

WBE.2023.38 / MW / jb

(2022-001636)

Art. 122

Urteil vom 14. Dezember 2023

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz

Verwaltungsrichterin Lang

Verwaltungsrichterin Schöb

Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führerin

A._____

vertreten durch lic. iur. Pius Koller, Rechtsanwalt, Gewerbepark Bata 10,
Postfach 250, 4313 Möhlin

gegen

Gemeinderat R._____

Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5000 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Regierungsrats vom 14. Dezember 2022

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

1.

A. _____ ist Eigentümerin der in der Landwirtschaftszone von R. _____ liegenden Parzelle Nr. aaa. Am 7. Dezember 2020 reichte sie beim Gemeinderat R. _____ ein Baugesuch für die Umnutzung der bestehenden Stallgebäude und Einstellräume zur Haltung von Kleinpferden sowie Legehennen ein. Für das Aufstellen eines WC-Containers im Tenn, diverse Einzäunungen und die Aufhebung einer Jauchegrube sowie des Mistplatzes ersuchte sie ebenfalls um eine Bewilligung.

2.

Mit Verfügung vom 16. Februar 2021 stimmte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, dem Baugesuch unter Auflagen grossmehrheitlich zu. Für die Einzäunung des Wohnhauses wurde dagegen keine Zustimmung erteilt. Zudem ordnete das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, an, die Liegenschaft sei an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Gestützt auf diesen (Teil-)Entscheid erteilte der Gemeinderat am 8. März 2021 die Baubewilligung unter diversen Auflagen sowie Bedingungen und verfügte den Anschluss der Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation.

B.

1.

Gegen den Entscheid des Gemeinderats erhob A. _____ am 9. April 2021 Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat, wobei sich der Beschwerdeantrag gegen die Anordnung richtete, die Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen.

2.

Der Regierungsrat fällte am 14. Dezember 2022 folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 532.10, insgesamt Fr. 2'532.10 werden zu ½, das heisst mit Fr. 1'266.05, der Beschwerdeführerin Dr. A. _____ auferlegt; der Rest geht zulasten der Staatskasse.

Unter Berücksichtigung des von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'000.– werden ihr somit Fr. 733.95 zurückerstattet.

3.

Der Beschwerdeführerin sind die für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 4'000.– (inklusive Auslagen und MwSt.) festgesetzten Parteikosten zur Hälfte, das heisst mit Fr. 2'000.–, aus der Staatskasse zu ersetzen. Die restlichen Parteikosten hat sie selber zu tragen.

C.

1.

Gegen den am 20. Dezember 2022 zugestellten Regierungsratsbeschluss erhob A._____ am 1. Februar 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den folgenden Anträgen:

1.

In Gutheissung der Beschwerde sei der vorinstanzliche Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001636 vom 14. Dezember 2022 vollumfänglich aufzuheben und auf den Anschluss der Liegenschaft U, LIG R._____ Nr. aaa, an die öffentliche Kanalisation sei zu verzichten.

2.

Eventualiter sei in Gutheissung der Beschwerde der vorinstanzliche Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001636 vom 14. Dezember 2022 vollumfänglich aufzuheben und das Verfahren sei mit verbindlichen Weisungen der Beschwerdeinstanz an die Erstinstanz zurückzuweisen.

3.

Subeventualiter seien in Gutheissung der Beschwerde die Dispositiv-Ziff. 2 und 3 des vorinstanzlichen Regierungsratsbeschlusses Nr. 2022-001636 vom 14. Dezember 2022 aufzuheben und die Kosten des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens in Höhe von Fr. 2'532.10 seien vollumfänglich auf die Staatskasse zu nehmen und der Beschwerdeführerin sei für das vorinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 4'000.00 zuzusprechen.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer auf der Parteientschädigung) zu Lasten der Gemeinde R._____ und/oder des Kantons Aargau im vorinstanzlichen und im vorliegenden Verfahren.

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 28. März 2023 beantragte der Rechtsdienst des Regierungsrats namens des Regierungsrats die Abweisung der Beschwerde.

3.

Am 17. April 2023 erstattete der Gemeinderat R._____ eine Beschwerdeantwort. Einen konkreten Antrag stellte er in der Rechtsschrift nicht.

4.

Die Beschwerdeführerin reichte am 8. Juni 2023 eine Replik ein, mit welcher sie an den Beschwerdeanträgen festhielt.

5.

Mit Eingabe vom 10. Juli 2023 verzichtete der Rechtsdienst des Regierungsrats namens des Regierungsrats auf eine Duplik.

6.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 14. Dezember 2023 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (vgl. § 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des Regierungsrats ist verwaltungsintern letztinstanzlich. Das Verwaltungsgericht ist daher für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Die Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Auf die – unter Berücksichtigung des Fristenstillstands vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (vgl. § 44 Abs. 1 sowie § 28 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 145 Abs. 1 lit. c der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272]) – fristgerecht und im Übrigen auch formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.

Das Verwaltungsgericht prüft die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen (vgl. § 55 Abs. 1 VRPG). Ermessensüberschreitung, Ermessensunterschreitung und Ermessensmissbrauch gelten als Rechtsverletzung (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 442). Die Kontrolle der Unangemessenheit ist demgegenüber ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

1.1.1.

Die Beschwerdeführerin beanstandet zunächst, der vom Gemeinderat verfügte Kanalisationsanschluss beruhe auf einem Teilentscheid des BVU, für

welchen die Abteilung für Umwelt und nicht die Abteilung für Baubewilligungen zuständig gewesen sei (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 7). Gemäss § 21 Abs. 1 des Einführungsgesetzes über den Schutz von Umwelt und Gewässern vom 4. September 2007 (EG Umweltrecht, EG UWR; SAR 781.200) i.V.m. § 58 Abs. 1 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern vom 14. Mai 2008 (V EG UWR; SAR 781.211) habe das BVU, Abteilung für Umwelt, als zuständige kantonale Fachstelle die Erstellung, Erneuerung und umfassende Renovierung von privaten Abwasseranlagen ausserhalb der Bauzonen zu genehmigen. Die Genehmigungskompetenz des BVU, Abteilung für Umwelt, könne nicht an die Abteilung für Baubewilligungen delegiert werden; namentlich genüge es nicht, wenn diese den Kanalisationsanschluss nur aufgrund einer Stellungnahme jener anordne. Entsprechend fehle es (erstinstanzlich) an der erforderlichen Genehmigung durch die zuständige Fachbehörde. Zweitens wäre gemäss § 62 Abs. 1 V EG UWR das BVU und nicht der Regierungsrat für die Beurteilung der Verwaltungsbeschwerde zuständig gewesen. Diese Bestimmung könne durch die Delegationsverordnung nicht geändert werden (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 8).

