

# **SO\_GERICHTE VWBES.2019.309 vom 30. Januar 2019**

SO Obergericht, 2019-01-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2019.309](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2019.309)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2019.309 du 30 janvier 2019

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2019.309 del 30 gennaio 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach (Gemeinde) legte vom 5. November bis 4. Dezember 2018 den provisorischen Beitragsplan «Erschliessung U.-strasse» auf und teilte der A.\_\_\_\_ Immobilien AG (Grundeigentümerin) die voraussichtlich anfallenden Beiträge an die Kosten des Strassenbaus, der Kanalisation und der Wasserleitung mit, nämlich CHF 255'275.39 für das Grundstück GB Gretzenbach Nr. [...] mit den bestehenden Gebäulichkeiten und CHF 529'150.39 für das Grundstück Nr. [...] mit den neuen Erweiterungsbauten. Eine Einsprache der Grundeigentümerin wies die Gemeinde im Entscheid vom 30. Januar 2019 weitgehend ab; gutgeheissen wurde lediglich im Kanalisationsbeitragsplan eine minime Korrektur bei der Abgrenzung der zweiten Bautiefe. Gebaut werden sollen eine Erschliessungsstrasse ab der bestehenden Güterstrasse bis zum Firmengelände mit darin liegender Kanalisationsleitung sowie Wasserleitungen in dieser Strasse sowie als Ringleitung um das gesamte Firmengelände herum.

### **E. 2**

Die Kantonale Schätzungskommission wies eine Beschwerde der A.\_\_\_\_ mit Urteil vom 26. Juni 2019 vollständig ab. Sowohl der Beitragssatz von 100 % der Kosten des Strassenbaus wie die Bautiefe von 50 m seien zu Recht so angewendet worden. Einen Grund, das Grundstück Nr. [...] von der Beitragspflicht an die Strasse und die Wasserleitung auszunehmen, gebe es nicht.

### **E. 3**

In der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 20. August 2019 verlangte die A.\_\_\_\_, der Beitragsplan sei teilweise aufzuheben und die Angelegenheit an die Gemeinde zurückzuweisen, damit die Gemeinde den Beitragssatz für den Ausbau der U.-strasse von 100 % ermessensweise reduziere und den Rest der Kosten selber trage. Zudem sei das Grundstück Nr. [...] von der Beitragspflicht an die Kosten der Wasserleitung auszunehmen.

#### **E. 3.1**

Land ist nach Art. 19 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Art. 19 Abs. 2 RPG verpflichtet die Kantone zur Erschliessung der Bauzonen nach dem Erschliessungsprogramm und hält sie an, die Beiträge der Grundeigentümer zu regeln.

Das Bundesrecht regelt die Erschliessung nicht im Einzelnen (Eloi Jeannerat in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.]: Praxiskommentar RPG, Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 19 Rz. 1). Die gesetzlichen Grundlagen sind im kantonalen Recht zu schaffen.

Dieses bestimmt im Rahmen der Vorgaben des Bundesrechts die Modalitäten, das Ausmass der Beitragspflicht und die Art der Abgaben der Grundeigentümer (Jeannerat, a.a.O., Rz. 66 ff.; Walter Haller/Peter Karlen: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Zürich 1999, S. 165). Die Erschliessung mit Wasser ist ausreichend, wenn das Wasser Trinkwasserqualität aufweist und der Wasserdruck den Anforderungen für Löschwasser genügt (Jeannerat, a.a.O., Rz. 38). Strassen müssen den Erschliessungsplänen entsprechen. Eine Zufahrt ist genügend, wenn sie den Anschluss einer Baute an das öffentliche Strassennetz gewährleistet (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, S. 180 und 182).

### **E. 3.2**

Das kantonale Erschliessungsrecht bestimmt in § 100 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1), dass die Einwohnergemeinden die öffentlichen Erschliessungsanlagen erstellen und unterhalten. Die Bauzone ist innert 15 Jahren zu erschliessen, entsprechend einem vom Gemeinderat zu erstellenden Programm (§ 101 PBG). Die Gemeinde hat private Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen zu öffentlichen Erschliessungsanlagen bestimmt sind, innert 15 Jahren zu übernehmen und, soweit erforderlich, auszubauen (§ 105 PBG).

Nach § 108 PBG haben die Gemeinden von den Grundeigentümern angemessene Beiträge an die Kosten von öffentlichen Erschliessungsanlagen zu verlangen, wenn die Anlagen für die Grundstücke Mehrwerte oder Sondervorteile schaffen (Abs. 1). Für Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung werden Erschliessungsbeiträge nur in Baugebieten erhoben, die neu erschlossen werden (Abs. 2). Ausführungsbestimmungen erlässt der Kantonsrat (§ 117 PBG).

In § 5 Abs. 3 GBV (Grundeigentümerbeitragsverordnung, BGS 711.41) wird definiert, dass ein Gebiet als neu erschlossen im Sinne von § 108 Abs. 2 PBG gilt, wenn es bis anhin entweder gar keine (lit. a), keine öffentlichen (lit. b) oder keine der früheren Nutzungsplanung (lit. c) oder dem Gewässerschutzgesetz genügenden (lit. d) Erschliessungsanlagen aufweist. § 6 Abs. 2 GBV sieht vor, dass die Grundeigentümer welche durch den Neubau ■ bei Verkehrsanlagen auch durch Ausbau oder Korrektur ■ einer öffentlichen Erschliessungsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten haben. Nach § 7 Abs. 1 GBV ist unter dem Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage u.a. das Erstellen einer neuen Strasse oder einer öffentlichen Wasserversorgungsanlage zu verstehen. Strassenausbau bedeutet nach § 7 Abs. 2 die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelages oder die Erneuerung des Strassenunterbaus. Unter Korrektur ist die Veränderung der Linienführung der Verkehrsanlage oder die Umgestaltung des Strassenraumes zu verstehen.

