

4-BE.2018.2

Urteil vom 23. April 2019

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter J. Fricker
 Richter P. Hohn
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Beschwerde- **A.** _____
führer 1
Beschwerde- **B.** _____
führerin 2

Beschwerde- **Einwohnergemeinde Q.** _____
gegnerin handelnd durch den Gemeinderat

Gegenstand ursprünglicher Beitragsplan G-Strasse Nord (Strasse und Kanalisation)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die Gemeinde Q. hat den nördlichen Abschnitt der G-Strasse (D-Strasse bis C) ausgebaut sowie eine grösser dimensionierte Kanalisationsleitung von KS 261 bis KS 222 verlegt. Dem Strassenbauprojekt liegt der Erschliessungsplan "Landumlegung I." (vom Gemeinderat am 12. Dezember 2005 beschlossen, vom Regierungsrat am 22. März 2006 genehmigt) zu Grunde.

A.2.

Die Kosten für das Projekt sollten sich gemäss Kostenvoranschlag auf insgesamt Fr. 1'345'000.00 belaufen (Kanalisation: Fr. 805'000.00, Strasse: Abschnitt H-Weg - C Fr. 435'000.00, Abschnitt D-Strasse – H-Weg Fr. 105'000.00). Die Bauabrechnung liegt noch nicht vor (Protokoll S. 4). Die Kosten sollen von Gemeinde und Grundeigentümern gemeinsam getragen werden. Der Beitragsplan Erschliessung G-Strasse Nord lag vom 18. November 2016 bis 19. Dezember 2016 öffentlich auf.

B.1.

A. ist Alleineigentümer der in den Beitragsperimetern Kanalisation und Strasse belasteten Parzelle aaa (im Halte von 9'344 m²). Er sollte sich ursprünglich mit Fr. 22'080.50 an den Kosten für die Kanalisation und mit Fr. 143'624.25 an den Kosten für die Strasse beteiligen (Vorakten [VA] 108).

B.2.

Gegen diese Beiträge erhoben A. und B. am 16. Dezember 2016 Einsprache beim Gemeinderat Q.. Sie beantragten, die Beitragspläne unter Berücksichtigung der Entstehung der Erschliessung G-Strasse ab Kreuzung H-Weg bis J-Weg neu zu erstellen.

B.3.

In der Folge fanden am 15. Februar 2017, am 19. September 2017 und am 30. Oktober 2017 Einigungsverhandlungen statt. Dazwischen, am 14. März 2017, gaben A. und B. schriftliche Erläuterungen zur Einsprache ab.

B.4.

Nachdem keine umfassende Einigung gefunden wurde, entschied der Gemeinderat am 27. November 2017:

- "1. Die Einsprache wird teilweise gutgeheissen, indem
 - a) die G-Strasse Nord vollständig der Groberschliessung zugeteilt wird (Beitragsplan Strasse) und
 - b) die Teilflächen kkk und mmm nicht mit Grundeigentümerbeiträgen belastet werden (Beitragsplan Strasse).
2. Im Weiteren wird die Einsprache abgewiesen."

Für A. wurden folgende geänderte Beiträge neu errechnet: Kanalisation Fr. 21'028.15, Strasse Fr. 85'696.45 (VA 51).

C.1.

Gegen diesen Entscheid erhoben A. und B. am 16. Januar 2018 Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), mit den Anträgen:

- "1. Es seien die Beschwerdeführer gleich zu behandeln wie alle andern Grundeigentümer entlang der G-Strasse, indem ihnen keine Beiträge für die Groberschliessung für die zweite Bautiefe berechnet werden.
2. Eventualiter: Es sei zumindest der nicht überbaute Teil der Parzelle nnn in zweiter Bautiefe (ca. 760 m²) von den Beiträgen für die Groberschliessung zu befreien.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde."

C.2.

Nach Eingang des geforderten Kostenvorschusses (Schreiben SKE vom 18. Januar 2018) wurde der Gemeinderat ersucht, zum Begehren Stellung zu nehmen (Schreiben SKE vom 29. Januar 2018). Dieser kam der Aufforderung mit Protokollauszug vom 19. Februar 2018 nach. Er beantragte, die Beschwerde unter Kostenfolgen abzuweisen.

Die Beschwerdeführer replizierten am 17. März 2018. Der Gemeinderat liess die Frist für eine weitere Stellungnahme ungenutzt verstreichen. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

D.1.

Das Gericht führte am 23. Januar 2019 eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll S. 1). Die Sach- und die Rechtslage wurden besprochen. Im Anschluss daran wurde die Projektleiterin beauftragt, dem Gericht eine Schattenrechnung in Bezug auf die zu erwartenden Erschliessungskosten für die Grundeigentümer östlich der G-Strasse Nord einzureichen. Zudem wurde der Gemeinderat ersucht, den Erschliessungsplan "Landumlegung I." (vorne A.1.) nachzureichen (Protokoll S. 15).

D.2.

Der gewünschte Erschliessungsplan ging bereits am folgenden Tag, am 24. Januar 2019, beim Gericht ein.

D.3.

Die in Auftrag gegebene Schattenrechnung ging am 8. Februar 2019 beim Gericht ein. Nach Berichtigung eines Verschiebs (Eingang korrigierter Plan am 13. Februar 2019) wurde die Eingabe der Projektleiterin (erläuterndes Schreiben vom 7. Februar 2019 samt Beilagen) den Parteien zur Kenntnis

gebracht (Schreiben SKE vom 13. Februar 2019). Es wurde ihnen Frist für eine allfällige Stellungnahme eingeräumt; danach werde der Fall ohne Parteien abschliessend beraten und entschieden.

D.4.

A. und B. liessen sich mit Eingabe vom 6. März 2019 zur Schattenrechnung vernehmen. Die Stellungnahme wurde der Gegenseite am 7. März 2019 zur Kenntnis gebracht.

E.

Das Gericht hat den Fall wie angekündigt (D.3.) ohne Parteien abschliessend beraten und den vorliegenden Entscheid gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen die Erhebung von Erschliessungsabgaben kann, soweit sie in einem Beitragsplan festgehalten werden, innerhalb der Auflagefrist, ansonsten innert 30 Tagen seit Zustellung beim verfügenden Organ Einsprache erhoben werden (§ 35 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Einspracheentscheide können innert 30 Tagen mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden (§ 35 Abs. 2 BauG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

1.2.

Beim angefochtenen Entscheid vom 27. November 2017 handelt es sich um einen Einspracheentscheid in Abgabesachen im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Das Spezialverwaltungsgericht ist damit für die Behandlung der Beschwerde zuständig.

