtsstrasse sich nur von A bis auf Parzelle 001 (B) erstreckte und vom Gesuchsteller und heutigen Beschwerdeführer dort auch selber nur von A nach B als "Zufahrtsstrasse bestehend (Kies)" beschrieben wurde; darauf ist der Beschwerdeführer als Gesuchsteller zu behaften. Demnach kann maximal von einer bestehenden Fläche der Zufahrtsstrasse von 45m x 3m ausgegangen werden (=135m²). Daran anschliessend bestand von B nach C auf einer Länge von 38m ein "bestehender Formsteinweg" mit einer Fläche von 38m x 1.2m (=45.6m²), welcher nach den Angaben im Situationsplan um 1.43m auf 2.60 verbreitert und zu einer Zufahrt ausgebaut werden sollte. Somit kann vorliegend von einer bestehenden Verkehrsfläche von insgesamt lediglich 180.6m² ausgegangen werden, welche 2014 bereits um 38m x 1.43m, also um 54.34m² erweitert wurde. Damit wurde für diese Verkehrsanlage das maximal zulässige Erweiterungsmass von 30% bereits vollständig konsumiert. Da gleichzeitig auch noch eine Erweiterung einer Parkfläche bewilligt wurde, bleibt schon rein quantitativ kein Raum für die Behandlung des strittigen, rund 9m langen Abzweigers nach Norden hin als weitere Etappe einer teilweisen Änderung bzw. massvollen Erweiterung.

- 3.2** Das Planungsamt hielt dem Vorhaben auch durchaus zu Recht entgegen, dass der Abzweiger nach Norden hin auch nicht einer altrechtlichen Baute ausserhalb der Bauzone dienen wird, sondern einer in der Bauzone geplanten Neubaute. Das heisst, die bestehende, ursprünglich bloss bekiest bewilligte und 2014 erst teilweise befestigte Verkehrsanlage würde als solche auch eine Zweckänderung erfahren, da diese teilweise nun auch der Erschliessung einer Bauzone dienen würde. Unter diesen quantitativen und qualitativen Umständen ist die Identität der vorbestehenden Verkehrsanlage jedenfalls nicht mehr gewahrt, würde diese nun auch noch um den strittigen Abzweiger nach Norden hin erweitert. Von einer bloss geringfügigen Erweiterung der bestehenden Erschliessung (Art. 43a lit. c RPV) kann ausgehend vom ursprünglich bloss bekiest bewilligten und nur 45m langen Strassentrassee nicht mehr gesprochen werden, wenn nun nach der Erweiterung des Fussweges auf einer Länge von 38m (2014) auch noch der geplante Abzweiger nach Norden hin dazu käme. Für dieses Vorhaben wurde die erleichterte Ausnahmbewilligung im Sinn von Art. 24c RPG zu Recht verweigert. Daran vermag nichts zu ändern, dass die Kosten des Erschliessungsvorhabens unbestritten beim Beschwerdeführer als Eigentümer der in Anspruch genommenen Parzellen (001 und 002)

anfallen würden. Dass ein öffentliches Interesse an der Erschliessung der Baulandparzelle 002 über die Parzelle 001 bestehen soll, kann in diesem Zusammenhang offen bleiben. Denn selbst gegebenenfalls könnte dies nichts daran ändern, dass die Identität der bestehenden Verkehrsanlage mit dem geplanten Abzweiger nach Norden hin insgesamt nicht mehr gewahrt wäre, zumal ja nur schon das bundesrechtlich vorgegebene Erweiterungsmass von 30% damit deutlich überschritten wäre.

