IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 14. November 2017

Nr. 2017/1901

Buchegg: Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) für den Ortsteil Aetigkofen / Behandlung der Beschwerde

---

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Buchegg unterbreitet dem Regierungsrat gestützt auf § 18 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) für den Ortsteil Aetigkofen (bis 31. Dezember 2013: Einwohnergemeinde Aetigkofen) zur Genehmigung. Die genannte Erschliessungsplanung wurde durch das Ingenieurbüro W+H AG, Biberist, erarbeitet und besteht aus den folgenden Unterlagen:

1.1 Genehmigungsunterlagen:

- Genereller Wasserversorgungsplan, Situation 1:2'000, Dok.-Nr.: 3.645.1208.1, rev. 29.08.2013 (identisch mit Auflageplan)

- Generelle Wasserversorgungsplanung, Technischer Bericht „Hydraulische Ergebnisse", Dok.-Nr.: 3.645.1208.03, Juni 2013, mit Änderungen vom 12.02.2016 [d. h.: Änderungen nach der öff. Planauflage, nämlich gestützt auf die Anträge des Vorstandes des Zweckverbandes Wasserversorgung Schöniberg vom 22.01.2016 (vgl. dazu nachfolgend Ziff. 2.2)].

1.2 Übrige Unterlagen (Planungsgrundlagen):

- Hydraulische Netzberechnung

- Massnahmenkatalog

- Plan Altersstruktur der Wasserversorgung, Situation 1:2'000.

1.3 Verhältnis zur rechtsgültigen Planung

Die vorliegende GWP soll - für den Ortsteil Aetigkofen der Gemeinde Buchegg - die mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2577 vom 22. Dezember 1998 als kantonaler Nutzungsplan genehmigte GWP der „Wasserversorgung Zweckverband Schöniberg", sich erstreckend über die Einwohnergemeinden Lüterswil-Gächliwil und Aetigkofen, ablösen. Insofern stellt sie eine (gebietsmässig definierte) Teilrevision dieser Planung dar. Dem genannten Zweckverband (ZV) gehörten bei seiner Gründung im Jahr 1991 die damaligen Einwohnergemeinden Aetigkofen, Gächliwil und Lüterswil an. Nach der Fusion der Gemeinden Lüterswil und Gächliwil zur Einwohnergemeinde Lüterswil-Gächliwil (per 1. Januar 1995) und dem Beitritt Aetigkofens zur neu gebildeten Gemeinde Buchegg (per 1. Januar 2014) sind die beiden Fusionsgemeinden Mitglieder des ZV.

Versorgt wird der Ortsteil Aetigkofen der Gemeinde Buchegg durch die Wasserversorgung des ZV Schöniberg. Der Bericht „Hydraulische Ergebnisse" der W+H AG vom Juni 2013, Stand

12. Februar 2016, hält diesbezüglich das Folgende fest: „Die Gemeinde Buchegg (Ortsteil Aetigkofen) besitzt keine eigenen Primäranlagen (Wasserbezugsorte, Reservoir etc.), sondern ist dem Zweckverband Wasserversorgung Schöniberg angeschlossen“ (vgl. a.a.O., Ingress zu Ziff. 2).

2. Erwägungen

2.1 Zuständigkeiten, Verfahren und Kognition des Regierungsrates

Die GWP - als Teil der Erschliessungsplanung - obliegt grundsätzlich der Einwohnergemeinde [vgl. § 39 Abs. 2 und Abs. 3 lit. c i.V.m., § 14 Abs. 1 lit. b PBG sowie § 98 Abs. 2 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15)]. Entsprechend ergeht sie in der Regel in der Form kommunaler Nutzungspläne. Träger der Wasserversorgung - und damit, zumindest in materieller Hinsicht, auch Träger der Planung - können allerdings auch von den Gemeinden verschiedene Rechtssubjekte sein [vgl. §§ 91, 98 Abs. 1 und 107 GWBA sowie § 30 Abs. 1 Verordnung über Wasser, Boden und Abfall (VWBA; BGS 712.16)]. Ferner kommt unter der Voraussetzung von § 68 lit. d PBG (mindestens regionale Bedeutung) - als formelles Planungsinstrument - auch ein kantonaler Erschliessungsplan in Frage.

Vorliegend soll, wie erwähnt, mit einem kommunalen Nutzungsplan ein kantonaler abgeändert werden: Der kantonale Plan soll auf einem Teil seines Perimeters durch den kommunalen ersetzt werden. Dabei handelt es sich beim kantonalen Plan um jenen eines überkommunalen Versorgungsträgers - eines Zweckverbandes (ZV Wasserversorgung Schöniberg).

Die Teilrevision respektive (gebietsmässig) teilweise Ablösung eines kantonalen Nutzungsplans durch einen kommunalen ist möglich, weil in beiden Fällen der Regierungsrat für die Genehmigung zuständig ist (vgl. § 18 PBG einerseits und § 69 lit. d PBG andererseits), das Gebot der „Parallelität der Form“ folglich gewahrt ist. Der ZV Schöniberg wiederum, dessen Planungshoheit tangiert ist, hat diesem Vorgehen - wenn auch erst nach der öffentlichen Planauflage und nach Umsetzung der vom Verbandsvorstand am 22. Januar 2016 geforderten geringfügigen Änderungen am Bericht „Hydraulische Ergebnisse“ - zugestimmt, nämlich anlässlich seiner Hauptversammlung vom 23. November 2016 (vgl. den entsprechenden Protokollauszug).

Das Verfahren der (kommunalen) Nutzungsplanung richtet sich nach §§ 15 ff. PBG. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden zu entscheiden hat, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Planänderungen, deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist und die der Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler dienen, kann der Regierungsrat selbst beschliessen (vgl. § 18 Abs. 3 PBG).

2.2 Verfahrenshistorie

a. Wie den Akten entnommen werden kann, hat der Gemeinderat der Gemeinde Buchegg am 30. Juni 2014 die öffentliche Auflage der GWP für den Ortsteil Aetigkofen beschlossen. Ob er die Planung - nämlich vorbehältlich allfälliger Einsprachen - anlässlich der genannten Sitzung gleichzeitig beschlossen hat, ergibt sich aus dem entsprechenden Protokollauszug nicht eindeutig. Die Frage kann allerdings offen bleiben, da der Gemeinderat am 24. Oktober 2016 ohnehin nochmals über die ganze Planung Beschluss gefasst hat (vgl. dazu nachfolgend lit. j).

Öffentlich aufgelegen ist die GWP vom 7. August 2014 bis am 6. September 2014.

b. Am 4. September 2014 ist Stefan Staub, Ober Bockstein 1, 4583 Mühledorf, mit Einsprache an den Gemeinderat gelangt, und zwar mit folgenden Rechtsbegehren: Die Anschlussleitung DN 100 mm zum Hof Ober Bockstein sei (ab der Verzweigung AET 02 bis und mit Hydrant Ober Bockstein) weiterhin als öffentliche Erschliessungsleitung zu qualifizieren. Der erwähnte Hydrant sei durch einen Spülstutzen (zu Spül- und Entlüftungszwecken) zu ersetzen. Was die Begründung der Einsprache betrifft, wird auf die nachfolgenden Erwägungen und die Akten verwiesen.

c. Mit Beschluss vom 12. Januar 2015 (eröffnet mit Verfügung vom 2. Februar 2015) hat der Gemeinderat die Einsprache, soweit er darauf eintrat, abgewiesen. In Sachen Begründung wird wiederum auf die nachfolgenden Erwägungen und ansonsten auf die Akten verwiesen.

d. Am 13. Februar 2015 ist Stefan Staub mit Beschwerde an den Regierungsrat gelangt. Er beantragt die Aufhebung des gemeinderätlichen Einspracheentscheides. Die Anschlussleitung DN 100 mm zum Hof Ober Bockstein sei (ab der Verzweigung AET 02 bis und mit Hydrant Ober Bockstein) weiterhin als öffentliche Erschliessungsleitung zu qualifizieren. Der Hydrant Ober Bockstein sei durch einen neuen Hydranten, evtl. durch einen Spülstutzen (zu Spül- und Entlüftungszwecken) zu ersetzen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Begründung betreffend wird abermals auf die nachfolgenden Erwägungen und im Übrigen auf die Akten verwiesen. Als Beweismittel legte der Beschwerdeführer u.a. ein Schreiben des Amtes für Umwelt (AfU) vom 18. September 2013 (vgl. dazu nachfolgend lit. e), einen Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats über dessen Sitzung vom 12. Januar 2015 sowie die Wasserrechnungen über die Jahre 2010, 2011 und 2013 vor.

e. Am 26. März 2015 gab das AfU, Abteilung Wasser, zuhanden des instruierenden Bau- und Justizdepartementes (BJD) eine Stellungnahme zur Beschwerde ab. Es verwies darin u.a. auf seinen (damals noch an die Einwohnergemeinde Aetigkofen ergangenen) Vorprüfungsbericht zur GWP-Revision, datierend vom 4. Dezember 2013, ferner auf sein Antwortschreiben vom 18. September 2013 auf eine von der Familie Staub am 29. April 2013 ans Amt gerichtete Anfrage.

f. In seiner Vernehmlassung vom 24. April 2015 - ergänzt mit Eingabe vom 21. Oktober 2015 - beantragt der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Soweit der Beschwerdeführer den Ersatz des bestehenden Hydranten durch einen neuen fordere, sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Die Begründung betreffend wird ein weiteres Mal auf die nachfolgenden Erwägungen und im Übrigen die Akten verwiesen.

Die Vernehmlassung der Gemeinde ist dem Beschwerdeführer - zusammen mit der Stellungnahme des AfU (vgl. oben lit. e) - am 21. September 2015 zur Kenntnis gebracht worden, ihre Ergänzung am 11. November 2015.

g. Nachdem eine Rückfrage beim ZV Wasserversorgung Schöniberg ergeben hatte, dass dieser der verfahrensgegenständlichen Planung (der Gemeinde Buchegg) bis dahin nicht zugestimmt hatte, respektive dazu noch nicht einmal konsultiert worden war, hat das instruierende Bau- und Justizdepartement (BJD) das hängige Beschwerde- und Genehmigungsverfahren mit verfahrensleitender Verfügung vom 2. Dezember 2015 sistiert, nämlich „… bis zum Vorliegen des Beschlusses des Zweckverbandes … betreffend Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung zur … Planung der Gemeinde …“ (vgl. a.a.O., Ziff. 1). Darüber hinaus hat das BJD den ZV auch zur allfälligen Stellungnahme zur Beschwerde Staub eingeladen (vgl. a.a.O., Ziff. 2).

h. Mit (am 22. Januar 2016 berichtigter) Eingabe vom 8. Januar 2016 hat sich der Verbandsvorstand sowohl zur Planung als solcher als auch zur Beschwerde Staub geäussert. Die Planung betreffend stellte er mehrere Änderungsanträge, alle bezogen auf den Bericht „Hydraulische Ergebnisse" (vgl. oben Ziff. 1.1). Nach entsprechender Anpassung könne die Planung der Verbandsversammlung zum Beschluss unterbreitet werden. Zur Beschwerde Staub hielt der Vorstand fest, die Leitung zum Hof Ober Bockstein sei nie im Eigentum des ZV Schöniberg oder seiner Vorgängerorganisation - der „Wasserversorgungsgenossenschaft Schöniberg" - gestanden (siehe dazu auch nachfolgend Ziff. 2.3.2 lit. g).

Die genannte Stellungnahme ist am 8. Februar 2016 sowohl der Gemeinde Buchegg als auch dem Beschwerdeführer Staub zur Kenntnis gebracht worden.

i. Am 1. September 2016 teilte Beschwerdeführer Staub dem BJD mit, bei Grabarbeiten im Hofbereich - zwischen dem dortigen Hydranten und dem Haus - auf einen bisher (allseits) unbekannten Schieber gestossen zu sein. Die Existenz des Schiebers unterstreiche die Sichtweise, dass die Leitung bis hierhin eine öffentliche sei.

Das genannte Schreiben ist Gemeinderat und Zweckverband an 12. September 2016 überlassen worden.

j. Am 24. Oktober 2016 hat der Gemeinderat die gestützt auf die Anträge des ZV Schöniberg (vgl. oben lit. h) überarbeitete Planung beschlossen. [Merke: Abklärungen des BJD haben ergeben, dass - im Vergleich mit den früheren Auflageexemplaren (vgl. oben lit. a) - allein am Bericht „Hydraulische Ergebnisse" Änderungen vorgenommen worden sind, nicht auch am Plan selbst.]

Am 23. November 2016 wiederum hat die Hauptversammlung des ZV Wasserversorgung Schöniberg der kommunalen Planung Bucheggs zugestimmt (vgl. dazu bereits Ziff. 2.1).

k. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2016 ersucht die Gemeinde Buchegg um regierungsrätliche Genehmigung der Planung.

l. Die fünf kurz zuvor bei der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) noch erhältlich gemachten Aktenstücke aus den Jahren 1923 und 1938 sind den Parteien vom BJD mit Schreiben vom 7. September 2017 zur Kenntnis gebracht worden.

2.3 Behandlung der Beschwerde von Stefan Staub, Ober Bockstein 1, 4583 Mühledorf

2.3.1 Eintreten

Als Bezüger von Wasser ab der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Buchegg, Ortsteil Aetigkofen, und Adressat des abschlägigen gemeinderätlichen Einspracheentscheides ist der Beschwerdeführer zur Beschwerde an den Regierungsrat legitimiert [vgl. § 12 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; BGS 124.11)], zumal er zur seinerzeitigen Einsprache zweifellos berechtigt war (vgl. § 16 Abs. 1 PBG). Auf die frist- und formgerecht (vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG) erhobene Beschwerde ist damit grundsätzlich einzutreten. Nicht einzutreten ist auf das im Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat noch nicht gestellte Begehren, den bestehenden Hydranten Ober Bockstein durch einen neuen zu ersetzen (vgl. § 31^{bis} Abs. 1 VRG).

2.3.2 Argumentation der Parteien

a. In seiner Einsprache an den Gemeinderat hatte der Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend gemacht, gemäss der rechtsgültigen GWP vom 22. Dezember 1998 (des

ZV Wasserversorgung Schöniberg) sei das besagte Leitungsstück öffentlich; privat sei die Leitung erst ab dem Hydranten Ober Bockstein bis zum Hof. Diese Sichtweise sei vom AfU/Abteilung Wasser bestätigt worden (Schreiben vom 18. September 2013). Über Jahre hinweg habe der Beschwerdeführer dem ZV Schöniberg mit Fr. 2.35 pro Kubikmeter denn auch überdurchschnittlich hohe Wasserbezugsgebühren geleistet, d.h. höhere als die versorgten Verbandsgemeinden. Begründet worden sei dieser Tarif mit der ausserordentlichen Länge der Leitung zum Hof Ober Bockstein. Erst seit der Intervention des AfU (vgl. wiederum dessen Schreiben vom 18. September 2013) richte sich der Tarif für den Wasserbezug nun nach dem Wasserreglement der (damaligen) Einwohnergemeinde Aetigkofen, werde jetzt auch durch die Gemeinde in Rechnung gestellt und sei derselbe wie für die übrigen Bezüger des Ortsteils Aetigkofen. Auch die in Art. 676 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) begründete Eigentumsvermutung spreche gegen den privaten Charakter der Leitung. Seit der Gemeindefusion (vom 1. Januar 2014) liege der Hof des Beschwerdeführers (im Ortsteil Mühledorf) auch nicht mehr in einer anderen Gemeinde. Die Situation sei damit dieselbe wie bei den Höfen im Gebiet Mettlen und dem Hof Chrieben, die ebenfalls direkt ab der Verbandsleitung versorgt würden, deren Zuleitungen aber nach wie vor - d.h. auch gemäss der aufliegenden neuen GWP - öffentlicher Natur seien. Darin sei ein Verstoss gegen das Gebot der Gleichbehandlung zu erkennen. Ein ersatzloser Abbruch des Hydranten sei im Übrigen schon aus technischen Gründen nicht möglich. Den höchsten Punkt im Leitungsnetz der Wasserversorgung Schöniberg bildend, sei der Hydrant für Spülungen und Entlüftungen unerlässlich. Aus demselben Grund (höchstgelegener Punkt im System) könne die Leitung zum Hof Ober Bockstein denn auch nur öffentlicher Natur sein.

b. Der Gemeinderat wiederum hat seinen Einspracheentscheid insbesondere wie folgt begründet: Die Zuleitung zum Hof Ober Bockstein sei seinerzeit privat erstellt und bis anhin auch privat unterhalten worden. Jedenfalls sei weder der früheren Gemeinde (Aetigkofen) noch dem Zweckverband bekannt, dass sie daran je Unterhaltsarbeiten vorgenommen hätten. Ferner seien seitens der Einsprecher oder ihrer Rechtsvorgänger auch nie Beiträge oder Anschlussgebühren geleistet worden. Die rechtsgültige GWP des ZV Schöniberg sei bezüglich der geführten Kontroverse insofern nicht aussagekräftig, als sie nicht darauf abgezielt habe, zwischen öffentlichen und privaten Leitungen zu unterscheiden. Effektiv komme ihr vielmehr die Qualität eines Leitungskatasters (Aufnahme aller bekannten Leitungen) zu. Soweit sie - als Erschliessungsplan - zwischen öffentlichen und privaten Leitungen hätte unterscheiden müssen, liege demnach ein Planungsfehler vor. Es sei denn auch nicht einzusehen, weshalb die GWP des Zweckverbands - mit den damaligen Mitgliedsgemeinden Lüterswil-Gächliwil und Aetigkofen - die Zuleitung zu einem Hof auf Gemeindegebiet Mühledorfs hätte als öffentliche ausweisen sollen. Vielmehr habe die GWP über die Grenzen der Verbandsgemeinden hinaus gar keine verbindlichen Aussagen machen können (fehlende Zuständigkeit/Planungshoheit). Der Plan sei in der damaligen Gemeinde Mühledorf denn auch nicht aufgelegt worden, könne hier keine Wirkung entfalten. Was die Erschliessung des Hofes Ober Bockstein betreffe, sei der Plan als nichtig zu erachten. Damit könne der Einsprecher daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Daran ändere auch die Meinungsäusserung des AfU nichts, stützte sich das Amt doch ausschliesslich auf eben diesen Plan. Es sei vielmehr davon auszugehen, dass der Zweckverband [recte: seine Vorgängerorganisation (vgl. oben Ziff. 2.2 lit. h)] seinerzeit dem von einem Rechtsvorgänger des Einsprechers gestellten Gesuch um Wasserbezug ab der Verbandsleitung (vgl. heute Art. 30 der Verbandsstatuten aus dem Jahr 1991) entsprochen habe. So auch deshalb, weil die Gemeinde Mühledorf im Zeitpunkt des Leitungsbaus (1920er-Jahre) über keine öffentliche Wasserversorgung verfügt habe. Dazu komme, dass (neue) Erschliessungsanlagen ausserhalb Bauzone immer vom Grundeigentümer zu erstellen seien (keine Erschliessungspflicht der Gemeinde) und Zuleitungen zu einzelnen Bauten selbst innerhalb der Bauzone als privat zu qualifizieren wären (vgl. § 103 PBG).

Eine Sonderbehandlung des Hofes Ober Bockstein würde folglich gegen das Gleichbehandlungsgebot verstossen. Zusammenfassend sei festzuhalten, dass selbst im - allerdings bestrittenen - Fall, dass die Leitung in der GWP von 1998 (unbeabsichtigt) als öffentliche klassiert worden sein sollte, nur der private Charakter recht- und zweckmässig sei, der allfällige Planungsfehler folglich nunmehr zu korrigieren sei. Im Übrigen hätten Eigentümer - über den zeitlichen Horizont der Planbeständigkeit hinaus - ohnehin keinen Anspruch darauf, dass eine Nutzungsplanung unverändert bleibe.

Der bestehende Hydrant schliesslich habe keine Löschfunktion; und angesichts der Lage des Hofes müsse die Gemeinde auch den Löschschutz nicht gewährleisten. Dieser sei (nach den Bestimmungen der Gebäudeversicherung) vielmehr vom Eigentümer vor Ort sicherzustellen (Löschwasserreserve). Da die Leitung privater Natur sei und die Gemeinde keine Erschliessungspflicht treffe, sei auf das Begehren, den Hydranten durch einen Spülstutzen zu ersetzen, nicht einzutreten. Gleichzeitig habe die Gemeinde keinen Anlass, gestützt auf § 103 PBG gegen diesen Lösungsvorschlag [meint: Ersatz des Hydranten durch einen Spülstutzen] Einwände zu erheben.

c. Dem hält Rekurrent Staub in seiner Beschwerde u.a. das Folgende entgegen: Die öffentliche Natur der Leitung (bis und mit Hydrant Ober Bockstein) ergebe sich - anders als vom Gemeinderat behauptet - ohne weiteres aus der rechtsgültigen GWP. Dahingehend habe sich denn auch das AfU geäussert (Schreiben vom 18. September 2013); ebenso die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV). Gemäss letzterer seien Leitungen mit einem Durchmesser von 100 mm immer öffentlich. Zwar sei die Leitung im Jahr 1923 tatsächlich privat erstellt worden. Indessen habe die Gebäudeversicherung nachträglich 60 % der Erstellungskosten übernommen, und es sei die Leitung - wie damals üblich - ins öffentliche Eigentum übergegangen. Dafür spreche auch der - damals für öffentliche Leitungen übliche - Durchmesser von 100 mm. Auch treffe es zu, dass seine Rechtsvorgänger nie Beiträge oder Anschlussgebühren geleistet hätten. Dazu habe es aber auch keinen Anlass gegeben, hätten seine Vorgänger die Leitung doch zu 40 % selbst finanziert. Weder die Gemeinde noch der ZV Schöniberg hätten je Erstellungskosten getragen. Durch den über Jahrzehnte geleisteten überhöhten Wasserzins seien auch die „Anschlussgebühren" längstens abgegolten. Die Argumentation des Gemeinderates, wonach die Leitung bereits bisher privater Natur gewesen sei, stehe im Übrigen im Widerspruch zum (von ihm beschlossenen) Bericht „Hydraulische Ergebnisse". Gemäss diesem Bericht (vgl. a.a.O., S. 29, Ziff. 6.5.1) soll die Leitung neu ins Eigentum des Hofeigentümers übergehen. Auch sei die Leitung nie privat unterhalten worden, derweil sie der Zweckverband jeweils zur Entlüftung des Netzes benutze. Der bereits angesprochene überhöhte Wasserzins (von Fr. 2.35/m^3) wiederum sei mit der Länge der Leitung und der Höhe der dereinst anstehenden Sanierungskosten begründet worden. Dass seine Rechtsvorgänger - als Gemeindeangehörige Mühledorfs - schliesslich ans Netz des ZV Schöniberg angeschlossen hätten, könne weder diesen noch ihm entgegengehalten werden. Faktisch seien sie dazu gehalten gewesen, weil die (bisherige) Gemeinde Mühledorf zu Unrecht keine öffentliche Wasserversorgung betrieben habe. Dass die GWP aus dem Jahr 1998 - wie vom Gemeinderat behauptet - keine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Leitungen habe treffen wollen, überzeuge nicht. Der Plan zeige ausschliesslich öffentliche Leitungen auf. Die Statuten des Zweckverbandes alsdann - mit dem vom Gemeinderat angesprochenen Art. 30 (über die Abgabe von Wasser an die Verbandgemeinden und Dritte) - datierten aus dem Jahr 1991. Es bleibe deshalb offen, auf welcher Grundlage das Wasser ab dem Jahr 1923 abgegeben worden sei. Immerhin zeige Art. 30 der Statuten auf, dass der Verband nicht nur die Verbandsgemeinden mit Wasser versorgen könne, sondern auch (unmittelbar) Dritte. Die gegebene Situation (bestehende öffentliche Erschliessung ausserhalb Bauzone) dürfe auch nicht mit einer Neuerschliessung ausserhalb Bauzone verglichen werden. M.a.W: Dass der Hof heute nicht öffentlich zu erschliessen wäre, ändere nichts daran, dass seine Erschliessung gemäss der rechtsgültigen GWP eine öffentliche sei. In

dieser Eigenschaft aber müsse die Leitung - so § 100 Abs. 1 PBG - auch durch die Gemeinde unterhalten werden. Ihre nun anstehende Sanierung könne folglich nicht - wie in der neuen GWP vorgesehen - auf den Beschwerdeführer „abgeschoben" werden, zumal der Plan vorsehe, dass ein Teilstück gänzlich abgebrochen und mit einem anderen Verlauf vollkommen neu erstellt werden solle. Im Übrigen seien vom Eigentümer - wie erwähnt - mit den langjährigen überhöhten Wasserzinsen an die anstehenden Sanierungskosten bereits „Beiträge" geleistet worden. Zu guter Letzt spreche auch Art. 676 Abs. 1 ZGB gegen die private Natur der Leitung.

Wenn die Leitung öffentlich sei, gelte dies auch für den Hydranten. Dieser wiederum könne nicht ersatzlos abgebrochen werden [identische Begründung wie in der Einsprache (vgl. vorstehend lit. a)].

d. In seiner Stellungnahme zur Beschwerde führt das AfU im Wesentlichen aus, in der rechtsgültigen GWP aus dem Jahr 1998 (Plan und techn. Bericht) würden allein die öffentlichen Leitungen dargestellt bzw. beschrieben, und die Versorgungsleitung zum Hof Ober Bockstein bilde Gegenstand dieser Planung. Auch werde der Planungsperimeter unter Ziff. 2.2.2 des damaligen techn. Berichts unter Einbezug von Liegenschaften ausserhalb Bauzone definiert, soweit diese auf die Wasserversorgung angewiesen seien. In seinem Vorprüfungsbericht zur neuen GWP wiederum habe sich das Amt auch zur festgestellten Stossrichtung geäussert, bisher als öffentlich qualifizierte Leitungen nunmehr als private zu definieren. Dabei habe es mitunter eine einheitliche Regelung gefordert.

e. Der Gemeinderat wiederum argumentiert in seiner Vernehmlassung insbesondere wie folgt: An der Meinungsäusserung und Begründung im Einspracheentscheid, dass und weshalb die Leitung bereits bis anhin eine private gewesen sei, werde vorbehaltlos festgehalten. Der GWP aus dem Jahr 1998 könne hinsichtlich der Rechtsnatur der Leitung nichts entnommen werden. So, weil sie gar nicht zwischen öffentlichen und privaten Leitungen unterscheide; ferner, weil der Hof Ober Bockstein auf Gemeindegebiet Mühledorfs - also ausserhalb des Gebiets des ZV - liege, wo der Plan gar nicht aufgelegen sei. Es könne weder Aufgabe noch Absicht des ZV gewesen sein, einen Hof ausserhalb des Verbandsgebietes zu erschliessen. Inwieweit sich das AfU mit der Vorgeschichte befasst habe, bleibe offen. Wohl habe es sich allein auf die rechtsgültige GWP gestützt, ohne deren Aussage (bzw. Nichtaussage) zu hinterfragen. Die vom Beschwerdeführer alsdann weiter angerufene angebliche Meinungsäusserung der SGV werde bestritten. So habe eine Rückfrage der Beschwerdegegnerin ergeben, dass sich die SGV zur Beantwortung der Frage nach der Rechtsnatur der Leitung gar nicht als zuständig erachte. Kurz: Die Leitung zum Hof Ober Bockstein werde nicht neu als privat qualifiziert. Es werde lediglich (explizit) dargestellt, was schon immer gegolten habe. Die Behauptungen des Beschwerdeführers, dass die SGV die privat erstellte Leitung nachträglich zu 60 % subventioniert habe und diese in der Folge ins öffentliche Eigentum übergegangen sei, seien von der Versicherung nicht bestätigt worden. Gemäss schriftlicher Auskunft der SGV gehe aus den Unterlagen aus dem Jahr 1938 bloss hervor, dass dem Eigentümer jährliche Subventionsbeiträge an die Leitung geleistet worden seien. Die Abgeltung im Umfang von 60 % wäre folglich vom Beschwerdeführer zu beweisen. Gleichzeitig werde der Beizug der angesprochenen SGV-Akten aus dem Jahr 1938 beantragt. Der Umstand sodann, dass dem Hofeigentümer - nach Auskunft der SGV - jährliche Subventionsbeiträge geleistet worden seien, spreche gegen den Übergang der Leitung ins öffentliche Eigentum, wären die Beiträge bei dieser Konstellation doch vielmehr an die öffentliche Hand geflossen. Der Durchmesser von 100 mm schliesslich dürfte vom privaten Ersteller deshalb gewählt worden sein, weil bei einem geringeren Kaliber keine Beiträge geleistet worden wären. Die Bezugnahme des Beschwerdeführers auf einen einzigen Satz im technischen (nicht rechtlichen) Bericht, nota bene verfasst durch den beauftragten Ingenieur (nicht durch die Gemeindeorgane selbst),

grenze an Wortklauberei. Auch aus dem Umstand, dass das öffentliche Leitungsnetz jeweils am hiesigen Hydranten entlüftet werde, lasse sich bezüglich der Rechtsnatur der Hofzuleitung nichts ableiten. Der Grund liege einzig darin, dass der Ober Bockstein den höchsten Punkt bilde. Dass der Zweckverband privaten Direktanschliessern (aus einer Nichtverbandsgemeinde) einen höheren Tarif verrechne als den Verbandgemeinden (bzw. dieselben ihren Abonnenten), sei schon im Grundsatz nicht zu bemängeln. Grund für den höheren Tarif könne auch gewesen sein, dass vom Bezüger keine Anschlussgebühr geleistet worden sei, nicht aber die Länge der Hofzuleitung. Wie das AfU sodann zur Ansicht habe gelangen können, dass gegenüber dem (damals noch in Mühledorf ansässigen) privaten Direktbezüger der Tarif Aetigkofens zur Anwendung zu bringen sei, liege zumindest nicht auf der Hand. Die (ehemalige) Gemeinde Mühledorf wiederum wäre zur Erschliessung des ausserhalb Bauzone gelegenen Hofes auch nicht verpflichtet gewesen. Es werde an der Rechtsauffassung festgehalten, dass sich die GWP des ZV gar nicht zur Erschliessung extraterritorialer Höfe habe äussern können bzw. dürfen. Sollte sie dies dennoch tun, wäre sie - mangels örtlicher Zuständigkeit - teilweise nichtig, und es wäre der diesbezügliche Planungsfehler nunmehr zu berichtigen. Bei der strittigen Hofzuleitung handle es sich um nichts anderes als um einen „etwas längeren Hausanschluss", womit § 103 PBG zur Anwendung gelange, nicht § 100 PBG. Soweit Änderungen am öffentlichen Netz allerdings Anpassungen an der bestehenden Privatleitung erfordern würden, seien diese zulasten des öffentlichen Projekts abzurechnen. Im Unterschied dazu handle es sich bei den Zuleitungen zu den Höfen Mettlen und Chrieben seit jeher unbestritten um öffentliche. Zusammenfassend sei davon auszugehen, dass die umstrittene Leitung seinerzeit privat erstellt worden sei und sich ihr rechtlicher Status in der Folge nie geändert habe. Sollte die rechtsgültige GWP aus dem Jahr 1998 eine gegenteilige Aussage machen, könne es sich nur um einen - nunmehr zu korrigierenden - Planungsfehler handeln. Mit dieser - bereits im Einspracheentscheid geführten - Argumentation habe sich der Beschwerdeführer in keiner Weise auseinandergesetzt. Wie die Leitung selbst, sei auch der Hydrant privat. Wenn der Gemeinderat im Einspracheentscheid dem Ersatz des Hydranten durch einen Spülstutzen zugestimmt habe, sei das allein im Sinne von § 103 Abs. 2 PBG zu verstehen.