1.3.

Zur Beschwerdeführung ist berechtigt, wer ein eigenes, schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung eines Entscheids hat (§ 42 lit. a VRPG). Die strittigen Erschliessungsbeiträge wurden A. als Alleineigentümer der Parzelle aaa auferlegt. B. ist dadurch nicht direkt belastet, weshalb sie nicht zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Daran ändert nichts, dass es sich um den Familienwohnsitz handelt. Auch dass der Gemeinderat Q. B. im vorausgehenden Verfahren als Einsprecherin "akzeptierte" (Einspracheentscheid S. 1), hat für das vorliegende Verfahren keine Bedeutung, denn jede Instanz hat die Eintretensvoraussetzungen selber zu prüfen. Beschwerdeführer ist im Verfahren vor SKE allein A..

Selbstverständlich darf B. ihren Ehemann unterstützen. Die Prozessführung obliegt aber dem Beschwerdeführer und das Urteil hat nur Wirkung ihm gegenüber.

1.4.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Umstritten ist im vorliegenden Verfahren einzig die Belastung der zweiten Bautiefe mit einem Strassenbaubeitrag (Teil der Beitragsfläche nnn). Alle andern ursprünglich vorgetragenen Rügen an der Beitragserhebung wurden mit dem Einspracheentscheid erledigt und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (vgl. Beschwerde S. 2).

3.

3.1.

Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung setzt eine Abgabenerhebung ein Gesetz im formellen Sinn voraus, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen (Subjekt der Abgabe), den Gegenstand der Abgabe (den abgabebegründenden Tatbestand) und in Grundzügen die Höhe der Abgabe (Bemessungsgrundlage) festlegt (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 126 I 183, mit Hinweisen; BGE 132 II 374; vgl. auch Art. 127 Abs. 1 BV, der analog auf andere Geldleistungen anwendbar ist [BGE 134 I 180]).

3.2.

Gemäss § 34 Abs. 1 BauG sind Gemeinden verpflichtet, von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben. Sie haben die Erhebung von Beiträgen auch selber zu regeln, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG).

3.3.

Das aktuelle Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Q. vom 24. November 2017 (RFE 2017) trat am 1. Januar 2018 in Kraft. Gemäss Übergangsbestimmung (§ 40 Abs. 1 RFE 2017) werden Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter dem früheren Reglement eingetreten ist, durch das neue Reglement nicht berührt.

Nach dem früheren, nun aufgehobenen Reglement von 2001 (RFE 2001) entsteht die Beitragspflicht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplans (§ 15 RFE 2001). Der Beitragsplan Erschliessung G-Strasse Nord lag ab dem 18. November 2016 öffentlich auf. Demnach ist das RFE 2001 auf die strittigen Beiträge anzuwenden.

3.4.

Das RFE 2001 wurde am 22. Juni 2001 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Gemäss § 2 Abs. 1 RFE 2001 erhebt die Einwohnergemeinde für Erstellung, Änderung und Betrieb der öffentlichen Anlagen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren. Zahlungspflichtig ist der jeweilige Eigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht (§ 6 RFE 2001). Die Zahlungspflicht für Erschliessungsbeiträge tritt mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplans ein (§ 15 RFE 2001). Die Beiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig. Im Übrigen wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Einsprache und Beschwerde haben keine Auswirkung auf die Fälligkeit des Beitrags (§ 16 RFE 2001).

Die Eigentümerinnen und Eigentümer leisten Beiträge nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile. Die Feinerschliessung mit Strassen haben sie in der Regel vollumfänglich zu bezahlen, die Groberschliessung zu höchstens 70 % (§ 17 RFE 2001). Hinzu kommen die Mehrwertsteuern (MWSt; § 4 RFE 2001).

3.5.

Das RFE 2001 ist eine taugliche gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Beiträgen an den Strassenbau. Das ist unbestritten und wird auch durch den Bundesgerichtsentscheid im Zusammenhang mit den Beiträgen an den Ausbau des vorderen Abschnitts der G-Strasse bestätigt (vgl. BGE 2C_1131/2014 vom 5. November 2015).

4.

4.1.

Vorab werden ein paar Grundsätze des Beitragsrechts ausgeführt (Erw. 4.2. ff.), soweit sie hier von Interesse sind. Anschliessend werden die Vorbringen der Parteien anhand dieser Grundsätze geprüft (Erw. 5. ff.).

4.2.

Baubeiträge (sogenannte Vorzugslasten) wie die hier zur Diskussion stehenden Erschliessungsbeiträge sind Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (§ 34 Abs. 2 BauG; Adrian Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 2003, S. 510 f.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht; 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, N 2814). Im Verfahren zur Festsetzung von Baubeiträgen umfasst die materielle Prüfung regelmässig drei Stufen. Zunächst kann streitig sein, ob überhaupt ein Sondervorteil vorliegt oder – mit anderen Worten – ob der Beitragsperimeter richtig abgegrenzt und das

betroffene Grundstück zu Recht einbezogen worden ist. Dann ist das vom Gemeinwesen zu übernehmende Kostenbetreffnis bzw. das der Gesamtheit der Grundeigentümer festzusetzen. Schliesslich ist der auf die Gesamtheit der Beitragspflichtigen entfallende Betrag unter diesen aufzuteilen (Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] WBE.2013.382 vom 16. Juni 2014, S. 13 mit zahlreichen Hinweisen).

4.3.

Soweit die Beitragsleistung als Ganzes bestritten wird, prüft das Spezialverwaltungsgericht in Anwendung des Grundsatzes "in maiore minus" jeweils sämtliche drei Stufen. Bereiche, die unangefochten bleiben, überprüft das Gericht jedoch nur summarisch und korrigiert lediglich offensichtliche Mängel (Entscheid der damaligen Schätzungskommission [SchKE] 4-BE.2011.1 vom 22. August 2012, Erw. 6.3.; vgl. auch Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1996, S. 449).

4.4.