4. Der Beschwerdeführer lässt eventualiter eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG beantragen. Er anerkennt zwar, dass das Bundesgericht bei der Standortgebundenheit einen strengen Massstab anwendet, um der Trennung von Bau- und Nichtbauland zum Durchbruch zu verhelfen. In diesem Sinne hat die Vorinstanz durch Verweis auf diese Rechtsprechung die für eine positive Standortgebundenheit aufgeführten Gründe (höhere Kosten für Alternativerschliessung via Parzelle 006, dort fehlende Durchfahrtsrechte, Lage des Vorhabens zum in der Landwirtschaftszone zonenfremden Haus Assek. Nr. 003) alle als subjektiv gewertet; solche Gründe können in der Tat eine positive Standortgebundenheit des ausserhalb der Bauzone geplanten Abzweigers nach Norden hin nicht begründen. Das Bundesgericht hat es in seiner Rechtsprechung stets abgelehnt, die Standortgebundenheit mit der Zugehörigkeit zu einer bestimmten Baute zu rechtfertigen, welche ihrerseits (wie das Haus Assek. Nr. 003) zonenfremd ist (Urteil Bger 1A.256/2004, vom 31.8.2005, E. 5). Dass aus diesen Gründen keine positive und angesichts der geringen vom Vorhaben ausgehenden Emissionen auch keine negative Standortgebundenheit gegeben sein kann, wird vom Beschwerdeführer denn auch nicht (mehr) substantiiert bestritten. Weil dafür auch in den Akten keine Anhaltspunkte ersichtlich sind, ist die von der Vorinstanz einlässlich begründete Beurteilung insofern nicht zu beanstanden.

- 4.1 Hingegen bleibt folgendes zu prüfen: Das kantonale Planungsamt ging davon aus, dass die in der Bauzone gelegene Parzelle Nr. 002 alternativ zum strittigen Vorhaben via die ebenfalls in der Bauzone gelegene Parzelle Nr. 006 erschlossen werden könne; auch deshalb könne nicht von einer Standortgebundenheit des Vorhabens gesprochen werden. Die Vorinstanz ihrerseits bezeichnete es als fraglich, ob eine Zufahrtsstrasse an diesem Alternativstandort angesichts einer Steigung von ca. 20 % realisierbar sei. Die Vorinstanz relativierte zwar, dass es sich bei der angegebenen Steigung um eine Schätzung handle, welche noch zu überprüfen wäre. Sie hielt dann aber fest, dass das Baureglement von B___ (vom 5.2.2013, fortan BauR) zwar Erschliessungsstrassen über 15% verbiete, es aber in Art. 25 Abs. 2 BauR erlaube, bei schwierigen topographischen Verhältnissen stärkere Gefälle zu bewilligen. Deshalb lasse sich auch damit die Standortgebundenheit nicht begründen. Zudem erlaube auch Art. 118 des Gesetzes über die Raumplanung und

das Baurecht (BauG, bGS 721.1) innerhalb der Bauzonen solche Ausnahmegewilligungen. Der Beschwerdeführer hielt der Vorinstanz beschwerdeweise entgegen, dass sich aus den vorliegenden Plänen mit Höhenkurven ohne weiteres eine Steigung der Alternativerschliessung von rund 20% ergebe. Eine solche Strasse könne aus rechtlichen und technischen und somit objektiven Gründen nicht realisiert werden: Einerseits sei eine Bewilligung einer solchen Steigung aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere im Winter, ausgeschlossen oder gemäss Baureglement zumindest unerwünscht. Auch eine Ausnahmegewilligung müsse die Verkehrssicherheit gewährleisten. Andererseits gelte Art. 25 BauR nur für Ausfahrten und Einmündungen, wogegen in Art. 44 Abs. 2 BauR für neue Erschliessungsstrasse die Steigung zwingend auf maximal 15% beschränkt werde. Damit sei für den strittigen Ausbau der Zufahrtsstrasse um 9m nach Norden der Nachweis erbracht, dass dieses Vorhaben im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung mangels eines besser geeigneten Standortes ausserhalb der Bauzone zumindest relativ standortgebunden. Dies genüge, denn eine absolute Standortgebundenheit sei nicht verlangt.