1.1.2.

Die Vorinstanz erwog, das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, habe die Anschlusspflicht als kantonale Koordinationsstelle deshalb verfügt, weil sich die Frage der Entwässerung im Rahmen eines Baugesuchs gestellt habe. Hierbei habe das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, die Stellungnahme des BVU, Abteilung für Umwelt, eingeholt, welche ohne Weiteres als materielle Genehmigung zu qualifizieren sei (vgl. angefochtener Entscheid, S. 3). Sodann sei die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Zuständigkeit des BVU als Beschwerdeinstanz zu verneinen. Die abwassertechnische Grundsatzprüfung des Baugesuchs liege im Zuständigkeitsbereich des Kantons und § 62 Abs. 1 V EG UWR finde daher keine Anwendung. Einschlägig sei die allgemeine Bestimmung in § 50 VRPG, wonach die Zuständigkeit für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide letztinstanzlicher kommunaler Behörden beim Regierungsrat liege. Da der angefochtene Entscheid des Gemeinderats betreffend die Kanalisationsanschlusspflicht auf einem Teilentscheid des BVU beruhe, verbleibe die Zuständigkeit gemäss § 9 Abs. 2 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 (Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113) beim Regierungsrat (vgl. angefochtener Entscheid, S. 3).

1.1.3.

Der Gemeinderat hält in seiner Beschwerdeantwort fest, der Baubewilligungsentscheid vom 8. März 2021 stütze sich auf die Zustimmung der kantonalen Behörden. Die kantonale Kompetenz sei denn auch unbestritten. Selbst wenn das BVU, Abteilung für Umwelt, in eigener Kompetenz und

nicht die Abteilung für Baubewilligungen als kantonale Koordinationsbehörde den Anschluss hätte verfügen müssen, lasse sich aus der dargelegten Konstellation nicht ableiten, dass der Gemeinderat den Anschluss aus eigener Kompetenz verfügt habe, weil keine "gültige" Verfügung des Kantons vorgelegen habe. Sodann sei nach § 61 Abs. 2 BauV der Regierungsrat für die Beurteilung von Beschwerden in Bausachen zuständig, sofern der Entscheid des Gemeinderats – wie vorliegend – auf einem Teilentscheid eines Departements beruhe (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 1 f.).

1.2.

Alle Bauten und Anlagen und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat (§ 59 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]). Im Baubewilligungsverfahren sind in der Regel neben dem kantonalen Baurecht verschiedene andere Erlasse anzuwenden, was die Einholung unterschiedlicher Genehmigungen erforderlich machen kann (vgl. ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N. 1 zu § 64). Gemäss § 63 Abs. 1 BauG hat der Gemeinderat Gesuche – in gewissen im Baugesetz geregelten Fällen (lit. a - g) – vor seiner Entscheid dem zuständigen kantonalen Departement vorzulegen und darf diese nur mit dessen Zustimmung bewilligen. Namentlich, wenn die Gesuche Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen zum Gegenstand haben (lit. e) oder andere Bauten und Anlagen, sofern das BauG oder ein anderes Gesetz die Zustimmung des Kantons vorschreibt, betreffen (lit. g). Bei Bewilligungskonkurrenz bzw. Genehmigungskonkurrenz ist das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, Koordinationsstelle (vgl. § 55 BauV). Kommt diese zum Schluss, dass das Gesuch von vornherein nicht bewilligt werden kann, so weist sie es ab. Andernfalls sorgt sie für die Koordination unter den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden (§ 64 Abs. 3 BauG). Sie übermittelt dem Gemeinderat die Entscheide der kantonalen und eidgenössischen Behörden und sucht nach einer einvernehmlichen Lösung bei Widersprüchen (vgl. § 55 Abs. 1 und 2 BauV). Die Zustimmung von Fachbehörden wird im Vorverfahren eingeholt, welches Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens ist (vgl. BAUMANN, a.a.O., N. 5 zu § 63).

Betreffend Vollzug des Umweltschutzrechtes in Baubewilligungsverfahren legt § 31 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a i.V.m. § 21 EG UWR fest, dass bei Erstellung, Erneuerung und umfassender Renovierung von privaten Abwasseranlagen ausserhalb der Bauzonen die Zustimmung der kantonalen Fachstelle des zuständigen Departements einzuholen ist. Dies ist die Abteilung für Umwelt des BVU (vgl. § 58 Abs. 1 V EG UWR).

Gegen Entscheide des Gemeinderats in Anwendung der Baugesetzgebung kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim BVU Beschwerde geführt werden (vgl. § 61 Abs. 1 BauV). Beruht der Entscheid des Gemeinderats auf einem Teilentscheid eines Departements und richtet sich der Beschwerdeantrag gegen diesen Teilentscheid, ist der Regierungsrat zuständig (§ 61 Abs. 2 BauV).

1.3.

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, wurde die Frage der Entwässerung vorliegend im Rahmen eines Baugesuchs geprüft, wobei die Zustimmung von verschiedenen kantonalen Fachstellen einzuholen war (vgl. § 63 Abs. 1 lit. e und g BauG i.V.m. § 31 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a i.V.m. § 21 Abs. 1 EG UWR). Gemäss § 64 Abs. 3 BauG obliegt die Koordination dem BVU, Abteilung für Baubewilligungen; dieses war – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – zuständig für die Übermittlung der Entscheide respektive der Zustimmung der anderen kantonalen Fachbehörden an den Gemeinderat (vgl. § 55 Abs. 2 BauV). Das Vorgehen des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, ist nicht zu beanstanden. Die Abteilung für Baubewilligungen holte als Koordinationsstelle die erforderlichen Stellungnahmen bei den kantonalen Fachstellen ein und berücksichtigte diese in der Verfügung vom 16. Februar 2021; insbesondere wurde die Auflage des BVU, Abteilung für Umwelt, betreffend den Anschluss an die Kanalisation übernommen (vgl. Akten Vorinstanz, act. 15 ff.). Schliesslich stützte sich der Gemeinderat zu Recht auf die Verfügung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, als er mit Entscheid vom 8. März 2021 der Beschwerdeführerin die Baubewilligung unter Auflagen erteilte (vgl. Akten Vorinstanz, act. 25 ff.).