### **E. 3.3**

Im Reglement über Grundeigentümerbeiträge und ■gebühren der Gemeinde Gretzenbach vom 9. Juni 2008, genehmigt mit RRB Nr. 2008/1678 vom 23. September 2008, ist bestimmt, dass die Beitragssätze beim Neubau von Verkehrsanlagen für Erschliessungsstrassen (§ 4 Abs. 1 lit. a) und generell bei Strassen in Industrie- und Gewerbezone (lit. d) 100 % der Kosten betragen. Bei der Korrektur bestehender Strassen ermässigen sich die Ansätze um die Hälfte, wenn schon Beiträge geleistet wurden. Andernfalls gelten die vollen Ansätze (§ 4 Abs. 2). Für Wasserversorgungsanlagen erhebt

die Gemeinde generell Beiträge von 100 % (§ 9).

4. Bestritten ist zum einen noch der an den Strassenbau zu leistende Beitrag, insbesondere die Beitragshöhe von 100 % der anfallenden Kosten, weil geltend gemacht wird, es handle sich nicht um einen Neubau, sondern einen Ausbau. Nicht mehr bestritten sind die Qualifikation der Strasse als Erschliessungsstrasse bzw. Strasse in der Industriezone und die angewendete Bautiefe von 50 m.

#### **E. 3.25**

pro Quadratmeter effektiver Grundstücksfläche, was als äusserst gering betrachtet werden kann, liegen doch nach der Praxis bei reinen Strassenausbauten Beiträge von CHF 20.00 pro Quadratmeter durchaus im Rahmen (VWBES. 2019.27, Erw. 3.4). Noch nicht berücksichtigt ist dabei, dass die Kosten des Landerwerbs der Beschwerdeführerin ja wieder zugutekommen, sodass für sie netto eine Belastung von nur etwa CHF 1.85 pro Quadratmeter ihres Industrielandes für die Strassenbeiträge entsteht. Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips liegt damit offensichtlich nicht vor, auch wenn die Beschwerdeführerin selbstverständlich für das gesamte Areal auf zusätzliche interne Erschliessungen angewiesen ist.

#### **E. 4**

Die Gemeinde verlangte in ihrer Beschwerdeantwort vom 24. September 2019, die Beschwerde sei abzuweisen.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin macht in der Beschwerde geltend, sie habe 1954 das Grundstück GB Nr. [...] erworben und anschliessend eine Baubewilligung von der Gemeinde für den Bau eines Industriegebäudes erhalten. Da die Gemeinde nicht bereit gewesen sei, Erschliessungsanlagen zu erstellen, habe sie auf eigene Kosten eine befestigte Strasse mit Belag erstellt, und zwar von der Güterstrasse bis zur Atel-Brücke über die Aare. Für die anschliessenden Betriebserweiterungen habe sie jeweils vorbehaltlose Baubewilligungen erhalten, was darauf schliessen lasse, dass die Gemeinde die bestehende Erschliessung jeweils als genügend erachtet habe. Bei der neuen U.-strasse handle es sich um einen Strassenausbau, bei welchem auf Grund des Äquivalenzprinzips und der verwaltungsgerichtlichen Praxis zwingend eine Beitragsreduktion von mindestens 20 % gegenüber den Ansätzen bei einem Neubau zu gewähren sei.

#### **E. 4.2**

Die Gemeinde bestreitet in der Beschwerdeantwort, dass die Beschwerdeführerin die U.-strasse auf eigene Kosten erstellt habe. Sie habe schon zur Zeit der Ansiedlung des ersten Fabrikgebäudes bestanden und sei 1983 von der Einwohnergemeinde in einer Länge von gut 200 m ab der Güterstrasse auf eigene Kosten neu gebaut worden. Dass die Gemeinde die Erschliessung bei Erteilen der Bewilligungen als genügend betrachtet habe, werde bestritten; unbestritten sei allerdings, dass nie Vorbehalte oder Auflagen zur strassenmässigen Erschliessung gemacht worden seien. Beim geplanten Bau der U.-strasse handle es sich um einen Neubau, da die ganze Strasse von Grund auf neu erstellt werden müsse. Sie bringe der Beschwerdeführerin jedenfalls erhebliche Vorteile, da sie nun auf 6 m verbreitert und den aktuellen technischen Anforderungen gemäss gebaut werde. Die Beschwerdeführerin habe noch nie Beiträge an die Strassenerschliessung bezahlt, weshalb sich auch aus diesem Grund keine Beitragsreduktion rechtfertige.

#### **E. 4.3**

Aus den von den Parteien beigebrachten Urkunden und dem Kartenwerk von swisstopo ( ) ergibt sich klar, dass bereits vor dem Bau des ersten Fabrikgebäudes der Beschwerdeführerin vom Gebiet «Steinlen» bzw. «Schachen» in Gretzenbach her ein Fahrweg bis dorthin führte, wo sich dieser mit dem Industriegleis zur Atel-Brücke kreuzte, und von dort an als Feldweg weiter in Richtung Hagnau bzw. U.-, dem Standort des heutigen Atomkraftwerks und der Schaltanlage. Dabei handelte es sich um eine öffentliche Erschliessung, wie sich aus dem Kaufvertrag vom 28. Dezember 1983 ergibt, als das Wegstück (Strassenparzelle) zwischen den damaligen Grundstücken Nr. 70 und Nr. [...] von der Gemeinde an die Beschwerdeführerin verkauft und anschliessend zur heutigen Parzelle Nr. [...] vereinigt wurde (Urk. 14 bis 16 und 19 der Beschwerdeführerin). Der Bau der Verbindungsstrasse zwischen der Güterstrasse, welche erst nach dem Bau des Atomkraftwerks etwa 1980 entstanden war, und dem Grundstück der Beschwerdeführerin erfolgte 1983 durch die Gemeinde Gretzenbach, im Einverständnis der Gemeinde Däniken und der Grundeigentümerin SBB (Beilagen 2 ■ 9 der Gemeinde zur Beschwerdeantwort). Beitragsplan wurde keiner aufgelegt, die Beschwerdeführerin bezahlte nichts an diese Strasse. Die Verbindungsstrasse wurde damals als A.\_\_\_\_strasse bezeichnet und erhielt erst in späteren Plänen den Namen U.-strasse. Die direkte Fortsetzung ab dem Kreuzungspunkt entlang des Industriegleises bis zum Grundstück Nr. [...] und weiter zwischen Firmengebäude der Beschwerdeführerin und Bahngleis zur ATEL-Brücke war nie eine öffentliche Erschliessung und wurde wohl von der Beschwerdeführerin auf ihrem Grundstück bzw. demjenigen der SBB zu einem späteren Zeitpunkt erstellt oder ausgebaut. Ab dem Kreuzungspunkt verlief die öffentliche Erschliessung auch nach dem Bau der Verbindungsstrasse als Fahrweg weiterhin in nordwestlicher Richtung zum Grundstück Nr. [...] der Beschwerdeführerin (Beilage 3 der Gemeinde, Beilage 32 der Beschwerdeführerin), in etwa dort, wo heute noch die Ausfahrt für Lastwagen verläuft ( ).