- 4.2** Die Vorinstanz bezeichnete zwar als fraglich, liess aber offen, ob für die Alternativerschliessung via die Parzelle 006 tatsächlich mit einer Steigung von rund 20% zu rechnen sei. Weil Alternativstandorte zu prüfen sind (vgl. P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., S. 226) bedarf dies der Abklärung, bevor ohne Not die Notwendigkeit einer Ausnahmegewilligung bejaht wird. Zu diesem Zweck wurden die act. 13.1-8 vornehmlich aus dem GIS-AR von Amtes wegen beigezogen und den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Aus diesen act. 13.1-8 erhellt ohne weiteres, dass eine durchschnittliche Steigung von maximal 18.5% bei der Alternativerschliessung einzig dann zu erwarten ist, wenn die Zufahrt via Parzelle 006 in der Falllinie bzw. rechtwinklig zu den Höhenlinien angelegt würde (vgl. act. 13.5 und 7). Wird die Steigung - wie im Strassenbau üblich - durch Verlängern der Basis nur schon durch ein schematisches Doppel-S vermindert, so resultiert bereits eine durchschnittliche Steigung von lediglich noch rund 13% (vgl. act. 13.8). Abgesehen davon, dass auch mit dem strittigen Abzweiger nach Norden hin eine durchschnittliche Steigung von insgesamt rund 8% resultieren würde (vgl. act. 13.6), steht damit für das vorliegende Verfahren mit der nötigen Gewissheit fest, dass die vom Planungsamt erwähnte Alternativlösung - wenn überhaupt - nicht zwangsläufig auf eine Ausnahmegewilligung angewiesen ist. Wie die Alternativerschliessung via Parzelle 006 im Detail anzulegen sein wird, muss nach einer fachmännischen Projektierung aber so oder so dem Ergebnis eines öffentlichen Auflage- und Einspracheverfahren vorbehalten werden, das einzuleiten oder im Rahmen eines konkreten Baugesuches zu beantragen, dem Beschwerdeführer als interessierter Eigentümer der Bauparzelle 002 obliegt.

4.3 Der vom Beschwerdeführer beantragte Augenschein ist nicht geeignet, bezüglich der maximalen Steigung der Alternativerschliessung genaueres oder anderes zu belegen, als die im kantonalen GIS bis auf einen Masstab von 1:1000 oder auch weniger vorhandenen Höhenlinienpläne (vgl. act. 13.5-8). Der vom Beschwerdeführer selber mit dem Baugesuch vom 19. Dezember 2013 eingereichte Situationsplan mit Höhenlinien (act. 10.II/45, im Mst. 1:500) dokumentiert offenkundig den gleichen Verlauf der Höhenlinien wie im kantonalen GIS. Weil die vom Beschwerdeführer selber eingereichte Foto (act. 10.II/ 43, vom 4.2.2014) überdiese die Situation auf den Parz. 002, 004 und 006 abbildet, konnte unter diesen Umständen auf die Durchführung eines Augenscheines verzichtet werden. Damit steht unter Vorbehalt eines vom Beschwerdeführer einzuleitenden Auflage- und Einspracheverfahrens fest, dass die vom Planungsamt ins Feld geführte Alternativerschliessung voraussichtlich *ohne Steigung über 15%* realisiert werden kann. Der Einwand des Beschwerdeführers (act. 20, vom 15.4.2017, S. 3 oben), dass "nicht auf einen aufgrund des weniger steilen Geländes auf Parzelle Nr. 002 tieferen Durchschnittswert abgestellt werden" dürfe, geht fehl. Denn Ziel einer Projektierung kann es nicht sein, die Zufahrt via Parzelle 006 als Schreckprojekt möglichst steil anzulegen, sondern im Gegenteil - durch eine fachmännische Projektierung mit Doppelkurven und nötigenfalls auch mit gewissen Geländeeinschnitten soll und kann eine Steigung möglichst entlang der durchschnittlichen Steigung von rund 13% erreicht werden, so dass eine Steigung über dem zulässigen Mass von 15% voraussichtlich vermieden werden kann. Zur Vermeidung einer Steigung über 15% muss der Beschwerdeführer auf eigenem Grund sehr wohl einen Beitrag leisten: weil seine Parzelle 002 eine etwas geringere Hangneigung aufweist, muss er es hinnehmen, dass das Doppel-S bis auf den eigenen, flacheren Grund verlängert wird, wie dies act. 13.8 vorerst nur schematisch indiziert. Eine solche Lösung ist dem Beschwerdeführer zumutbar und verhältnismässig, denn seine 1385m² grosse Parzelle (Nr. 002) bleibt offenkundig auch so überbaubar.