Vor dem Hintergrund, dass das BVU dem Gemeinderat am 16. Februar 2021 die Zustimmung zur Baubewilligung erteilte, lag die Zuständigkeit für die Beurteilung der Verwaltungsbeschwerde folgerichtig beim Regierungsrat. Der Regierungsratsbeschluss vom 14. Dezember 2022 ist damit in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden.

2.

2.1.

Art. 10 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) verpflichtet die Kantone zur Erstellung öffentlicher Kanalisationen und zentraler Anlagen zur Reinigung von verschmutztem Abwasser aus Bauzonen (lit. a) sowie aus bestehenden Gebäudegruppen ausserhalb von Bauzonen, für welche die besonderen Verfahren der Abwasserbeseitigung keinen ausreichenden Schutz der Gewässer gewährleisten oder nicht wirtschaftlich sind (lit. b). Gemäss Art. 11 Abs. 2 GSchG umfasst der Bereich der öffentlichen Kanalisation: Bauzonen (lit. a), weitere Gebiete, sobald für sie eine Kanalisation erstellt worden ist (lit. b) und Gebiete, in welchen der Anschluss

zweckmässig und zumutbar ist (lit. c) (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2008.43 vom 16. September 2009, Erw. II/1). Art. 12 Abs. 4 GschG sieht eine Privilegierung für landwirtschaftliche Betriebe mit erheblichem Rindvieh- und Schweinebestand vor; diese dürfen – unter gewissen Voraussetzungen – das häusliche Abwasser zusammen mit der Gülle verwerten (vgl. STUTZ/KEHRLI, in: GschG WBG, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, 2016, N. 62 ff. zu Art. 12).

2.2.

Da die Parzelle Nr. aaa mit dem von der Beschwerdeführerin bewirtschafteten Hof gemäss dem geltenden Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde R._____ vom _____ 2013 / _____ 2014 (Bauzonen- und Kulturlandplan) in der Landwirtschaftszone liegt, gelangt Art. 11 Abs. 2 lit. a GSchG nicht zur Anwendung. Sodann befindet sich die Liegenschaft auch nicht in einem Gebiet, für das eine Kanalisation erstellt worden ist (vgl. Art. 11 Abs. 2 lit. b GSchG). Die Anschlusspflicht für den alleinstehenden Hof lässt sich somit nur auf Art. 11 Abs. 2 lit. c GSchG stützen. Schliesslich findet Art. 12 Abs. 4 GschG auf den Betrieb der Beschwerdeführerin – welcher weder einen Rindvieh- noch einen Schweinebestand hat – keine Anwendung; dies wird vor Verwaltungsgericht auch nicht bestritten (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsgerichtsentscheide [AGVE] 1996, S. 290, Erw. 1b/bb/bbb). Insofern bleibt nachfolgend zu prüfen, ob der geforderte Kanalisationsanschluss zweckmässig (vgl. Erw. II/2.3) und zumutbar (vgl. Erw. II/2.4) ist.

2.3.

2.3.1.

Als zweckmässig gilt der Kanalisationsanschluss dann, wenn er sich einwandfrei und mit normalem baulichem Aufwand herstellen lässt (Art. 12 Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 [GSchV; SR 814.201]). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Anschluss zweckmässig, wenn die topographischen Verhältnisse derart sind, dass sich dieser einwandfrei und mit normalem Aufwand bauen lässt und das Fassungsvermögen der Kanalisation nicht überstiegen wird (vgl. BGE 115 Ib 28, Erw. 2b).

2.3.2.

Die Zweckmässigkeit wird von der Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht nicht eigens beanstandet. Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, gibt es keine Anhaltspunkte, welche darauf schliessen liessen, dass der Anschluss an die öffentliche Kanalisation nicht einwandfrei und mit normalem baulichem Aufwand hergestellt werden könnte (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9). Die Parzelle Nr. aaa befindet sich teilweise in der Grund- und Quellwasserschutzzone III (vgl. Bauzonen- und Kulturlandplan) und grenzt vollumfänglich an fremde Grundstücke an. Jeder Grundeigentümer hat ge-

mäss Art. 691 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) die Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen volle Entschädigung zu gestatten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden kann.

2.4.

2.4.1.

Zumutbar ist der Kanalisationsanschluss, wenn die dabei entstehenden Kosten diejenigen für vergleichbare Anschlüsse innerhalb der Bauzone nicht wesentlich überschreiten (Art. 12 Abs. 1 lit. b GSchV). Wann die Kosten für vergleichbare Anschlüsse wesentlich überschritten werden, liegt im Ermessen der zuständigen Behörde (vgl. STUTZ/KEHRLI, a.a.O., N. 17 zu Art. 11). Praxisgemäss werden hierbei die konkreten Anschlusskosten pro Einwohnereinheit (EGW) berechnet und mit dem (regionalen) Referenzwert verglichen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2008.43 vom 16. September 2009, Erw. II/5.2.3 und 5.2.4).

2.4.2.

2.4.2.1.

In Bezug auf den Referenzwert und den EGW führt die Beschwerdeführerin zunächst aus, sie sei mit der vorinstanzlichen Festlegung der zumutbaren Anschlusskosten von Fr. 45'000.00 bzw. mit dem Referenzwert von Fr. 7'500.00 und dem EGW von sechs einverstanden (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 9). In der Replik ergänzt sie, sie habe nicht übersehen, dass sich die Vorinstanz bei den zumutbaren Kosten pro EGW nicht habe festlegen wollen. Es sei indessen falsch, gestützt auf den Leitfaden "Abwasser im ländlichen Raum" des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) von einem Referenzwert von Fr. 8'400.00 auszugehen. Einem Entscheid des BVU vom 29. Juni 2020 (EBVU 19.205) sei vielmehr zu entnehmen, dass für den Kanalisationsanschluss eines Landwirtschaftsbetriebes ausserhalb der Bauzone (im Kanton Aargau) ein Referenzwert von nicht mehr als Fr. 7'500.00 pro EGW gelten dürfe. Es gebe keine Gründe, von der genannten Rechtsprechung abzuweichen (vgl. Replik, S. 3).