#### **E. 4.4**

Planerische Grundlage für die Erschliessung ist heute der Teilzonenplan Aarenfeld - Oberer Schachen, genehmigt mit RRB-Nr. 2014/803 vom 29. April 2014, bzw. der darauf beruhenden Gestaltungsplan Aarenfeld ■ Oberer Schachen und der Erschliessungsplan U.-strasse, beide genehmigt mit RRB Nr. 2016/1253 vom 5. Juli 2016. Nach diesen Plänen ist eine 6 m breite Strasse ab der Güterstrasse entlang des Bahngleises bis zur Südgrenze des Grundstücks Nr. [...] vorgesehen, bezeichnet als U.-strasse. Aus dem Ausführungsprojekt Strassenbau und Werkleitungen U.-strasse (Zufahrt A.\_\_\_\_) vom 31. Juli 2018 (Beilage 13 der Gemeinde) ergibt sich, dass die Linienführung der Strasse noch leicht angepasst und von der Güterstrasse bis zum Kreuzungspunkt ebenfalls direkt neben das Industriegleis gelegt wurde; dementsprechend erfolgte unterdessen auch der Landerwerb der neuen Strassenparzellen GB Däniken Nr. 2095 bzw. GB Gretzenbach Nr. 2075 durch die Gemeinde Gretzenbach (Urk. 7 der Gemeinde bei der Stellungnahme an die Schätzungskommission). Ältere (Strassen-)Erschliessungspläne über dieses Gebiet sind keine bekannt.

#### **E. 4.5**

Gebaut wird mit der U.-strasse also bautechnisch eine gänzlich neue Strasse. Diese liegt zwischen der Güterstrasse und dem Kreuzungspunkt praktisch vollständig neben dem bisherigen Strassentrassee von 1983, wie sich aus einem Vergleich des Luftbildes der bestehenden Situation mit den neuen Parzellen gemäss Grundbuch (Däniken Nr. 2065,

Gretzenbach Nr. 2075) klar zeigt (geo.so.ch/map). Auch in der Fortsetzung bis zum Grundstück Nr. [...] liegt die neue Strasse zum grössten Teil neben der bestehenden privaten Zufahrt zur Südostecke des Firmengeländes. Von der bestehenden Strasse kann auch aus technischen Gründen nichts übernommen werden, weil sie nicht den heutigen Anforderungen und Normen an eine Strasse zur Erschliessung eines Industriegebiets entspricht. Die bestehende Strasse wird vielmehr zurückgebaut. Neu wird es sich um eine öffentliche Gemeindestrasse handeln, die auch im Eigentum der Gemeinde steht, und nicht wie bis jetzt um eine bloss der Öffentlichkeit gewidmete Strasse auf privatem Grund (Güterstrasse bis Kreuzungspunkt) bzw. eine private (interne) Erschliessungsstrasse (ab Kreuzungspunkt bis zum Grundstück Nr. [...]).

#### **E. 4.6**

Der Beschwerdeführerin ist insofern Recht zu geben, als dass strassenmässig eine öffentliche Erschliessung ihrer Grundstücke seit Beginn ihrer Tätigkeit jederzeit bestand, wenn auch teilweise nur rudimentär. Der Beizug alter Baubewilligungen ist unnötig, zumal nicht bestritten ist, dass diese ohne entsprechende Vorbehalte erteilt wurden. Im Weiteren sagt das Erteilen von Baubewilligungen generell nichts darüber aus, ob eine öffentliche Erschliessung entsprechend den Erschliessungsplänen der Gemeinde bestand oder nicht, sondern höchstens darüber, ob die Voraussetzungen für das Erteilen einer Bau- oder Umbaubewilligung bestanden, was nicht dasselbe ist. Eine Baubewilligung kann beispielsweise auch erteilt werden, wenn eine von der Planung abweichende Erschliessung schon privat erstellt wurde und privatrechtlich gesichert ist, oder wenn eine bestehende Erschliessung aus Besitzstandsgründen weiter toleriert wird.

#### **E. 4.7**

Für die Frage, ob ein Neubau einer öffentlichen Erschliessungsstrasse vorliegt oder ein Ausbau bzw. eine Korrektur ist demnach eigentlich zwischen den beiden Teilstücken der neuen U.-strasse zu unterscheiden. Beim Teilstück zwischen Güterstrasse und dem Kreuzungspunkt (mit dem Industriegleis) besteht schon heute eine von der Gemeinde gebaute und der Öffentlichkeit gewidmete Strasse, die (auch) für Lastwagen grundsätzlich tauglich ist. Die Strasse wird am gleichen Ort, in der Linienführung um wenige Meter gegen Osten verschoben, etwas verbreitert und verbessert neu gebaut, was nach § 7 Abs. 2 und 3 einerseits einem Ausbau (Verbreiterung, Verbesserung mit Entwässerung, Randabschlüssen etc.), andererseits einer Korrektur (geänderte Linienführung) entspricht. Beim Teilstück ab dem Kreuzungspunkt bis zum Grundstück Nr. [...] handelt es sich um das erstmalige Erstellen einer neuen öffentlichen Erschliessungsstrasse entsprechend der Planung der Gemeinde. Das Grundstück Nr. [...] wird nun verkehrsmässig von Gretzenbach einzig durch diese Strasse direkt öffentlich erschlossen, zumal die früher vorgesehene Erschliessung über die Kraftwerkstrasse 2014 planerisch aufgegeben wurde.

#### **E. 4.8**

Nach dem Reglement der Gemeinde wäre beitragsrechtlich für die beiden Teilstücke kein Unterschied zu machen, da auch bei einer Korrektur nur eine Reduktion des Beitrags zu erfolgen hat, wenn bereits einmal Beiträge an die bestehende öffentliche Erschliessung bezahlt wurden (oben Erw. 3.3), was nicht der Fall war (oben Erw. 4.3). Wie die Beschwerdeführerin aber zu Recht geltend macht, ist nach jahrzehntealter ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts die zwingende Vorschrift von § 42 Abs. 3 GBV, wonach der Gemeinderat die an den Strassenbau zu leistenden Beiträge ermässigen kann, wenn es sich

um einen Ausbau oder eine Korrektur handelt, so zu verstehen, dass die Beiträge gegenüber den bei einem Neubau zu leistenden zwingend zu reduzieren sind, auch wenn das im Gemeindefreglement nicht vorgesehen ist, wobei beim Ausmass der Reduktion zu berücksichtigen ist, ob bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind (vgl. z.B. SOG 2013 Nr. 33 E. 5.2 mit zahlreichen Hinweisen, Urteile VWBES.2019.27 [Niedergösgen] und VWBES. 2019.303 [Herbetswil] vom 31. Januar 2020).

Dementsprechend ist auch hier der von der Grundeigentümerin zu leistende Beitrag zu reduzieren. Da es sich bei der neuen Strasse um ein einheitliches Bauwerk handelt und die beiden in den Plan einbezogenen Grundstücke der Beschwerdeführerin in derselben Zone liegen und zusammen das Firmengelände ausmachen, insbesondere GB Nr. [...] auf die zusätzliche interne Erschliessung über GB Nr. [...] angewiesen ist, ist der Beitragssatz für die Grundstücke der Beschwerdeführerin einheitlich festzulegen bzw. zu reduzieren. Angesichts der Tatsachen, dass bautechnisch eine vollständig neue Strasse erstellt wird, die den aktuellen Normen entspricht und neu ein problemloses Kreuzen auch von Lastwagen erlaubt, dass die Grundeigentümerin und Beschwerdeführerin bisher noch nie etwas an die seit Jahrzehnten bestehende Erschliessung bezahlt hat und es sich bei etwa 40 % der gesamten U.-strasse und etwa der Hälfte des auf Gemeindegebiet von Gretzenbach liegenden Strassenanteils um eine vollständige Neuerschliessung handelt, für welche bei einem separaten Bau keine Ermässigung hätte gewährt werden müssen, genügt im vorliegenden Fall eine gesamthafte Reduktion um das von der Rechtsprechung geprägte Minimum von 20 %. Unter diesen Umständen erübrigt sich auch eine Rückweisung an den Gemeinderat zur Festsetzung des Beitragssatzes. Mit dieser Reduktion entstehen der Beschwerdeführerin für die strassenmässige öffentliche Erschliessung voraussichtliche Kosten von etwa CHF 146'000.00 oder rund CHF

#### **E. 4.9**

Die Beschwerde der Beitragspflichtigen erweist sich somit hinsichtlich des von ihr an die Strasse zu leistenden Beitrages als teilweise begründet. Die Gemeinde hat den Beitragssatz für die beiden Grundstücke GB Gretzenbach Nr. [...] und Nr [...] auf 80 % der anrechenbaren Kosten zu reduzieren und die restlichen 20 % selber zu tragen.

5. Bestritten ist zum ändern der von der Gemeinde für das Grundstück Nr. [...] verlangte Beitrag an die neue Wasserversorgung.

#### **E. 5**

Am 21. Oktober 2019 reichte die Grundeigentümerin eine weitere umfangreiche Eingabe ein, zu welcher die Gemeinde am 12. November 2019 Stellung nahm.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dieses Grundstück sei wassermässig längst erschlossen. Sie habe 1955 vom Regierungsrat die Bewilligung erhalten, einen Grundwasserbrunnen zu erstellen und maximal 2'000 l/min aus dem öffentlichen Grundwasser zu entnehmen, und diese Konzession bestehe immer noch. Das Abwasser fliesse nach einer Vorreinigung über die Leitung unter der ATEL-Brücke in den Kanalisationshauptstrang in Niedergösgen. 1969 habe die Einwohnergemeinde Niedergösgen der ATEL und der A.\_\_\_\_ die Erstellung einer Wasserleitung auf eigene Kosten unter der ATEL-Brücke bewilligt, mit einer Nennweite von 125 mm und einer Bezugsmöglichkeit von 1■300 l/min. Diese sei so im Netzplan der Gemeinde

Niedergösgen aufgeführt. Dabei handle es sich um eine öffentliche Leitung. Im Raumplanungsbericht zur Reservezone A.\_\_\_\_ von 2001 sei festgehalten, dass die Wasserversorgung A.\_\_\_\_ noch Reserven enthalte und die Löschwasserversorgung durch Hydranten auf der Nordseite des Grundstücks gewährleistet sei. Bei Baubewilligungen seien nie irgendwelche Vorbehalte wegen ungenügender Erschliessung gemacht worden. Das Grundstück Nr. [...] sei erstmals im Teil-GWP Aarenfeld von 2016 aufgeführt, im vorherigen GWP 2006 sei einzig eine Leitung von 200 mm zur Erschliessung der Reservezone vorgesehen gewesen. Der Entscheid der Schätzungskommission sei in diesem Punkt willkürlich ausgefallen.

### **E. 5.2**

Die Gemeinde macht geltend, aus den Akten ergäbe sich nicht, dass es sich bei der (bestehenden) Wasserleitung um eine öffentliche Leitung handle. Aus dem technischen Bericht des Ingenieurbüros ergebe sich vielmehr, dass die bisherige Erschliessung zur Sicherung der Löschwasserversorgung nicht genüge, auch nicht für das Grundstück Nr. [...]. Die bislang nördlich des Grundstücks vorbeiführende Leitung sei eine Privatleitung. Soweit sie im Grundstück Nr. 917 liege, stehe sie im Eigentum der Alpiq, da es sich nicht um eine Transitleitung handle, sondern einzig der Erschliessung dieses Grundstücks diene. Das ergebe sich auch aus dem Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung, gemäss welchem die bestehenden Hydranten Nr. 108 und 109 in das öffentliche Eigentum der Wasserversorgung Gretzenbach übergehen sollten. Zudem gehe das auch aus den aktuellen gültigen Plänen, namentlich dem Teil-GWP Aarenfeld, hervor. Bei der neuen Erschliessung handle es sich somit um eine erstmalige öffentliche Erschliessung. Das Grundstück mit den bestehenden Gebäuden sei bisher nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen gewesen, obwohl es das längst sein müsste.

### **E. 5.3**

Die unterdessen realisierte Erschliessung mit Wasser erfolgte gestützt auf das Ausführungsprojekt «U.-strasse, Areal A.\_\_\_\_, Wasserleitung, Situation 1:500», das sich auf das Teil-GWP Aarenfeld vom 15. Dezember 2015, genehmigt mit RRB Nr. 1819 vom 24. Oktober 2016, stützt. Dieses beruht seinerseits auf dem Teilzonenplan Aarenfeld ■ Oberer Schachen der Gemeinden Gretzenbach und Däniken, genehmigt mit RRB Nr. 803 vom 29. April 2014, in welchem die frühere Reservezone für die Betriebserweiterung der A.\_\_\_\_ AG zu Industrieland eingezont wurde. Ergänzt bzw. überlagert wurde diese Planung durch das unterdessen realisierte neue Grundwasserpumpwerk Aarenfeld und die entsprechenden kantonalen Nutzungspläne (genehmigt mit RRB Nr. 2018/1055 vom 3. Juli 2018, RRB Nr. 2019/ 816 vom 21. Mai 2019 [[https://geoweb.so.ch/zonenplaene/Zonenplaene\\_pdf/87-Gretzenbach/Plaene/87-110-P.pdf](https://geoweb.so.ch/zonenplaene/Zonenplaene_pdf/87-Gretzenbach/Plaene/87-110-P.pdf)]). Die neuen Wasserleitungen sind demnach zweifellos eine öffentliche Erschliessungsanlage im Sinne von § 100 PBG bzw. § 5 Abs. 2 GBV, und sie entsprechen der aktuellen Nutzungsplanung.

### **E. 5.4**

Die Argumentation der Beschwerdeführerin, ihr Grundstück sei wassermässig längst erschlossen, schon durch die Konzession von 1955, trifft rechtlich nur bedingt zu. Der Regierungsrat verlieh der damaligen Papierfabrik, die zu dieser Zeit unter A.\_\_\_\_ AG firmierte, die Konzession zur Wasserentnahme zu betrieblichen Zwecken. Ob die Konzession später einmal der ■ damals unter diesem Namen noch nicht existenten ■ A.\_\_\_\_ Immobilien AG übertragen wurde oder auf diese übergang, ist unklar, aber nicht

entscheidend. Die Bewilligung zur Wasserentnahme stand immer unter dem doppelten Vorbehalt des Widerrufs bei schwerwiegender Verletzung der Konzessionsbestimmungen oder bei Bedarfs der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung im Niederamt. Und unbestrittenermassen handelt es sich bei der Wasserversorgung gemäss Konzession um eine private Erschliessung. Rechtlich gesehen verfügte somit das Grundstück der Beschwerdeführerin mit der Konzession von 1955 nicht über eine gesicherte öffentliche Erschliessung mit Wasser. Zudem stand eine Nutzung des Grundwasserbrunnens als Trinkwasser nach Ziffer 2 der Bewilligung unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Kantonschemikers, von welcher nach Angaben der Grundeigentümerin (in der Eingabe vom 6. März 2020) nie Gebrauch gemacht wurde. Eine Trinkwasserversorgung des Grundstücks bestand demnach durch die Konzession nicht, zumal diese einzig der Papierfabrik zustand, nicht aber einem allfälligen in einer andern Branche tätigen Nachfolgebetrieb oder einer Immobiliengesellschaft.

### **E. 5.5**

In den Jahren zwischen 1969 (Angabe Beschwerdeführerin) bis 1971 (Datum in den Leitungskatastern) erstellte die damalige ATEL im Zuge der Vorbereitungen für den Bau des Atomkraftwerkes bzw. der zugehörigen Nebenanlagen eine Wasserleitung ab dem Netz der Einwohnergemeinde Niedergösgen vom Flusskraftwerk beim Kanal über die Aare (ATEL-Brücke) bis zu ihren Anlagen zur Stromübertragung im U.-. Zu dieser Zeit befanden sich keine möglichen anderen anzuschliessenden Bauten oder Anlagen im Gebiet südlich der Aare ausser der Papierfabrik der A.\_\_\_\_, welche über eine eigene Wasserversorgung verfügte und zudem auf Gemeindegebiet von Gretzenbach liegt. 1990 wurde diese private Leitung auf der Ostseite der A.\_\_\_\_ für die weiteren Anlagen der ATEL erweitert. Dabei handelte es sich um private Anschlussleitungen, wie aus der Bezeichnung im (späteren) GWP der Gemeinde Niedergösgen, genehmigt mit RRB Nr. 1613 vom 17. August 2004 («ATEL»-Leitung Kaliber 125 mit Baujahr 1971, «ATEL»-Leitung Kaliber 100 mit Baujahr 1990, Beilage 8 der Beschwerdeführerin), hervorgeht. 1988 hatte die A.\_\_\_\_ Friedrich & Co. von der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Zusammenhang mit dem Ausbau des Betriebes (neue Halle) die Auflage erhalten, zwei neue Hydranten zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu erstellen (Beilage 33 der Beschwerdeführerin). An die von ihr erstellten Hydranten, welche an die ATEL-Leitung angeschlossen wurden, erhielt die A.\_\_\_\_ Friedrich & Co. von der SGV einen Kostenbeitrag von 30 % (Beilage 33 der Beschwerdeführerin), wie er gemäss § 22 Abs. 4 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz (BGS 618.112) für reine Löschwasserversorgungen an Private vorgesehen ist.

Diese Hydranten wurden zwar später in den Werkleitungskataster der Gemeinde Gretzenbach eingezeichnet (am 21. Juli 1988, Beilage 32 der Beschwerdeführerin), waren aber nicht Bestandteil des GWP 1985 der Gemeinde Gretzenbach, welches die Wasserversorgung für das Gebiet der A.\_\_\_\_ gar nicht umfasste und die Hydranten schon auf Grund der zeitlichen Abfolge nicht enthalten konnte (Genehmigungsbeschluss RRB Nr. 2786 vom 17. September 1985, Beilage 37 der Beschwerdeführerin). Die Eintragung entspricht vielmehr der Abnahme der SGV für die von ihr verlangten Hydranten mit den entsprechenden Angaben für Ruhe- und Betriebsdruck und der maximalen Entnahmemenge. Es handelte sich immer noch um eine private Leitung der ATEL bzw. ihrer Nachfolgerin Alpiq, angeschlossen an die Wasserversorgung Niedergösgen, nun erweitert um die zusätzlichen von der A.\_\_\_\_ auf Veranlassung der SGV erstellten

Hydranten. Das geht auch aus dem Technischen Bericht der Frey-Gnehm Ingenieure AG vom 19. November 2015 zum Teil GWP Aarenfeld, verfasst im Auftrag der Beschwerdeführerin (Beleg 15 der Gemeinde, Ziff. 3.2, S. 6 oben) wie auch aus dem aktuellen Teil-GWP Aarenfeld, genehmigt mit RRB Nr. 1819 vom 24. Oktober 2016 hervor (grüne [gemäss Legende also private] «Alpiq»-Leitung mit dem Kaliber 125). Auch aus dem zweiten Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan Aarenfeld-oberer Schachen vom 7. September 2015 (Beleg 22 der Gemeinde) geht hervor, dass die Leitung mit den Hydranten nördlich des A.\_\_\_\_-Geländes in die Wasserversorgung Gretzenbach übernommen werden sollte, also noch nicht zum öffentlichen Netz der Gemeinde gehörte.

Die Grundeigentümerin verfügte also seit Betriebsbeginn über eine eigene Wasserversorgung für Brauch- und Löschwasser aus der eigenen Grundwasserfassung, ergänzt seit Ende der 80er-Jahre durch privat erstellte Hydranten, welche an einer Leitung der ATEL bzw. Alpiq angeschlossen waren, versorgt aus der Wasserversorgung von Niedergösgen. Es lag somit jedenfalls höchstens eine private Erschliessung vor und keine öffentliche, bevor die jetzigen Anlagen erstellt wurden. Wenn es sich bei der bisherigen Erschliessung mit Wasser um keine öffentliche Erschliessung handelte, ist aber die Beitragspflicht nach § 5 Abs. 3 lit. b GBV gegeben.

#### **E. 5.6**

Die Grundeigentümerin macht auch geltend, die bisherige Erschliessung des Grundstücks mit Wasser entspreche dem früheren GWP, weshalb es sich nicht um eine Neuerschliessung handle, wie aus § 5 Abs. 3 lit. c GBV hervorgehe.

Abgesehen davon, dass dies nicht relevant ist, weil es sich, wie dargelegt, um eine private Erschliessung handelt, und die Beitragspflicht schon deshalb besteht, trifft auch diese Argumentation nicht zu. Sogar wenn beim Grundstück aufgrund der vorbeiführenden ATEL-Leitung von einer öffentlichen Erschliessung mit Wasser auszugehen wäre, weil diese Leitung am Netz der Gemeinde Niedergösgen hängt, und es nicht bloss eine private Anschlussleitung wäre, entspräche diese nicht einem früheren GWP. Dass im GWP 1985 der Gemeinde Gretzenbach keine Leitungen der Wasserversorgung Gretzenbach im Gebiet der A.\_\_\_\_ bzw. der dortigen Industriezone der Gemeinde vorgesehen waren, wurde bereits dargelegt (oben Erw. 5.5). Unbestritten ist, dass seit der Gründung der Papierfabrik bzw. dem Zeitpunkt des Erteilens der Konzession keine öffentliche Erschliessung vorhanden war. Im späteren GWP Gretzenbach, Teil Nord, genehmigt mit RRB Nr. 1479 vom 14. August 2006, war zur Erschliessung des Gebiets einzig eine neu zu erstellende Leitung Kaliber 200 ab der Güterstrasse bis zur Südgrenze der damaligen Reservezone (später Grundstück Nr. [...]) vorgesehen, welche das gesamte dort eingezonte Gebiet versorgen sollte (Plan Situation 1:2500, [https://geoweb.so.ch/zonenplaene/Zonenplaene\\_pdf/87-Gretzenbach/Plaene/87-20\\_061479A-P.pdf](https://geoweb.so.ch/zonenplaene/Zonenplaene_pdf/87-Gretzenbach/Plaene/87-20_061479A-P.pdf), rot gefärbt). Das ist soweit unbestritten. Eingezeichnet ohne Angaben zu Dimension und Erstellungsjahr waren auch die bestehende alte private ATEL-Leitung nördlich des A.\_\_\_\_-Geländes und die Leitungen östlich der A.\_\_\_\_, zudem die beiden Hydranten nördlich der ATEL-Brücke und östlich der A.\_\_\_\_ (Nr. 166) auf Gebiet der Gemeinde Niedergösgen, mit dem Hinweis, dass diese vom Reservoir Sören der Wasserversorgung Niedergösgen gespeist würden. Dabei handelt es sich aber nicht um Bestandteile der Erschliessungsplanung von Gretzenbach, sondern um einen Hinweis auf weitere bestehende Leitungen bzw. die Löschwasserversorgung.

Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin war aber die ATEL-Leitung mit den an diesen angeschlossenen Hydranten nördlich des Firmengeländes und westlich der U.-strasse auch nie Bestandteil eines GWP der Gemeinde Niedergösgen. Das GWP Niedergösgen, genehmigt mit RRB Nr. 1613 vom 17. August 2004, umfasste einzig das Baugebiet der Gemeinde Niedergösgen ■ im Plan begrenzt mit einer braunen Linie aus Strichen und Punkten ■, wie sich jedes GWP auf das Baugebiet der entsprechenden Gemeinde bezieht. Vorgesehen war, so ist aus den entsprechenden Plänen zu schliessen, dass die ATEL-Leitung aus dem Jahr 1971 in das Gemeindefeld übernommen würde, soweit sie das Baugebiet von Niedergösgen erschloss, also bis über die ATEL-Brücke zum Knoten 50 und weiter in östlicher Richtung bis zum Knoten 126 bzw. zum Hydranten 166, wobei sie im Bereich nördlich der Brücke auf das Kaliber 150 auszubauen wäre (Plan Nr. 22602/2, Situation 1:2500, [https://geoweb.so.ch/zonenplaene/Zonenplaene\\_pdf/102-Niedergoesgen/Plaene/102-20041613-P.pdf](https://geoweb.so.ch/zonenplaene/Zonenplaene_pdf/102-Niedergoesgen/Plaene/102-20041613-P.pdf)). Eingezeichnet sind dort zwar auch die auf dem Gemeindegebiet von Gretzenbach an die ATEL-Leitung angehängten Hydranten Nr. 108 und 109 der ATEL sowie Nr 162 - 164 der A.\_\_\_\_, da sie am Netz der Gemeinde Niedergösgen hängen. Gleichzeitig steht jedoch der Verweis beim Gebäude der A.\_\_\_\_, dass diese über eine eigene Löschanlage (Sprinkler und Hydrant) verfüge.

Die bestehende Alpiq-Leitung mit den Hydranten der A.\_\_\_\_ war also nicht nur privat, sie entsprach auch nie einer früheren Nutzungsplanung der Gemeinde. Und sie diente nie der Trinkwasserversorgung der Grundstücke der A.\_\_\_\_, was unbestritten ist.

#### **E. 5.7**

Die Grundeigentümerin macht schliesslich geltend, die nun geplante und ausgeführte öffentliche Erschliessung, insbesondere die Ringleitung, sei nicht zur Erschliessung der Industriezone der Papierfabrik erstellt worden, sondern primär im Hinblick auf die Verbindung der Wasserversorgungen von Gretzenbach und Niedergösgen, wie sich nun mit dem Bau des neuen Grundwasserpumpwerks gezeigt habe.

Richtig ist, dass die Erweiterung des ursprünglich geplanten Kalibers von 200 auf 300 mm im Teilstück in der neuen U.-strasse auf das neue Grundwasserpumpwerk zurückzuführen ist, allerdings zwecks Verbindung mit der Wasserversorgung Schönenwerd und als Teil einer Verbandsleitung der Wasserversorgung Unteres Niederamt, wie sich aus den entsprechenden Plänen ergibt. Richtig ist auch, dass die Leitung in der Fortsetzung in Richtung ATEL-Brücke sinnvollerweise so geplant wurde, dass eine spätere Verbindung mit der Wasserversorgung Niedergösgen möglich würde. Da aber die Erhöhung der Dimension über das Kaliber 125 hinaus nicht beitragsrelevant ist, da die Kosten gemäss § 49 GBV für die Beitragsberechnung auf dieses Normkaliber zurückzurechnen sind, spielt das für das Beitragsverfahren und den Erschliessungsbeitrag keine Rolle; die Mehrkosten sind ohnehin von der Gemeinde bzw. der Wasserversorgung zu tragen.

#### **E. 5.8**

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die neue Wasserleitung sei insoweit unnötig und bringe keine Vorteile, als sie das Firmengelände nun in einem Ringschluss umrunde; eine zusätzliche Stichleitung ab der Güterstrasse bzw. dem neuen Grundwasserpumpwerk Aarenfeld hätte genügt.

Wie aus dem schon erwähnten Technischen Bericht zur neuen Planung hervorgeht, erfordert die korrekte Erschliessung des Gebiets A.\_\_\_\_ insbesondere für den genügenden Löschwasserschutz eine gegenüber der bestehenden Versorgung erhöhte Leistung. Mit

einem Ringschluss verbessert sich die Wasserversorgung für das Industriegebiet in jedem Fall erheblich, kann doch Wasser im Bedarfsfall von zwei oder mehr Seiten eingespeist werden, was gerade in der Anfangsphase einer Löschaktion von entscheidender Bedeutung sein kann, damit eine genügende Leistung erreicht werden kann. Eine Ringleitung hat gegenüber einer Stumpenleitung zudem immer den Vorteil, dass sich kein stehendes Wasser in einer Leitung, die nicht oder nur selten genutzt wird, bildet, und dass bei einem Leitungsunterbruch jeweils praktisch unverzüglich von einer andern Seite her Wasser zugeführt werden kann.

Die Ringleitung entspricht im Übrigen den aktuellen genehmigten Projekten, sodass deren Ausführung nun nicht im Beitragsverfahren nochmals überprüft und als überdimensioniert gerügt werden kann. Zudem ist bei der Erschliessung nicht nur an die heutige Situation und Nutzung zu denken, sondern das Gebiet generell als Industrieland zu erschliessen. Und bei einer Parzelle in der Industriezone, die von der U.-strasse im Osten bis zur westlichen Grundstücksgrenze etwa 160 m misst, wäre eine einzige Leitung nur auf einer Grundstücksseite offensichtlich nicht genügend, sodass zusätzlich gross dimensionierte interne Erschliessungen anfallen müssten. Da, wie schon ausgeführt, nur die Kosten einer 125 mm Leitung zu tragen sind, ergibt sich für die Beschwerdeführerin aus der grösseren Dimension nur ein zusätzlicher Vorteil, nicht aber ein Nachteil.