Erst wenn sich (nach den Akten allerdings wider Erwarten) in einem Auflage- und Einspracheverfahren ergeben sollte, dass ein so zu erschliessendes Projekt punktuell doch nicht ohne eine Steigung über 15% auskäme, stünde dem Beschwerdeführer für die innerhalb der Bauzone zu realisierende Alternativerschliessung auch noch der Weg über eine Ausnahmegewilligung offen. Dem stünde nicht entgegen, dass Art. 43 Abs. 2 BauR für Erschliessungsstrassen und Fahrwege eine Steigung von maximal 15% statuiert, ohne analog zu Art. 25 Abs. 2 BauR für schwierige topographische Verhältnisse eine Ausnahme vorzusehen. Denn Art. 118 Abs. 1 des kantonalen BauG ermöglicht ausdrücklich für alle Vorschriften des kommunalen Baureglements das Erteilen einer Ausnahmegewilligung. Einer Grundlage im kommunalen BauR bedarf es dazu nicht.

- 4.4** Damit steht fest, dass dem Beschwerdeführer der Weg über die Projektierung einer Alternativerschliessung so oder so offen steht, und dass dafür mit den Parzellen 006 und 002 einzig Boden *innerhalb* der Bauzone in Anspruch genommen werden muss. Daher ist im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz dem strittigen Abzweiger nach Norden hin auch eine bloss relative Standortgebundenheit abgesprochen hat.
- 4.5** Zusammenfassend steht damit fest, dass dem geplanten Abzweiger nach Norden hin die Baubewilligung durchwegs zu Recht verweigert worden ist. Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen.
- 5.** Soweit in Ziff. 3 eventualiter beantragt wird, es sei die Sache zur Neubeurteilung und neuem Entscheid des Baugesuchs ("ohne Ausbau der Zufahrtsstrasse") an die Baubewilligungskommission B___ zurückzuweisen, ist folgendes festzuhalten: Das Baugesuch vom 19.12.2013 (Nr. 13-79) umfasst nach den Akten (act. 10.II/1-46) einerseits den Neubau einer Doppelgarage mit Atelier auf Parzelle 002 und anderseits deren Erschliessung durch den Bau eines Abzweigers via Parzelle 001 bis auf Parzelle 002 (vgl. Situationsplan, act. 10.II/44-45 und Grundrissplan, act. 10.II/46). Würde das Baugesuch antragsgemäss um den Ausbau der Zufahrtsstrasse reduziert, so stünde das Vorhaben erst recht ohne eine bis auf die Bauparzelle 002 reichende strassenmässige Erschliessung da. Ein Bauvorhaben kann nach Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG aber nur bewilligt werden, wenn das in Anspruch genommene Land erschlossen ist. Das heisst, durch die Reduktion um den soeben als nicht bewilligungsfähig erkannten Abzweiger nach Norden hin würde das Bauvorhaben in einem wesentlichen Punkt abgeändert. Dazu ist folgendes zu beachten:
- 5.1** Die Baubewilligungsbehörde verletzt Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG (SR 700) und verweigert den Einspruchsberechtigten das rechtliche Gehör, wenn sie die Ausführung von Bauten und Anlagen bewilligt, die nicht Gegenstand der öffentlichen *Ausschreibung und Auflage* waren (vgl. P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., 332). Ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ohne Ausschreibung des Baugesuches nach kantonalem Recht ist nach der Rechtsprechung zu Art. 22 RPG nur für kleine Bauvorhaben wie minimale Innenumbauten, bei denen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen sind, zulässig (BGE 120 Ib 384). Art. 104 Abs. 1 des kantonalen BauG bestimmt dazu, dass Bauten und Anlagen sowie *Projektänderungen* im vereinfachten Bewilligungsverfahren abgewickelt werden können, sofern keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen berührt sind. Art. 41 der kantonalen Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) ergänzt, dass von genehmigten Baugesuchsplänen nur mit Zustimmung der betroffenen Einsprechenden abgewichen werden darf, und dass für erhebliche Abweichungen ein neues Baugesuch einzureichen ist. Bei der vorliegend in Ziff. 3

