

4-BE.2022.3

Urteil vom 7. Juni 2023

Besetzung	Präsident B. Wehrli Richter C. Koch Richter U. Voegeli Gerichtsschreiberin C. Dürdöth
-----------	--

Beschwerde-
führerin

A. _____

vertreten durch Dr. Samuel Egli, Rechtsanwalt, Sorenbühlweg 13,
5610 Wohlen AG

Beschwerde-
gegnerin

Einwohnergemeinde Q. _____

handelnd durch den Gemeinderat

dieser vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt, Langhaus 4,
5401 Baden

Gegenstand	ursprünglicher Beitragsplan Erschliessung J-H (Wasser, Schmutzwasser, Strasse)
------------	---

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die Gemeinde Q. realisiert das Erschliessungsprojekt V-Weg/X-Weg. Dem Strassenbauprojekt liegt der Erschliessungsplan "Teiländerung Kommunalen Überbauungsplan K" (vom Gemeinderat am 24. Juni 2019 beschlossen, vom Regierungsrat am 13. September 2019 genehmigt) zu Grunde. Das Bauprojekt lag vom 4. Dezember 2020 bis 4. Januar 2021 öffentlich auf. Die kommunale Baubewilligung wurde am 3. Mai 2021 erteilt. Die Beitragspläne Sauberwasser, Schmutzwasser, Strasse und Wasser/Brandschutz wurden den betroffenen Grundeigentümern im vereinfachten Verfahren mittels Einzelverfügungen mit Zustellung des Kostenteilers vom 31. Mai 2021 eröffnet.

Das Strassenbauprojekt wurde bis auf den Deckbelag bereits umgesetzt. Die Leitungen wurden ebenfalls bereits verlegt (Protokoll, S. 2 ff.).

A.2.

Die Gesamtkosten für das Projekt sollen sich laut Kostenvoranschlag auf Fr. 2'459'000.00 (inkl. Hausanschlüsse von pauschal Fr. 120'000.00) belaufen. Die Kosten für die Sauberwasserleitung von Fr. 83'000.00 sollen vollumfänglich von den anstossenden Grundeigentümern getragen werden. Die Kosten für die Schmutzwasserleitung belaufen sich auf insgesamt Fr. 747'000.00, wovon Fr. 78'435.00 auf die Strassenentwässerung 1. Etappe und Fr. 14'940.00 auf die Strassenentwässerung 2. Etappe (Y-Gasse) entfallen. Die verbleibenden Kosten von Fr. 653'625.00 sollen zu 80 % (Fr. 522'900.00) von den anstossenden Grundeigentümern und zu 20 % (Fr. 130'725.00) von der Gemeinde getragen werden. Die Kosten für den Strassenbau zuzüglich des Anteils an der Schmutzwasserleitung (Fr. 78'435.00) von insgesamt Fr. 1'221'435.00 sollen zu 80 % (Fr. 977'148.00) von den anstossenden Grundeigentümern und zu 20 % (Fr. 244'287.00) von der Gemeinde getragen werden. Die Kosten für Wasserversorgung und Brandschutz betragen Fr. 366'000.00. Der Kostenanteil für die anstossenden Grundeigentümer beläuft sich hier auf 75 % (Fr. 274'500.00), jener für die Gemeinde auf 25 % (Fr. 91'500.00).

A.3.

A. ist Alleineigentümerin der in den Beitragsperimetern Schmutzwasser, Strasse sowie Wasser und Brandschutz belasteten Parzellen aaa im Halte von 78 m² und bbb im Halte von 401 m². Laut Beitragsplan sollte sie sich mit Fr. 1'619.65 (Parzelle aaa) und Fr. 5'557.65 (Parzelle bbb) am Beitragsplan Schmutzwasser beteiligen. Am Strassenbauprojekt sollte sie sich mit Fr. 3'114.60 (Parzelle aaa) und Fr. 14'704.95 (Parzelle bbb) beteiligen. Am Beitragsplan Wasser und Brandschutz sollte sie sich mit Fr. 654.40 (Parzelle aaa) und Fr. 5'577.40 (Parzelle bbb) beteiligen.

B.1.

Mit Eingabe vom 28. Juni 2021 erhob A. Einsprache gegen den Beitragsplan. Am 5. Juli 2021 liess die nunmehr vertretene A. eine ergänzende Einsprache erheben und die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats vom 31. Mai 2021 beantragen. Es sei festzustellen, dass der Beitrag verwirkt sei. Eventualiter sei der Beschluss aufzuheben und es seien kein Beitrag zu erheben. Subeventualiter sei der Beitrag angemessen zu reduzieren und für mindestens 10 Jahre zu stunden.

B.2.

Die Einwohnergemeinde Q. führte am 30. September 2021 eine Einspracheverhandlung durch.

B.3.

In teilweiser Gutheissung der Einsprache setzte die Gemeinde Q. die Beiträge mit Einspracheentscheid vom 13. Dezember 2021 neu auf Fr. 1'480.05 (Parzelle bbb) und Fr. 439.45 (Parzelle aaa) im Beitragsperimeter Wasser/Brandschutz, auf Fr. 3'738.95 (Parzelle bbb) und Fr. 1'091.05 (Parzelle aaa) im Beitragsperimeter Schmutzwasser und auf Fr. 12'160.15 (Parzelle bbb) und Fr. 2'353.00 (Parzelle aaa) fest. Weiter wurde auf die Erhebung der Kosten für den Hausanschluss von Fr. 3'375.00 vorläufig verzichtet. Diese sollen erst bei Realisierung des Anschlusses in Rechnung gestellt werden.

C.

Dagegen liess A. (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 17. Januar 2022 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE), Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen:

- "1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Q. vom 13. 12. 2021 aufzuheben, wobei gegenüber der Beschwerdeführerin auf die Erhebung eines Grundeigentümerbeitrages vollumfänglich zu verzichten ist.
2. Eventualiter sei der Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Q. vom 13. 12. 2021 an die Einwohnergemeinde Q., Gemeinderat, zurückzuweisen, verbunden mit der Anordnung, den Grundeigentümerbeitrag der Beschwerdeführerin bis zur allfälligen Neuparzellierung der Parzellen aaa und bbb zu stunden.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, inkl. MwSt."

D.1.

Nachdem der Kostenvorschuss von Fr. 1'800.00 (Schreiben SKE vom 18. Januar 2022) fristgerecht geleistet worden war, wurde die Beschwerde der Einwohnergemeinde Q. (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) mit

Schreiben vom 27. Januar 2022 zur Kenntnis gebracht und es wurde ihr eine Frist zur Vernehmlassung bis 21. Februar 2022 angesetzt.

D.2.

Auf Anregung des Präsidenten des SKE ersuchte die Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 31. Januar 2022 um Fristverlängerung für eine koordinierte Weiterführung der Parallelverfahren.

D.3.

Mit Schreiben vom 9. Februar 2022 wurde die Beschwerdegegnerin darüber informiert, dass ihrem Ersuchen stattgegeben wird und dass die Frist zu gegebener Zeit neu angesetzt werde.

D.4.

Am 15. März 2022 wurde der Beschwerdegegnerin eine neue Frist zur Vernehmlassung bis 7. April 2022 angesetzt.

E.1.

Die nunmehr vertretene Beschwerdegegnerin liess sich innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 19. April 2022 vernehmen und die Abweisung der Beschwerde beantragen.

E.2.

Mit Schreiben vom 20. April 2022 brachte das SKE die Vernehmlassung der Beschwerdeführerin zur Kenntnis und stellte ihr frei, bis 17. Mai 2022 eine Replik zu erstatten.

E.3.

Die Beschwerdeführerin liess innert erstreckter Frist mit Schreiben vom 2. Juni 2022 replizieren und an den in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren festhalten.

F.1.

Das SKE brachte die Replik der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 9. Juni 2022 zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist bis 4. Juli 2022 für eine allfällige Duplik.

F.2.

Innert erstreckter Frist teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin dem SKE mit Schreiben vom 29. Juli 2022 mit, dass nun doch auf eine Duplik verzichtet werde. Das Schreiben wurde der Beschwerdeführerin am 2. August 2022 zur Kenntnis gebracht.