Grundstücke müssen, um baulich genutzt werden zu können, ausreichend erschlossen sein (Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] vom 22. Juni 1979). Die Erschliessung des Baugebiets obliegt den Gemeinden (Art. 19 Abs. 2 RPG; § 33 Abs. 1 BauG). "Dabei sind jeweils erschliessungsmässig zusammengehörende Gebiete auszuscheiden. Die Abgrenzung dieser Räume ergibt sich aus den Zonenvorschriften, den topographischen Gegebenheiten und den Vorgaben übergeordneter Planwerke. Innerhalb einer solchen Groberschliessungseinheit sind jeweils alle darin liegenden Grundstücke in der Frage, ob sie nach den gesetzlichen Voraussetzungen in genügender Weise erschlossen sind, einheitlich zu beurteilen" (AGVE 1990, S. 177 mit Hinweisen). Muss das in den Beitragsperimeter einbezogene Gebiet insgesamt als ungenügend erschlossen bezeichnet werden, gilt dies demnach für sämtliche Grundstücke. Auch bereits überbaute Parzellen können nicht allein deswegen, weil die bestehenden Erschliessungsbauten für ihre bisherigen Bedürfnisse genügten, als ausreichend erschlossen bezeichnet werden (VGE WBE.2013.382 vom 16. Juni 2014, S. 11 f.; WBE.2005.424, Erw. 4.2.; AGVE 2002, S. 497; AGVE 1990, S. 177; AGVE 1982, S. 155). Wird ein Gebiet erst mit den geplanten Anlagen genügend erschlossen, erlangen die darin liegenden Grundstücke als Folge des Projekts einen Vorteil.

4.5.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die erstmalige, gesetzeskonforme (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG) oder auch nur eine objektiv bessere und komfortablere Erschliessung den betreffenden Parzellen einen wesentlichen wirtschaftlichen Sondervorteil vermitteln (AGVE 2002, S. 496; VGE WBE.2005.424 vom 20. November 2006, S. 9). Beim Ausbau einer bereits bestehenden Erschliessungsanlage ist ein Sondervorteil insbesondere dann zu bejahen, wenn ein Grundstück dadurch rascher, bequemer oder

sicherer erreicht werden kann, oder wenn die bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks durch den Ausbau verbessert wird. Dabei ist ein objektiver Massstab anzuwenden und nicht auf die subjektiven Bedürfnisse des Grundeigentümers abzustellen (BGE 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, Erw. 2.1 und 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, Erw. 2.2. und 3.2.1). Auch wenn eine bestehende Anlage aufgrund geänderter Vorschriften neu errichtet oder geändert werden muss, entsteht den danach wieder gesetzeskonform erschlossenen Grundstücken ein Sondervorteil, der einen Beitrag rechtfertigt (BGE 2C_1131/2014 vom 5. November 2015, Erw. 4.3.2 mit Hinweisen, und 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015, Erw. 6.3 mit Hinweisen).

Der Sondervorteil wird in der Praxis regelmässig anhand schematischer, der Durchschnittserfahrung entsprechender Massstäbe bemessen (in der Regel mit Anstösser- und Perimetersystemen). Das ist zulässig und wird allgemein anerkannt (BGE 110 Ia 209 mit Hinweis; BGE 2C_1131/2014 vom 5. November 2015, Erw. 4.2, und 1C_75/2012 vom 10. Juli 2012, Erw. 2.3.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2825; Peter Hänni, Bau-, Planungs- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S 289). Die gewählten Massstäbe dürfen aber keine Unterscheidungen treffen, für die kein vernünftiger Grund ersichtlich ist. Sie dürfen nicht zu einem unhaltbaren, mit sachlichen Gründen schlechterdings nicht mehr zu rechtfertigenden Ergebnis führen (AGVE 2002, S. 496 mit Hinweisen; BGE 131 I 316 f.).

4.6.

Die Vorteile müssen allfällige Nachteile übersteigen und zudem realisierbar, also in Geld umsetzbar sein, wobei eine sofortige Realisierung nicht erforderlich ist. Massgeblich ist, ob eine zonenkonforme Überbauung öffentlich-rechtlich zulässig ist. Der Sondervorteil muss dem Grundstück des Pflichtigen als solchem erwachsen und in einer Werterhöhung liegen, die objektiv messbar erscheint (objektive Methode), darf also nicht lediglich in subjektiven Verhältnissen des gegenwärtigen Eigentümers begründet sein (AGVE 2002, S. 496 f. mit Hinweisen; BGE 1C_481/2012 vom 21. Dezember 2012, Erw. 2.1 und 2P.278/2001 vom 7. Februar 2002, Erw. 2.2. und 3.2.1).

4.7.

Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass es für den Entscheid darüber, ob einem Grundstück durch die Erschliessungsanlage ein Sondervorteil zukommt, nicht auf die momentane Nutzung einer Parzelle ankommen kann. Es ist von den sich durch die Erstellung der Erschliessungsanlage bietenden Chancen auszugehen. Entsprechend ist eine "Neuaufgabe" des Beitragsplans nicht möglich, wenn der Eigentümer einer Parzelle durch eine Nutzungsänderung den vorher bereits latent bestehenden Sondervorteil der Erschliessungsanlage für sich realisiert. Eine solche Parzelle ist

schon in der "Erstauflage" des (ursprünglichen oder nachträglichen) Beitragsplans als im Rahmen der möglichen Sondervorteile beitragspflichtig zu erklären.

4.8.

Stösst ein Grundstück an zwei oder mehr Seiten an Erschliessungsanlagen an, wird es hinsichtlich der Erschliessung ideell bzw. rechnerisch aufgeteilt und hat sich an den Kosten aller Anlagen zu beteiligen. Dabei ist zu beachten, dass die Teilflächen nicht doppelt belastet werden. Regelmässig wird die ideelle Aufteilung mit Hilfe der Winkelhalbierenden bei Eckgrundstücken und der Mittellinie bei parallelen Strassenzügen getroffen (AGVE 2006, S. 95 f.; AGVE 1990, S. 179 f.; AGVE 1981, S. 157; Armin Knecht, Grundeigentümerbeiträge an Strassen im aargauischen Recht, Aarau 1975, S. 70).

4.9.

Mit Blick auf die Gemeindeautonomie ist festzuhalten, dass der Gemeinde bei der Bestimmung der Kriterien ein weiter Ermessensspielraum zukommt, zumal die Rechtsetzungsaufgabe im Zuge der Neuregelung des Erschliessungsabgaberechts ausdrücklich den Gemeinden übertragen wurde (§ 34 Abs. 3 BauG). Das Spezialverwaltungsgericht überprüft die vorinstanzlichen Entscheide grundsätzlich vollumfänglich (§ 53 Abs. 2 VRPG und § 52 VRPG), gleichzeitig hat es aber unter den gegebenen Voraussetzungen darauf zu achten, dass es nicht leichtfertig sein Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz setzt. Das Gericht auferlegt sich daher bei Eingriffen in vorinstanzliche Entscheide Zurückhaltung. Soweit diese sachlich vertretbar erscheinen und das Ermessen pflichtgemäss wahrgenommen wurde, verzichtet es entsprechend auf eine Berichtigung (AGVE 2002, S. 495 f. mit Hinweisen).

5.

5.1.

Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen setzt voraus, dass ein geplantes Bau- oder Ausbauprojekt dem Gebiet bzw. den darin liegenden Grundstücken einen Sondervorteil bringt. Die Grundstücke im hier interessierenden Strassenperimeter waren bereits Teil der Güterregulierung von 1962-1996 der Gemeinde Q. (vgl. Schlussbericht der Bodenverbesserungs-Genossenschaft Q. [Beschwerdebeilage 0, S. 2]). Gemäss Beschwerdeführer wurden die Grundstücke damals erschlossen und dafür auch Regulierungsbeiträge bezahlt (Beschwerde S. 4, Replik S. 2).

Dazu führt der Gemeinderat aus, die Strasse sei damals nach den Bestimmungen, die Ende der 1960er Jahre gegolten hätten, erstellt worden. Sie entspreche den heute geltenden Anforderungen an eine genügende Verkehrserschliessung im Baugebiet nicht mehr. Deshalb sei die G-Strasse im

Abschnitt D-Strasse bis C nach den Vorgaben des Erschliessungsplans "Landumlegung I." ausgebaut worden (Einspracheentscheid S. 3 bis 5).

Die G-Strasse wurde verbreitert und die Strassenentwässerung wurde neu erstellt. (VA 99). Ein Sondervorteil entsteht nicht nur bei der Neuerstellung einer Strasse, sondern auch bei einem Ausbau. Er entsteht auch dann, wenn eine Anlage aufgrund geänderter Vorschriften neu errichtet oder geändert werden muss, damit sie wieder gesetzeskonform ist (vorne Erw. 4.5., vgl. BGE 2C_1131/2014 vom 5. November 2015, Erw. 4.3.2, betreffend den Ausbau G-Strasse Süd).

Mit dem Projekt G-Strasse Nord wurde die Erschliessung des Gebiets im Perimeter wieder in einen norm- und plankonformen Zustand gebracht. Es erlangt daraus einen (generellen) Sondervorteil.

5.2.

Vom Beschwerdeführer können nur Beiträge erhoben werden, wenn auch sein Grundstück vom Ausbau profitiert.

Wird ein Gebiet – wie hier – als ungenügend erschlossen bezeichnet, gilt dies grundsätzlich für sämtliche darin liegende Grundstücke (vorne Erw. 4.4.). Für ein Abweichen von diesem Grundsatz besteht vorliegend kein Grund. Die Parzelle aaa des Beschwerdeführers grenzt unmittelbar an den ausgebauten Strassenabschnitt und kann nur über diesen erschlossen werden. Sie profitiert offensichtlich vom Ausbauprojekt, was vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten wird. Er wehrt sich denn auch nicht grundsätzlich gegen eine Beitragserhebung, sondern verlangt lediglich eine Reduktion für die Teilfläche in der zweiten Bautiefe. Der Sondervorteil ist damit ohne weiteres auch für die Parzelle aaa zu bejahen.

5.3.

Die Kosten des Strassenausbaus (gemäss Kostenvoranschlag) belaufen sich für den Abschnitt H-Weg bis C auf Fr. 435'000.00, für den Abschnitt D-Strasse bis H-Weg auf Fr. 105'000.00 (VA 55). Der Beschwerdeführer hat sich zu den Kosten nicht geäußert. Es gibt auch aus Sicht des Gerichts keine Anhaltspunkte, die eine nähere Prüfung nahelegen würden.

5.4.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass der Ausbau der G-Strasse Nord einen Sondervorteil bewirkt, der die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen rechtfertigt. Die gesetzlichen Grundlagen für eine Beitragserhebung liegen vor.

6.

6.1.

Strittig ist die Belastung jener Teilfläche der Parzelle aaa, die in der zweiten Bautiefe liegt (Beschwerde S. 2). Der Beschwerdeführer bezweifelt, dass bei einer Groberschliessung zwei Bautiefen in den Beitragsperimeter einzubeziehen sind. Die Gemeinde habe einzig bei der "Parzelle nnn" (Teilfläche der Parzelle aaa) die zweite Bautiefe einbezogen, was einer Ungleichbehandlung gleichkomme (Beschwerde S. 3).

Die zweite Bautiefe des Streitgrundstücks sei zum Teil überbaut. Sollte der unüberbaute Teil oder gar die gesamte Fläche neu überbaut werden, müsste eine Stichstrasse zur Erschliessung gebaut werden – gleich wie bei der zweiten Bautiefe auf der gegenüberliegenden Seite der G-Strasse. Im Gegensatz zur Parzelle aaa sei jene Fläche aber nicht mit Beiträgen an die G-Strasse belastet worden (Beschwerde S. 5).

Wie willkürlich der Beitragsplan festgelegt worden sei, zeige sich auch daran, dass Neubauten als vollerschlossen gälten und sich nicht an den Kosten des Ausbaus der G-Strasse Nord beteiligen müssten, während bestehende Bauten als nichterschlossen gälten und Beiträge zahlen müssten (Replik S. 2 f.). Mit "Neubauten" sind die Liegenschaften am C (ca. 1994 gebaut) und das Gebäude auf der Parzelle eee (ca. 1970 gebaut) gemeint (Protokoll S. 3).

6.2.

Der Gemeinderat verweist vorab auf die Begründung im Einspracheentscheid, die nach wie vor Geltung habe. Am 27. Juni 2017 habe er einen behördenverbindlichen Strassenklassierungsplan für das ganze Gemeindegebiet beschlossen, um klare Verhältnisse zu schaffen. Die Zuteilung der G-Strasse Nord zur Groberschliessung habe Auswirkung auf den von den Grundeigentümern zu übernehmenden Kostenanteil, nicht aber auf die Frage, ob eine zweite Bautiefe einzubeziehen sei (Vernehmlassung S. 2 f.). Der Einbezug von zwei Bautiefen sei üblich. Auch im Beitragsplan der 1. Etappe, G-Strasse Süd, seien zwei Bautiefen einbezogen worden (Einspracheentscheid S. 8).

Der Beschwerdeführer werde gleichbehandelt wie die übrigen Beitragsbetroffenen. Flächen ab einer Tiefe von 30 m zur Strasse würden reduziert belastet. Das gelte beidseits der Strasse, wie der Vergleich mit der Parzelle eee zeige (Vernehmlassung S. 3).

Vom H-Weg Richtung Norden sei auf der rechten Seite keine zweite Bautiefe berücksichtigt worden, weil die Grundeigentümer der zweiten Bautiefe bei einem späteren Ausbau des östlichen Gebiets der G-Strasse Nord rückwärtig über H-Weg, öffentliche Wegparzelle ccc und C erschlossen würden. Dafür würden dereinst ebenfalls Beiträge erhoben (für erste und zweite

Bautiefen). Es würden alle Grundeigentümer verhältnismässig in gleichem Umfang belastet. Von Willkür könne keine Rede sein (Einspracheentscheid S. 6).

Bei der Kostenverteilung seien auch ausgezonte Flächen in der Übergangszone berücksichtigt worden; die darauf entfallenden Beiträge würden bis zu einer allfälligen Einzonung von der Gemeinde übernommen. Das werde nach Rechtskraft des Beitragsplans im Grundbuch angemerkt. Der Einbezug dieser Flächen senke die Belastung pro Quadratmeter. Ob und wann eingezont werden könne, sei offen (Einspracheentscheid S. 5).

Die zweite Bautiefe werde weniger stark belastet, da deren Erschliessung einen zusätzlichen Aufwand erfordere. Zudem würden überbaute Flächen reduziert belastet. Den Anliegen des Beschwerdeführers sei damit Rechnung getragen worden. Im Erschliessungsplan seien keine öffentlichen Erschliessungsstrassen für die zweite Bautiefe der Parzelle aaa vorgesehen, deshalb sei die Fläche auch nicht durch Winkelhalbierende aufzuteilen gewesen (Einspracheentscheid S. 6 f.).

6.3.

Der Perimeter Strassenbau wurde in die Abschnitte D-Strasse-H-Weg und H-Weg-C unterteilt. Das war notwendig, weil die Strasse im Abschnitt bis zum H-Weg bereits in der 1. Ausbaustappe im Rahmen des Kanalisationsbaus gemacht worden war. Sie wurde damals nur mit einem Baubelag abgeschlossen. In der 2. Ausbaustappe musste daher noch ein Endbelag eingebaut werden. Im Abschnitt bis zum C wurde dagegen der ganze Strassenaufbau neu gemacht, was deutlich höhere Kosten verursachte. Das war mit separaten Perimetern aufzufangen (Protokoll S. 2). Die Baukosten des Abschnitts bis zum H-Weg waren damals über die Kanalisation verlegt worden (Protokoll S. 6).

6.4.

In die Perimeter wurden die an die ausgebauten Strassenabschnitte angrenzenden Grundstücke einbezogen. Die Flächen bis 30 m bilden die erste Bautiefe, weiter hinten liegende Flächen die zweite. Im Bereich der Übergangs- und Landwirtschaftszonen sind die Bautiefen nur 25 m tief. Man hat sich dort an die im Bauzonenplan für eine allfällige Einzonung vorgesehene Fläche gehalten (Protokoll S. 2 und 8).

Grundstücke, die an zwei Strassen angrenzen, wurden mittels Winkelhalbierender aufgeteilt und nur auf der Fläche, welche der G-Strasse zugewandt ist, belastet (vgl. vorne Erw. 4.8.). Das gilt übrigens auch für die Grundstücke im Einmündungsbereich C/G-Strasse, welche gemäss Beschwerdeführer nicht belastet worden sein sollen ("Neubauten", vgl. Erw. 6.1.). Auch die Parzelle eee wurde korrekt in den Perimeter einbezogen und auf der ganzen Fläche belastet.

Auf die gleiche Weise wurde im Übrigen auch der Beitragsplan zur 1. Ausbaustufe gebildet.

6.5.

In den Perimeter der 2. Ausbaustufe wurden rechnerisch zusätzlich Flächen einbezogen, die in der Übergangszone oder der Landwirtschaftszone – also in Nicht-Bauzonen – liegen. Zum Teil stossen diese direkt an die G-Strasse an, zum Teil liegen sie in der zweiten Bautiefe. Diese Flächen erlangen beim Strassenausbau keinen Sondervorteil, weil sie nicht überbaubar sind. Deren Eigentümer könnten derzeit nicht belastet werden.

Die Beiträge für diese Flächen übernimmt bis zur allfälligen Einzonung die Gemeinde. Eine Einzonung ist allerdings nicht in Sicht und in absehbarer Zukunft unwahrscheinlich. Ob eine spätere Rückforderung der vorgeschossenen Beiträge, wie von der Gemeinde geplant, möglich sein wird, braucht hier nicht geklärt zu werden (Protokoll S. 10). Das SKE hat sich ebenso wenig dazu zu äussern, ob die Rückforderungsbeiträge im Grundbuch angemerkelt werden können.

Dank Einbezug dieser Flächen verringert sich jedenfalls aktuell die Belastung pro Quadratmeter, was sich zu Gunsten der Beitragsbetroffenen, so auch des Beschwerdeführers, auswirkt. Auf eine Korrektur von Amtes wegen ist daher mit Blick auf das Verschlechterungsverbot (§ 48 Abs. 2 VRPG) zu verzichten.

6.6.

Der Beschwerdeführer sieht sich ungleich behandelt, was die Belastung der zweiten Bautiefe anbelangt.

Auf der Westseite der Ausbaustufe G-Strasse Nord ist die Bauzone – mit einer Ausnahme – nur eine Bautiefe tief und endet bei der Parzelle aaa des Beschwerdeführers. Einzig bei diesem Grundstück liegt eine Teilfläche in der zweiten Bautiefe, weil die Bauzonengrenze um die bestehende Überbauung herumgezogen wurde. Die gesamte in der Bauzone liegende Fläche wurde in den Beitragsperimeter einbezogen. Zudem wurde der Abschnitt des Grundstücks, der in der Übergangszone liegt (BP ppp), als zweite Bautiefe in den Perimeter einbezogen, gleich wie die südlich davon liegende Teilfläche der Parzelle bbb (BP qqg). Nördlich der Parzelle des Beschwerdeführers gibt es zwar keine zweite Bautiefe. Das liegt aber daran, dass dieses Land zur Landwirtschaftszone gehört – und eine Einzonung ins Baugebiet noch weniger wahrscheinlich ist als bei der Übergangszone. Die Gemeinde hat hier nur einen Streifen von einer Bautiefe ab der G-Strasse bis auf Höhe C rechnerisch einbezogen (Teil der Parzelle ddd). Die Beiträge für die Flächen ausserhalb der Bauzone gehen vorderhand zu Lasten der Gemeinde (vorne Erw. 6.5.).

