

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Urteil vom 25. Oktober 2018

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, Dr. P. Louis Obergerichtsschreiberin M. Epprecht
Verfahren Nr.	O4V 17 23
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A1____ und A2____ vertreten durch: RA AA____
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft, Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau
Vorvorinstanz	Gemeinde B____ vertreten durch: RA BB____
Gegenstand	Nutzungsplanung Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 29. Mai 2017 betreffend Baulinienplan C____ und Aufhebung Quartierplan C____

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

1. Der Entscheid des Departementes Bau und Volkswirtschaft vom 28. Mai 2017 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Der Baulinienplan C___ sei nicht zu genehmigen.
3. Die Aufhebung des Quartierplans C___ inkl. der Ergänzung (genehmigt am 19. März 1985) sei nicht zu genehmigen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

b) der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

c) der Vorvorinstanz

Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführer.

Sachverhalt

- A. A1___ und A2___ sind Miteigentümer der Parzelle Nr. 001 im Gebiet C___, B___. Die 5'625 m² messende Parzelle ist mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 002 und einem Schopf überbaut, zu welchen über einen von Südwesten von der D___strasse abzweigenden Flurweg zugefahren werden kann. A2___ ist im Weiteren Alleineigentümerin der anstossenden und auf gleicher Höhe am Hang gelegenen unüberbauten Parzelle Nr. 003, welche 5'119 m² misst. Die beiden Parzellen wurden im Jahr 2005 anlässlich der Zonenplanrevision der Landwirtschaftszone zugewiesen, wobei eine dagegen gerichtete Beschwerde von A1___ und A2___ letztinstanzlich mit Urteil vom 24. Oktober 2005 durch das Verwaltungsgericht (heute Obergericht) von Appenzell Ausserrhoden abgewiesen wurde. Für das Gebiet C___ existiert ein rechtskräftiger Quartierplan vom 19. März 1985, welcher vorsieht, dass das Gebiet über die von der D___strasse abzweigende C___strasse erschlossen wird, die bis zu den beiden zuoberst gelegenen Parzellen Nrn. 001 und 003 hinaufführen soll. In Art. 9 der geltenden Sonderbauvorschriften (SBV) wird bestimmt, dass der bestehende Fussweg zur Parzelle Nr. 001 als Fusswegverbindung zu erhalten ist. Die im Quartierplan festgelegte C___strasse wurde lediglich bis an den talseitigen Rand der in

der Wohnzone W2a liegenden Parzelle Nr. 004 realisiert und endet ca. 30 m unterhalb der Parzelle Nr. 001. Ebenfalls noch nicht erstellt ist das westliche Teilstück mit Wendehammer, welches die in der Wohnzone W2a liegenden unüberbauten Parzellen Nrn. 005, 006, 007 und 008 erschliessen soll.

- B. Um das Baugebiet vollständig zu erschliessen, verabschiedete der Gemeinderat B___ am 3. November 2015 den Baulinienplan C___ (act. 8/5 1) zuhanden der öffentlichen Auflage. Der Baulinienplan soll den 33-jährigen Quartierplan C___ ersetzen und basiert zum einen auf der bereits seit Jahren ausparzellierten, aber im westlichen Teil noch nicht fertig erstellten C___strasse und zum anderen auf einem Erschliessungskonzept für die Parzellen Nrn. 004 und 005. Im aufgelegten Baulinienplan wird mittels Strassenbaulinien bei der bestehenden Strasse und den projektierten Erschliessungssträngen ein Strassenkorridor festgelegt. Der Perimeter dieses Baulinienplans umfasst alle bestehenden und künftigen Anstösser der C___strasse. Die Parzellen, die ausserhalb der Bauzone liegen sowie die bereits erschlossenen und bebauten Parzellen an der D___strasse sind anders als im geltenden Quartierplan C___ nicht mehr Bestandteil des Baulinienplans. Im Perimeter des Baulinienplans ist jedoch nach wie vor der bestehende Fuss- und Fahrweg zur Parzelle Nr. 001 eingetragen, welcher gemäss S. 9 des Planungsberichts (act. 8/5 2). grundsätzlich zu erhalten ist, aber bei Bedarf im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens an die Parzellierung und Bebauung angepasst werden kann
- C. Mit Entscheid vom 30. November 2016 erliess der Gemeinderat B___ den Baulinienplan C___ und hob den Quartierplan C___ auf. Gleichzeitig wies er eine dagegen gerichtete Einsprache von A1___ und A2___, vertreten durch RA AA___, ab.
- D. Dagegen liessen A1___ und A2___, vertreten durch RA AA___, mit Eingabe vom 19. Dezember 2016 beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs erheben u.a. mit den Anträgen, den Einspracheentscheid aufzuheben und den Baulinienplan C___ sowie die Aufhebung des Quartierplans C___ nicht zu bewilligen.
- E. Mit Entscheid vom 29. Mai 2017 wies das Departement Bau und Volkswirtschaft den Rekurs ab. Gleichzeitig genehmigte es den Baulinienplan C___ und die Aufhebung des Quartierplans C___.
- F. Gegen diesen Rekursentscheid liessen A1___ und A2___, (im Folgenden: Beschwerdeführer), vertreten durch RA AA___, mit Eingabe vom 29. Juni 2017 beim Obergericht Beschwerde mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren erheben.