2.4.2.2.

Die Vorinstanz erwog, vorliegend sei von sechs EGW auszugehen. Es seien fünf Wohn-, Arbeits- sowie Schlafzimmer und eine Ankleide vorhanden, welche gemäss den eingereichten Skizzen genügend gross sei, mit ausreichend Tageslicht durchflutet werde und folglich auch als Arbeits- oder Schlafzimmer nutzbar wäre (vgl. angefochtener Entscheid, S. 8). Ob von einem Referenzwert von Fr. 7'500.00 oder Fr. 8'400.00 pro EGW auszugehen sei, könne offenbleiben. Die tatsächlichen Kosten für den Kanalisationsanschluss überschritten die Vergleichswerte ohnehin nicht (vgl. hin-

ten Erw. II/2.4.5.1; angefochtener Entscheid, S. 8 f.). In der Beschwerdeantwort hält die Vorinstanz weiter fest, die Beschwerdeführerin habe übersehen, dass die Frage des konkret anzuwendenden Referenzwerts im angefochtenen Entscheid offengelassen worden sei. Anzumerken sei, dass die Rechtsprechung keine Obergrenze für die Zumutbarkeit festlege. Unter Berücksichtigung der (gesamtschweizerischen) Praxis und dem – im Kanton Aargau anwendbaren – Leitfaden "Abwasser im Ländlichen Raum" erachtet sie einen Referenzwert von Fr. 8'400.00 allerdings (eher) als gerechtfertigt (vgl. Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 1 f.).

2.4.2.3.

Der Gemeinderat bringt in seiner Beschwerdeantwort vor, vorliegend sei von einem Referenzwert von Fr. 8'400.00 pro EGW auszugehen (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 2).

2.4.3.

Der EGW richtet sich in objektivierter Betrachtungsweise nach der möglichen Nutzung des Gebäudes bei voller Auslastung (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2008.43 vom 16. September 2009, Erw. II/5.2.3). Für Wohnhäuser ergibt sich die massgebende Anzahl EGW aus der Anzahl der Zimmer, wobei Küchen, Badezimmer und Toiletten nicht als solche gelten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.1/2001 vom 7. Mai 2001, Erw. 2c/bb). Betreffend die Anschlusskosten pro EGW gibt es keinen festen Wert, welcher Betrag objektiv (noch) als zumutbar gelten soll. Die Referenzwerte können regionalen Unterschieden unterliegen und sind im Laufe der Zeit an die Teuerung anzupassen (vgl. STUTZ/KEHRLI, a.a.O., N. 14 zu Art. 11).

Im Jahr 1989 hat das Bundesgericht entschieden, dass Anschlusskosten von Fr. 5'300.00 pro EGW bei einem alleinstehenden, nichtlandwirtschaftlichen Gebäude noch zumutbar seien (vgl. BGE 115 Ib 28, Erw. 2b/cc). Im Dezember 1994 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Bern festgehalten, dass Anschlusskosten von Fr. 7'500.00 pro EGW für ein Bauernhaus als verhältnismässig zu gelten hätten (Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 1996, S. 25). Mit Entscheid vom 17. August 2006 hat das Bundesgericht Kosten von rund Fr. 6'800.00 pro EGW als nicht übermässig bezeichnet (vgl. BGE 132 II 515, Erw. 5.2). Sodann kam das Verwaltungsgericht des Kantons Bern mit Urteil vom 20. Juni 2008 zum Schluss, dass Anschlusskosten von Fr. 8'400.00 pro EGW grundsätzlich noch zumutbar seien (BVR 2008, S. 452). Am 16. September 2009 entschied die Mehrheit des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, dass Anschlusskosten von Fr. 7'667.00 bis Fr. 8'250.00 für einen landwirtschaftlichen Betrieb – welcher über die erforderliche Infrastruktur zur sachgemässen Lagerung und Verwendung der häuslichen Abwässer verfüge – nicht mehr verhältnismässig seien; die Gerichtsminderheit hätte die Zumutbarkeit indessen bejaht (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2008.43 vom 16. September

2009, Erw. II/5.2.4). Das Kantonsgericht Luzern ging in einem Urteil vom 6. Januar 2016 bei der Beurteilung der Zumutbarkeit von einem Referenzwert von Fr. 8'400.00 aus (vgl. Entscheid des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 81 vom 6. Januar 2016, Erw. 3.3). Das BVU des Kantons Aargau entschied am 29. Juni 2020, dass allgemeine Anschlusskosten von nicht mehr als Fr. 7'500.00 noch zumutbar seien (vgl. EBVU 19.205 vom 29. Juni 2020, Erw. 4.1). Im Kanton Zürich liegt der aktuelle Vergleichswert bei Fr. 9'444.00 (vgl. Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Gewässerschutz: Richtlinie über die Anschlusspflicht von Liegenschaften an die private und öffentliche Kanalisation, 9. Januar 2023, Ziffer 4.1).

Der VSA erachtet einen Referenzwert in der Grössenordnung von Fr. 8'400.00 pro EGW als zumutbar (Stand 2016; vgl. VSA: Leitfaden: Abwasser im ländlichen Raum, August 2017, B05/S. 2 f.). Richtlinien, Leitfäden und Merkblätter dienen im Wesentlichen dazu eine einheitliche Handhabung des Verwaltungsermessens und der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen sicherzustellen (TSCHANNEN/MÜLLER/KERN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, Rz. 1116). Insofern wird ihnen eine präzisierende Wirkung zugestanden und sie sind bei der Entscheidung vom Gericht mit zu berücksichtigen (vgl. BGE 122 V 19, Erw. 5b/bb).

2.4.4.