beantragten Reduktion des Baugesuches um den Abzweiger nach Norden hin handelt es sich um eine *Projektänderung mit offenkundig erheblichen Abweichungen* vom bislang strittigen öffentlich aufgelegten Projekt; eine Zustimmung von davon formell und materiell Betroffenen liegt nicht vor. Durch den Verzicht auf das Erstellen der ursprünglich geplanten und auch so publizierten und öffentlich aufgelegten strassenmässigen Erschliessung sind offenkundig wesentliche öffentliche (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG) sowie nachbarliche Interessen berührt. Eine derart gewichtige Projektänderung kann deshalb nicht im vereinfachten Verfahren erfolgen, sondern das reduzierte Baugesuch bedarf als solches der Publikation und öffentlichen Auflage. Denn nur so erhalten neuerdings spezifisch durch den Verzicht auf eine strassenmässige Erschliessung betroffene Nachbarn und Anstösser Gelegenheit, ihre Gehörsansprüche durch das Einreichen einer entsprechenden Einsprache zu wahren. Ohne Publikation und öffentliche Auflage der Projektänderung haben spezifisch davon betroffene Nachbarn oder Anstösser bislang weder Anlass noch Gelegenheit, sich dagegen zur Wehr zu setzen. Unter diesen Umständen kann die beantragte Rückweisung an die Baubewilligungskommission zur direkten Neubeurteilung des erst vor Obergericht geänderten Bauvorhabens nicht in Frage kommen. Es ist Sache des Beschwerdeführers ein entsprechend reduziertes Baugesuch auszuarbeiten und der Baukommission zur entsprechend geänderten Publikation und öffentlichen Auflage einzureichen. Damit steht fest, dass auch der Beschwerdeantrag 3 abzuweisen ist.

5.2 Die Beschwerde ist somit vollumfänglich abzuweisen.

6. Nach Art. 19 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Da die Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid abgewiesen wird, ist dem Beschwerdeführer in Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (GGV, bGS 233.2) eine Entscheidgebühr aufzuerlegen. Eine Entscheidgebühr von Fr. 2'500.-- erscheint als angemessen. Der Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- wird angerechnet.
7. 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 Beschwerde abgewiesen wird, ist das Begehren des Beschwerdeführers um Ausrichtung einer Parteientschädigung für das Verfahren vor Obergericht abzuweisen.

Das Obergericht erkennt:

1. Die Beschwerde von A___ wird abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Entscheidgebür von Fr. 2'500.-- auferlegt. Der Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- wird angerechnet.
3. Das Begehren des Beschwerdeführers um Ausrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
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 den Beschwerdeführer über dessen Anwalt, die Vorinstanz, die Baubewilligungskommission B___ sowie das Bundesamt für Raumentwicklung.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Toni Bienz

versandt am: 15.11.18