f. Im Zentrum der ergänzenden Vernehmlassung des Gemeinderats steht das bundesgerichtliche Urteil vom 11. Mai 2015 im Verfahren 1C_565/2014. Der dort beurteilte Sachverhalt (in einer solothurnischen Gemeinde) weise - so der Gemeinderat - massgebende Parallelen zu den vorliegend anstehenden Fragestellungen auf. Auch im vom Bundesgericht beurteilten Fall sei es um eine privat erstellte Leitung gegangen, und diese habe auch der Löschwasserversorgung gedient. Auch sei die Leitung in der GWP enthalten, jedoch nicht als privat vermerkt gewesen. Dennoch sei das Bundesgericht - wie zuvor bereits das Verwaltungsgericht - mit überzeugender Begründung zum Schluss gelangt, dass es sich um eine private Leitung handle. Insbesondere habe das Bundesgericht dargelegt, dass der spätere Übergang einer privat erstellten Leitung ins öffentliche Eigentum einen Vertrag oder einen einseitigen Hoheitsakt voraussetze. Damit werde die vom Gemeinderat vertretene Rechtsauffassung [heisst: private Rechtsnatur der Leitung] gestützt. Im Übrigen treffe es - entgegen der Meinungsäusserung des AfU (vgl. oben lit. d) - auch nicht zu, dass die rechtsgültige GWP allein die öffentlichen Leitungen aufzeige. Sie enthalte auch „… Zuleitungen (zu Aussenhöfen), welche unbestrittenermassen privat … und von den Beteiligten bisher auch so gehandhabt …" worden seien. Auch der Hinweis des AfU auf Ziffer 2.2.2 des technischen Berichts zur rechtsgültigen GWP [überschrieben mit „Perimeter" und lautend: „Der Planungsperimeter umfasst den Vollausbau der Bauzonen gemäss den bestehenden Zonenplänen sowie die ausserhalb liegenden, auf die Wasserversorgung angewiesenen Liegenschaften. …"] ändere nichts an der privaten Natur der Zuleitung zum Ober Bockstein. Hätte die Planung aus dem Jahr 1998 einen Statuswechsel [privat - öffentlich] bewirken wollen, wäre dies nach bundesgerichtlicher Praxis explizit so zu definieren gewesen. Technische Berichte aber befassten sich naturgemäss nur mit technischen

Fragen, und sie würden denn auch von Ingenieuren - nicht von Juristen - verfasst. Grundeigentümerverbindliche Rechte und Pflichten vermöchten sie nicht zu begründen.

g. Der Verbandsvorstand schliesslich macht geltend, weder der ZV Wasserversorgung Schöniberg noch seine Vorgängerorganisation seien je Eigentümer der streitbetroffenen Leitung gewesen (vgl. bereits Ziff. 2.2 lit. h). Dabei beruft er sich auf seine Statuten aus dem Jahr 1991, den Technischen Bericht zur rechtsgültigen GWP aus dem Jahr 1998 sowie einen Vertrag zwischen den Gemeinden Lüterswil, Gächliwil und Aetigkofen aus dem Jahr 1925.

2.3.3 Erwägungen des Regierungsrats

a. Zutreffend ist die Aussage des Gemeinderats im angefochtenen Einspracheentscheid, dass Grundeigentümer - über den zeitlichen Horizont der Planbeständigkeit hinaus - keinen Anspruch darauf haben, dass eine Nutzungsplanung unverändert bleibt. Vielmehr gebietet das Gesetz gerade die periodische Überprüfung - und gegebenenfalls Anpassung - der Pläne (vgl. § 10 PBG). Dabei hat die neue Planung - sei sie in einem bestimmten Punkt unverändert oder verändert - immer den Kriterien von § 18 Abs. 2 PBG zu genügen: Sie muss rechtmässig und darf nicht offensichtlich unzweckmässig sein; ferner soll sie übergeordneten Planungen nicht widersprechen. Diese Kriterien können im Einzelfall sowohl den Verbleib bei einer früheren Planfestlegung als auch die Abkehr von dieser gebieten.

Vorliegend verhält es sich wie folgt: Gemäss dem vom Gemeinderat (am 30. Juni 2014 bzw. 24. Oktober 2016) beschlossenen neuen Plan (GWP) soll die streitbetroffene Zuleitung privater Natur sein. Über diese Planaussage sind sich die Parteien einig; indessen wird sie vom Beschwerdeführer als nicht angezeigt - inhaltlich verfehlt - bestritten. Er will die besagte Leitung als öffentliche ausgewiesen (qualifiziert) haben. Zur Beurteilung der Bedeutung der vorliegenden Planung und deren Folgen ist zunächst der bisherige (aktuelle) rechtliche Status der umstrittenen Zuleitung festzustellen.

Was die rechtsgültige Planung (aus dem Jahr 1998) betrifft, ist zwischen den Parteien bereits deren Aussage umstritten. Für den Beschwerdeführer wird die Zuleitung zum Hof Ober Bockstein vom Plan als öffentliche ausgewiesen, und dies aus seiner Sicht völlig zu Recht. Der Gemeinderat hingegen bestreitet eine solche Planaussage; andernfalls wäre sie immerhin inhaltlich ungerechtfertigt.

b. Massgebende "Quelle" für die Bestimmung des aktuellen rechtlichen Status' einer Wasserleitung ist die rechtsgültige GWP. Das scheint auch unter den Parteien nicht umstritten. Weist die GWP eine bestimmte Leitung der Kategorie öffentlich oder privat zu, so ist dies - für Behörden wie Grundeigentümer - verbindlich. Es kann mit andern Worten im Anwendungsfall die (materielle) Richtigkeit der vom Plan getroffenen Kategorisierung - (Teil-)Nichtigkeit vorbehalten - nicht in Frage gestellt werden. Erkannte inhaltliche Fehler sind - in den Schranken des Gebots der Planbeständigkeit - im Nutzungsplanverfahren zu korrigieren.

Nicht anders als Gesetze oder Verfügungen bilden auch Nutzungspläne Gegenstand der Auslegung. Dies schon allein deshalb als sie funktional zwischen diesen beiden Kategorien stehen. Dabei ist ein Plan - nicht anders als eine Gesetzesbestimmung oder ein Verfügungsdispositiv - immer auch auslegungsbedürftig. Die nicht selten gehörte Feststellung, eine Aussage (hier: Planfestlegung) sei klar und bedürfe keiner Auslegung, ist bereits Resultat einer solchen.

Vorliegend geht es darum, zu ermitteln (Auslegungsziel), welches die Aussage der GWP aus dem Jahr 1998 zur Rechtsnatur der Leitung zum Hof Ober Bockstein ist.

c. Bei der Auslegung eines Rechtssatzes steht dessen Wortlaut im Zentrum: Dieser bildet nicht nur Gegenstand, sondern zugleich Ausgangspunkt der Interpretation. Das Verstehen seiner sprachlichen Bedeutung ist, wenn auch nicht Schranke, so doch Voraussetzung für das Erfassen seines rechtlich massgebenden Sinnes. Bei einem Erschliessungsplan bildet die graphische Darstellung (mit Legende) - der Plan im engeren Sinn - Objekt und Ausgangspunkt der Auslegung. Bei einer GWP kommt der - ebenfalls Genehmigungsinhalt bildende - "Technische Bericht" dazu.

Der Übersichtsplan 1:2'000 des Generellen Wasserversorgungsprojekts der Wasserversorgung Zweckverband Schöniberg (Blatt 2, Gächliwil / Aetigkofen), vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2577 vom 22. Dezember 1998 (nachfolgend kurz Plan 1998 genannt), unterscheidet nicht zwischen öffentlichen und privaten Anlagen. Die Leitungen betreffend unterscheiden Plan und Legende die folgenden vier Kategorien: Wasserleitung bestehend, Lage bekannt; Wasserleitung bestehend, Lage unbekannt; Wasserleitung projektiert; Verbindungsleitung weitere Zukunft. Die übrigen Rubriken (des Genehmigungsinhalts) betreffen technische Einrichtungen wie Hydranten, Schieber, Entlüftungen, Pumpwerke, Steuereinrichtungen etc. Die Legende zum Orientierungsinhalt erschöpft sich in den beiden Rubriken Bauzonen und Übergangszonen (zu letzteren siehe § 155 Abs. 2 PBG). Schliesslich findet sich im Rubrum des Plans der folgende Vermerk: "Neben den Anlagen und Bauwerken der Wasserversorgung ist lediglich die direkte Leitungsverbindung zwischen Reservoir Schöniberg und Pumpwerk Grabenöle Eigentum des Zweckverbands WV Schöniberg. [Absatz] Alle übrigen Leitungsverbindungen sind Eigentum der beteiligten Gemeinden." Hinweise zur Abgrenzung des Bestandes an verbandseigenen Anlagen von jenen der beiden Verbandsgemeinden (damals: Lüterswil-Gächliwil und Aetigkofen) ergeben sich ferner aus Ziff. 3.1 des zugehörigen Technischen Berichts (nachfolgend kurz TB 1998 genannt] sowie aus Art. 24 ff. der (vom Regierungsrat am 10. Dezember 1991 genehmigten) Verbandsstatuten.

Erschliessungspläne regeln die öffentliche Erschliessung; entsprechend zeigen sie die öffentlichen Erschliessungsanlagen auf, legen diese nach Art und Lage fest (vgl. § 100 Abs. 1 i.V.m. § 99 PBG). Private Erschliessungsanlagen sind durch die Grundeigentümer zu erstellen (vgl. § 103 Abs. 2 PBG). Sie werden - wenn überhaupt - in Erschliessungsplänen bloss orientierend dargestellt. Als private Erschliessungsanlagen fallen bei der Wasserversorgung insbesondere die Hausanschlüsse in Betracht (vgl. § 103 Abs. 1 PBG).

In Übereinstimmung mit der Legende zeigt der Plan 1998 keine Anlagen auf, die als private verstanden werden müssten oder auch nur könnten. Der effektiv bescheidenen Dichte des öffentlichen Leitungsnetzes entsprechend ist sein Informationsgehalt - von den in Schwarz gehaltenen Hintergrunddaten (wie Parzellen mit Grundstücksnummern, Flurnamen, Bauten sowie Strassen und Wegen) abgesehen - denn auch recht "dünn". Aufgezeigt werden allein ein paar wenige Hauptstränge. Hausanschlüsse sind keine dargestellt. So endet auch die Darstellung der zum Hof Ober Bockstein führenden Leitung beim dortigen Hydranten. Damit deckt sich der Umfang der grafischen Darstellung inhaltlich auch mit dem vorstehend zitierten Vermerk im Planrubrum, der allein zwischen Leitungen des Zweckverbandes und solchen der Verbandsgemeinden unterscheidet, eine dritte Kategorie nicht erwähnt. Die Behauptung des Gemeinderats in der ergänzenden Vernehmlassung, der Plan 1998 zeige auch "… Zuleitungen (zu Aussenhöfen) [auf], welche unbestrittenermassen privat …" seien, bleibt nicht nur unbelegt. Der Gemeinderat versäumt es bereits, zu konkretisieren, um welche Zuleitungen es sich dabei handeln soll.

All dies spricht dafür, dass der Plan 1998 die streitgegenständliche Hofzuleitung als öffentliche verstanden haben wollte, und der Hinweis im TB 1998 (vgl. a.a.O., Ziff. 2.2.2), dass der "… Planungsperimeter … den Vollausbau der Bauzonen gemäss den bestehenden Zonenplänen sowie die ausserhalb liegenden, auf die Wasserversorgung angewiesenen Liegenschaften" umfasse, bestärkt diese Sichtweise. [Dabei ist durchaus einzuräumen, dass diesem Hinweis - seiner Kürze wegen - isoliert betrachtet keine hohe Aussagekraft beizumessen wäre; nicht anders als der Aussage im TB 2014, Fassung 2016 (vgl. daselbst Ziff. 6.5.1), dass die "… bestehende Leitung DN 100 aus dem Jahre 1923 … in das Eigentum des Grundeigentümers des Hofes Bockstein in [der] Gemeinde Buchegg (Ortsteil Mühledorf) …" übergehe.] So wird im Plan nämlich auch die Zuleitung (identischen Kalibers und gleichen Alters) zu den beiden (ebenfalls ausserhalb Bauzone gelegenen) Höfen im Gebiet Mettlen dargestellt - und folglich als öffentliche ausgewiesen; und dies ohne Vorbehalte des Gemeinderats. Allein die unterschiedliche Länge der beiden Zuleitungen (nämlich: rund 200 m bei den Höfen Mettlen und ca. 600 m beim Hof Ober Bockstein) scheint jedenfalls nicht geeignet, im einen Fall auf eine öffentliche und im andern auf eine private Anlage zu schliessen. Insbesondere wird seitens der Beschwerdegegnerin auch nicht geltend gemacht - und ist auch sonst nicht zu ersehen -, dass bzw. weshalb der Hof Ober Bockstein - anders als die Höfe im Gebiet Mettlen - nicht auf die Versorgung ab dem plangegenständlichen Leitungsnetz angewiesen sein sollte. Das Vorbringen des Gemeinderats schliesslich, die GWP 1998 habe gar nicht darauf abgezielt, zwischen öffentlichen und privaten Leitungen zu unterscheiden, es komme ihr vielmehr bloss der Charakter eines Leitungskatasters zu, vermag angesichts des oben beschriebenen stringenten Planinhalts (meint: ausnahmslose Beschränkung auf öffentliche Anlagen) ebenfalls nicht zu überzeugen. Dasselbe gilt allerdings auch für die Berufung des Beschwerdeführers auf Art. 676 Abs. 1 ZGB. Die hier (zivilrechtlich) getroffene Eigentumszuordnung steht explizit unter dem Vorbehalt, dass "… es nicht anders geordnet ist …." Bei Vorliegen einer Erschliessungsplanung (GWP) aber fehlt es an eben dieser Voraussetzung; es ist vielmehr diese für die Eigentumszuordnung respektive Abgrenzung öffentlich/privat massgebend.

Es dürften im Wesentlichen dies die Umstände bzw. Überlegungen gewesen sein, die das AfU/Abteilung Wasser im Jahr 2013 (vgl. Schreiben vom 18. September 2013) dazu bewogen haben, die streitgegenständliche Leitung (gestützt auf die GWP 1998) als öffentliche zu qualifizieren.

Es verbleibt das Argument des Gemeinderats, der Hof Ober Bockstein sei seinerzeit noch auf Gemeindegebiet Mühledorfs - und damit ausserhalb des Gebiets des planenden Zweckverbands - gelegen. Die Zuleitung zum Hof habe deshalb vom Plan 1998 gar nicht als öffentliche festgelegt werden können (fehlende Planungshoheit). Sollte eine solche Festlegung dennoch beabsichtigt gewesen sein, müsste sie als nichtig beurteilt werden (örtliche Teilnichtigkeit des Plans). So sei der Plan damals in Mühledorf nicht aufgelegen.

Hierzu ist zu bemerken, dass von der rund 600 m langen Zuleitung (heute alles Gemeinde Buchegg) mehr als zwei Drittel, nämlich gut 430 m, auf Gemeindegebiet Aetigkofens lagen. Ferner spricht grundsätzlich nichts dagegen, dass das damals planende Gemeinwesen - der Zweckverband - auch einen Leitungsabschnitt (Reststück) zu einer Liegenschaft in seine Erschliessungsplanung mit einbezog, die zwar ausserhalb des Verbandsgebiets lag, seinerzeit aber seit bereits 75 Jahren (nämlich seit 1923) ab seinem Netz versorgt wurde. Da das Planungsinstrument ferner ein kantonaler Erschliessungsplan war, fallen - bezogen auf das damalige Gebiet Mühledorfs - nur noch zwei mögliche Fehler in Betracht: Die Gemeinde Mühledorf wurde in der Sache nicht konsultiert und/oder der Plan lag zwar beim BJD und in den Gemeinden Lüterswil-Gächliwil und Aetigkofen, entgegen der Verfahrensvorschrift von § 69 lit. a PBG nicht aber auch in Mühledorf öffentlich auf.

Ob die Gemeinde Mühledorf seinerzeit konsultiert worden ist, ist unbekannt und müsste noch geklärt werden. Die unterbliebene Planauflage in Mühledorf wiederum wird vom Gemeinderat immerhin behauptet. Beide Fragen können indessen offengelassen werden. So, weil eine teilweise Nichtigkeit der Planung ohnehin nicht zur Diskussion steht. Die eventuell unterlaufenen Verfahrensfehler sind - der konkreten Umstände wegen - nämlich zweifellos nicht als schwerwiegende zu beurteilen. Dies aus folgenden Gründen: Die Gemeinde Mühledorf verfügte Zeit ihres Bestehens nie über eine öffentliche Wasserversorgung - und deshalb auch nicht über eine GWP. Die nutzungsplanerische Erfassung eines peripher gelegenen Hofes durch die Nachbargemeinde (exakt: den benachbarten Zweckverband) konnte ihr folglich - abgesehen von zwei Wegquerungen (vgl. nachfolgend) - in keiner Weise zum Nachteil gereichen, sie - abgesehen von der (eher auf der emotionalen Ebene zu verortenden) Unschönheit einer Hoheitsverletzung - demzufolge auch nicht stören. M.a.W. darf davon ausgegangen werden, die Gemeinde Mühledorf hätte, wenn konsultiert, der marginalen Ausdehnung des Planungsperimeters (über das benachbarte Verbandsgebiet hinaus auf ihr eigenes Territorium) sogar zugestimmt. Die gegebenenfalls in Mühledorf versäumte öffentliche Auflage des Plans wiederum hätte zwar mit Blick auf § 42 Abs. 1 PBG, wonach öffentliche Leitungen von den Grundeigentümern zu dulden sind, von Bedeutung sein können. Konkret verhält es sich jedoch wie folgt: Das einzige auf (ehemaligem) Gemeindegebiet Mühledorfs durch die Leitungsführung tangierte private Grundstück, die Parzelle Nr. 208, gehört dem Beschwerdeführer selbst. Bei den beiden zusätzlich noch gequerten Flur- bzw. Forstwegen (Nrn. 90080 und 90091) handelt es sich um öffentliche Grundstücke.

Als Zwischenresultat ist festzuhalten, dass die streitgegenständliche Hofzuleitung gemäss rechtsgültiger Erschliessungsplanung (GWP 1998) eine öffentliche ist.

d. Zu prüfen bleibt die Frage, ob die GWP 1998, was die Rechtsnatur der Leitung zum Hof Ober Bockstein betrifft, inhaltlich verfehlt war (und ist), ob also der Plan die Leitung richtigerweise explizit als private hätte ausweisen oder aber (im Sinne eines "konkludenten Schweigens") einfach von ihrer Darstellung hätte absehen müssen.

Die Fragestellung thematisch einschränkend, sei einleitend Folgendes festgehalten: Mit guten Gründen ausgeschlossen werden kann die - theoretisch ebenfalls denkbare - Variante, dass die Planaussage ("öffentliche Leitung") "bloss" finaler Art im Sinne von § 105 Abs. 1 PBG war, dass die - bis dahin noch als privat erkannte - Leitung vom Gemeinwesen nach Eintritt der Rechtskraft des Plans also erst noch übernommen werden sollte. Für diese Konstellation gibt es in den Akten keinerlei Hinweise; ebensowenig wird sie von den Parteien in Anspruch genommen.

Das von der Beschwerdegegnerin angerufene bundesgerichtliche Urteil vom 11. Mai 2015 in der Streitsache Nr. 1C_565/2014 alsdann ist dem - als Vorinstanz am Verfahren beteiligt gewesenen - Regierungsrat wohlbekannt. Das Bundesgericht hat mit diesem Entscheid das Urteil des solothurnischen Verwaltungsgerichts vom 27. Oktober 2014 (im Verfahren VWBES.2014.96) geschützt. Mit letzterem war der regierungsrätliche Beschwerdeentscheid vom 25. Februar 2014 (vgl. RRB Nr. 2014/354) aufgehoben worden. Strittig war - wie vorliegend - die Frage nach der öffentlichen oder privaten Natur einer Wasserleitung; Streitgegenstand bildete eine Leitung in der Gemeinde Erlinsbach SO.

Da die zur Anwendung gelangenden Normen grossmehrheitlich solche des "gewöhnlichen" kantonalen Rechts waren (Ausnahme: Berufung der privaten Beschwerdeführer auf den bundesrechtlichen Grundsatz von Treu und Glauben, auf das Gleichbehandlungsgebot sowie auf Art. 676 Abs. 1 ZGB), war das Bundesgericht grundsätzlich darauf beschränkt, eine Verletzung des (bundes-)verfassungsrechtlichen Willkürverbots zu

prüfen [vgl. Art. 95 lit. a - c Bundesgerichtsgesetz (BGG; SR 173.110)]. Hierzu wiederum hielt das Bundesgericht unter Ziff. 1.4 seiner Erwägungen fest, dass nach seiner Praxis ein Entscheid nur dann gegen dieses Verbot verstosse, "… wenn er offensichtlich unhaltbar … [sei], weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass …" verletze. Folgerichtig hat sich das Gericht in seinen nachfolgenden Erwägungen denn auch jeweils darauf beschränkt, festzustellen, das Verwaltungsgericht sei bei seinen Würdigungen nicht in Willkür verfallen.

Vor diesem Hintergrund erweist sich eine kurze (unmittelbare) Auseinandersetzung mit dem geschützten verwaltungsgerichtlichen Urteil als angezeigt, auch wenn zwischen dem damals beurteilten Sachverhalt bzw. den damals anstehenden Fragestellungen und dem/den vorliegend zu beurteilenden - nebst unbestreitbaren Parallelen - doch auch massgebende Unterschiede zu erkennen sind. Gar aktenwidrig ist die Behauptung der Beschwerdegegnerin (vgl. oben Ziff. 2.3.2 lit. f), auch die damals streitgegenständliche Leitung in Erlinsbach (mit Nennweite 40 mm) habe u.a. der Löschwasserversorgung gedient (siehe Erw. I/3 des verwaltungsgerichtlichen Urteils).

Wie (indirekt) soeben angesprochen, hat die streitbetroffene Leitung in Aetigkofen/Mühledorf ursprünglich auch der Löschwasserversorgung gedient. Dies ist zwischen den Parteien unumstritten, und anders kann es sich angesichts der dereinst seitens der SGV geleisteten Beiträge auch nicht verhalten haben. Diese Funktion ist der Leitung im Grundsatz auch von der rechtgültigen GWP aus dem Jahr 1998 noch zuerkannt worden, auch wenn die Problematik des (höhenbedingt) ungenügenden Löschdrucks bereits erkannt worden war (vgl. TB 1998, Ziff. 3.7 und 5.6). Daran ändert der Umstand, dass die Löschversorgung von der neuen GWP als durch die Leitung nicht (mehr) gewährleistet beurteilt wird (vgl. TB 2014, Ziff. 6.5.1), nichts. Ein vergleichender Blick auf den Situationsplan der rechtsgültigen GWP Erlinsbachs (vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2004/1881 vom 14. September 2004) ergibt sodann, dass dort - anders als hier, und zwar in grosser Zahl - auch Leitungen eingezeichnet sind, bei denen es sich ganz offensichtlich nicht um öffentliche handeln kann (Bsp: unzählige direkt ab einer öffentlichen Hauptleitung abgehende, jedoch nur einzelne Liegenschaften bedienende Hausanschlüsse).

Massgebend ist für den Regierungsrat nun aber das Folgende: Wenn die rechtsgültige Planung, wie es vorliegend der Fall ist (vgl. vorstehend lit. c sowie lit. d, 2. Absatz), eine eindeutige Aussage zur Rechtsnatur einer Erschliessungsanlage macht (hier: öffentliche Leitung), kann es nicht angehen, dass der betroffene Grundeigentümer, der sich auf den Plan beruft, auch noch beweisen muss, dass dessen Festlegung materiell rechtens (exakt: recht- und zweckmässig) ist und nicht auf einem planerischen Versehen beruht. Dies muss umso mehr gelten, wenn die Anlage, um die es geht, bei Erlass der Planung bereits alt war (vorliegend: 75 Jahre). So gesellt sich in diesem Fall zur historisch bedingten allmählichen "Verdunkelung" der Fakten noch der zusätzlich erschwerende Umstand, dass die einst darauf anwendbaren Rechtsnormen nach und nach ausser Kraft treten und durch neue ersetzt werden. Es besteht m.a.W. die Schwierigkeit, die massgebenden früheren Normen festzustellen und sie auch (geltungszeitlich) korrekt auszulegen. [Konkret angesprochen ist hier Erw. 3.1 des bundesgerichtlichen Urteils im Fall Erlinsbach, lautend wie folgt: "Gemäss den vorstehenden Erwägungen durfte das Verwaltungsgericht davon ausgehen, die umstrittene Leitung sei ursprünglich als private Hausanschluss- bzw. Hauszuleitung erstellt worden. Im Folgenden ist zu prüfen, ob diese Leitung später in das Eigentum der Gemeinde übergegangen ist. Ein solcher Übergang hätte entweder durch Vertrag oder durch einen einseitigen Hoheitsakt der Gemeinde (oder allenfalls des Kantons) erfolgen müssen. … ."].

Das Anliegen der Rechtssicherheit gebietet vorerst, dass die (klare) Festlegung eines rechtsgültigen Erschliessungsplans die Vermutung für ihre materielle Richtigkeit in sich

schliesst. Wer sich auf den Plan beruft, kann diese Vermutung in Anspruch nehmen. Beweisbelastet ist, wer das Gegenteil - die (materielle) Fehlerhaftigkeit der planerischen Festlegung - behauptet. Vorliegend bedeutet dies unter anderem, dass es nicht dem Beschwerdeführer obliegt, die spätere Übernahme der im Jahr 1923 von seinen Rechtsvorgängern privat erstellten Leitung ins öffentliche Netz nachzuweisen.

Weiter darf nicht verkannt werden, dass auch die GWP selbst einen Hoheitsakt darstellt, wie ihn das Bundesgericht - nebst der vertraglichen Einigung - als mögliche Form (Rechtsgrund) des Übergangs einer Leitung ins öffentliche Netz erwähnt. Nachdem vorstehend festgestellt werden konnte, dass die Qualifikation der streitgegenständlichen Leitung als öffentliche im Plan 1998 nicht bloss (d. h. nicht erst) eine "Absichtserklärung" darstellte, was einen zeitlich nachgelagerten separaten Übernahmeakt erfordert hätte, besteht nun auch die Möglichkeit, dass ihr Übergang ins öffentliche Netz - sollte er nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt stattgefunden haben - überhaupt erst mit ihr selbst bewirkt werden sollte. Dabei kann vorliegend offen gelassen werden, ob solches auch gegen den Willen privater Leitungseigentümer möglich wäre. Die Beschwerdegegnerin wiederum macht geltend, ein Statuswechsel (privat - öffentlich) per Erschliessungsplanung wäre darin (hier: GWP 1998) explizit so zu definieren (gewesen). Dabei beruft sie sich auf eine - allerdings nicht nachgewiesene - bundesgerichtliche Praxis.

Mit diesen Überlegungen soll aufgezeigt werden, dass der Erschliessungsplanung (hier: der GWP 1998) vorausgehenden Sachumständen - mögen sie stattgefunden haben oder eben gerade nicht - mit zunehmendem zeitlichen Abstand (Zurückliegen) zur Planung tendenziell abnehmende Bedeutung zukommt. Ausgangspunkt und Hauptgegenstand der Betrachtung bildet m.a.W. immer der Plan selbst - gegebenenfalls mit relativierendem (inhaltlich korrigierendem) Blick zurück in die (jüngere) Geschichte. Dagegen wäre es verfehlt, die Historie selbst (vorliegend: die Errichtung der Leitung anfangs der 1920er-Jahre und die daran anschliessenden Ereignisse) ins Zentrum zu stellen und sich darin nach und nach in Richtung Gegenwart vorzuarbeiten, d. h. den Plan schwergewichtig als geschichtlich gewachsenes Produkt verstehen und deuten zu wollen. Damit würde der Umstand verkannt, dass der Plan - nicht anders als etwa ein Gesetz - letztlich einen Willensakt der zuständigen Behörde darstellt, dessen Inhalt zwar nicht willkürlich sein darf, jedoch - bei gleicher Qualität - auch anders hätte ausfallen können. Nur so wird das dem Plan zukommende normative Moment respektiert.

e. Vorliegend ist unter den Parteien unumstritten, dass die Leitung zum Hof Ober Bockstein im Jahr 1923 erstellt worden ist, und zwar privat, durch den damaligen Hofeigentümer. Ihr ursprünglich privater Charakter wird auch durch den (vom Verbandsvorstand vorgelegten) Vertrag zwischen den drei Einwohnergemeinden Lüterswil, Gächliwil und Aetigkofen vom 23. Juli 1925 (vgl. oben Ziff. 2.3.2 lit. g) belegt. Erwiesen ist auch, dass an die Bockstein-Leitung seitens der SGV Beiträge geleistet worden sind. Aus dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1139 vom 14. März 1923 (Beitragszusicherung) ergibt sich, dass es 30 % der auf Fr. 11'000.00 veranschlagten Erstellungskosten waren. Aus dem Schriftenwechsel zwischen der SGV und den drei Verbandsgemeinden im Jahr 1938 wiederum (vgl. Schreiben SGV vom 25. Mai 1938 und Antwortschreiben A. Stuber, Lüterswil, namens der drei Gemeinden, vom 18. Juni 1938), welcher den Beitragssatz von 30 % bestätigt, ergibt sich ferner, dass die gesprochene Subvention dem Hofeigentümer in der Folge nicht direkt durch die SGV ausbezahlt worden ist, sondern "… aus der Betriebskasse …" [kann nur heissen: Betriebskasse der Wasserversorgungsgenossenschaft Schöniberg], und zwar offenbar in der Form mehrerer jährlicher Raten (so auch die Auskunft der SGV an die Präsidentin der Gemeinde Buchegg vom 1. April 2015). Damit wird der vom Gemeinderat geltend gemachte Fortbestand des privaten Charakters der Leitung zumindest nicht bekräftigt.

Einigkeit zwischen den Parteien besteht auch darüber, dass seitens der Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers nie Grundeigentümerbeiträge geleistet worden sind, ebensowenig Anschlussgebühren. Da die Leitung unbestritten privat erstellt worden ist, hat es für die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen (im Sinne des heutigen Begriffsverständnisses) aber auch keinen Anlass gegeben. Damit kann offen bleiben, ob das damals anwendbare Recht solche Beiträge überhaupt bereits vorsah. [Merke: Das kant. Gesetz betreffend das Bauwesen vom 10. Juni 1906 überliess es in § 7 den Gemeinden, in ihren Baureglementen Vorschriften über "Beiträge der Grundeigentümer … an die Kosten der Kanalisation und Wasserversorgung …" vorzusehen (vgl. a.a.O., Ziff. 4).]

Gegebenenfalls geleistete Anschlussgebühren sodann - wie sie heute verstanden werden - würden über die Rechtsnatur der Hofzuleitung nichts aussagen. Anschlussgebühren sind für die Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung (hier: öff. Wasserversorgung) zu leisten, werden wegen des Anschlusses an diese geschuldet. Dabei spielt es keine Rolle, wo der Anschlusspunkt liegt.

Der "Grösse" Anschlussgebühr kommt vorliegend aber immerhin indirekt Bedeutung zu, nämlich im Zusammenhang mit der geführten Diskussion über den Grund des gegenüber dem Beschwerdeführer in der Vergangenheit zur Anwendung gebrachten höheren Wasserpreises (Benützungsgebühr). Der Beschwerdeführer behauptet, es sei der höhere Tarif (von Fr. 2.35 pro m^3) ihm gegenüber mit der grossen Länge der Hofzuleitung (und den entsprechend hohen künftigen Sanierungskosten) begründet worden, und er erkennt in dieser Argumentation ein Indiz für die öffentliche Natur der Leitung. Die angebliche Argumentation (des Zweckverbands) hat er jedoch nicht nachgewiesen. Der Gemeinderat hingegen sieht einen möglichen Grund für den höheren Tarif unter anderem im Umstand, dass von den Rechtsvorgängern des Beschwerdeführers keine Anschlussgebühr geleistet worden sei. Dabei lässt er allerdings offen, ob nach damaligem Recht eine solche Gebühr überhaupt hätte erhoben werden können. Der Diskurs führt damit nicht weiter, weder in die eine noch in die andere Richtung.

Wenn schliesslich beide Seiten für sich in Anspruch nehmen, bis anhin keine (namhaften) Unterhaltsarbeiten an der Leitung vorgenommen zu haben, kann das auch einfach daran liegen, dass solche Arbeiten bis dato noch nicht erforderlich waren.

Interessanter ist das - vom Gemeinderat unwidersprochen gebliebene - Argument des Beschwerdeführers, es werde - der gegebenen Höhenverhältnisse wegen - das gesamte (öffentliche) Leitungsnetz regelmässig über den hofnahen Hydranten (gespült und) entlüftet. Bei privater Natur der Hofzuleitung (inkl. Hydrant) wäre dieses Vorgehen doch als aussergewöhnlich zu beurteilen, zumal keine spezielle Regelung (Rechtsgrundlage für die öffentliche Nutzung einer privaten Anlage) als vorhanden angerufen wird.

Beachtenswert ist letztlich auch der vom Beschwerdeführer (als Beweismittel Nr. 8) vorgelegte Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats über die Sitzung vom 12. Januar 2015. Diesem kann entnommen werden, dass das projektierende Ing.-Büro dem Gemeinderat damals (sinngemäss) empfohlen hatte, die - neu als privat verzeichnete - Hofzuleitung auf Gemeindekosten zu sanieren (heisst: Übergabe ins private Eigentum in saniertem Zustand). Dieser Vorschlag fand jedoch ebensowenig Gehör wie ein Kompromissvorschlag eines Gemeinderats, die Sanierungskosten zwischen Gemeinde und Hofeigentümer hälftig zu teilen. Beide Anträge unterlagen mit 9 zu 1 Stimmen deutlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es keine überzeugenden Hinweise darauf gibt, es sei die Zuleitung zum Hof Ober Bockstein von der GWP 1998 materiell zu Unrecht als öffentliche ausgewiesen worden. Damit ist die Leitung als (nach rechtsgültiger Pla-

nung) öffentliche zu bestätigen. Dies wiederum bedeutet, dass der Entwurf zur neuen Planung, wie er dem Regierungsrat zur Genehmigung vorliegt, einen Statuswechsel beinhaltet. Es bleibt nun zu prüfen, ob dieser Wechsel recht- und zweckmässig ist und - wenn ja - unter welchen Voraussetzungen.

f. Wie zu Beginn (vgl. lit. a) festgestellt, ist der Anspruch auf Planbeständigkeit zeitlich beschränkt. Vorliegend steht er einem Statuswechsel unbestreitbar nicht entgegen. Zu prüfen bleibt, ob die vom Gemeinderat angestrebte Lösung - die Privatisierung der Leitung - auch sonst rechtens (und zweckmässig) ist.

Erschliessungspflichtig ist die Gemeinde allein innerhalb der Bauzone (vgl. § 101 PBG). Soweit sie, was ihr offen steht, über diese Pflicht hinaus auch Liegenschaften ausserhalb Bauzone erschliesst, hat sie einfach rechtsgleich zu verfahren. Der Beschwerdeführer erkennt eine unzulässige Ungleichbehandlung nun darin, dass der Hof Chrieben und die Höfe Mettlen - anders als der eigene - auch künftig öffentlich erschlossen bleiben sollen. Dabei übersieht er allerdings, dass es - über die jeweilige Länge der Zuleitung (Chrieben: ca. 100 m; Mettlen: ca. 200 m; Ober Bockstein: ca. 600 m) hinaus - einen wesentlichen Unterschied gibt: Bezüglich der Höfe Chrieben und Mettlen kann, und zwar ohne Anpassungen an den Primäranlagen, auch die Löschversorgung ab Hydrant in der erforderlichen Güte (Wassermenge und -druck) gewährleistet werden. Beim Hof Ober Bockstein ist das nicht der Fall. Dies, weil er rund 25 m höher gelegen ist als diese Höfe. Dazu kommt noch, dass die Zuleitung zum (neu gebauten) Hof Chrieben im Jahr 2012 eben erst frisch erstellt worden ist und bereits die angestrebte Nennweite von 125 mm aufweist. Im Gebiet Mettlen ist die Leitung zwar erst noch zu ersetzen (aktuell noch 100 mm aus dem Jahr 1922). Hier ist jedoch zu beachten, dass die am Ende der Leitung gelegenen Grundstücke Nrn. 13 und 27 (mit den Bauten Nrn. 7 und 8) gar Bauland sind (sog. Klein- bzw. "Briefmarken-Bauzone"). Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots durch die neue Planung ist damit nicht zu erkennen.

Damit steht fest, dass der "Privatisierung" der Hofzuleitung nichts entgegensteht. Allerdings kann hier nichts anderes gelten als im umgekehrten Fall, bei der Übernahme privater Anlagen ins öffentliche Netz: Die bisher öffentliche - und als sanierungsbedürftig erkannte - Leitung ist dem Beschwerdeführer in saniertem Zustand zu übergeben, und es geht die Sanierung zulasten der Gemeinde (siehe § 100 Abs. 1 PBG, wonach öffentliche Anlagen durch die Gemeinde zu unterhalten sind). Rechtlich ist der Ablauf dadurch sicherzustellen, dass der vom Plan vorgesehene Statuswechsel erst mit der Übertragung der Leitung im sanierten Zustand eintritt, die Leitung m.a.W. bis dahin noch als öffentliche gilt und einstweilen auch noch durch die Gemeinde zu unterhalten ist (aufschiebend bedingter Übergang/Statuswechsel).

Zu guter Letzt ist noch zu bestimmen, in welcher Ausstattung die (sanierte) Leitung dem Beschwerdeführer zu übergeben ist. An sich gegen die Kompetenzordnung von § 103 Abs. 2 PBG verstossend, legt der Plan - und damit der Gemeinderat anstelle der Baukommission - auch gleich fest, wie die (nunmehr private) Leitung auszugestalten ist. Dem ist vorliegend insofern nichts entgegenzuhalten, als die anstehende Sanierung - entgegen der Planungsabsicht des Gemeinderats - nun von der Gemeinde vorzunehmen ist.

Der Plan sieht den Ersatz der bisherigen (Guss-)Leitung 100 mm durch eine 50 mm-Leitung im Reliningverfahren vor, ferner den ersatzlosen Abbruch des heute (am Ende des öffentlichen Leitungsstücks) vorhandenen Hydranten. Gegen Kaliber und Sanierungsart wendet der Beschwerdeführer nichts ein; ebensowenig gegen den (zutreffenden) Vermerk im Plan, dass der Löschschutz mit dieser Lösung nicht gewährleistet ist (und eine Löschwasserreserve vor Ort im Umfang von 30 m^3 erfordert). Indessen ver-

langt er, es sei der Hydrant nicht ersatzlos abzubrechen, sondern durch einen Spülstutzen zu ersetzen.

Wichtig ist, dass der Löschschutz bereits bisher nicht (rechts-)genügend war (ungenügendes Dargebot an Wassermenge und -druck). Zudem hat der Beschwerdeführer nie geltend gemacht, mit dem Entfallen des Hydranten (als möglichem Wasserbezugsort) werde der (prekäre) Löschschutz noch zusätzlich verschlechtert. Vor diesem Hintergrund gibt es keinen Anlass, der Thematik im Rahmen der vorliegenden Fragestellung (Leitungsausstattung) - und quasi von Amtes wegen (vgl. oben Ziff. 2.3.1) - weiter nachzugehen. Eines neuen Hydranten bedarf es m.a.W. nicht.

Ob es - anstelle des entfallenden Hydranten - eines Spülstutzens bedarf, kann dem Entscheid der Gemeinde (bzw. des Zweckverbands) überlassen werden. So würde - den Ausführungen des Beschwerdeführers folgend - ein solcher doch in erster Linie (wenn nicht gar ausschliesslich) den Bedürfnissen des öffentlichen Netzes dienen. Es wären diesfalls, weil dereinst Teil der privaten Leitung bildend, aber auch die Modalitäten seiner Benutzung durch die Gemeinde bzw. den Zweckverband zu regeln.

Die Möglichkeit hingegen, die (neue) Leitung im höchsten Punkt - und damit mutmasslich im Bereich des heutigen Hydranten - entlüften zu können, entspricht einem liquiden Interesse (auch) des Beschwerdeführers selbst. Eine Entlüftungsvorrichtung ist hier folglich vorzusehen. Ob die beiden im Plan bereits festgelegten, weiter unten liegenden Entlüftungsstellen dadurch ganz oder teilweise überflüssig werden, ist noch zu klären. So oder so aber sind zwischen der Gemeinde (bzw. dem Zweckverband) und dem Beschwerdeführer - da dereinst Teil der privaten Leitung bildend - Betrieb und Unterhalt der Entlüftungsvorrichtung(en) zu regeln.

g. Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- die Zuleitung zum Hof Ober Bockstein des Beschwerdeführers gemäss der rechtsgültiger GWP aus dem Jahr 1998 (RRB Nr. 2577 vom 22. Dezember 1998) eine öffentliche ist;

- die in der neuen, dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegten Planung (siehe oben Ziff. 1.1) vorgesehene Qualifikation dieser Leitung als nunmehr private als recht- und zweckmässig beurteilt werden kann;

- jedoch die Leitung, vor dem Übergang ins Eigentum des Beschwerdeführers, durch die Gemeinde zu sanieren ist, und zwar nach Art und Umfang, wie es in der neuen Planung vorgesehen ist und in den vorstehenden Erwägungen (vgl. lit. f) präzisiert wird;

- der Statuswechsel öffentlich - privat erst mit Abschluss der (vorstehend umschriebenen) Sanierung eintritt (Suspensivbedingung), die Leitung folglich einstweilen öffentlich bleibt;

- die Beschwerde - soweit auf sie einzutreten ist (vgl. Ziff. 2.3.1) - im Sinne dieser Feststellungen teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen ist;

- die Kosten des Beschwerdeverfahrens, seinem Ausgang entsprechend, teilweise dem Beschwerdeführer aufzuerlegen [vgl. § 37 Abs. 2 Satz 1 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 2 Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272)] und im Übrigen vom Staat zu tragen sind (vgl. § 37 Abs. 2 Satz 2 VRG);

- diese Kosten mit Fr. 2’000.00 zu beziffern sind, und der Anteil des Beschwerdeführers auf Fr. 500.00 festzulegen ist;

– der Kostenanteil des Beschwerdeführers durch den von ihm geleisteten Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 1'500.00 gedeckt und mit diesem zu verrechnen ist.

2.4 Publikation und Auflage der vorliegenden Erschliessungsplanung sind ohne den Hinweis auf § 39 Abs. 4 PBG erfolgt. Somit ist bei Ausbauvorhaben jeweils das ordentliche Baubewilligungsverfahren zu beschreiten.

2.5 Materiell sind folgende Hinweise anzubringen:

2.5.1 Ausbauvorhaben des Zweckverbands Wasserversorgung Schöniberg

Zuleitung als Zweiteinspeisung ab dem Reservoir Schöniberg in das Netz Aetigkofen, im Speziellen zwecks Erhöhung der heute zu geringen Löschwasserkapazitäten an den Hydranten im Ortsteil Aetigkofen und generell zur Erhöhung der Versorgungssicherheit für die Verbandsgemeinden: Das Vorhaben ist im Zeitpunkt der Realisierung mit der Gemeinde Buchegg und der regionalen Planung zu koordinieren. Die Zuleitung geht nach der Erstellung ins Eigentum des Zweckverbands.

2.5.2 Regionale Ausbauvorhaben

2.5.2.1 Das Reservoir Schöniberg ist insbesondere für die künftige Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserreserve zu erweitern.

2.5.2.2 Erstellen der Verbindungsleitung zwischen Aetigkofen und Hessigkofen (gemäss der rechtsgültigen GWP Hessigkofen-Tscheppach) zwecks Aufhebung des Reservoirs Ämit der Wasserversorgung Hessigkofen-Tscheppach. Die Verbindungsleitung dient zudem der Versorgungssicherheit für die Verbandsgemeinden des Zweckverbands Wasserversorgung Schöniberg. Sie geht ins Eigentum der Gemeinde Buchegg.

2.6 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Die vom Gemeinderat nach der öffentlichen Auflage der Planung am Technischen Bericht noch vorgenommenen Änderungen (vgl. Ziff. 1.1 und 2.2 lit. j) sind marginaler Natur und insbesondere ohne Bedeutung/Auswirkungen für/auf Dritte. "Betroffene" im Sinne von § 19 Abs. 1 PBG sind demnach nicht zu erkennen.

2.7 Mit diesen Hinweisen erweist sich die Planung als recht- und zweckmässig und kann vom Regierungsrat genehmigt werden.

3. Beschluss

3.1 Die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Buchegg für den Ortsteil Aetigkofen wird im Sinne der Erwägungen und unter nachfolgenden Auflagen genehmigt.

3.2 Auf die Beschwerde von Stefan Staub, Ober Bockstein 1, 4583 Mühledorf, wird im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3.1) teilweise nicht eingetreten. Soweit auf die Beschwerde eingetreten wird, wird sie im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3.3 lit. g und dortige Verweise) teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.

Die Verfahrenskosten werden auf total Fr. 2'000.00 festgesetzt, der Kostenanteil des Beschwerdeführers auf Fr. 500.00. Die verbleibenden Kosten von Fr. 1'500.00 werden vom Staat getragen.

Der Kostenanteil des Beschwerdeführers ist durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 gedeckt und wird mit diesem verrechnet. Der Überschuss von Fr. 1'000.00 wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.

3.3 Die Kosten der Sanierung (Relining DN 50) der bestehenden Zuleitung zum Hof Ober Bockstein sind, entgegen der im Bericht unter Ziff. 6.6 festgehaltenen Kostenzuweisung, durch die Gemeinde Buchegg zu tragen (vgl. Ziff. 2.3.3 lit. g sowie Ziff. 3.2).

3.4 Für die Kostentragung der unter den Ziffern 2.5.1 und 2.5.2 der Erwägungen genannten Ausbauvorhaben ist zwischen den involvierten Wasserversorgungsträgern ein Kostenteiler zu vereinbaren, welcher unter Berücksichtigung und Abwägung der daraus entstehenden Vorteile für die jeweilige Wasserversorgung festzulegen ist.

3.5 Der Gemeinderat hat gestützt auf die Ausbauplanung und Kostenschätzung sowie unter Berücksichtigung der festgelegten Prioritäten ein Erschliessungsprogramm gemäss § 101 Abs. 3 PBG zu erstellen, das aufzeigt, wann, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung erfolgt. Dazu gehören sowohl die Kosten für den Ausbau als auch für den Ersatz von Erschliessungsanlagen. Die Gemeindeversammlung kann hierfür Rahmenkredite beschliessen, die als gebundene Ausgaben gelten.

3.6 Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft, soweit sie den mit diesem Beschluss genehmigten Plänen und Bestimmungen widersprechen. Dies betrifft insbesondere den mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2577 vom 22. Dezember 1998 als kantonaler Nutzungsplan genehmigten Übersichtsplan 1:2’000 (Blatt 2, Plan-Nr. 224.020-2a/2) betreffend das Gemeindegebiet Aetigkofen.

3.7 Für die Abgrenzung des Bau- und Siedlungsgebietes ist allein der Zonenplan massgebend.

3.8 Der genehmigte Erschliessungsplan ist dem Amt für Umwelt in elektronischer Form (im pdf-Format) nachzuliefern.

3.9 Die GWP ist die massgebliche Grundlage für die Projektierung neuer und die Abänderung bestehender Wasserversorgungsanlagen sowie für die Gewährung staatlicher Beiträge.

3.10 Für die Realisierung von Ausbauvorhaben im Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Bauprojekte auszuarbeiten und bewilligen zu lassen. Je nach den örtlichen Verhältnissen sind zusätzlich auch kantonale Nebenbewilligungen, seien es ordentliche oder Ausnahmebewilligungen, erforderlich [z.B. für Bauten im Nahbereich von Gewässern sowie bei Unterquerungen von Gewässern, Grundwasserabsenkungen, Einbauten in das Grundwasser, Bauten in Schutzzonen und im Wald, Grabarbeiten im Kantonsstrassengebiet (Aufzählung nicht abschliessend)]. Auch die für die Erlangung dieser Nebenbewilligungen erforderlichen Gesuche und entsprechenden Unterlagen sind zuhanden der zuständigen kantonalen Behörden bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. In Zweifelsfällen respektive bei Fragen empfiehlt es sich, vorgängig (und frühzeitig) mit der betroffenen kantonalen Fachstelle Rücksprache zu nehmen. Die Eröffnung der Nebenbewilligungen erfolgt koordiniert mit der ordentlichen Baubewilligung wiederum durch die örtliche Baukommission.

3.11 Das Konzept über die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in Notlagen wird zur Kenntnis genommen.

3.11.1 Die vorsorglichen Massnahmen sind gestützt auf das Konzept umzusetzen und in einer Ernstfall-Dokumentation festzuhalten, so dass die Sicherstellung der Notversorgung jederzeit gewährleistet ist.

3.11.2 Die Ernstfall-Dokumentation ist vertraulich zu behandeln und periodisch auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen respektive zu ergänzen und den Verantwortlichen der Wasserversorgung und dem zuständigen Regionalen Führungsstab zur Kenntnis zu bringen.

3.12 Gestützt auf §§ 2 und 77 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) wird eine Genehmigungsgebühr (inklusive Publikationskosten) von Fr. 1‘823.00 erhoben.

Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung	**Gemeinde Buchegg, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf**	
Genehmigungsgebühr:	Fr. 1‘800.00	(4210001 / 007 / 80058)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr. 1‘823.00	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Amt für Umwelt	

Kostenrechnung	**Stefan Staub, Ober Bockstein 1, 4583 Mühledorf**	
Kostenvorschuss:	Fr. 1‘500.00	(Fr. 500.00 von 1015004 auf
Verfahrenskostenanteil:	Fr. 500.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr. 1‘000.00	(aus 1015004)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re/cs) (2)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2015/21)
Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung
Bau- und Justizdepartement, cn (zur Rückerstattung)
Amt für Umwelt (ad acta 0332.035.01), mit 1 gen. Plandossier (folgt später)
Amt für Umwelt, Rechnungsführung
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche/Pläne/EDV
Solothurnische Gebäudeversicherung, Löschwasserversorgung, mit 1 gen. Plandossier (folgt später)
Amt für Finanzen, zum Umbuchen (2)
Lebensmittelkontrolle, mit 1 gen. Plandossier (folgt später)
Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen, mit 1 gen. Plandossier (folgt später)
Katastrophenvorsorge, Industriezone Klus 17, Gebäude H, 4710 Balsthal
Regionaler Führungsstab Biberist / Bucheggberg / Lohn (RFS BBL), p.A. D. Reusser, Balmstrasse 128, 4584 Lüterswil
Gemeinde Buchegg, Gemeindepräsidium, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf SO, mit 2 gen. Plandossiers (folgen später), mit Rechnung **(Einschreiben)** (Versand durch Amt für Umwelt)
Stefan Staub, Ober Bockstein 1, 4583 Mühledorf SO (mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement zwecks Rückerstattung des Kostenvorschussanteils die **Bank- oder Postverbindung** mittels Einzahlungsschein mit IBAN-Nr. bekanntzugeben) **(Einschreiben)**
Zweckverband Wasserversorgung Schöniberg, p.A. Beat Wehrle, Aetigkofenstrasse 21, 4584 Gächliwil, mit 1 gen. Plandossier (folgt später) **(Einschreiben)**
W+H AG, Blümlisalpstrasse 6, Postfach, 4562 Biberist, mit 1 gen. Plandossier (folgt später)
Amt für Umwelt, Sch (z.Hd. Staatskanzlei zur Publikation im Amtsblatt in der Rubrik „Regierungsrat“: „Gemeinde Buchegg: Teilrevision der Generellen Wasserversorgungsplanung für den Ortsteil Aetigkofen, Genehmigung.“)