Der EGW ist vor Verwaltungsgericht nicht umstritten. Aus den Akten der Vorinstanz ergibt sich diesbezüglich, dass das geplante Wohnhaus nebst Küche und Badezimmern über fünf Wohn-, Arbeits- und/oder Schlafzimmer sowie eine Ankleide verfügt (vgl. Akten Vorinstanz, act. 73). Betreffend das von der Beschwerdeführerin als Ankleide betitelte Zimmer im Obergeschoss des Wohnhauses gelangte die Vorinstanz zutreffend zum Schluss, dass dieses aufgrund der Grösse und Belichtung ebenfalls als EGW in der Beurteilung der Zumutbarkeit zu berücksichtigen ist. Dass die Vorinstanz für das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. aaa von 6 EGW ausgegangen ist, ist somit nicht zu beanstanden.

Umstritten ist dagegen die Frage, was als vergleichbarer Anschluss innerhalb der Bauzone gilt (vgl. Art. 12 Abs. 1 GschV). Nach der aktuellen Praxis des BVU, Abteilung für Umwelt, welche bei der Genehmigung von Abwasseranlagen ausserhalb der Bauzone als kantonale Fachstelle auftritt, ist – dem Leitfaden des VSA entsprechend – von einem Referenzwert von Fr. 8'400.00 auszugehen. Diese Einschätzung erscheint nachvollziehbar und vertretbar, namentlich auch im Lichte der Teuerung und unter Berücksichtigung der gesamtschweizerischen Rechtsprechung. Vorliegend nicht massgebend ist im Übrigen der von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Entscheid des BVU vom 29. Juni 2020, in welchem bei der Ermittlung des Referenzwerts weder die Teuerung noch der Leitfaden des VSA berücksichtigt wurde (vgl. EBVU 19.205 vom 29. Juni 2020, Erw. 4.1).

2.4.5.

2.4.5.1.

Betreffend die tatsächlichen Kosten des Kanalisationsanschlusses für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin erwog die Vorinstanz, es sei mit einer Anschlussgebühr von mindestens Fr. 13'612.00 zu rechnen. Diese sei – dem Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (Erschliessungsfinanzierungsreglement) der Gemeinde R._____ (gültig ab _____2020) entsprechend – um 30 % auf Fr. 9'528.00 zu reduzieren. Sodann seien die Kosten für die Vermessung des Wohnhauses bzw. der Pläne in der Höhe von Fr. 8'288.00 in der Berechnung der Anschlussgebühr nicht zu berücksichtigen; diesbezüglich seien Handskizzen der Beschwerdeführerin ausreichend (vgl. angefochtener Entscheid, S. 6). Im Weiteren sei gestützt auf die Offerten der F._____ AG und der G._____ GmbH mit Baukosten von insgesamt Fr. 57'308.00 für die Druckrohrleitung und die Pumpe sowie den Bau des Pumpschachts zu rechnen. Hinzu kämen Kosten für den Elektriker und die Koordination der Bauleitung von Fr. 6'015.00. Vorliegend bestehe kein Grund, die durch fachkundige Unternehmen erstellten Offerten in Frage zu stellen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 7). Allerdings gingen Mehrkosten, welche die Aufwendungen für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlagen überstiegen, nach Ziffer I des Anhangs "Finanzierung der Entwässerungsanlagen" des Erschliessungsfinanzierungsreglements zulasten des Rechnungskreises Abwasser der Gemeinde. Die Kosten für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage würden ca. Fr. 20'000.00 bis Fr. 25'000.00 betragen. Entsprechend seien vorliegend von den ermittelten Baukosten (Fr. 63'323.00) nur Fr. 20'000.00 bis Fr. 25'000.00 als Kostenposition der Beschwerdeführerin in der Zumutbarkeitsprüfung zu berücksichtigen. Hinzu komme die Anschlussgebühr von Fr. 9'528.00. Zusammenfassend sei demgemäss mit von der Beschwerdeführerin effektiv zu tragenden Kosten von insgesamt Fr. 29'528.00 bis Fr. 34'528.00 zu rechnen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 7). Ausgehend von einem Referenzwert von Fr. 7'500.00 und sechs EGW bliebe demzufolge immer noch genügend Geld (Fr. 10'472.00 bis Fr. 15'472.00) für Entschädigungen an Dritte oder Zahlungen von Gebühren im Zusammenhang mit der Gewährung von Durchleitungsrechten übrig (vgl. angefochtener Entscheid, S. 8 f.).

2.4.5.2.

Die Beschwerdeführerin ist mit der Kostenrechnung der Vorinstanz nicht einverstanden. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt und Bundesrecht verletzt, indem sie die Kosten für die Vermessung des Wohnhauses und der Erstellung der Grundrisspläne von Fr. 8'288.00 nicht berücksichtigt habe. Die Beschwerdeführerin sei nicht in der Lage, nur auf der Basis des Grundrissplans vermasste Handskizzen zu erstellen (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 9 f.). Weiter habe die Vorinstanz die gel-