#### **E. 5.9**

Der Äquivalenzgrundsatz ist durch den Betrag, den die Grundeigentümerin an die neue Wasserleitung zu bezahlen hat, keinesfalls verletzt, ergibt sich doch für das Grundstück Nr. [...] bei einer erschlossenen Fläche von 19'561 m<sup>2</sup> und einem voraussichtlichen Beitrag von total CHF 183'108.53 ein Grundeigentümerbeitrag von effektiv bloss CHF 9.36 pro m<sup>2</sup>, was erfahrungsgemäss im Quervergleich mit andern Wassererschliessungen keinesfalls übersetzt ist.

#### **E. 5.10**

Die Beschwerde erweist sich somit hinsichtlich der Erschliessung mit Wasser als unbegründet. Es bestand bisher bloss eine private Erschliessung, die zudem keine Trinkwassererschliessung umfasste. Das Industriegebiet der A.\_\_\_\_ wird demnach durch die neue Wasserleitung neu erschlossen. Und sogar wenn die privat und auf eigene Kosten erstellte Hydrantenleitung der ATEL und der A.\_\_\_\_ als öffentliche Erschliessungsleitung betrachtet würde, entspräche diese weder der geltenden noch einer früheren Nutzungsplanung der Gemeinde, sodass das Industriegebiet auch in jenem Fall als neu erschlossen im Sinne von § 5 Abs. 3 GBV gälte.

6. Die Beschwerdeführerin obsiegt beim Strassenbau, unterliegt jedoch beim Beitrag an die Wasserversorgung. Bei den Beiträgen an den Strassenbau macht die Reduktion einen Betrag von ca. CHF 36'000 aus, bei der Wasserleitung unterliegt die Beschwerdeführerin im Umfang von etwa CHF 183'000. Die Kosten des Verfahrens sind demnach im Verhältnis 1:5 zu verteilen. Bei Gerichtskosten, die für das verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren auf CHF 3'000.00 festzusetzen sind, hat demnach die Beschwerdeführerin CHF 2'500.00 zu bezahlen und die Gemeinde Gretzenbach CHF 500.00. Die Beschwerdeführerin hat zudem der Gemeinde eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen, die ermessensweise auf CHF 4'000.00 festzusetzen ist.

Demnach widerkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird in der Erschliessung U.-strasse der Beitragssatz für die Grundstücke GB Gretzenbach Nr. [...] und [...] gemäss provisorischem Beitragsplan Strasse auf 80% der anfallenden Kosten festgesetzt. Die restlichen 20% sind von der Gemeinde Gretzenbach zu tragen.

2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und werden die Beitragspläne gemäss Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 30. Januar 2019 bestätigt.

3. Die Verfahrenskosten vor Verwaltungsgericht von total CHF 3'000.00 sind zu fünf Sechsteln, ausmachend CHF 2'500.00, von der Beschwerdeführerin A.\_\_\_\_ Immobilien AG zu bezahlen und zu einem Sechstel oder CHF 500.00 von der Gemeinde Gretzenbach.

4. Die A.\_\_\_\_ Immobilien AG hat der Gemeinde Gretzenbach eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 4'000.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident

Der Gerichtsschreiber

Stöckli

Schaad

Auf eine gegen das vorliegende Urteil erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil 1C\_326/2020 vom 21. Oktober 2020 nicht ein.

## **E. 6**

Die Grundeigentümerin reichte am 6. März 2020 weitere Unterlagen zur Wasserversorgung ein und machte geltend, A.\_\_\_\_ erfülle mit der unentgeltlichen Abgabe von Mineralwasser in Flaschen die vom Arbeitsgesetz geforderten Vorgaben bezüglich Versorgung mit Trinkwasser. Das von ihr geschöpfte Grundwasser erfülle zudem die Qualitätsanforderungen an Trinkwasser. Mit der Realisierung der neuen Wasserversorgung durch das Grundwasserpumpwerk Aarenfeld sei auch klar, weshalb der von der Gemeinde geplante und ausgeführte Ringschluss ausgeführt worden sei, nämlich nicht zur Erschliessung von GB Nr. [...], sondern im Hinblick auf die Verbindung der Wasserleitungsnetze von Gretzenbach und Niedergösgen bzw. im Interesse der Wasserversorgung Unteres Niederamt (WVUN). Ein Anschluss an die Wasserleitung der Gemeinde bestehe nicht, das sei aber auch nicht relevant dafür, ob eine genügende Erschliessung bestehe.

Die Gemeinde Niedergösgen teilte am 9. März 2020 in Beantwortung der Anfrage des Gerichts mit, dass auf GB Gretzenbach Nr. [...] in den letzten 10 Jahren keine Wasseruhren installiert waren und keine Wasserverbrauchsgebühren bezahlt wurden.

## **E. 7**

Die Gemeinde Gretzenbach nahm in ihrer Eingabe vom 20. April 2020 Stellung zu den letzten Vorbringen der Beschwerdeführerin.

## II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden (§§ 67 und 68 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11). Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (§ 17 Grundeigentümerbeitragsverordnung, GBV, BGS 711.41; § 49 Abs. 2 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid, mit welchem ihre Begehren abgewiesen wurden, beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert (§ 12 VRG). Es handelt sich zwar gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung um einen Zwischenentscheid, dieser ist aber nach kantonalem Recht präjudizierbar, sodass er anfechtbar ist (§ 66 VRG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Die von den Parteien als Beweismittel angerufenen Zeugen sind als Mitarbeiter oder Mitinhaber von beteiligten Ingenieurbüros nicht geeignet, als unbefangene Dritte auszusagen. Was sie als Auskunftspersonen aussagen oder bestätigen könnten, ergibt sich bereits genügend aus den Parteibehauptungen und den dazu eingereichten oder öffentlich zugänglichen Plänen und Dokumenten, oder ist nicht entscheidend. Das gilt auch für den als Auskunftsperson angerufenen Baupräsidenten der Gemeinde und den zuletzt angerufenen Feuerwehrkommandanten. Die gerichtliche Befragung dieser Personen ist deshalb entbehrlich. Ebenso entbehrlich ist der verlangte Beizug von alten Baubewilligungen für An- oder Umbauten auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin. Dass diese erteilt wurden, ist nicht bestritten, und wie das hinsichtlich Erschliessung zu werten ist, ist eine Rechtsfrage.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.