- G. Mit Eingaben vom 16. August 2017 und 22. August 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 zur Beschwerde vernehmen.
- H. Mit Eingabe vom 6. November 2017 liessen die Beschwerdeführer unter Aufrechterhaltung ihrer Anträge eine Replik einreichen, wozu sich die Vorinstanz und die Vorvorinstanz mit Duplik vom 1. Dezember 2017 und 4. Dezember 2017 ebenfalls unter Aufrechterhaltung der Anträge vernehmen liessen.
- I. Mit Verfügung vom 14. Dezember 2017 forderte die Gerichtsleitung die Vorvorinstanz auf, die Akten zu den Strassenbauprojekten C___ einzureichen. Aufgrund von Vergleichsgesprächen wurde das Beschwerdeverfahren in der Folge bis zum 15. Mai 2018 sistiert. Nachdem die Gespräche gescheitert waren, nahmen die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 30. Mai 2018 zu den Baugesuchsakten Stellung. Dazu liess sich die Vorvorinstanz mit Schreiben vom 10. Juli 2018 vernehmen.
- J. Auf Eröffnung des Urteildispositivs hin verlangten die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 30. 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.
- K. 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 des angefochtenen Rekursentscheids formell beschwert. Als Eigentümer der Parzellen Nrn. 001 und 003, welche im Planungsgebiet des aufzuhebenden Quartierplans C___ liegen und aufgrund des Umstands, dass der bestehende Fuss- und Fahrweg zur Parzelle Nr. 001 durch das Planungsgebiet des neuen Baulinienplans C___ führt, 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 einzutreten.

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 überkommunaler 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). Gestützt auf Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) nehmen die Behörden bei der Genehmigung von Nutzungsplänen eine umfassende Interessenabwägung vor. 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.

3.

3.1 Die Vorinstanz hält in Ziff. 3c des angefochtenen Entscheids fest, dass das Alter des Quartierplans C___ dessen Überprüfung rechtfertige. Weil die Gemeinden nach Art. 57 BauG nur im Baugebiet erschliessungspflichtig seien, könne ein Sondernutzungsplan im Sinne von Art. 37 Abs. 1 BauG nur die Erschliessung der Bauzone regeln. Da das Bauen ausserhalb der Bauzone abschliessend durch das Bundesrecht geregelt werde, wäre ein neuer Sondernutzungsplan, welcher die Erschliessung von Landwirtschaftsland vorsehe, als bundesrechtswidrig zu qualifizieren. Da zudem bei der Zonenplanrevision 2005 ausdrücklich auf eine Beibehaltung der Quartierplanpflicht verzichtet worden sei, vermöge das Interesse der Rekurrenten an der Beibehaltung des Quartierplanperimeters das Interesse an einem Sondernutzungsplan, welcher im Einklang mit der ortsplanerischen Grundordnung stehe, nicht zu überwiegen. Im Übrigen könnten sich die Rekurrenten nach einem Zeitablauf von über 30 Jahren ohne entsprechende Überbauung ohnehin nicht mehr auf die Beständigkeit des Quartierplans berufen (BGE 116 Ib 189). Deshalb erscheine die Aufhebung des Quartierplans C___ durchaus als sachgerecht.