Das ostseitig der G-Strasse liegende Baugebiet ist drei bis vier Bautiefen tief und wird von der D-Strasse, dem H-Weg, der Strassenparzelle ccc und dem C durchbrochen. Die an diese Seitenstrassen anstossenden Flächen waren mit Winkelhalbierenden abzugrenzen (Erw. 4.8.). Dadurch ergaben sich Beitragsflächen, die sich nach hinten verjüngen, weshalb nur kleine Anteile in die zweite Bautiefe fallen (so bei den Parzellen eee, fff, ggg und hhh). Abschnitte, welche auf hintere, nicht direkt über die G-Strasse erschlossene Grundstücke zu liegen kommen, wurden sodann nicht einbezogen (Abschnitte der Parzellen iii und jjj). Diese haben sich an den Kosten der jeweiligen Seitenstrassen zu beteiligen, gleich wie die Flächen, welche mit den Winkelhalbierenden ausgedehnt wurden.

Da auf der Westseite der G-Strasse mehrheitlich nur eine Bautiefe in der Bauzone liegt, braucht es keine zusätzliche Erschliessung mit Stichstrassen (vgl. Erschliessungsplan "Landumlegung I."). Alles Bauland wird hier über die G-Strasse erschlossen. Auf der Ostseite ist eine seitliche Erschliessung dagegen unerlässlich, da auch Land in der dritten oder vierten Bautiefe erschlossen werden muss. Eine mögliche Alternative, die Erschliessung mit einer Parallelstrasse zur G-Strasse auf der frei gewordenen I., wurde von den Stimmberechtigten verhindert (Erläuterungen zur Einsprache vom 16. Dezember 2016, S. 2 [VA 71]).

Das Vorgehen bei der Festlegung der zweiten Bautiefen beidseits der G-Strasse ist bei den gegebenen Verhältnissen ohne weiteres nachvollziehbar (Ausnahme Einbezug Nichtbauland). Ein ähnliches Bild zeigt im Übrigen auch der Perimeter der 1. Ausbaustufe (G-Strasse Süd), welcher bis vor Bundesgericht standgehalten hat (vgl. VA 49). Eine besondere Benachteiligung des Beschwerdeführers ist nicht auszumachen.

6.7.

6.7.1.

Der Beschwerdeführer wird bei einer Neuüberbauung seines Grundstücks die parzelleninterne Erschliessung – soweit es diese braucht – selber erstellen müssen. Er ist der Ansicht, dadurch stärker belastet zu sein als die Grundeigentümer auf der Ostseite der G-Strasse. Dort wird die Gemeinde die Feinerschliessung erstellen und dafür Beiträge erheben. Der Gemeinderat geht davon aus, dass dieses Vorgehen die Grundeigentümer im Verhältnis etwa gleich belastet (vorne Erw. 6.2. Abs. 3).

6.7.2.

Das Gericht liess die Kosten der später zu erstellenden Feinerschliessung auf der Ostseite der G-Strasse und die sich daraus ergebende Belastung pro m² der Flächen im Feinerschliessungsperimeter überschlagsmässig hochrechnen. Diese Schattenrechnung geht von den Annahmen aus, dass

alle gemäss Erschliessungsplan "Landumlegung I." im relevanten Perimeter enthaltenen Strassenflächen von der Gemeinde tatsächlich ausgebaut und als Feinerschliessung gelten werden. Gestützt auf ein vergleichbares Projekt im Abschnitt G-Strasse Süd wird mit Strassenbaukosten von Fr. 328.00/m² (inklusive Ingenieurleistungen, Realisierung und MWSt) gerechnet. Es werden jeweils die Kosten pro m² Perimeterfläche und pro m² belastete (gewichtete) Fläche angegeben. Die Beitragsplankosten werden mit Fr. 5'000.00 eingerechnet (entsprechend Beitragsplan G-Strasse Nord). Zum Vergleich wurde auch der öffentlich-rechtliche Vertrag über die Erschliessung "H" mit Kostenvoranschlag der E. Ingenieure vom 26. Juni 2017 eingereicht (betreffend Strassenparzelle ccc). Gemäss diesem betragen die Strassenbaukosten dort Fr. 343.00/m².

Die Schattenrechnung (Sachverhalt D.3.) für den Ausbau H-Weg, Parzellen ccc und III ergibt eine Belastung von Fr. 27.13/m² Perimeterfläche bzw. von Fr. 32.29/m² gewichtete Fläche. Wird mit den höheren Baukosten gemäss Kostenvoranschlag E. Ingenieure gerechnet, verteuert sich das Ganze entsprechend. Die dem Beschwerdeführer belasteten Beiträge machen Fr. 27.33/m² Perimeterfläche bzw. Fr. 34.03/m² gewichtete Fläche aus.

6.7.3.

Der Beschwerdeführer zog einen Vergleich (Sachverhalt D.4.) zwischen den Kosten für die Erstellung der Strassenparzelle ccc und den Kosten für die Erschliessung der zweiten Bautiefe der Parzelle aaa bzw. der sich daraus ergebenden Belastungen der jeweiligen erschlossenen Flächen. Nach dieser Rechnung wird das von der Strassenparzelle ccc erschlossene Gebiet (roter Perimeter gemäss Schattenrechnung) mit Fr. 16.58/m², das mit einer privaten Stichstrasse erschlossene Gebiet der Parzelle aaa dagegen mit Fr. 80.93/m² bzw. 103.50/m² belastet, je nach Variante (Erschliessung ganze zweite Bautiefe oder Erschliessung unüberbauter Teil der zweiten Bautiefe).

Der Beschwerdeführer kommt gestützt darauf zum Schluss, dass die zweite Bautiefe aus Gleichbehandlungsgründen nicht mit Beiträgen an die G-Strasse belastet werden dürfe. Im Übrigen sei eine Erschliessung über eine Tiefgarage im G-gebiet aufgrund des feuchten Untergrunds nicht möglich.

6.7.4.

Die Schattenrechnung fasst die Feinerschliessungsstrassen und die dafür auszuscheidenden Perimeter östlich der G-Strasse Nord zusammen. Es wird mit einem einheitlichen Baupreis pro m² gerechnet (Fr. 328.00/m²), unabhängig davon, ob auf der grünen Wiese gebaut oder eine bestehende Strasse ausgebaut wird. In Wirklichkeit werden sich die Kosten aber nicht

gleichmässig verteilen, wie sich aus den eingereichten Unterlagen, insbesondere dem mitgelieferten öffentlich-rechtlichen Vertrag bzw. dem Kostenvoranschlag für den Strassenbau auf der Parzelle ccc zeigt. Die Baukosten der Stichstrasse von rund Fr. 102'000.00 sind dem roten Perimeter (vgl. Beitragsplan zur Schattenrechnung) zu belasten, der mehr als die Hälfte der Gesamtperimeterfläche bzw. fast die Hälfte der gewichteten Fläche einnimmt. Das ergibt Kosten in diesem Perimeter von weit unter Fr. 30.00/m². Entsprechend mehr wird auf die Grundeigentümer im blauen und grünen Perimeter entfallen. Übers Ganze gesehen stimmt die Belastung gut mit jener an der G-Strasse Nord überein. Die von der Gemeinde angestrebte Äquivalenz wird insofern also gewahrt. Innerhalb des Gesamtperimeters wird es aber grosse Schwankungen geben.

6.7.5.

Der Beschwerdeführer vergleicht die Belastung seiner zweiten Bautiefe mit jener der Gesamtfläche im roten Perimeter, welche durch die Stichstrasse ccc erschlossen wird. Er vernachlässigt damit jedoch, dass auch dort zweite Bautiefen vorhanden sind, die durch die jeweiligen Grundeigentümer zusätzlich zu erschliessen sein werden (vgl. insbesondere Parzelle iii).

Interne Erschliessungen müssen nicht denselben Anforderungen gerecht werden wie öffentliche Erschliessungsstrassen, die VSS-konform sein sollen. Sie werden daher üblicherweise einfacher und entsprechend auch kostengünstiger gebaut. Für den vorliegenden Vergleich genügt es, sich für die interne Erschliessung auf ein Standardmass von 30 m Länge (entsprechend der 1. Bautiefe) und 3 m Breite zu beschränken. Nach Kosten und Fläche kann es von vornherein keinen Unterschied zwischen den beiden Vergleichsflächen geben.

Bei grundstücksinternen, regelmässig privat bleibenden Erschliessungen werden die Landerwerbskosten praxisgemäss nicht berücksichtigt. Das wäre bei öffentlichen Erschliessungsstrassen nicht der Fall. Vorliegend wird die Erschliessung der vergleichsweise beigezogenen Parzelle ccc allerdings dadurch verbilligt, dass der Weg bereits der Gemeinde gehört. Zudem hat der Beschwerdeführer den in seinem Fall gewährten Überbauungsrabatt nicht eingerechnet.

Mit diesen Korrekturen relativiert sich der im Vergleich des Beschwerdeführers ausgewiesene Belastungsunterschied weitgehend. Die Hinterliegerflächen der Parzelle aaa und jene im roten Perimeter, insbesondere bei der Parzelle iii, werden durchaus vergleichbar belastet. Der kommunale Äquivalenzanspruch wird nach Auffassung des SKE eingehalten.

Es sei in diesem Zusammenhang noch erwähnt, dass dieser selbst formulierte Anspruch über ein ganzes Gemeindegebiet schon aufgrund topographischer und geologischer Differenzen nach Überzeugung der Fachrichter

des SKE kaum regelmässig zu erfüllen ist. Der strikte Gleichbehandlungsanspruch wird sich daher regelmässig auf die jeweiligen Erschliessungseinheiten beschränken müssen.

6.8.

Als weiteres Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass der Perimeter grundsätzlich regelkonform festgelegt wurde. Einzig die Ausdehnung des Perimeters auf Nichtbauland ist heikel, entlastet aber die beitragspflichtigen Flächen in der Bauzone.

Auch die zweite Bautiefe wurde korrekt, innerhalb der beiden Strassenperimeter einheitlich und auch gleich wie in der 1. Ausbautappe festgelegt. Der Beschwerdeführer wurde nicht ungleich behandelt. Im Vergleich mit den nicht einbezogenen Flächen auf der Ostseite der G-Strasse wird er jedenfalls nicht unverhältnismässig stärker belastet. Es gibt daher keinen Grund für eine Entlassung der Fläche in der zweiten Bautiefe aus dem Perimeter, weder des überbauten noch des unüberbauten Teils.

7.

7.1.

Weiter ist zu prüfen, ob die Kosten zwischen Gemeinde und beitragspflichtigen Grundeigentümern sowie unter den Grundeigentümern richtig aufgeteilt wurden. Der Beschwerdeführer hat sich zur Kostenaufteilung nicht geäussert.

7.2.

Gemäss Reglement haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Kosten der Groberschliessung zu höchstens 70 % zu bezahlen. Dieser Anteil wird nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil auf die einzelnen Beitragspflichtigen verteilt (§ 17 RFE 2001).

7.3.

Die G-Strasse ist im ausgebauten Abschnitt Nord eine Groberschliessungsstrasse. Die Gemeinde übernimmt 30 % der Erstellungskosten, 70 % entfallen auf die Grundeigentümer (vgl. Kostenverteiler H-Weg-C [VA 54]). Diese Aufteilung ist reglementskonform und damit nicht zu beanstanden.

Die Gemeinde hat zusätzlich die Beiträge auf einzelnen Teilflächen übernommen (im Beitragsplan H-Weg-C grün eingezeichnet [VA 59]). Sie begründet dies mit vertraglich eingegangenen Verpflichtungen. Sie übernimmt auch den Beitrag auf einer Teilfläche der Parzelle aaa (BP kkk und mmm) unpräjudiziell im Sinne eines Entgegenkommens (vgl. Einspracheentscheid S. 9 f. [VA 14 f.]).

Weiter übernimmt die Gemeinde "vorschussweise" die auf die blauen Flächen entfallenden Beiträge. Im Abschnitt D-Strasse-H-Weg machen diese

rund Fr. 22'000.00 aus, im Abschnitt H-Weg-C rund Fr. 104'118.00. Die Gemeinde entlastet die Beitragsbetroffenen – insbesondere jene im hinteren Abschnitt, wo die Bauzone auf der Westseite kürzer und nur eine Bautiefe breit ist – mit dem Vorgehen also merklich. Das war offenbar auch das eigentliche Ziel (vgl. im Übrigen Erw. 6.5.).

Insgesamt ist die Kostenbeteiligung der Gemeinde jedenfalls grosszügig.

7.4.

Die Beiträge der Grundeigentümer wurden nach Fläche, Direktanstoss/Hinterlieger und Überbauungsstand abgestuft. Die überbauten Grundstücke wurden nur mit 67 % belastet. Das entspricht dem maximal zulässigen Abzug gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. VGE WBE.2006.30 vom 5. Juli 2007, Erw. 6.2.3). Die angeführten Abstufungskriterien werden in der Praxis regelmässig verwendet und sind in der Rechtsprechung anerkannt. Die Flächen ausserhalb der Bauzone wurden grundsätzlich gleich belastet, die Beiträge werden aber, wie erwähnt (Erw. 7.3.), von der Gemeinde übernommen.

Die Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern wurde ebenfalls korrekt vorgenommen.

7.5.

Schliesslich ist zu prüfen, ob der Strassenbaubeitrag der Parzelle aaa korrekt festgelegt wurde. Die Parzelle aaa hat eine Gesamtfläche von 9'344 m², wovon 5'476 m² im Perimeter Strassenbau liegen. Die in den Perimeter einbezogene Fläche wurde zur Abstufung der Belastung in die fünf Abschnitte BP nnn bis BP mmm unterteilt.

Der Abschnitt BP ppp (1'169 m²) liegt in der Übergangszone, weshalb der auf diesen entfallende Beitrag vorderhand von der Gemeinde übernommen. Die Beiträge für die Abschnitte BP kkk (569 m², überbaut) und BP mmm (12 m², unüberbaut) werden definitiv von der Gemeinde bezahlt.

Der Beschwerdeführer hat die Beiträge für die Abschnitte BP nnn und BP ooo zu tragen. BP nnn (mit 2'811 m²) erstreckt sich über die erste und die zweite Bautiefe. Die Teilfläche in der zweiten Bautiefe wurde entsprechend reduziert belastet (mit 70 %). Zusätzlich wurde auf der ganzen Teilfläche der Überbauungsabzug (33 ⅓ %) gewährt, obwohl BP nnn nur teilweise überbaut ist. Der Beschwerdeführer geht selbst auch davon aus, dass noch weitere Bauten darauf erstellt werden könnten (vgl. Planskizze des Beschwerdeführers [Beschwerdebeilage 9]). BP ooo (mit 915 m²) wird als unüberbaute Fläche in der ersten Bautiefe voll belastet.

Das Grundstück des Beschwerdeführers wurde nicht übermässig belastet. Die Vorgaben zur Festsetzung der Beiträge wurden im Rahmen des Möglichen zu Gunsten des Beschwerdeführers angewendet. Dass er dennoch einen hohen Betrag an die Ausbaukosten der Strasse bezahlen muss, ist Folge der Grösse des Grundstücks. Soweit ersichtlich wurde der Beitrag für die Parzelle aaa korrekt, jedenfalls nicht zu Ungunsten des Beschwerdeführers festgelegt. Es bleibt daher bei dem von der Gemeinde verfügbaren Strassenbaubeitrag.

8.

8.1.

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass ein Teil der Beiträge, die im Rahmen der Güterregulierung 1962-1996 für die Strassenerschliessung bezahlt worden seien, angerechnet werden sollten. Damals sei das hier interessierende Baugebiet baureif gemacht worden. Da er den Anteil nicht beziffern könne, könne auf eine "Verrechnung" allenfalls verzichtet werden. Dies obwohl bei den verschiedenen "Auszonungen" die auf diesen Flächen angefallenen Beiträge nicht zurückerstattet worden seien (Beschwerde S. 4 f., Replik S. 2).

Der Gemeinderat hält dagegen, es seien damals Beiträge ans Gesamtprojekt bezahlt worden. Die Beiträge seien nach Hektaren berechnet worden. Daraus lasse sich kein Strassenanteil ableiten. Die Kosten seien damals von der Bodenverbesserungsgenossenschaft bezahlt worden, welche Geld von Bund, Kanton, Gemeinde und Grundeigentümern erhalten habe (Einspracheentscheid S. 4).

8.2.

Das aktuelle Strassenbaubeitragsverfahren ist nicht mit den Kostenbeteiligungen am seinerzeitigen Regulierungsverfahren zu vergleichen. Mit Recht weist die Gemeinde daraufhin, dass mit dem Beitragsplan G-Strasse Nord die konkret anfallenden Strassenbaukosten auf die nutznussenden Anstösser verteilt werden, während damals die nach Abzug der Subventionen von Bund, Kanton und Gemeinde verbliebenen Gesamtkosten der Regulierung (inkl. Strassenbaukosten) nach Flächenanteil im Gesamtperimeter verteilt wurden. Eine spezifische Zurechnung der Baukosten eines einzelnen Strassenstücks ist daher von vornherein ausgeschlossen.

Es wird im Übrigen vom Beschwerdeführer selbst nicht bestritten, dass der heutige Strassenausbau die Erhebung von Beiträgen rechtfertigt (vgl. Erw. 5.2.). Soweit gegebenenfalls noch Teile des früher mit der Regulierung erstellten Strassenkörpers weiterverwendet werden konnten, haben sie die Baukosten insgesamt und damit auch die heute angefallenen Beiträge gesenkt. Ein weitergehender Anrechnungsanspruch steht dem Beschwerdeführer nicht zu.

Entschädigungsforderungen im Zusammenhang mit der vor mehr als zwei Jahrzehnten abgeschlossenen Regulierung können jedenfalls nicht im Rahmen des vorliegenden Beitragserhebungsverfahrens geltend gemacht werden. An den von der Gemeinde festgelegten Beiträgen an den Ausbau der G-Strasse Nord ist unter Berufung auf die Regulierung nichts zu ändern.

9.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der Perimeter – auch in Bezug auf die zweite Bautiefe – korrekt festgelegt wurde (Erw. 6.8.). Die Kostenaufteilungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie unter den Grundeigentümern sind ebenfalls nicht zu beanstanden (Erw. 7.3. f.). Der Beitrag für die Parzelle aaa wurde korrekt festgelegt (Erw. 7.5.). Die seinerzeit im Rahmen der Güterregulierung bezahlten Beiträge können nicht an die vorliegenden Strassenbaubeiträge angerechnet werden (Erw. 8.2.). Die Beschwerde ist abzuweisen.

10.

10.1.

Die Verfahrenskosten sind nach Ausgang des Verfahrens auf die Parteien zu verlegen (§ 31 Abs. 2 VRPG). Der Beschwerdeführer unterliegt, weshalb er die Kosten zu tragen hat. Der geleistete Kostenvorschuss ist anzurechnen.

10.2.

Ein Parteikostenersatz ist mangels anwaltlicher Vertretung der obsiegenden Beschwerdegegnerin nicht geschuldet (§ 32 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit § 29 VRPG).

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 2'700.00, der Kanzleigebühr von Fr. 264.00 und den Auslagen von Fr. 180.50, zusammen Fr. 3'144.50, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

Nach Verrechnung mit dem Kostenvorschuss von Fr. 2'300.00 hat er noch Fr. 844.50 zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Beschwerdeführer
- Beschwerdegegnerin (2)

Mitteilung

- Frau F., Projektleiterin
- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 23. April 2019

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig