

Erschliessungsbeiträge

Beitragsplan: Die Beiträge an die Kosten für den Bau von Strassen, Wasser- und Abwasseranlagen sind je gesondert zu berechnen. Gemeindeanteil bei Strasse mit Groberschliessungsfunktion. Bei leitungsgebundenen Anlagen erfolgt die Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde und den Beitragspflichtigen entsprechend den Gesichtspunkten für Strassen.

Sachverhalt

kein

Aus den Erwägungen

3.

c)

(...) Der Beitrag der Gemeinde (...) ist für jede Art von Erschliessungsanlagen separat zu beurteilen. Ebenso ist es unzulässig, für die gesamte Erschliessung einen einzigen, nicht nach Anlagearten differenzierten Beitragsplan zu erlassen (AGVE 1992 S. 198); für deren Finanzierung gelten ja auch je verschiedene Vorschriften. Der Beitrag der Beschwerdeführerin ist deshalb für jede Erschliessungsanlage separat zu beurteilen.

4.

In Verfahren über die Zahlung von Erschliessungsbeiträgen sind materiell regelmässig drei Stufen zu prüfen. Zunächst kann strittig sein, ob überhaupt ein Sondervorteil im Sinne des Gesetzes vorliegt, m.a.W. ob ein Grundstück zu Recht in den Beitragsperimeter einbezogen wurde. Dann können Meinungsverschiedenheiten über den vom Gemeinwesen zu übernehmenden Kostenanteil bestehen. Schliesslich ist der auf die Gesamtheit der Grundeigentümer entfallende Betrag unter diesen aufzuteilen. (...)

4.1. Verkehrsmässige Erschliessung

a)

Laut dem Reglement für Strassenbaubeiträge (StR), das die Gemeindeversammlung am 11. Dezember 1998 beschlossen hat, tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 %. (...)

c)

(...) Ob eine Strasse der Fein- oder der Groberschliessung zuzurechnen ist, hängt von ihrer Funktion ab. Dabei können andere Hilfskriterien herangezogen werden wie Umfang des zu erschliessenden Gebietes, dessen Grösse und Bedeutung im Verhältnis zur ganzen Ortschaft, das öffentliche Interesse an der Festsetzung der genauen Linienführung und Ausbaustandard. Auf die Strassenbreite kann nicht unbedingt abgestellt werden, auf die Typisierung gemäss VSS-Normen nur hilfsweise (VGE II/37 vom 12.06.97 i.S. Gemeinde Lupfig [AGVE 1998 S. 194 ff.]).

d)

Das zu erschliessende Gebiet T. umfasst rund 6,4 Hektaren. Es macht gegen einen Viertel der gesamten in O. ausgeschiedenen Bauzonen aus. In Anbetracht der Grösse des Gebietes und seiner Bedeutung im Verhältnis zur ganzen Bauzone können schlechterdings nicht alle Strassen bloss Feinerschliessungsfunktion haben. Der Gemeinderat räumt denn auch ein, dass zumindest die Studenmattstrasse als Groberschliessung zu betrachten ist (...). § 2 StR bestimmt, dass bei Groberschliessungen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer höchstens 70 % der Kosten zu tragen haben. Damit wird aber nur die obere Grenze für die Beiträge der Privaten festgesetzt. Es ist also nicht gesagt, dass sich die Gemeinde in jedem Fall mit einem minimalen Kostenanteil von 30 % begnügen darf, vielmehr ist für den jeweiligen Strassenzug zu prüfen, ob der Kostenanteil von 30 % angemessen ist. Abzustellen ist darauf, ob Durchgangsverkehr zu erwarten ist, ob andere Strassen entlastet werden, ob öffentliche Anlagen erschlossen werden, auch die Erschliessung grösserer unüberbauter Gebiete kann ins Gewicht fallen (AGVE 1985 S. 170).

e)

In die Studenmattstrasse münden die Laibichstrasse, die Vorstadtstrasse und insbesondere der lange Bündtetalweg, welcher den grössten Teil des ganzen Gebietes erschliesst. Die Studenmattstrasse mündet in die K 491, welche nach Mumpf führt. Es ist deshalb zu erwarten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des ganzen Gebietes, welche talwärts Richtung Mumpf zu den Hauptverkehrsachsen fahren, die Studenmattstrasse benützen werden. Dies gilt selbst für diejenigen, welche näher am Dorfkern wohnen, da nach dem Ausbau der Strassen diese Verbindung bequemer und im Winter wohl auch sicherer ist als die steilen und teils engen Strassen, die in den Dorfkern und dann in die K 491 führen. Die Studenmattstrasse verläuft in einem grossen Bogen talwärts. Der Bogen liegt ausserhalb der Bauzone in einem Waldstück. Innerhalb der Bauzone werden die angrenzenden Grundstücke durch diese Strasse direkt erschlossen.

Nachdem der Hauptteil des Verkehrs aus dem über sechs Hektaren umfassenden Gebiet über die Studenmattstrasse abgewickelt wird, würde ein Kostenanteil der Gemeinde von 30 % dem erheblichen öffentlichen Interesse am Ausbau dieser Strasse nicht gerecht. Das Verwaltungsgericht hat im bereits erwähnten Fall, der die Gemeinde Lupfig betraf, wo es um die Erschliessung eines ca. vier Hektaren umfassenden Wohngebietes ging, erwogen, dass der Gemeindeanteil für die Sammelstrasse gegen fünfzig Prozent betragen müsste. Unter den gegebenen Umständen erscheint im vorliegenden Fall die hälftige Teilung der Kosten für die Studenmattstrasse zwischen Gemeinde und Beitragspflichtigen als

angemessen. (...)

4.2. Kanalisation

a)

Werden im Rahmen der systematischen Erschliessung von Bauland Kanalisationsleitungen von der Gemeinde erstellt, haben die Eigentümer der neu erschlossenen Grundstücke entsprechend der Grundstücksfläche Beiträge zu leisten (§ 42 des Abwasserreglementes der Gemeinde O.). Dieser Regelung liegt offensichtlich die Vorstellung zugrunde, dass das Hauptleitungsnetz weitgehend vorhanden ist und dass die Kosten für noch vorzunehmende Erschliessungen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen sind. Gegen eine solche Regelung ist so lange nichts einzuwenden, als es sich bei den noch zu erstellenden Leitungen um Anlagen der Feinerschliessung handelt, d.h. um Anlagen, welche die angrenzenden Grundstücke mit dem übergeordneten Leitungsnetz verbinden und die damit ausschliesslich diesen Grundstücken, jedenfalls aber einem eng begrenzten Gebiet dienen. (...)

c)

Laut Projekt wird nun vor der Abzweigung des bestehenden Überlaufs in den Wald ein neuer Schacht (KS 3) erstellt, von wo das Abwasser in ein Fangbecken und erst danach in die bestehende Leitung eingeleitet wird. Zudem wird eine zusätzliche Entlastungsleitung in den Bach gebaut. Der Gemeinderat O. argumentiert, Fangbecken und Regenentlastung dienten einzig dem Erschliessungsgebiet. Das trifft zwar zu; ab dem Schacht KS 3 werden aber durch die Leitung keine Grundstücke mehr direkt erschlossen. Spätestens ab hier hat die Leitung zumindest Sammelfunktion. Unter diesen Umständen dürfen die Kosten für das Fangbecken und den Überlauf in den Bach nicht vollumfänglich auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer abgewälzt werden. Ähnlich wie bei den Strassen ist auch bei leitungsgebundenen Anlagen für die Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde (...) und den Beitragspflichtigen die jeweilige Interessenlage massgebend. Diese wird hauptsächlich durch die Funktion der Anlage bestimmt. Der Fangkanal bildet die Nahtstelle zwischen dem Leitungsnetz aus dem Erschliessungsgebiet und der Transportleitung zur ARA Wallbach. Funktionsmässig ist er deshalb zwischen der Grob- und der Basiserschliessung einzuordnen. Den Beitragspflichtigen mehr als die Hälfte der Kosten für den Fangkanal und den Überlauf zu überbinden, wäre unter diesen Umständen unangemessen. (...) Diejenigen Aufwendungen, welche nicht durch Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gedeckt werden können, dürfen nicht aus allgemeinen Steuermitteln finanziert werden (Art. 60a GSchG), weshalb sie der Spezialfinanzierung "Abwasser" zu belasten sind. Bei leitungsgebundenen Anlagen verhält es sich diesbezüglich anders als bei Strassen.

4.3. Wasserversorgung

a)

Die Leitungen im Bündtetalweg und in der Studenmattstrasse sowie das kurze Stück in der Vorstadtstrasse erschliessen die angrenzenden Grundstücke; sie stellen aber auch den Ringschluss des Wasserversorgungsnetzes her. Daneben werden Stichleitungen im Bündtetal, in der Laibichstrasse und im Studenmattweg gebaut. An der Leitung, welche seit Jahren besteht und die das Grundstück der Beschwerdeführerin quert, wird nichts verändert.

b)

(...) Es fragt sich in der Tat, welchen Sondervorteil die Leitungsbauten für das Grundstück der Beschwerdeführerin bewirken. Im Bereich ihrer Parzelle werden keine Leitungen erstellt. Der Ringschluss hat wohl auch Vorteile für das Gebiet T.; er erfolgt aber in erster Linie im Interesse des gesamten Wasserversorgungsnetzes. Hätte die Beschwerdeführerin bauen wollen, so hätte ihr kaum entgegengehalten werden können, das Grundstück sei hinsichtlich der Wasserversorgung nicht erschlossen. Jedenfalls war die Wasserversorgung für die Bewilligung der Überbauung auf der benachbarten Parzelle 50 kein Hinderungsgrund. Demzufolge ist sie von der Beitragspflicht an die Wasserversorgung zu befreien.