In Ziff. 3d kommt die Vorinstanz zum Schluss, dass mangels Quartierplanpflicht nicht zu beanstanden sei, dass die Vorvorinstanz den aufzuhebenden Quartierplan durch einen Baulinienplan ersetze. Dem stehe auch der Umstand nicht entgegen, dass sich innerhalb des Perimeters noch mehrere unüberbaute Parzellen befänden, zumal Art. 96 BauG diesbezüglich auch bei grösseren Grundstücken ausdrücklich den Erlass eines Baulinienplans genügen lasse. Auch der Gemeinderichtplan sehe keine bauliche Entwicklung im Bereich der rekurrentischen Parzellen vor. Die bestehende Erschliessung des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 001 werde durch den Erlass des Baulinienplans nicht gefährdet, werde doch das geltende Fahrrecht bzw. der Fuss- und Fahrweg durch diesen Planerlass nicht tangiert. Ausserdem bestehe ein Erschliessungsprojekt, welches die bestehende Strasse zum Wohnhaus miteinbeziehe, womit auch den Bedenken der Abteilung Raumentwicklung (ARE) Rechnung getragen werde. Der neue Baulinienplan regle zumindest die Groberschliessung der unüberbauten Parzellen im Planungsgebiet. In Verbindung mit dem Strassenbauprojekt entspreche der Plan den Anforderungen von Art. 38 Abs. 1 BauG. Soweit die Rekurrenten ein eigenes Erschliessungskonzept vorbringen würden, welches statt 512 m² lediglich 365 m² Landfläche benötige, gelte es zu wiederholen, dass der ausserhalb der Bauzone liegende Bereich der skizzierten Erschliessungsstrasse aus bundesrechtlichen Gründen nicht in den Perimeter des Baulinienplans miteinbezogen werden könne und eine erneute Einzonung dieser Parzellen gemäss Urteil des Obergerichts vom 24. Oktober 2005 nicht absehbar sei. Zudem betrage die Differenz der Beanspruchung von Landfläche des Konzepts im Vergleich zum Baulinienplan lediglich 157 m², was angesichts der zu erschliessenden Baulandfläche von

rund 8'700 m² keine Landverschwendung darstelle. Die Überprüfung der technischen Anforderungen der geplanten Stichstrasse auf den Parzellen Nrn. 004 und 005 bleibe dem Strassenprojektverfahren vorbehalten. Der Baulinienplan stehe auch dem Grundsatz des verdichteten Bauens nicht entgegen. Da die Parzellen Nrn. 001 und 003 nicht in das Einzugsgebiet des Baulinienplan einbezogen werden könnten, sei eine Baulandverschwendung zu verneinen. Im Übrigen sei nicht zu beanstanden, dass die Vorvorinstanz auch auf die Meinung der betroffenen Grundeigentümer abgestellt habe. Die Vorinstanz würde zwar einem Quartier- oder Gestaltungsplan den Vorzug geben, wobei durchaus andere Erschliessungsvarianten vorstellbar wären. Mangels Quartierplanpflicht im Zonenplan erweise sich der Baulinienplan in Anbetracht des grossen kommunalen Ermessensspielraums jedoch als vertretbar und damit im Sinne von Art. 49 Abs. 2 BauG als genehmigungsfähig.

3.2 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 wörtlich zu wiederholen, ohne sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinanderzusetzen. An mehreren Stellen begnügen sie sich, nebst der Zweckmässigkeit neu auch die Rechtmässigkeit des Baulinienplans zu bestreiten, ohne diese neue Rüge zu substantiieren. 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 werden. Nachfolgend wird deshalb im Wesentlichen nur die von den Beschwerdeführern konkret vorgebrachte und begründete Kritik an den entscheidungswesentlichen Erwägungen der Vorinstanz geprüft.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, Art. 96 Abs. 2 BauG bestimme, dass für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benutzerinnen und Benutzer und Nachbarschaft zur Baureife ein Quartierplan notwendig sei. Der unbebaute Teil des C___s weise einen Umfang von knapp 7'000 m² Fläche auf. Zu diesem unbebauten westlichen Hangteil komme noch die unbebaute Parzelle Nr. 004 mit

einer Fläche von 3'258 m² hinzu. Die Überbauung dieser Parzellen solle mit Hochbauten erfolgen, was unter anderem mit einem entsprechendem Mehr-Verkehrsaufkommen einhergehe. Die Überbauung des noch unbebauten Baugebiets im Gebiet C___ habe damit fraglos erhebliche Auswirkungen sowohl auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, als auch auf die Umwelt und das Orts- und Landschaftsbild. Folglich gehöre zur Baureife ein Quartierplan. Art. 96 Abs. 2 BauG lasse den Gemeinden keinen Spielraum, zwischen einem Quartierplan und einem Baulinienplan zu wählen. Deshalb sei der Baulinienplan nicht vertretbar und nicht genehmigungsfähig.

- 4.2 Gemäss geltendem Zonenplan Nutzung besteht im Gebiet C___ keine Quartierplanpflicht, womit von Gesetzes wegen keine vorgängige Überprüfung stattfinden muss, wie eine optimale Bebauung erfolgen soll. Art. 96 Abs. 2 BauG bezieht sich auf konkrete projektbezogene Bauvorhaben, welche wegen erheblicher Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder ausserordentlicher Gefahren für Benützerinnen und Benützer und Nachbarschaft eines Quartierplans bedürfen. Solche Vorhaben sind im vorliegenden Verfahren nicht aktenkundig. Insbesondere ergeben sich auch aus den nachträglich eingeholten Baugesuchsakten zu den geplanten Erschliessungssträngen keine Anhaltspunkte für allfällige zonenwidrige Bauten, welche die Voraussetzungen von Art. 96 Abs. 2 BauG erfüllen. Auf den Parzellen im Planungsgebiet des Baulinienplans können nur Bauten realisiert werden, welche in der Zone W2a zonenkonform sind. Zonenwidrige Bauten wären mangels anderslautender Sondernutzungsplanung auf Ausnahmegewilligungen angewiesen, wogegen den Beschwerdeführern erneut sämtliche Rechtsmittel offenstehen würden.

5.

- 5.1 Die Beschwerdeführer rügen weiter, dass die Gemeinde B___ ihrer Erschliessungspflicht betreffend das Gebiet C___ in den letzten 30 Jahren nicht nachgekommen sei und die bis zur Zonenplanrevision 2005 sich in der Bauzone befindlichen Grundstücke Nrn. 001 und 003 bis heute weder strassenmässig, noch werkleitungsmässig genügend erschlossen seien. Dies, obwohl die Baubewilligung zur Erstellung des Wohnhauses Assek. Nr. 002 damals unter Berücksichtigung des Quartierplans C___ und unter der Voraussetzung der Erstellung der C___strasse erteilt worden sei. Die Beschwerdeführer dürften daher vertrauen, dass ihr Grundstück erschlossen werde. Die fehlende Erschliessung der Grundstücke Nrn. 001 und 003 sei damit auf ein behördliches Verschulden und nicht auf ein Verschulden der Beschwerdeführer zurückzuführen. Ein behördliches Verschulden liege auch dahingehend vor, dass im Rahmen der Zonenplanrevision 2005 trotz der bekannten Erschliessungsproblematik auf eine Beibehaltung der Quartierplanpflicht verzichtet worden

sei. Deshalb könne der Vorinstanz nicht gefolgt werden, wenn sie feststelle, dass ein neuer Sondernutzungsplan, welcher die Erschliessung von Landwirtschaftsland vorsehe, als bundesrechtswidrig zu qualifizieren sei. Vielmehr habe die Gemeinde B___ ihre seit mehr als 30 Jahren bestehende Pflicht zur Erschliessung der Grundstücke Nr. 001 und 003 endlich zu erfüllen. Zudem sei festzuhalten, dass die Parzellen Nrn. 001 und 003 einzig und allein deshalb ausgezont worden seien, weil die Gemeinde B___ während des 30-jährigen Bestehens des Quartierplans C___ ihrer Pflicht zur Erschliessung der genannten Parzellen nicht nachgekommen sei und es den Beschwerdeführern trotz konkreter Bauabsichten verunmöglicht worden sei, ihre Grundstücke zonenkonform zu überbauen. Die Vorinstanzen verletzen den Grundsatz von Treu und Glauben, welcher verfassungsrechtlich in Art. 9 BV geregelt sei. Die Vorinstanz habe damit den Sachverhalt falsch festgestellt und das Recht falsch angewandt, weshalb der angefochtene Entscheid bereits aus diesem Grund aufzuheben sei.