tend gemachten Kosten für die Baubewilligung, die Projektierung, die Vermessung nach Fertigstellung der Leitung, den Erwerb bzw. die Erstreitung von Durchleitungsrechten inkl. den Grundbucheinträgen, die Entschädigungen an Dritte (z.B. Ertragsausfall, Wiederinstandstellungskosten), die Erstellung eines Entwässerungsplans und den Anschluss an die bestehende Kanalisation gemeindeseitig in der Zumutbarkeitsberechnung nicht berücksichtigt. Konkret falle nach den Entschädigungsansätzen für Schächte und erdverlegte Leitungen in landwirtschaftlichem Kulturland für eine Dauer von 50 Jahren und eine Leitungslänge von 350 m eine Dienstbarkeitsentschädigung von mindestens Fr. 2'047.50 an. Hinzu kämen Notar- und Grundbuchkosten von ungefähr Fr. 2'000.00, eine Umtriebsentschädigung von Fr. 133.00 und eine pauschale Entschädigung für die persönliche Teilnahme an der Beurkundung von Fr. 143.00 pro Dienstbarkeitsvertrag. Vor dem Hintergrund, dass ihr nach aktueller Einschätzung mindestens drei Eigentümer ein Durchleitungsrecht zu erteilen hätten, beliefen sich die Kosten für die Dienstbarkeiten auf insgesamt Fr. 8'875.50. Sodann seien Kosten für die allfällige Erstreitung der Durchleitungsrechte von mindestens Fr. 5'000.00 zu berücksichtigen. Zudem sei mit Kosten von schätzungsweise Fr. 10'000.00 für die Baubewilligung, die Projektierung, die Vermessung der Leitungen nach Fertigstellung, das Erstellen des Entwässerungsplans und den Anschluss der Leitung an die bestehende Kanalisation gemeindeseitig zu rechnen (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 10 ff.). Insgesamt sei – selbst unter Berücksichtigung der Kostenbeteiligung durch die Gemeinde und unter Ausschluss gewisser Kostenpositionen – mit Kosten von mindestens Fr. 56'691.00 bis Fr. 61'691.00 zu rechnen, welche die Beschwerdeführerin zu tragen hätte. Insofern erweise sich der Kanalisationsanschluss nicht mehr als zumutbar, da damit, ausgehend von sechs EGW, die zumutbaren Kosten von Fr. 7'500.00 und im Übrigen auch von Fr. 8'400.00 pro EGW überschritten würden (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 12 f.). Sodann sei aufgrund der schweren Gehörsverletzung der Erstinstanz der Anspruch der Beschwerdeführerin auf eine formell-korrekte Entscheidung erst durch die Vorinstanz erfüllt worden. Dementsprechend rechtfertige es sich überdies die Verfahrenskosten und die nicht vollständig zugesprochene Parteientschädigung des vorinstanzlichen Verfahrens (gesamthaft Fr. 3'266.05) bei der Prüfung der Zumutbarkeit zu berücksichtigen (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 13). Schliesslich habe die Beschwerdeführerin dem Gemeinderat mit Schreiben vom 10. Januar 2023 erklärt, sie würde auf eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde verzichten, wenn dieser (ausdrücklich) bestätige, sämtliche den Betrag von Fr. 20'000.00 bis Fr. 25'000.00 übersteigende Kosten zu übernehmen. Mit Beschluss vom 23. Januar 2023 habe der Gemeinderat lediglich auf das Erschliessungsfinanzierungsreglement verwiesen; eine verbindliche Bestätigung bezüglich Kostenübernahme sei nicht erfolgt. Vor diesem Hintergrund sei ein Rechtsstreit über die Kostenbeteiligungspflicht vorprogrammiert. Insofern könne die Kostenbeteiligung in der Zumutbarkeitsbeurteilung nur bejaht werden, wenn der Gemeinderat bestätige, die Kosten zu

übernehmen oder wenn er dazu verpflichtet werde (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 13 ff.). In der Replik ergänzt die Beschwerdeführerin, es liege keine verbindliche Bestätigung des Gemeinderats vor, dass (auch) Handskizzen für die Berechnung der Anschlussgebühr genügen würden. Sodann sei sie krankheitsbedingt nicht in der Lage, den Kanalisationsanschluss zu planen und die Bauleitung zu übernehmen (vgl. Replik, S. 3 ff.).

2.4.5.3.

In der Beschwerdeantwort führt der Gemeinderat aus, er erachte nicht alle von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Kosten als notwendig (insbesondere, aber nicht abschliessend: Vermessungskosten und Kosten der Grundrisspläne). Insgesamt sei der Gemeinderat aber ohnehin nicht zuständig für den kantonal verfügbaren Kanalisationsanschluss. Die Prüfung der Zumutbarkeit obliege der kantonalen Behörde und es sei dem Gemeinderat dementsprechend nicht möglich, im vorliegenden Verfahren finanzielle Zusicherungen abzugeben (vgl. Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 2 f.).

2.4.6.

Zu den tatsächlichen Anschlusskosten gehören sämtliche vom betroffenen Eigentümer zu tragenden Kosten, welche durch den Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation (unmittelbar) entstehen (STUTZ/KEHRLI, a.a.O., N. 13 zu Art. 11). Im Einzelnen setzen sich die zu berücksichtigenden Aufwendungen aus den Erstellungskosten, den Anschlussgebühren, den Kosten für die Projektierung und Bauleitung (Planungskosten) und den allfälligen Kosten für dingliche Rechte sowie Durchleitungsabgeltungen zusammen (vgl. BGE 132 II 515, Erw. 4; Entscheid des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 81 vom 6. Januar 2016, Erw. 3.3; Leitfaden "Abwasser im ländlichen Raum", B05/S. 2 f.). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine allfällige Kostenbeteiligung der Gemeinden von den Anschlusskosten abzuziehen (vgl. BGE 115 Ib 28, Erw. 2b/bb).

2.4.7.

Die Vorinstanz bezifferte die Erstellungskosten gestützt auf die Offerten der F._____ AG und der G._____ GmbH auf Fr. 57'308.00. Hinzu kommen Kosten für den Elektriker und die Koordination der Bauleitung von Fr. 6'015.00. Diese Erstellungsaufwendungen weisen keine ungerechtfertigten Kostenpositionen aus und sind daher nicht zu beanstanden (vgl. angefochtener Entscheid, S. 7; Akten Vorinstanz, act. 80 f.). Die von der Beschwerdeführerin (schätzungsweise) errechneten Gebühren von Fr. 13'612.00 stützen sich auf das Formular "Anschlussgebühren Abwasser" der regionalen Bauverwaltung V._____ (Gebührenformular) und wurden von der Vorinstanz um 30 % auf Fr. 9'528.40 gekürzt (vgl. angefochtener Entscheid, S. 6; Akten Vorinstanz, act. 33, 39). Strittig ist, ob die geltend gemachten Kosten für die Vermessung des Wohnhauses und die Erstellung von Plänen in der Höhe von Fr. 8'288.00 bei der Beurteilung der

Zumutbarkeit ebenfalls zu berücksichtigen sind (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 9 f.). Gemäss dem Gebührenformular sind Pläne mit Flächenangaben beizulegen (vgl. Akten Vorinstanz, act. 33 [Beilage 10]). Im vorinstanzlichen Verfahren präzisierte der Gemeinderat auf entsprechende Nachfrage hin, dass keine Vermessung des Wohnhauses und Aufarbeitung der Aufnahmepläne durch einen Architekten erforderlich seien. Es genüge, wenn eine nachvollziehbare Flächenberechnung inkl. Darstellung der Grundrisse eingereicht werde (vgl. Akten Vorinstanz, act. 87). Der Leiter Bau und Umwelt der Gemeinde R._____ hielt zudem fest, dass Handskizzen ausreichend seien, sofern diese die Flächen nachvollziehbar wiedergäben (vgl. Akten Vorinstanz, act. 89). Damit liegen keine objektiven Anhaltspunkte vor, dass Handskizzen mit Flächenangaben für die Berechnung der tatsächlichen Anschlussgebühren nicht genügen sollten. Sodann geht aus den Akten hervor, dass die Beschwerdeführerin bereits über einen Grundrissplan der Parzelle Nr. aaa, in welchem auch das Wohnhaus eingetragen ist, und über eine Marktmietwerteinschätzung mit Angaben zu den einzelnen Zimmerflächen des Wohnhauses verfügt (vgl. Akten Vorinstanz, act. 33 [Beilage 13]). Die Beschwerdeführerin vermag nicht substantiiert zu begründen, weshalb es ihr nicht möglich sein sollte, (eigene) Handskizzen zum Wohnhaus zu erstellen. Sodann sind auch die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Kosten für die Baubewilligung, die Projektierung, die Vermessung der Leitung nach Fertigstellung, den Entwässerungsplan und den Anschluss von insgesamt Fr. 10'000.00 bei der Beurteilung der Zumutbarkeit nicht zu berücksichtigen (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 12). In Übereinstimmung mit der Vorinstanz fallen Aufwendungen für die Baubewilligung, Vermessung, Projektierung und Planung der Entwässerung unter den Oberbegriff der Planungskosten, welche beim Einholen von Unternehmerofferten – wie vorliegend – praxisgemäss eingespart werden können (vgl. Leitfaden "Abwasser im ländlichen Raum", B05/S. 3; Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 3). Die geltend gemachten Kosten für den Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation gemeindeseitig wurden sodann bereits bei der Anschlussgebühr gebührend berücksichtigt (vgl. Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 3; § 2 Erschliessungsfinanzierungsreglement). Ebenso sind die Kosten für die allfällige Erstretung der Dienstbarkeitsrechte von Fr. 5'000.00 vor dem Hintergrund, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur auf die tatsächlich zu tragenden Kosten abzustellen ist (vgl. BGE 132 II 515, Erw. 4) und die Grundeigentümer die Durchleitung zudem gestatten müssen (vgl. Art. 691 Abs. 1 ZGB), nicht in die Zumutbarkeitsbeurteilung miteinzubeziehen (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 12). Schliesslich sind auch die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Verfahrenskosten und die Parteientschädigung des vorinstanzlichen Verfahrens bei der Berechnung der Anschlusskosten nicht zu berücksichtigen (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 13). Im Gegensatz zu den von der Rechtsprechung anerkannten Kostenpositionen (vgl. vorne Erw. II/2.4.6) werden

Prozessaufwendungen nicht unmittelbar durch die Anschlusspflicht gemäss Art. 11 GSchG verursacht. Sie bilden demnach keine im Rahmen der Zumutbarkeit zu berücksichtigenden tatsächlich anfallenden Anschlusskosten (vgl. BGE 132 II 515, Erw. 4; Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 3). Im Übrigen wurde die Gehörsverletzung der Erstinstanz bei der Kostenverlegung der Vorinstanz praxisgemäss berücksichtigt (vgl. hinten Erw. II/3).

Gemäss Ziffer I des Anhangs "Finanzierung der Entwässerungsanlagen" des Erschliessungsfinanzierungsreglements sind die Kosten der Sanierungsleitungen in der Regel von den Verursachern zu tragen. Soweit der Beitrag des Einzelnen die Aufwendungen für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage übersteigt, gehen die Mehrkosten zu Lasten des Rechnungskreises Abwasser. Aus dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zwecks der genannten Bestimmung geht hervor, dass die Gemeinde alle tatsächlich anfallenden, marktüblichen Mehrkosten – ausschliesslich der ausdrücklich um 30 % ermässigten Anschlussgebühr – für den Anschluss der Liegenschaft des Pflichtigen an die öffentliche Kanalisation übernimmt. Die Kosten einer mechanisch-biologischen Einzelkläranlage belaufen sich nach der Schätzung des BVU, Abteilung für Umwelt, auf ungefähr Fr. 20'000.00 bis Fr. 25'000.00 (vgl. Akten Vorinstanz, act. 80). Im konkreten Fall ist deshalb davon auszugehen, dass die Summe der Erstellungskosten, der üblichen Aufwendungen für die Gewährung von Durchleitungsrechten Dritter und allenfalls deren Entschädigung infolge Erstellung der Leitung sowie die Kosten der Wiederinstandstellung derer Grundstücke ab einem Betrag von Fr. 25'000.00 durch die Gemeinde zu übernehmen sind (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 11). Da bereits die Erstellungskosten von Fr. 63'323.00 die Kosten einer mechanisch-biologischen Einzelkläranlage übersteigen, kann offenbleiben, ob und inwieweit tatsächlich mit Aufwendungen für die Gewährung allfälliger Dienstbarkeiten, einem Ertragsausfall oder Kosten für die Wiederinstandstellung zu rechnen ist. Insgesamt hat die Beschwerdeführerin demgemäss für Anschlusskosten von maximal ca. Fr. 34'528.40, d.h. Fr. 25'000.00 und Fr. 9'528.40 für die Anschlussgebühr, selbst aufzukommen.

2.5.

Ausgehend von sechs EGW belaufen sich die von der Beschwerdeführerin tatsächlich zu tragenden Anschlusskosten auf rund Fr. 5'754.75 pro EGW (Fr. 34'528.40 / 6), womit sie deutlich unter dem Referenzwert von Fr. 8'400.00 pro EGW liegen. Dementsprechend erweist sich der Anschluss der Parzelle Nr. aaa an die öffentliche Kanalisation als zweckmässig und zumutbar; die Sachverhaltsfeststellung und Rechtsanwendung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Insbesondere ist nicht erforderlich, dass der Gemeinderat bereits im Rahmen des vorliegenden Verfahrens durch die kantonalen Behörden konkret zur Übernahme der Mehrkosten des Kanalisationsanschlusses verpflichtet werden muss (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 15).

2.6.

Soweit die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins und einer Parteibefragung verlangt (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 10, 11, 12, 13; Replik, S. 4, 5, 6), kann darauf in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden, da davon keine neuen Erkenntnisse zu erwarten wären (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.3).

3.

3.1.

3.1.1.

Sodann beanstandet die Beschwerdeführerin die Kostenverlegung der Vorinstanz. Indem die Vorinstanz die Gehörsverletzung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, betreffend Kanalisationsanschlusspflicht (vgl. angefochtener Entscheid, S. 4 f.) geheilt habe, habe sie anstelle der Erstinstanz entschieden. Erst damit sei ihr Anspruch auf eine formell korrekte Entscheidung erfüllt worden. Vor diesem Hintergrund und in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichts habe ihr die Vorinstanz zu Unrecht Verfahrenskosten auferlegt. Zudem hätte ihr diese eine volle Parteientschädigung zusprechen müssen. Sie dürfe durch die Heilung in Bezug auf die Kosten nicht schlechter gestellt werden, als wenn sie bei einer Rückweisung des Entscheids an die Erstinstanz vollständig obsiegt hätte (vgl. Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 15 ff.).

3.1.2.

Die Vorinstanz erwog, betreffend die materiellen Anträge unterliege die Beschwerdeführerin, weshalb sie grundsätzlich die Verfahrenskosten zu tragen habe. Aufgrund der Gehörsverletzung rechtfertige es sich aber, die Hälfte der Verfahrenskosten auf die Staatskasse zu nehmen und der Beschwerdeführerin die Hälfte der Parteientschädigung zu ersetzen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 10 f.). In der Beschwerdeantwort ergänzt die Vorinstanz, die Gehörsverletzung sei bei der Kostenverlegung praxisgemäss berücksichtigt worden. Das Unterliegen der Beschwerdeführerin in der Sache dürfe bei der Kostenverlegung nicht gänzlich ausgeblendet werden (Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 4).

3.2.

Gemäss § 31 Abs. 2 VRPG werden im Beschwerdeverfahren die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben. Für die Parteikosten gilt die Regelung von § 32 Abs. 2 VRPG. Nach dieser Bestimmung sind die Parteikosten in der Regel nach Obsiegen und Unterliegen auf die Parteien zu verlegen. Eine Ein-

schränkung entsprechend der Regelung bei den Verfahrenskosten, wonach den Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben, sieht das Gesetz bei der Parteikostenverteilung nicht vor (AGVE 2009, S. 278, Erw. III).

Die Festsetzung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten erfolgt weitgehend nach Ermessen, das Verwaltungsgericht kann sie demnach nur in beschränktem Umfang überprüfen; der Vorinstanz steht in dieser Hinsicht ein grosser Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.60 vom 29. April 2022, Erw. I/2, WBE.2020.246 vom 2. September 2020, Erw. I/2; KASPAR PLÜSS, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. Aufl. 2014, N. 25 und 43 zu § 13).

3.3.

Die Vorinstanz berücksichtigte bei den Kostenfolgen die geheilte Gehörsverletzung, indem sie die Hälfte der Verfahrenskosten auf die Staatskasse nahm. Die andere Hälfte wurde – entsprechend dem materiellen Verfahrensausgang – der Beschwerdeführerin auferlegt. Des Weiteren sprach die Vorinstanz der Beschwerdeführerin aufgrund der festgestellten Gehörsverletzung eine hälftige Parteientschädigung zu (vgl. angefochtener Entscheid, S. 10 f.). Vor dem Hintergrund, dass Gehörsverletzungen, die im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, bei den Kostenfolgen oft zu einem Viertel oder einem Fünftel berücksichtigt werden (siehe Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2013.437 vom 14. August 2014, Erw. II/7, WBE.2012.132 vom 8. August 2013, Erw. III/3), wurde im vorliegenden Fall die Gehörsverletzung in einem erheblich höheren Ausmass berücksichtigt. Dies deshalb, weil der Beschwerdeführerin im erstinstanzlichen Verfahren vor Erlass des Entscheids keine Möglichkeit eingeräumt wurde, sich zur Kanalisationsanschlusspflicht zu äussern und der erstinstanzliche Entscheid in diesem Punkt auch den Begründungsanforderungen nicht genügte. Die Vorinstanz erachtete den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör daher als in schwerer Weise verletzt (siehe angefochtener Entscheid, S. 4 f.). Der Schwere des Gehörmangels entsprechend wurde der Beschwerdeführerin die Hälfte der Verfahrenskosten abgenommen und ihr überdies die Hälfte der Parteikosten ersetzt. Dass ihr die Vorinstanz nicht sämtliche Verfahrenskosten abgenommen und keine vollständige Parteientschädigung zugesprochen hat, ist im Übrigen richtig. Die Beschwerdeführerin hatte vor Vorinstanz im Hauptantrag denn auch keine Rückweisung an die erste Instanz beantragt, sondern eine ersatzlose Aufhebung des angefochtenen Entscheids und den Verzicht auf den Anschluss der Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation verlangt. Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz beantragte sie lediglich im Eventualantrag (vgl. Vorakten, act. 48).

4.

Zusammenfassend erweist sich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

Die Beschwerdeführerin unterliegt im verwaltungsgerichtlichen Verfahren und hat demgemäss die Verfahrenskosten vollumfänglich zu tragen (vgl. § 31 Abs. 2 VRPG). Ein Parteikostenersatz ist ausgangsgemäss nicht geschuldet (vgl. § 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 416.00, gesamthaft Fr. 2'916.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)

den Regierungsrat

den Gemeinderat R. _____

das Bundesamt für Umwelt (BAFU)

das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

das Bundesamt für Landwirtschaft

Mitteilung an:

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**,

1000 Lausanne 14, angefochten werden (gegebenenfalls sind die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG zu beachten; vgl. BGE 149 II 170). Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 14. Dezember 2023

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi