

# **SO\_GERICHTE VWBES.2015.253 vom 17. Februar 2016**

SO Obergericht, 2016-02-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2015.253](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2015.253)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2015.253 du 17 février 2016

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2015.253 del 17 febbraio 2016

## **Regeste**

§ 6 GBV und § 23 GBV. Beitragsgebiet. In den Beitragsplan einzubeziehen sind im Normalfall nur Grundstücke in der Bauzone. Waldparzellen und Grundstücke in einer Grünzone, die baulich nicht genutzt werden dürfen, müssen nicht erschlossen werden und gehören nicht zum Beitragsgebiet. Grundstücke ausserhalb der Bauzone werden einbezogen, wenn eine bauliche Nutzung realisiert oder möglich ist.

## **Erwägungen**

### **E. 2**

(Anmerkung im Grundbuch)

### **E. 3**

Für Eigentümer von überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzone besteht die ordentliche Beitragspflicht. Für die Festlegung der massgebenden Fläche gilt § 11 Absatz 1 sinngemäss. § 23 GBV steht bei den Vorschriften über die Fälligkeit und Zahlung der Beiträge (Überschrift vor § 20, Ziff. 6). Die Grundregel zur Beitragspflicht findet sich in § 6 GBV, welche unter der Überschrift «Beitragspflicht» vorschreibt, dass die Eigentümer von Grundstücken, welche durch den Neubau – bei Verkehrsanlagen auch durch Ausbau und Korrektion – einer öffentlichen Erschliessungsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten haben. Berechnungsgrundlage für die Beiträge ist ein Beitragsplan (§ 9 GBV), nach welchem der von der Gesamtheit der Grundeigentümer zu übernehmende Anteil an die Erschliessungskosten auf die einzelnen Grundstücke bzw. Grundstücksteile entsprechend deren Ausnutzungsmöglichkeiten zu verteilen ist (§§ 10 und 11 GBV).

### **E. 3.5**

Bereits aus der Definition der Beitragspflicht in § 6 GBV ergibt sich im Grunde klar, dass nur (potentielle) Baugrundstücke (bzw. deren Eigentümer) in einem Beitragsplan erfasst werden dürfen. Nur Grundstücke, welche überbaut werden können, und zwar mit Bauten oder Anlagen, welche von Menschen regelmässig genutzt werden, benötigen Erschliessungsanlagen wie Zufahrt, Versorgung mit Wasser und Entsorgung des Abwassers, und können dann durch diese Anlagen Mehrwerte erlangen. Auch aus §§ 10 und 11 GBV ergibt sich, dass Baugrundstücke in Bauzonen gemeint sind, deren Flächen in den Beitragsplan einbezogen werden, haben doch andere Grundstücke keine Ausnutzungsziffern und schon gar keine zulässigen Geschosszahlen.

#### **E. 3.5.1**

Waldgrundstücke dürfen von Gesetzes wegen nicht mit Wohn-, Gewerbe- oder ähnlichen Bauten überbaut werden, wie die Vorinstanz zu Recht festhält. Eine solche bauliche

Nutzung ist bundesrechtlich verboten, eine Einzonung unzulässig. Ein Ausnutzungsfaktor kann und darf für sie nicht festgelegt werden, ein Einbezug in einen Perimeterplan ist deshalb grundsätzlich nicht zulässig. Ein Waldgrundstück benötigt, damit es genutzt werden kann, auch keine Strasse, wie sie für die Erschliessung von Wohn- und andern Bauten nötig ist, auf welchen die Zu- und Wegfahrt von Personen-, Liefer- und Lastwagen sowie von Zweirädern problemlos sommers und winters möglich sein muss. Dort, wo keine solche Erschliessungsanlagen nötig sind, ja wo sie gar nicht erstellt werden dürfen, kann sich die Frage der Beitragspflicht gar nicht stellen. Sollte ein Waldgrundstück ausnahmsweise einmal mit einer zonenkonformen forstlichen Baute oder – mittels Ausnahmegewilligung – mit einer andern Baute überbaut und auf eine Erschliessung im beschriebenen Sinn angewiesen sein, wäre ein Einbeziehen in einen Beitragsplan ausnahmsweise denkbar. Im vorliegenden Fall, wo insbesondere die Parzelle Nr. 1122 angesprochen ist, liegt jedoch keine solche Ausnahmesituation vor. Die Parzelle ist nicht überbaut und eine künftige Überbauung ist nicht absehbar, sie ist nicht auf eine strassenmässige Erschliessung angewiesen und erfährt dadurch, dass sie direkt an den (...)weg grenzt, keinen Mehrwert; gegenteils ist sie nur beschränkt nutzbar, da sie wegen der Strasse zusätzlichen Unterhalt benötigt, um mögliche Gefahren für Strassenbenutzer durch umstürzende Bäume etc. zu verhindern. Eine Belastung einer solchen Parzelle mit einem Beitrag in der Höhe von etwa CHF 12.00 bis CHF 17.00 pro Quadratmeter wäre im Übrigen geradezu konfiskatorisch, entspräche er doch in etwa dem Wert des Waldgrundstückes oder läge sogar darüber.