- 5.2 Nach Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 57 Abs. 1 BauG betrifft die Erschliessungspflicht nur Grundstücke in der Bauzone und sie schliesst namentlich Grundstücke in der Landwirtschaftszone aus. Wie das Obergericht schon im Urteil II 04 33 vom 24. Oktober 2005 in E. 5.2 festgehalten hat, galt die Erschliessungspflicht auch zum Zeitpunkt der Zuteilung der beiden Parzellen Nrn. 001 und 003 zu Landwirtschaftszone nur für RPG-konforme Bauzonen. Da die Gemeinde grundsätzlich nicht verpflichtet ist, Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen zu erschliessen, verfügt sie bei der Behandlung entsprechender Gesuche über ein relativ grosses Ermessen. Sie ist jedoch bei der Erschliessung von Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen an den Grundsatz der Rechtsgleichheit gebunden (BGE 127 I 49 E. 3c), wobei im vorliegenden Fall keine rechtsungleiche Behandlung im Vergleich mit anderen Grundeigentümern ausserhalb der Bauzone ersichtlich ist. Das Obergericht hat ebenfalls bereits im Urteil II 04 33 in E. 6.1 festgehalten, dass sich die Eigentümer nach einem Ablauf von über 10 Jahren nicht mehr auf die Beständigkeit eines Quartierplans berufen können, wenn nicht gestützt darauf gebaut wird. Den Beschwerdeführern musste deshalb bewusst sein, dass spätestens seit dem Inkrafttreten des Zonenplans und der Aufhebung der Quartierplanpflicht im Jahr 2005 gestützt auf den Quartierplan kein Erschliessungsanspruch mehr für ihre Parzellen bestand. Dies gilt umso mehr, als dass die Umbauarbeiten am ehemaligen Bauernhaus Nr. 002 noch gestützt auf die bestehende Flurstrasse und damit unabhängig von den Festlegungen im Quartierplan bewilligt und realisiert wurden. Deshalb hat das Obergericht in Ziff. 6.2 des Urteils II 04 33 festgehalten, dass die Berufung auf den Vertrauensgrundsatz fehlschlägt, weil der Quartierplan C___ vom Jahr 1985 für die vor seinem Inkrafttreten bewilligten baulichen Dispositionen nicht kausal sein kann. Die Beschwerdeführer durften deshalb und dürfen nicht mehr damit rechnen, dass ihre Liegenschaften über die im

Quartierplan C___ festgelegte C___strasse erschlossen wird, zumal auch die Quartierplanpflicht im Gebiet C___ im Zonenplan 2005 rechtskräftig aufgehoben wurde. Die Beschwerdeführer bringen keine neuen Argumente vor, welche das Obergericht veranlassen könnten, von den Feststellungen dieses Urteils abzuweichen, welches unangefochten in Rechtskraft erwuchs. Damit erweist sich die Beschwerde auch hinsichtlich des Vertrauensgrundsatzes und der Erschliessungspflicht als unbegründet.

6.

6.1 Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Vorinstanzen nicht berücksichtigt hätten, dass die Parzellen Nrn. 001 und 003 in Zukunft wieder als Baugebiet eingezont werden könnten, werde doch der Bedarf an Bauland künftig steigen und befänden sich die genannten Liegenschaften am Siedlungsrand. Zudem seien sie aufgrund ihrer topografischen Lage für die Landwirtschaft wenig attraktiv und hätten für eine Wohnüberbauung eine vorzügliche Lage. Gemäss Baulinienplan C___ solle der Zufahrtsweg zur Liegenschaft Nr. 001 teilweise aufgehoben werden, dies obwohl die Beschwerdeführer über entsprechende Fahrrechte verfügten und der bestehende Zufahrtsweg der einzige Zugang zur Liegenschaft Nr. 001 der Beschwerdeführer sei.

6.2 Die Beschwerdeführer verkennen, dass eine allfällige künftige Einzonung der beiden Parzellen Nrn. 001 und 003 oder die Zuteilung des Gebiets in eine Zone mit Quartierplanpflicht nicht Gegenstand dieses Verfahrens bilden kann. Für ein solches Verfahren bedürfte es einer Änderung des Zonenplans, wofür erstinstanzlich die Vorvorinstanz zuständig wäre (Art. 45 ff. BauG). Immerhin gilt es festzuhalten, dass eine Einzonung der betreffenden Parzellen aufgrund der topografisch abgesetzten Lage oberhalb des Siedlungsrandes in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Zudem ist nicht ersichtlich, dass der Erlass des strittigen Baulinienplans einer allfälligen künftigen Einzonung zwingend entgegensteht. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass das vorgesehene westliche Strassenstück im Gegensatz zu der von den Beschwerdeführern bevorzugten Erschliessungsvariante bereits im gültigen kommunalen Verkehrsrichtplan vorgegeben ist. 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). Das öffentliche Interesse an der Erschliessung des Baugebiets ist damit ausgewiesen, und der Verkehrsrichtplan enthält eine gesamtheitliche (Grob)Verkehrsplanung für das ganze Plangebiet. 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, wobei 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 Ausnützungsziffer 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 Ausnützungsziffern führe nicht allein zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens, wenn nicht gleichzeitig die übrigen Wohn- und Mischzonen geringerer Dichte verkleinert würden. Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorvorinstanz dem Grundsatz der verdichteten Bauweise im vorliegenden Fall weniger Gewicht zugemessen hat, zumal der Baulinienplan auch diesem Grundsatz nicht offensichtlich entgegensteht.

Soweit die Beschwerdeführer eine teilweise Aufhebung des bestehenden Zugangs rügen, ist darauf hinzuweisen, dass der bestehende Fuss- und Fahrweg zur Parzelle Nr. 001 im Perimeter des Baulinienplans enthalten ist und dieser auch durch das Strassenbauprojekt sichergestellt wird, woran auch der Umstand nichts ändert, dass dafür eine Kunstbaute notwendig ist (act. 24/14 S. 4). Schlussendlich steht es den Beschwerdeführer frei, allfällige technische Bedenken gegen das Strassenbauprojekt im Baubewilligungs- und Einspracheverfahren vorzubringen, welches nach wie vor bei der Vorvorinstanz hängig ist.

7. Insgesamt ergibt sich damit, dass die Vorinstanzen die relevanten Interessen insgesamt gebührend berücksichtigt und eine haltbare Abwägung vorgenommen haben. Der Vorvorinstanz kann zudem keine fehlerhafte Rechtsanwendung vorgeworfen werden, wenn sie das Erschliessungskonzept der Grundeigentümer der unüberbauten Parzellen Nrn. 004 und 005 in ihre Interessensabwägung miteinbezogen hat. Die Erschliessung des Baugebiets entspricht einem gewichtigen öffentlichen Interesse wie auch dem Interesse der einzelnen Grundeigentümer im Baugebiet. Es stand im Ermessen der Vorinstanz, auf einen Quartierplan zu verzichten und einen Baulinienplan zu erlassen, welcher sich an den geltenden Richtplan hält. Eine solche Entscheidung muss der Vorvorinstanz infolge ihrer Sachnähe, Ortskenntnis und der Gemeindeautonomie zugebilligt werden. Die Vorinstanz hat sich bei der Ermessenskontrolle damit zurecht auf die Frage beschränkt, ob von der Vorvorinstanz eine zweckmässige Lösung getroffen wurde (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 239). Das Interesse der Beschwerdeführer am Weiterbestand des 33-jährigen Quartierplans bzw. am Erlass eines neuen Quartierplans, welcher ihre in der Landwirtschaft liegenden Parzellen miteinbezieht,

kann das Interesse am Erlass des Baulinienplans bzw. an der beförderlichen Erschliessung der unüberbauten Parzellen im Baugebiet nicht überwiegen. Im Ergebnis ist der strittige Baulinienplan mit keinem ersichtlichen Rechtsmangel behaftet und die Interessenabwägung der Vorinstanzen nicht als rechtsfehlerhaft zu qualifizieren. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

8. 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. In Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS 233.2) wird die Entscheidgebühr auf Fr. 3'000.-- festgesetzt, für welche die Beschwerdeführer solidarisch haften. Der Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- ist anzurechnen.

Weil nach 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 Beschwerde von A1____ und A2____ wird abgewiesen.
2. Die Kosten von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie tragen ihren Anteil zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung. Der Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- wird angerechnet. Im Falle des Verzichts auf eine Begründung hat die Gerichtskasse den Beschwerdeführern Fr. 500.-- zurückzuerstatten.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. **Rechtsmittel:**
Innert 30 Tagen seit der Zustellung dieses Urteils kann beim Obergericht Appenzell Ausserrhoden, 9043 Trogen, schriftlich eine Begründung verlangt werden. Das Urteil ist nicht vollstreckbar, solange nicht entweder diese Frist unbenützt abgelaufen oder das begründete Urteil eröffnet worden ist. Verlangt kein Beteiligter eine Begründung, gilt dies als Verzicht auf die Anfechtung des Urteils mit Beschwerde beim Bundesgericht und die oben festgesetzte Entscheidgebühr ermässigt sich um die Hälfte. Wird eine Begründung verlangt, beginnt die Frist zur Beschwerde ab Zustellung des begründeten Urteils.
5. Zustellung an die Beschwerdeführer über deren Anwalt, die Vorinstanz und die Vorvorinstanz.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Monika Epprecht

versandt am: 19.12.18