### **E. 3.5.2**

Ähnliches gilt grundsätzlich für landwirtschaftliche Grundstücke, welche ausserhalb der Bauzone, allenfalls auch in einer Reservezone liegen. Wenn sie mit einem Bauverbot belegt sind, beispielsweise wegen einer Landschafts- oder einer andern Schutzzone, sind sie zum vornherein nie in einen Beitragsplan einzubeziehen. Im Unterschied zu Waldgrundstücken können landwirtschaftliche oder ande-re Grundstücke ausserhalb der Bauzone aber unter Umständen mit zonenkonformen Wohn- oder Gewerbebauten überbaut werden – Grundstücke in der Reservezone nach ihrer Einzonung –, was der Grund für die Vorschrift von § 23 GBV ist. Voraussetzung ist aber auch dort, dass die Erschliessungsanlage tatsächlich der verkehrsmässigen Erschliessung des Grundstücks bzw. der darauf erstellten oder erstellbaren Baute dient und diese Baute eine strassenmässige Erschliessung benötigt. Und einbezogen in den Plan darf nur die Fläche werden, welche als überbaut oder überbaubar gilt, was bei Bauten ausserhalb der Bauzone regelmässig bedeutet, dass neben der Fläche der Baute selber ein angemessener Umschwung als mitüberbaut gilt, nicht jedoch zwingend die ganze Parzelle, die gerade bei landwirtschaftlichen Bauten ja praktisch beliebig gross sein kann. Dementsprechend hat die Gemeinde in ihrem Beitragsplan das Grundstück GB Nr. 1061, welches gemäss Zonenplan nicht im Baugebiet liegt, in den Beitragsplan einbezogen, was unbestritten geblieben ist.

### **E. 3.5.3**

Die von den Beschwerdeführern im weitem angesprochenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile im «Waldabstand a» betreffen die Grundstücke GB Nr. 1061, 1123 und 1124. Diese Grundstücksteile liegen direkt am Waldrand gemäss Waldfeststellungsplan. Sie umfassen den direkt an den Wald angrenzenden Streifen von 6 m Breite. Soweit sie wie bei den Parzellen Nr. 1123 und 1124 in einer Bauzone liegen, dürfen sie grundsätzlich in einen Beitragsplan einbezogen werden, auch wenn eine Überbauung nach den Vorschriften der

Wald- bzw. der Baugesetzgebung nicht zulässig ist (§ 10 Waldgesetz, BGS 931.11; § 141 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1; §§ 2 ff. Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand, BGS 931.72). Im konkreten Fall der Gemeinde A. ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Flächen im «Waldabstand a», für welche gemäss § 3 Abs. 2 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand ein absolutes Bauverbot (ausser für Zäune und Einfriedigungen) gilt, nach § 13 Zonenreglement (vom 28. November 1997, genehmigt mit RRB Nr. 1439 vom 6. Juli 1999) nicht nur nicht überbaut werden dürfen, sondern gar nicht zur Ausnützung zählen, auch wenn die Grundnutzung der entsprechenden Parzelle eine Bauzone ist (§ 13 Abs. 4 Zonenreglement). Von daher ist es nur folgerichtig, wenn die Gemeinde diese Flächen nicht mit Beiträgen belastet, da sie eben nicht baulich ausnützbar sind, auch nicht mittels «Nutzungstransfers» auf das angrenzende Baugebiet. Die Zuweisung eines Ausnutzungsfaktors von mindestens 0.18, wie von den Beschwerdeführern verlangt, und damit eine Gleichbehandlung mit Flächen in der Wohnzone W1, wäre willkürlich und führte zu einer Ungleichheit. Bei den Flächen im «Waldabstand a» handelt es sich auf Grund der klaren Zonenbestimmungen der Gemeinde eben gerade nicht um nutzbares Bauland.

#### **E. 3.5.4**

Für die restlichen angesprochenen Parzellen, welche nach der Zonenordnung der Gemeinde in der «Sondernutzungszone Gartenanlage» liegen, gilt zumindest im Ergebnis dasselbe. Die Parzellen Nrn. 1141, 1068, 3509 und 3508 wie auch Teile der Grundstücke Nrn. 3450, 3583 und die Parzelle Nr. 3618 grenzen alle direkt an den Wald und liegen grösstenteils im Waldabstand. Nach der Vorschrift von § 14 Zonenreglement dürfen die Parzellen(teile) nicht überbaut werden, ausser mit höchstens einer eingeschossigen Kleinbaute von maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Parzelle. Zulässige Nutzung ist einzig die naturnahe Nutzung als Garten mit vorwiegend einheimischen Pflanzen. Eine Nutzungsziffer gibt es nicht; ein Ausnutzungsübertrag aus Flächen in dieser Zone auf die angrenzenden Bauparzellen ist gegenteils explizit verboten (§ 14 Abs. 1 Zonenreglement, Fussnote 1), dies im Unterschied zur ähnlich nutzbaren «Waldrandzone b», wo 2/3 der Grundfläche zur Berechnung der zulässigen Ausnützung zählen. Das Ausscheiden einer solchen Sondernutzungszone liegt jedenfalls im Autonomiebereich der Gemeinde und ist ja auch entsprechend genehmigt worden. Dass die Grundstücke oder Grundstücksteile, die in dieser Zone liegen, in einem Beitragsverfahren nicht in den Beitragsplan einbezogen werden, ist wiederum nur folgerichtig und nicht zu beanstanden. Da die Parzellen nicht überbaut werden dürfen und ihre Fläche nicht zur Berechnung der Ausnutzungsziffer zählt, sind sie nicht zum Bauland zu zählen, welches erschlossen werden muss und durch die Erschliessung einen Mehrwert oder Sondervorteil erfährt.

#### **E. 3.6**

Die Beschwerden erweisen sich somit als unbegründet, was die Beanstandung des Beitragsgebietes betrifft. Verwaltungsgericht, Urteil vom 17. Februar 2016 (VWBES.2015.253)