G.

Mit Beweisanordnung vom 11. November 2022 forderte der Präsident des SKE die Beschwerdegegnerin zur Einreichung diverser Dokumente auf, die

dem Gericht die Beurteilung des Beitragsplanverfahrens erlauben würden. Dieser Aufforderung kam die Beschwerdegegnerin am 5. Dezember 2022 fristgerecht nach.

H.

Das Gericht führte am 7. Juni 2023 eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2). Anschliessend wurde der Fall beraten und das nachfolgende Urteil 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 13. Dezember 2021 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.

Die Beschwerdeführerin hat als Beitragsbelastete ein schutzwürdiges und aktuelles Interesse an der Aufhebung des Einspracheentscheids. Sie ist ohne weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 42 lit. a VRPG).

1.4.

Der Einspracheentscheid ist der Beschwerdeführerin am 16. Dezember 2021 zugegangen. Nach § 28 Abs. 1 und 2 VRPG gelten für die Berechnung der Fristen, deren Unterbruch und die Wiederherstellung gegen die Folgen der Säumnis sowie bezüglich der Rechtsstillstandsfristen die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008. Unter Berücksichtigung des Fristenstillstands vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (Art. 145 Abs. 1 lit. c ZPO) ist die am 17. Januar 2022 bei der Post aufgebene Beschwerde ohne weiteres fristgerecht eingereicht worden.

Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Im vorliegenden Verfahren wird die Beitragspflicht insgesamt bestritten. Die Beschwerdeführerin vertritt den Standpunkt, dass sie keinerlei Erschliessungsbeiträge schulde.

An der Sauberwasserleitung wurden die Parzellen der Beschwerdeführerin nicht beteiligt. Der entsprechende Beitragsplan steht daher hier nicht zur Diskussion.

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. Weiter können die Gemeinden von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung oder Erneuerung von Abwasserbeseitigungsanlagen erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben (§ 34 Abs. 2 BauG). Die Erhebung von Beiträgen ist von den Gemeinden zu regeln, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG; § 23 EG UWR).

3.3.

Die Gemeinde Q. stützt sich bei der Beitragserhebung auf das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (kurz: EFR). Das EFR wurde am 18. September 2013 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und damit kompetenzgemäss erlassen (§ 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesetz, GG; SAR 171.100] vom 19. Dezember 1978).

3.4.

3.4.1.

Gemäss § 17 Abs. 1 EFR haben die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen der Grob- und Feinerschliessung gemäss Tarif im Anhang des Reglements zu leisten. Gemäss Anhang des EFR betragen die Grundeigentümerbeiträge für Strassen der Groberschliessung 70 %, für Strassen der Feinerschliessung 100 %.

3.4.2.

Gemäss § 20 EFR haben die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Wasserversorgung zu leisten. Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Wasserleitung aufgrund des Querschnitts, der Linienführung sowie aufgrund des Wasserversorgungskonzepts die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Ein Änderungsgrund ist auch dann gegeben, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt wird. Gemäss Anhang des EFR haben die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung zu 100 % zu tragen, jene der Groberschliessung zu 50 %.

3.4.3.

Gemäss § 31 EFR haben die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Abwasserentsorgung zu leisten. Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Abwasserleitung aufgrund des Querschnitts, der Linienführung sowie aufgrund des Entwässerungskonzepts die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Ein Änderungsgrund ist auch dann gegeben, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt wird. Gemäss Anhang des EFR haben die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung zu 100 % zu tragen, jene der Groberschliessung zu 50 %.

3.5.

Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen (§ 11 EFR). Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Beitragspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht (§ 5 Abs. 1 EFR). Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplans (§ 15 EFR).

3.6.

Der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand und die Höhe der Abgabe sind im EFR in den Grundzügen umschrieben. Das EFR ist damit eine taugliche gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Beiträgen an den Strassenbau sowie an den Bau von Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung. Das ist unbestritten (Protokoll, S. 7 f.).

4.

4.1.

Der X-Weg führt von der Z-Gasse bis zum E. Der Abschnitt von der Z-Gasse bis kurz nach der Einmündung W-Weg ist im Erschliessungsplan "Teiländerung Kommunalen Überbauungsplan K" vom 24. Juni 2019 als Erschliessungsstrasse vorgesehen. Vom Beitragsperimeter Strasse werden alle in der Bauzone gelegenen Grundstücke von der Z-Gasse bis zur Einmündung W-Weg erfasst.

Der V-Weg ist ebenfalls Teil des Projekts und im Erschliessungsplan auch als Erschliessungsstrasse definiert. Der Beitragsperimeter Strasse umfasst dementsprechend auch die an den V-Weg angrenzenden Parzellen. Die Parzellen der Beschwerdeführerin stossen aber nur an den X-Weg an. Der Ausbau des V-Weg ist daher für das vorliegende Verfahren nicht relevant.

4.2.

4.2.1.

Die Beschwerdeführerin lässt vorbringen, die Strasse habe durch die baulichen Massnahmen keine massgebliche Veränderung erfahren. Der Belag sei qualitativ in etwa gleichgeblieben und die neue Fahrbahnbreite betrage zwischen 3.92 m und 4.25 m. Davor habe sie bereits 4.20 m betragen. Die frühere Strasse habe insofern bereits den rechtlichen Anforderungen entsprochen. Auch die angebrachten Randsteine führten nicht zu einer wesentlichen Verbesserung. Der Belag habe ebenfalls keine massgeblichen Veränderungen erfahren und sei früher sogar feiner und dicker gewesen. Eine Strassenbeleuchtung sei in ländlichen Gebieten, wozu die Gemeinde Q. zähle, keinesfalls Standard und eine lichtärmere Umgebung werde von vielen Menschen geschätzt. Weiter hätten die Anpassungen vermehrte Immissionen und höhere Geschwindigkeiten zur Folge. Es werde nicht aufgezeigt, ob diese mit dem Strassenbau einhergehenden Nachteile durch die von der Gemeinde behaupteten Vorteile wieder ausgeglichen würden.

4.2.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, der bisherige Ausbau des X-Weg habe offenkundig nicht den massgebenden VSS-Normen entsprochen. Das Kreuzen von LKW und Personenwagen sei selbst bei stark reduzierter Geschwindigkeit nicht möglich gewesen. Im Rahmen des Ausbauprojekts seien Ausweichplätze erstellt worden. Ohne diese läge keine ausreichende Erschliessung vor. Zudem seien eine neue Schmutzwasserleitung, eine Strassenbeleuchtung und ein Strassenabschluss erstellt worden. Das Fehlen einer Strassenbeleuchtung werde von weiten Teilen der Bevölkerung als Sicherheitsmanko betrachtet. Insofern bedeute die Erstellung einer Strassenbeleuchtung eine Wertsteigerung. Die Breite des ausgebauten X-Weg betrage im südlichen Bereich durchgehend 4.50 m. Im nördlichen Bereich betrage die Breite zwischen 4.15 m und 4.50 m. Dort

habe die Breite zuvor zwischen 3.84 m und 4.45 m betragen. Die geringere Breite des nördlichen Bereichs sei auf die bestehende Brücke über den Dorfbach zurückzuführen. Weiter sei eine Strassenentwässerung erstellt worden. Bisher sei die Entwässerung über die Schulter, teilweise auch im Bachbereich erfolgt. Auch seien Randabschlüsse erstellt worden. Die bisherige Koffierung von 30 cm bis 40 cm sei durch eine normkonforme Koffierung von 55 cm bis 66 cm ersetzt worden. Der bisherige Belag habe eine Dicke von 3 cm bis 8 cm aufgewiesen und sei durch einen normkonformen Belag mit einer Dicke von 10 cm ersetzt worden. Diese Erschliessungsmassnahmen hätten keinerlei zusätzliche Immissionen zur Folge. Auch müsse nicht mit einer höheren Fahrgeschwindigkeit gerechnet werden.

Anlässlich der Verhandlung vom 7. Juni 2023 gab die Beschwerdegegnerin eine Stellungnahme zur Frage der Fahrbahnbreite zu den Akten. Darin führt sie aus, der X-Weg werde auf über 200 m Länge auf die beschriebene Breite von 4.50 m ausgebaut. Am nördlichen Ende des X-Weg werde die Fahrbahn tatsächlich enger, da die Fahrbahn auf der bestehenden Brücke eine Breite von 3.8 m aufweise. Da die Brücke im Projekt nicht verbreitert werde, mache es durchaus Sinn, die Fahrbahnbreite kontinuierlich schmaler werden zu lassen. Durch die Verengung werde auch die Geschwindigkeit auf dem X-Weg beeinflusst, was wiederum im Interesse der Anwohner sei.

4.3.

4.3.1.

Voraussetzung für die Beitragserhebung wäre gemäss den einschlägigen Bestimmungen (§ 34 Abs. 1 BauG und § 17 EFR) eigentlich, dass eine Erstellung oder Änderung einer Strasse vorliegt.

4.3.2.

Der Tatbestand der Erneuerung dagegen setzt voraus, dass alle Bestandteile der Strasse bereits in genügender Weise vorhanden waren (AGVE 2001 S. 457 f.). Davon zu unterscheiden ist der Fall, wo eine Strasse den Erschliessungsanforderungen erstmals nach Durchführung eines Strassenbauprojekts genügt (AGVE 2001 S. 454). Die Anlage wird nicht bloss ersetzt und den aktuellen technischen Normen angepasst, sondern die Erschliessung wird überhaupt erstmals baugesetzkonform geschaffen. Meistens handelt es sich dabei um sogenannte überteerte Flurwege in einem peripher gelegenen Baugebiet, das noch erhebliche Baulücken aufweist und wo noch nie ein systematischer Strassenbau stattgefunden hat. Solche "Provisorien" können den Anforderungen oft über viele Jahre genügen, sie stellen aber keine gesetzeskonforme verkehrsmässige Erschliessung dar. In der Regel sind sie zu schmal. Wird dann – meist bei zunehmender Überbauung und damit höherem Verkehrsaufkommen – die Strasse den einschlägigen Normen entsprechend ausgebaut, wird dies einem Strassen-

neubau gleichgestellt, wodurch den anstossenden Grundstücken ein beitragsauslösender Sondervorteil entsteht (vgl. AGVE 2001 S. 455 ff.; AGVE 1990 S. 176 ff.).

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat dazu ausgeführt, es sei im konkreten Fall zu prüfen, ob den Grundeigentümern durch die baulichen Massnahmen ein wirtschaftlicher Sondervorteil entstehe. Da die Übergänge zwischen Erstellung, Änderung und Erneuerung fliegend seien, gehe es bei der Beitragserhebung nicht in erster Linie um eine Definition (VGE WBE.2008.128 vom 5. Mai 2009, Erw. 3.4.). Um die Erschliessungsanforderungen zu erfüllen, müsse eine öffentliche Strasse nicht nur eine adäquate Verkehrsfläche aufweisen, sondern auch hinsichtlich des Unterbaus und des Belags sowie der Sicherheit genügen. Es brauche eine ausreichend dimensionierte Fundations- und Tragschicht, damit eine Strasse dem Verkehr trotz Witterungseinflüssen während mindestens 20 Jahren einwandfrei standhalte. In der Regel brauche es zudem eine Strassenentwässerung. Daran ändere auch nichts, wenn die betroffene Strasse weder Fahrrinnen noch Schlaglöcher aufweise und wenn keine Probleme mit Glatteis aufgetreten seien. Das Gericht habe eine bloss mit einer Oberflächenteerung versehene Strasse, die weder eine Entwässerung noch Randabschlüsse aufgewiesen habe, schon als ungenügend bezeichnet (erwähnter VGE Erw. 5.1.3., mit Hinweisen).

Gemäss Bundesgericht darf selbst ein Grundstück, für welches bereits einmal ein Erschliessungsbeitrag erhoben worden ist, mit einem Beitrag belastet werden, wenn durch Bauarbeiten ein neuer Sondervorteil entsteht. Das gilt namentlich dann, wenn aufgrund neuer technischer Vorschriften eine Erschliessungsanlage ersetzt werden muss (Bundesgerichtsentscheid 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015 Erw. 6.3 mit Hinweisen).

4.3.3.

Gestützt auf die Rechtsprechung kann auf eine Diskussion, ob ein Neubau, eine Erneuerung oder eine erstmalige gesetzeskonforme Erschliessung gemacht wurde, verzichtet werden. Entscheidend für die Beitragserhebung ist, ob der X-Weg den einschlägigen Normen nicht mehr genügt, ob dieser Zustand durch das Strassenbauprojekt behoben wurde und ob der Beschwerdeführerin daraus ein Sondervorteil erwächst. Das ist im Folgenden zu prüfen.

4.4.

4.4.1.

Für die Beurteilung der Beschaffenheit öffentlicher Strassen gelten die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinien (§ 41 der Bauverordnung [BauV; SAR 713.121] vom

25. Mai 2011). Diese unterscheiden verschiedene Strassentypen, für welche unterschiedliche Anforderungen gelten. Die VSS-Normen sind nicht allzu schematisch und starr anzuwenden (AGVE 2005 S. 203 ff.).

4.4.2.

Der vorliegend interessierende Abschnitt des X-Weg liegt hauptsächlich in den Wohnzone W2B und W3 und der Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie zu einem kleinen Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Auf der südöstlichen Seite grenzt der X-Weg an die Landwirtschaftszone an. Es handelt sich laut Erschliessungsplan "Teiländerung Kommunalen Bebauungsplan K" um eine geplante Erschliessungsstrasse.

4.4.3.

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).

Für die Beurteilung der Beschaffenheit von Erschliessungsstrassen verweist § 41 Abs. 1 lit. e BauV auf VSS SN 640 045. Je nach Anzahl der erschlossenen Wohneinheiten sind die VSS-Kriterien für eine Zufahrtsstrasse (bis 130 Wohneinheiten oder entsprechendes Verkehrsaufkommen, nicht durchgehend, mit Wendepplatz) oder für einen Zufahrtsweg (bis 30 Wohneinheiten, nicht durchgehend, maximal 80 m lang, ohne Wendepplatz) einzuhalten. Gilt der Grundbegegnungsfall Personenwagen/Personenwagen, ist von einer Mindestbreite von 4,4 m auszugehen. Beim Grundbegegnungsfall Lastwagen / Personenwagen ist von einer Mindestbreite von 5.1 m auszugehen. Wenn der Fahrbahnrand ausgefahren werden kann, darf allenfalls daruntergegangen werden (AGVE 1999 S. 208). Beim Zufahrtsweg dürfen bei den seltenen Begegnungsfällen die Bankettflächen und Vorplätze einbezogen werden (vgl. VSS-Norm 640 045 in der Fassung vom April 1992, S. 3 f.; VSS-Norm 640 201 vom Oktober 1992, Abbildung 3 und Tabelle 5).

4.4.4.

4.4.4.1.

Der X-Weg wies bislang an der schmalsten Stelle eine Fahrbahnbreite von 3.84 m im nördlichen Bereich auf. An der breitesten Stelle betrug die Fahrbahnbreite 4.45 m.

Nach dem Ausbau beträgt die Fahrbahnbreite im südlichen Bereich durchgehend 4.50 m. Im nördlichen Bereich weist die Fahrbahn eine Breite zwischen 4.15 m auf der Höhe der Brücke über den Dorfbach und 4.50 m auf. Es kann festgehalten werden, dass die Strasse nach dem Ausbau an bestimmten Stellen etwas breiter ist als vorher. An anderen Stellen ist sie etwa gleich breit wie vorher. Aufgrund der Verengung durch die Brücke wäre

eine wesentliche Verbreiterung der Strasse auch nicht sinnvoll gewesen (Protokoll, S. 3).

Auch wenn die Strasse nicht wesentlich verbreitert wurde, wird die Verkehrssicherheit durch die Schaffung zweier PW-Ausweichstellen, die ein Ausweichen beim Begegnungsfall LKW/PW ermöglichen, verbessert.

4.4.4.2.

Abgesehen von der Strassenbreite hat eine normkonforme Strasse zudem bestimmte Anforderungen an Foundation, Deckschicht und Entwässerung zu erfüllen.

4.4.4.3.

Gemäss dem Technischen Bericht der C. AG vom 25. März 2020 soll die Tragschicht neu eine Dicke von 70 mm aufweisen. Weiter ist ein Deckbelag mit einer Dicke von 35 mm vorgesehen. Die Foundationsschicht soll aus 50 mm Planiekies und 550 mm frostsicherem Kies bestehen (Technischer Bericht, S. 5). Laut Angaben der Gemeinde sei die bisherige Koffierung von 30 cm bis 40 cm durch eine normkonforme Koffierung von 55 cm bis 66 cm ersetzt worden. Der bisherige Belag habe eine Dicke von 3 cm bis 8 cm aufgewiesen. Diese Angaben werden von der Beschwerdeführerin nicht bestritten (Protokoll, S. 11).

4.4.4.4.

Die Strassenentwässerung soll mittels Doppelbund auf die geplanten Einlaufschächte geführt und über die neu erstellte Kanalisation abgeleitet werden (Technischer Bericht, S. 5). Zuvor erfolgte die Entwässerung der Strasse über die Schulter (Protokoll, S. 4).

4.4.4.5.

Die Strassenbeleuchtung wird neu erstellt. Dabei werden die vier bestehenden Kandelaber abgebrochen und durch 17 neue Kandelaber ersetzt (Technischer Bericht, S. 5). Da die Strasse unter anderem auch als Schulweg dient und nicht über ein Trottoir verfügt, ist eine ausreichende Beleuchtung insbesondere in den Wintermonaten sicherheitsrelevant (Protokoll, S. 11).

4.4.4.6.

Zudem wurde die Strasse mit Randabschlüssen versehen. Vor dem Ausbau verfügte die Strasse nicht über Randabschlüsse (Protokoll, S. 3).

4.4.5.

Mit dem geplanten Projekt wurde erstmals eine technisch genügende Erschliessungsstrasse mit allen dazugehörigen Elementen in der vorgeschriebenen Qualität erstellt. Das Gebiet wurde erstmals normkonform erschlossen. Der erstmalige systematische gesetzeskonforme Bau der

Strasse ist somit grundsätzlich geeignet, für die im Perimeter liegenden Parzellen einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu schaffen.

5.

5.1.

Die getrennte Ableitung von Schmutz- und Sauberwasser ist im Gebiet X-Weg/V-Weg derzeit nur teilweise vorhanden (Orientierung der Eigentümer zum Beitragsplanverfahren vom 3. Mai 2021, S. 2).

5.2.

Gemäss § 17 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR; SAR 781.200) vom 4. September 2007 ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Grundlage für die Umsetzung der Abwasserentsorgung und -reinigung. Für das Gebiet wurde ein Teil-GEP ausgearbeitet, welches Aussagen über die momentane Situation der hydraulischen Auslastung sowie des Zustands der bestehenden Leitungen im Bereich der U-Strasse und der Z-Gasse ermöglichen sollte. Dabei zeigte sich, dass in der U-Strasse die Haltungen C2-C3-C4 im Bereich B und C4-B1 bei der Unterquerung G mit über 175 % ausgelastet sind. In der Z-Gasse war die Haltung C7-C8 zwischen 125 bis 150 % und die Haltung C9 bis C10 zwischen 100 und 125 % ausgelastet. Zudem waren diverse Haltungen in der U-Strasse und der Z-Gasse altersbedingt sanierungsbedürftig. Dabei wurden mehrere Ausführungsvarianten geprüft. Die Varianten 2A, 2B und 2C des Teil-GEP sahen die hydraulische Berücksichtigung der rund 1.4. ha grossen, noch nicht einer Bauzone zugeteilten Fläche östlich des X-Weg in die Berechnung vor, um zu verhindern, dass bei einer späteren Aufnahme des Gebiets in das Baugebiet die Leitungen zu gering dimensioniert wären. Die Varianten 1A, 1B und 1C des Teil-GEP sahen dagegen keine hydraulische Berücksichtigung dieses Gebiets vor. (Schreiben C. an den Gemeinderat vom 17. Oktober 2019). Der Gemeinderat beschloss schliesslich die Umsetzung der Variante 2B Teil GEP (Protokollauszug des Gemeinderats Q. vom 12. November 2019, S. 1). Dabei wird sämtliches Abwasser des neuen Baugebiets über die Y-Gasse in die Z-Gasse abgeleitet. In der Z-Gasse müssen die Haltungen C2-C3-C4 und C7-C8-C9-C10 ersetzt bzw. vergrössert und vier weitere Haltungen grabenlos saniert werden (Schreiben C. an den Gemeinderat vom 17. Oktober 2019).

Die Erschliessung des Baugebiets soll im Teil-Trennsystem erfolgen. Ab dem Anschlusspunkt im Bereich der Kreuzung Y-Gasse/T-Strasse wird die neue Schmutzwasserleitung entlang der Y-Gasse, X-Weg geführt bis zur Kreuzung S-Weg. Die Leitung ist so dimensioniert, dass der Abfluss des Gebiets K über den X-Weg erfolgen kann. Die Kanalisation im H ab KS C9.3 wird bis KS C 9.5 verlängert, um die Parzelle ccc sauber zu erschliessen (Technischer Bericht Entwässerung vom 23. November 2020, Ziff. 4).

Parallel zur bestehenden Strasse verläuft bereits eine Sauberwasserleitung NW 400, welche keine Mängel aufweist. Für neue Überbauungen werden zusätzliche Abgänge in die Parzellen vorgesehen (Technischer Bericht Entwässerung, Ziff. 5.1.).

Die bestehende Schmutzwasserleitung verläuft in der Z-Gasse und in der T-Strasse. Die neu verlegte Schmutzwasserleitung erschliesst zusätzlich den X-Weg und die Y-Gasse.

5.3.

Die über die neue Schmutzwasserleitung erschliessbaren Grundstücke werden damit erstmals planungskonform erschlossen. Das Gebiet erlangt aus der Ergänzung der Entwässerungsanlage einen (generellen) Sonder-vorteil.

6.

6.1.

Zur Baureife eines Grundstücks gehört auch die Erschliessung mit Trink- und Löschwasser (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG). Während das Trinkwasser ausreichend und in genügender Qualität vorhanden sein muss, verlangt der Brandschutz vor allem Wasser in ausreichender Menge und mit genügend Druck. Gemäss § 17 Abs. 1 des Feuerwehrgesetzes vom 23. März 1971 (FwG; SAR 581.100) sind Hydrantenanlagen mit genügend grosser Wasserreserve und ausreichendem Druck zur Verfügung zu stellen.

6.2.

6.2.1.

Zu den Hydranten lässt die Beschwerdegegnerin ausführen, die bestehenden Hydranten seien an Leitungen mit einem Durchmesser von 100 mm angeschlossen. Nach Praxis der Aargauischen Gebäudeversicherung (kurz: AGV) werde für die Versorgung von Hydranten ein Leitungsdurchmesser von mindestens 125 mm gefordert. Der neu erstellte Hydrant in der Abzweigung X-Weg/Y-Gasse werde über die neu erstellte Versorgungsleitung mit einem Durchmesser von 130 mm erschlossen.

6.2.2.

Die Beschwerdeführerin lässt dazu vorbringen, es komme unter anderem auf den Druck am Hydranten an. Dieser sei zwar vom Leitungsdurchmesser abhängig, werde aber von der Beschwerdegegnerin nicht erwähnt. Es liege somit keine verbesserte Löschwasserversorgung vor.

6.3.

6.3.1.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist im Gebiet X-Weg/V-Weg derzeit nicht vollständig gewährleistet (Orientierung der Eigentümer zum Beitragsplanverfahren vom 3. Mai 2021, S. 2). Die bestehenden Hydranten

sind an Leitungen mit einem Durchmesser von 100 mm angeschlossen. Es werden drei neue Hydranten erstellt, um den Löschschutz zu gewährleisten (Technischer Bericht, S. 6). Die neuen Hydranten sollen im X-Weg bei Parzelle ddd, im V-Weg an der Grenze von eee und fff und in der Abzweigung X-Weg/Y-Gasse entstehen. Der neu erstellte Hydrant in der Abzweigung X-Weg/Y-Gasse wird über die neue Versorgungsleitung mit einem Durchmesser von 130 mm erschlossen (Beschwerdeantwort vom 19. April 2022, S. 6).

6.3.2.

Gemäss Stellungnahme des Beraters der Beschwerdegegnerin betreffend Erschliessungsfinanzierung D. vom 16. November 2022 verlangen die Vorgaben der AGV, Abteilung Feuerwesen, dass in Wohnzonen W1 und W2 mindestens 1500 l/min Wasserlieferung für die Brandbekämpfung erforderlich sind. Diese Vorgabe kann laut D. mit einem Rohr-Innendurchmesser von 100 mm nicht eingehalten werden. Die Kalibervergrösserung der Leitung war somit zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes erforderlich.

6.3.3.

Die bisherigen Wasserleitungen verliefen durch die T-Strasse, die U-Strasse, den W-Weg und teilweise durch den V-Weg. Mit dem Bauprojekt soll die im Generellen Wasserversorgungsplans (kurz: GWP) vom 3. September 2014 beschriebene Verbindungsleitung Hydrant 13 (Y-Gasse) bis zum Hydrant Nr. 39 (U-Strasse) sowie die weiteren Ringschlüsse X-Weg Abschnitte Y-Gasse Richtung Dorfbach und V-Weg bis in den Bereich von Hydrant Nr. 93 realisiert werden (Schreiben C. vom 17. Oktober 2019). Durch die neue Wasserleitung werden der X-Weg, die Y-Gasse und der V-Weg erschlossen. Die bestehende Wasserleitung im V-Weg soll ausser Betrieb genommen werden. Dies ist bereits erfolgt (Protokoll, S. 13).

Die Wasserversorgung soll durch eine Hauptleitung mit einem Durchmesser von 160 mm gewährleistet werden. Dabei werden die Hauptleitungsschieber so geplant, dass die Strassenabschnitte V-Weg, X-Weg und Y-Gasse je einzeln abgestellt werden können (Technischer Bericht, S. 6).

6.4.

Muss aufgrund eines wachsenden Siedlungsgebietes und zur Sicherstellung einer unbeeinträchtigten Wasserversorgung und zur Gewährleistung des Brandschutzes die Wasserleitung durch eine grösser dimensionierte ersetzt werden, so kommen alle Anlieger in den Genuss der verbesserten neuen Trinkwasserversorgung und des Brandschutzes. Auf diese Weise können allfällige Beeinträchtigungen effektiv oder vorbeugend vermieden werden. Somit sind die mit dem Bau der GWP-konformen Trinkwasserleitung vorgenommenen Änderungen grundsätzlich ebenfalls geeignet, für

die im Perimeter liegenden Parzellen einen wirtschaftlichen Sondervorteil zu schaffen.

7.

7.1.

Die Kosten für den Strassenbau belaufen sich laut Kostenvoranschlag vom 25. März 2020 auf insgesamt Fr. 1'091'000.00 (ohne Anteil Strassenentwässerung von Fr. 78'435.00 sowie aufgelaufene Kosten bis 31. Dezember 2020 von Fr. 52'000.00). Der Kostenvoranschlag für den Strassenbau enthält Kosten für Baumeisterarbeiten, Strassenbeleuchtung, Zaunanlagen, Landerwerbsentschädigungen, Vermarchung, Geometer, Notar und Grundbuch, Projektierung und Bauleitung, Nebenkosten, Beitragspläne sowie für Diverses und Unvorhergesehenes ca. 5 %, Mehrwertsteuer von 7.7 % sowie manuelle Rundung.

7.2.

Die Kosten für die Schmutzwasserleitungen belaufen sich auf insgesamt Fr. 711'000.00 (ohne aufgelaufene Kosten bis 31. Dezember 2020 von Fr. 36'000.00). Der Kostenvoranschlag enthält Kosten für Baumeisterarbeiten, Kanal-TV-Aufnahmen und Reinigung, Projektierung und Bauleitung, Nebenkosten, Beitragspläne sowie für Diverses und Unvorhergesehenes ca. 5 %, Mehrwertsteuer von 7.7 % sowie manuelle Rundung.

7.3.

Die Kosten für die Wasserleitung belaufen sich auf Fr. 347'000.00 (ohne aufgelaufene Kosten bis 31. Dezember 2020 von Fr. 19'000.00). Der Kostenvoranschlag enthält Kosten für Baumeisterarbeiten, Rohrlegearbeiten Wasserleitung, Projektierung und Bauleitung, Nebenkosten, Beitragspläne sowie für Diverses und Unvorhergesehenes ca. 5 %, Mehrwertsteuer von 7.7 % sowie manuelle Rundung.

Laut Angaben der Gemeindevertreter im Parallelverfahren 4-BE.2022.5 (Protokoll, S. 16) wird der Kostenvoranschlag aller Voraussicht nach sogar unterschritten.

Für das Gericht sind im Kostenvoranschlag keine unzulässigen Beträge enthalten.

8.

8.1.

Im Folgenden werden die wichtigsten Grundsätze zur Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und zum Beitragsplanverfahren dargelegt. Anschliessend wird anhand der aufgeführten Kriterien zu prüfen sein, ob der von der Beschwerdeführerin geforderte Erschliessungsbeitrag nicht nur in genereller, sondern auch in individueller Optik gerechtfertigt ist.

8.2.

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; Andreas Baumann/Ralph van den Bergh/Martin Gossweiler/Christian Häuptli/Erika Häuptli-Schwaller/ Verena Sommerhalder Forestier, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [nachfolgend Baugesetzkomentar], § 34 N 19; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., 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 (SchKE 4-BE.2011.1 vom 22. August 2012 in Sachen E.H. gegen Einwohnergemeinde E., Erw. 6.2.; AGVE 1992, S. 195; VGE WBE.2013.382 vom 16. Juni 2014 in Sachen O.D. gegen EG O., S. 13 mit Hinweisen).

8.3.

Soweit ein Beschwerdeführer die Beitragsleistung als Ganzes bestreitet, 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 (vgl. Entscheid des SKE [SKEE] 4-BE.2018.2 vom 23. April 2019 Erw. 4.3. vgl. auch Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1996, S. 449).

8.4.

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 genügen, als ausreichend erschlossen bezeichnet werden (VGE WBE.2013.382 vom 16. Juni 2014 in Sachen O.D. gegen EG O., S. 11 f.; WBE.2005.424 in Sachen M.G. und U.G. vom 20. November 2006, 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 (vgl. § 34 Abs. 1 und 2 BauG).

8.5.

Der Sondervorteil wird in der Praxis regelmässig anhand schematischer, der Durchschnittserfahrung entsprechender Massstäbe bemessen. Das ist zulässig und wird allgemein anerkannt (BGE 110 Ia 209 mit Hinweis; Bundesgerichtsentscheid 1C_75/2012 vom 10. Juli 2012 Erw. 2.3.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2825). 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.).

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 in Sachen M.G. und U.G. 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 (Bundesgerichtsentscheide 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). Muss eine Anlage aufgrund geänderter Vorschriften neu errichtet oder ersetzt werden, entsteht den danach wieder gesetzeskonform erschlossenen Grundstücken ein Sondervorteil, der einen Beitrag rechtfertigt (Bundesgerichtsentscheid 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015, Erw. 6.3 mit Hinweisen).

8.6.

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 zonenmässige 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; Bundesgerichtsentscheide 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). Ein Sondervorteil entsteht auch dann, wenn aufgrund geänderter gesetzlicher Vorschriften eine Anlage neu errichtet oder angepasst werden muss (Bundesgerichtsentscheid 2C_759/2014 vom 6. Februar 2015, Erw. 6.3).

8.7.

Während hinsichtlich bisher baulich ungenutzter Parzellen der Bau von Erschliessungsanlagen Voraussetzung dafür ist, dass sie überhaupt überbaut werden können (Art. 22 RPG; § 32 Abs. 1 lit. b BauG), sind die bestehenden Gebäude durch die Besitzstandsgarantie (§§ 68 ff. BauG) geschützt. Die einwandfreie Erschliessung bewirkt somit auf den ersten Blick lediglich, aber immerhin, dass Um- und Neubauten möglich werden. Die Beitragserhebung für die Erschliessung ist grundsätzlich ein einmaliger Vorgang. Entsprechend kann die Möglichkeit, eine bestehende Baute abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen, nicht einfach ausser Acht gelassen werden. Daraus ergibt sich, dass durch die erstmalige, gesetzeskonforme Erschliessung eines Gebiets sowohl die darin liegenden überbauten wie unüberbauten Grundstücke in den Genuss eines Sondervorteils gelangen (die Frage, ob sich Sondervorteile im Ausmass unterscheiden, ist auf der Stufe der internen Aufteilung zu prüfen; zum Ganzen: AGVE 2002, S. 497 f. mit Hinweisen.).

8.8.

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

8.9.

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).

8.10.

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).

9.

9.1.

Gemäss den Ausführungen in den Erwägungen 4.4.5., 5.3. und 6.4. erfolgt mit dem Erschliessungsprojekt erstmals eine regelkonforme Erschliessung des Gebiets V-Weg/X-Weg. Die dadurch erschlossenen Grundstücke erfahren somit grundsätzlich einen wirtschaftlichen Sondervorteil. Nachstehend ist zu prüfen, wie es sich mit den Parzellen der Beschwerdeführerin verhält.

9.2.

9.2.1.

Die Beschwerdeführerin lässt vorbringen, auf der der Strasse zugewandten Gesamtgrenzlänge seien keine Hausanschlüsse nötig. Die Länge von insgesamt 44.60 m werde zu einem überwiegenden Teil von der Gartenmauer und der Parkbucht belegt. Zudem seien die Hausanschlüsse für Trink- und Abwasser bereits von der T-Strasse her durch die Nachbarparzelle ggg zum H 6 verlegt worden. Folglich seien alle notwendige Hausanschlüsse bereits vorhanden. Es entstehe kein Sondervorteil. Durch die sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Hydranten sowie durch den Dorfbach sei ein ausreichender Brandschutz gewährleistet. Dies sei durch Feuerwehrrübungen in der Vergangenheit mehrfach bestätigt worden. Auch liege keine verbesserte Löschwassersituation vor, da der neue Hydrant weiter vom Haus der Beschwerdeführerin entfernt sei als die bestehenden.

9.2.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, das Bestehen einer Gartenmauer führe nicht zum Ausschluss eines Sondervorteils, da diese jeder-

zeit entfernt werden könne. Auch die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin die bestehenden Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen stillgelegt habe und über eine Drittparzelle Anschlüsse in der T-Strasse erstellt habe, führe nicht zum Entfall der Beitragspflicht. In Zukunft werde es ihr möglich sein, ihre Grundstücke mit einer kurzen Anschlussleitung an die Ver- und Entsorgungsleitung im X-Weg anzuschliessen.

Beim Schmutzwasser und sowie beim Wasser und Brandschutz würden nur die noch nicht bebauten Flächen des Grundstücks belastet. Auch wenn diese Flächen nicht ohne weiteres separat überbaubar seien, könnten die Parzellierung sowie die Gebäudesubstanz während der Lebensdauer der Erschliessungsanlagen erheblich verändert werden.

Für den Bereich Y-Gasse und T-Strasse werde es weitere Ausbautappen geben. Dabei würden von der Beschwerdeführerin keine Beiträge erhoben, soweit ein Einbezug in den Beitragsplan J-H erfolgt sei. Bei Aufhebung des Einbezugs der Parzellen der Beschwerdeführerin in den vorliegenden Beitragsplan sei eine sinnvolle und kongruente Ausarbeitung der anderen Beitragspläne nicht mehr möglich. Die Anschlüsse hätten grundsätzlich an die nächstgelegene öffentliche Erschliessungsanlage zu erfolgen und daraus seien auch die entsprechenden Beiträge abzuleiten. Die direkte Anschlussmöglichkeit an die im Bereich X-Weg neu erstellte Wasserversorgungsleitung sowie an die Abwasserleitung sei als wirtschaftlicher Sondervorteil zu qualifizieren.

9.2.3.

Die Parzellen der Beschwerdeführerin wurden bislang über die Wasserleitung in der T-Strasse erschlossen. Durch die im Bereich X-Weg neu erstellte Wasserleitung erhält die Beschwerdeführerin die Möglichkeit, ihre beiden Parzellen direkt an eine öffentliche Leitung anzuschliessen. Daran ändert auch der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Umstand, dass die Parzelle zur Strasse hin mit einer Mauer versehen worden ist und mit einer Parkbucht belegt ist, nichts. Eine solche Abgrenzung kann jederzeit entfernt werden, so dass der Zugang zur Parzelle wieder frei ist.

9.3.

Die Entwässerung der Parzellen der Beschwerdeführerin musste bislang über die Schmutzwasserleitung in der T-Strasse erfolgen. Durch die im Bereich X-Weg neu erstellte Schmutzwasserleitung erhält die Beschwerdeführerin die Möglichkeit, ihre beiden Parzellen direkt an eine öffentliche Leitung anzuschliessen.

9.4.

9.4.1.

Die Beschwerdeführerin lässt weiter geltend machen, ihre Parzellen seien für bauliche Vorhaben zu klein. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden

Abstandsvorschriften sei keine sinnvoll bebaubare Fläche vorhanden. Auch bei Vereinigung beider Parzellen sei keine sinnvolle Überbauung möglich, da sich dadurch an der spitzwinkligen Form des Grundstücks nichts ändern würde und die Abstandsvorschriften zur Strasse und zum Nachbargrundstück weiterhin nicht eingehalten werden könnten. Weiter bestünden zugunsten der Parzelle bbb verschiedene Dienstbarkeiten, die sich bei einer Vereinigung nicht ohne weiteres auf die neue Gesamtparzelle übertragen liessen.

Weiter seien die Parzellen als archäologische Fundstellen vermerkt und ein eigentlicher Denkmalschutz sei absehbar. Dies stehe unabhängig vom fehlenden Vermerk im Bauinventar der Einwohnergemeinde Q. einem wirtschaftlichen Sondervorteil entgegen, da die Parzellen gar nicht anderweitig nutzbar seien. Anlässlich der nächsten Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung solle eine Aufnahme der Parzellen ins Bauinventar vorgenommen werden.

9.4.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu vorbringen, die beiden Parzellen seien mit einem Gebäude mit einer Grundfläche von 120 m² überbaut. Es treffe daher nicht zu, dass eine sinnvolle Bebauung nicht möglich sei. Eine Parzellengrösse von knapp 500 m² sei heutzutage denn auch nicht ungewöhnlich. Auch bestehe aktuell weder ein kantonaler noch ein kommunaler Schutz für die Gebäude der Beschwerdeführerin. Die Gemeinde könne einen Rückbau oder einen Umbau der Gebäude mangels entsprechender Grundlage nicht verhindern. Die zuständige kantonale Fachstelle habe weder im Vorfeld der Nutzungsplanrevision noch während der Vorprüfung der Bau- und Nutzungsordnung entsprechende Hinweise gegeben oder die Unterschutzstellung verlangt, da das Gebäude nicht im Bauinventar der Gemeinde Q. verzeichnet sei. Auch die Beschwerdeführerin selbst habe keine Unterschutzstellung beantragt. Die Aufnahme im Verzeichnis der archäologischen Fundstellen verhindere allfällige Bauarbeiten nicht.

9.4.3.

Die Gemeinde hat bei der Begründung der Überbaubarkeit beide Parzellen der Beschwerdeführerin zusammen betrachtet. In der Gerichtspraxis zum Erschliessungsrecht ist es nicht ungewöhnlich, dass sich der Blickwinkel nicht strikte nach den Grenzen einer einzelnen Parzelle ausrichtet. Es können Abweichungen in beide Richtungen auftreten: Eine Mehrzahl sacherechtlich abgetrennter Grundstücke kann aufgrund der konkreten Verhältnisse (im selben Eigentum, homogene Nutzung über das ganze Areal) erschliessungsmässig als Einheit erscheinen (sogenannte wirtschaftliche Betrachtungsweise). Umgekehrt kann es sich bei einem sehr grossen Grundstück aufdrängen, dieses hinsichtlich der Erschliessungsbeiträge als mehrere Bauparzellen zu behandeln. Es findet also in solchen Fällen eine objektivierte, "wirtschaftliche" Sichtweise Anwendung, die sich nicht mehr an

die formalrechtlichen Grenzen klammert. Massstab der Unterteilung bilden objektiv erkenn- und ausgrenzbare Abschnitte mit unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedlichen Nutzungschancen oder unterschiedlicher Erschliessungssituation, wobei diese selbstverständlich wieder in Relation zu den Eigentumsverhältnissen stehen (AGVE 1990, S. 178 f. mit weiteren Hinweisen; Entscheid der damaligen Schätzungskommission [SchKE] 4-EB.2004.50063 vom 31. Januar 2007 in Sachen H.+C.H. gegen EG B., Erw. 5.7.).

9.4.4.

Die Beschwerdeführerin hat ihre beiden Parzellen zwar nicht vereinigt, das ändert aber nichts daran, dass die Grenze zwischen der Hausparzelle und der Gartenparzelle für sie quasi nicht existiert. Das ist zu beachten.

Für den Augenschein vom 7. Juni 2023 hat der Sohn der Beschwerdeführerin die bei der Realisierung eines Neubauprojekts grundsätzlich einzuhaltenden Grenzabstände ausgesteckt. Er machte geltend, es bestünde kein Grenzbaurecht (Protokoll, S. 5). Aus dem Grundbuch ist jedoch ersichtlich, dass auf Parzelle bbb jeweils ein Grenz- und Näherbaurecht zu Lasten der Parzellen hhh und iii eingetragen ist. Die Grenz- und Näherbaurechte würden bei einer Neuüberbauung der Parzellen weiterhin bestehen. Aufgrund der bestehenden Grenz- und Näherbaurechte wären die Grenzabstände zu den Parzellen hhh und iii bei einem Neubauprojekt somit nicht einzuhalten (Protokoll, S. 16). Zu Lasten der Parzellen ggg, jjj und kkk bestehen zwar keine Grenzbaurechte und die Grenzabstände wären zu beachten; dies ändert aber nichts an der Möglichkeit, die Grundstücke an der Grenze zu den Parzellen hhh und iii neu zu bebauen. Momentan besteht zwar keine Absicht, einen Neubau zu errichten (Protokoll, S. 18); diese fehlende Absicht ist nicht jedoch nicht massgebend, da es nicht auf die momentane Nutzung ankommt (Erw. 8.8.).

9.5.

9.5.1.

§ 41 Abs. 1 des Kulturgesetzes vom 31. März 2009 (KG; SAR 495.200) statuiert eine Meldepflicht beim Fund von archäologischen Hinterlassenschaften. Die Unterschutzstellung von archäologischen Stätten oder Teilen davon sowie von archäologischen Objekten, die am Ort belassen werden, setzt voraus, dass die Erhaltung des Objekts aus historischen oder wissenschaftlichen Gründen im Interesse der Öffentlichkeit liegt und dass der Unterschutzstellung keine privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 43 Abs. 1 KG).

9.5.2.

Auf den Parzellen der Beschwerdeführerin wurden verschiedene archäologische Objekte gefunden (Protokoll, S. 2). Eine mögliche Unterschutzstellung war zwar in der Vergangenheit einmal ein Thema, ist aber bis heute

nicht erfolgt (Protokoll, S. 17 f.). Die Parzellen der Beschwerdeführerin sind als archäologische Fundstellen gekennzeichnet, nicht aber denkmalgeschützt. Eine Unterschutzstellung müsste aber zumindest in näherer Zukunft absehbar sein, um Auswirkungen auf die Realisierbarkeit des Sondervorteils zu haben. Aufgrund der Kennzeichnung der Grundstücke als archäologische Fundstellen gäbe es bei einem Bauprojekt möglicherweise gewisse Auflagen, diese hätten jedoch kein Bauverbot zur Folge (Protokoll, S. 18).

9.6.

Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die Parzellen der Beschwerdeführerin einen individuellen Sondervorteil erfahren.

10.

10.1.

Für den Fall, dass das Gericht wider Erwarten den Sondervorteil bejahen sollte, lässt die Beschwerdeführerin vorbringen, dieser sei objektiv betrachtet nicht realisierbar. Dementsprechend sei der Beitrag in analoger Anwendung von § 35 Abs. 4, 2. Satz BauG zu stunden. Die Parzellen seien weder überbaubar noch seien Umbauarbeiten möglich. Das Verfahren sei daher eventualiter an die Gemeinde zurückzuweisen mit der Weisung, die Stundung der Beiträge bis zu einer möglichen Neuparzellierung zu veranlassen.

10.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu vorbringen, der Gemeinderat habe keine Einsicht in die Steuerunterlagen der Beschwerdeführerin und verfüge auch sonst über keine nähere Kenntnis der finanziellen Situation der Beschwerdeführerin. Ein Grund für eine Reduktion der Beiträge sei nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin könne aber beim Gemeinderat ein Gesuch um Zahlungserleichterungen stellen, was auch noch nach Rechtskraft des Beitragsplans möglich sei. Ein wirtschaftlicher Sondervorteil bestehe vorliegend unabhängig von einer Neuparzellierung. Die Beschwerdegegnerin ist jedoch bereit, Zahlungserleichterungen zu gewähren, sofern ein entsprechender Antrag mit Begründung gestellt wird.

10.3.

Wer die Wertzunahme seines Grundstücks aus bestimmten Gründen nicht ausnützen kann, soll einen Zahlungsaufschub erhalten, entgeht jedoch der Beitragspflicht nicht (Armin Knecht, Grundeigentümerbeiträge an Strassen im aargauischen Recht, Aarau 1975, S. 75 f.). Wichtig ist also, dass die subjektive Situation bei der Beurteilung eines Härtefalls nach pflichtgemäßem Ermessen gebührend berücksichtigt und eine Unverhältnismässigkeit im Einzelfall vermieden wird. Die Stundung eines Beitrages bedeutet nicht, dass dieser im Beitragsplan zu streichen wäre, er kann lediglich trotz Rechtskraft des Beitragsplans nicht eingezogen werden, solange die Stundung gilt (AGVE 2006, S. 364).

10.4.

Bevor eine Stundung angeordnet werden kann, muss zuerst über die Zahlungspflicht und die Höhe der Beiträge entschieden werden. Vorliegend ist festzuhalten, dass die Ausgestaltung der Zahlungserleichterungen nicht in den Kompetenzbereich des SKE fällt. Darüber hat einzig die Gemeindebehörde zu befinden. Die Gemeindebehörde ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sie ihr Ermessen pflichtgemäss auszuüben hat.

11.

11.1.

Die Beschwerdeführerin lässt keine Einwände gegen die Perimeterabgrenzungen vorbringen. Das Gericht darf sich entsprechend auf eine summarische Prüfung beschränken.

11.2.

In den Beitragsperimeter Strasse wurden alle auf der nordwestlichen Seite an den X-Weg und den V-Weg angrenzenden Grundstücke abgestuft in zwei Bautiefen einbezogen. Auf der südwestlichen Seite wurde nur der eingezonte Teil der Parzelle ccc in den Perimeter einbezogen. Die übrigen Parzellen auf dieser Seite befinden sich in der Landwirtschaftszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. An mehrere Strassen angrenzende Grundstücke wurden mit Winkelhalbierenden aufgeteilt und nur mit einer Teilfläche einbezogen.

11.3.

Bei der Festlegung des Beitragsperimeters Schmutzwasser wurde eine ähnliche Abgrenzung wie beim Beitragsperimeter Strasse vorgenommen. Es wurden alle direkt an die neue Schmutzwasserleitung anschliessbaren Grundstücke in den Beitragsperimeter einbezogen, wobei auch hier eine Abstufung nach zwei Bautiefen vorgenommen wurde.

11.4.

In den Beitragsperimeter Wasser/Brandschutz wurden alle an die neue Wasserleitung im X-Weg und im V-Weg direkt anschliessbaren Grundstücke einbezogen, wobei auch hier eine Abstufung nach zwei Bautiefen vorgenommen wurde. An mehrere Versorgungsleitungen angrenzende Grundstücke wurden mit Winkelhalbierenden aufgeteilt und nur mit einer Teilfläche einbezogen. Zudem wurde ein Teil der in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzelle mmm in den Perimeter einbezogen. Anlässlich der Verhandlung vom 7. Juni 2023 führten die Vertreter der Gemeinde dazu aus, dass sich auf der Parzelle eine Scheune befinde. Diese stelle ein Brandobjekt dar und habe bislang noch nicht über einen ausreichenden Brandschutz verfügt. Daher wurde der Teil der Parzelle, auf welchem sich die Scheune befindet, in den Perimeter einbezogen (Protokoll, S. 19). Dies erscheint sachgerecht und ist nicht zu beanstanden.

Die vorgenommenen Perimeterabgrenzungen sind unauffällig und aus Sicht des Gerichts nicht zu beanstanden.

12.

12.1.

Als letzter Schritt sind die Kostenaufteilungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie unter den Grundeigentümern zu prüfen.

12.2.

12.2.1.

Die Kostenbeteiligung an Anlagen der Feinerschliessung beträgt gemäss Anhang zum EFR bei allen drei Werken 100 %. Bei den Wasserversorgungsanlagen und den Entwässerungsanlagen beträgt die Kostenbeteiligung der Grundeigentümer an Anlagen der Groberschliessung 50 %, beim Strassenbau beträgt sie 70 %. Gemäss § 11 EFR sind die Kostenanteile bei Anlagen, die gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung dienen, nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen. Diese Regelung deckt sich mit Art. 1 Abs. 2 der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz [VWEG, SR 843.1] vom 30. November 1981).

12.2.2.

12.2.2.1.

Zum Gemeindeanteil an den Strassenbaukosten lässt die Beschwerdeführerin vorbringen, der Gemeindeanteil sei von der Gemeinde ohne nähere Begründung pauschal auf 20 % festgesetzt worden.

12.2.2.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, gemäss Anhang zum EFR betrage der von den Grundeigentümern an Groberschliessungsstrassen zu tragende Anteil 70 %, bei Feinerschliessungsstrassen betrage er 100 %. Da Vorliegend von einem Mischcharakter (Grob- und Feinerschliessung) der Erschliessungsanlagen auszugehen sei, sei der Gemeindeanteil in Anwendung von § 11 EFR bestimmt worden. Im Beitragsperimeter würden die Liegenschaften direkt an die auszubauenden Strassen angeschlossen. Es handle sich demnach um eine Feinerschliessung. Sechs bestehende Liegenschaften könnten dem X-Weg zugerechnet werden. Es könne daher nicht vom Anschluss eines Quartiers gesprochen werden. Weiter entspreche der Ausbaustandard des X-Weg mit einer Breite von 4.50 m nicht den Anforderungen an eine Groberschliessung. Das Kreuzen zweier LKW sei nur im Bereich der Ausweichstellen möglich und ein Gehweg sei nicht vorhanden. Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (kurz: KGV) seien weder der X-Weg noch der V-Weg als Groberschliessung ausgewiesen. Der KGV qualifiziere die beiden Strassen als Quartiererschliessungsstrassen (ES1) mit kommunaler Radroute, nicht aber als Sammelstrassen. Durch den Gemeindeanteil von 20 % würden die Hinterlieger, der Landwirtschaftsverkehr

sowie die Funktion als Radweg angemessen berücksichtigt. Die Gemeinde verfüge bei der Anwendung von § 11 EFR über einen grossen Ermessensspielraum. Dieser Ermessensspielraum sei vorliegend eingehalten worden und die entsprechende Begründung sei ebenfalls ausreichend.

12.2.2.3.

Der Strassenausbau soll das vorwiegend unüberbaute Baugebiet mit dem Dorf und dem angrenzenden Landwirtschaftsland verbinden und eine zonenkonforme Verkehrserschliessung gewährleisten. Es handelt sich um eine Mischfunktion der Strasse, wobei der Anteil der Feinerschliessung überwiegt. Daher wurde der Gemeindeanteil auf 20 % festgesetzt (Grundlagen Beitragspläne vom 23. Dezember 2020, S. 1).

12.2.2.4.

Der Ausbau des X-Weg dient hauptsächlich den Grundeigentümern im Perimeter. Der X-Weg erschliesst aber auch das angrenzende Landwirtschaftsland und dient als Radweg. Durch die vorgenommene Aufteilung werden diese zusätzlichen Funktionen angemessen berücksichtigt.

12.2.3.

12.2.3.1.

Zur Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern in den Beitragsplänen Schmutzwasser sowie Wasser und Brandschutz hat sich die Beschwerdeführerin nicht geäussert. Es ist daher nur eine summarische Prüfung vorzunehmen.

12.2.3.2.

Durch die beiden Schmutzwasserleitungen im X-Weg und der Y-Gasse wird ein Gebiet von rund 1.4 ha erschlossen. Aufgrund der Mischfunktion der Leitungen, die sowohl der Grob- als auch der Feinerschliessung dienen, wurde der Gemeindeanteil auf 20 % festgesetzt (Grundlagen Beitragspläne vom 23. Dezember 2020, S. 1).

12.2.3.3.

Die zu erstellenden Wasserleitungen dienen zu einem grossen Teil der Feinerschliessung, da bestehende Anschlüsse, die bisher aufwändig über Privatgrundstücke erstellt werden mussten, neu direkt an eine Hauptleitung angeschlossen werden können. Der Netzverbund führt jedoch auch zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungssicherheit innerhalb und ausserhalb des Perimeters. Aus diesem Grund wurde der Gemeindeanteil auf 25 % festgesetzt (Grundlagen Beitragspläne vom 23. Dezember 2020, S. 1).

12.2.3.4.

Die Kostenaufteilungen bei den Schmutzwasserleitungen sowie bei der Wasserversorgung wurden entsprechend ihrer Hauptfunktion als Feinerschliessungsanlagen vorgenommen. Dabei wurde jeweils berücksichtigt, dass die Erschliessung jeweils auch Grundstücken ausserhalb des Perimeters zugutekommt, indem die Versorgungssicherheit verbessert wird.

12.2.4.

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern nicht zu beanstanden ist.

12.3.

Die Beschwerdeführerin äussert sich nicht zur Frage der Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern untereinander. Daher ist auch diese Frage nur summarisch zu prüfen (Erw. 8.3.).

Den Gemeinden kommt bei der Bestimmung der Kriterien für die Aufteilung der Kosten ein weiter Ermessensspielraum zu. Das Gericht auferlegt sich daher bei Eingriffen in vorinstanzliche Entscheide Zurückhaltung, solange diese sachlich vertretbar erscheinen und das Ermessen pflichtgemäss ausgeübt wurde (AGVE 2002 S. 494 f.). Gemäss § 18 EFR werden die Kosten der Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden Sondervorteile verteilt. Dabei sind unter anderem zu berücksichtigen: Beitragsperimeter, Grundstücksgrösse, Ausnutzungsmöglichkeiten, Bautiefe (direkt anstossende/hinterliegendende Grundstücke), bereits oder teilweise überbaute Grundstücke, Erschliessung durch mehrere Strassen, Gehwege, erbrachte, weiter verwendbare Vorleistungen. Die Details werden im konkreten Einzelfall geregelt.

Vorliegend wurden die Beiträge der Grundeigentümer nach Fläche, Direktanstoss/ Hinterlieger, Ausnutzungsziffer und Überbauungsstand abgestuft. Der Anteil der Grundeigentümer für die Direktanstösser beträgt 100 % (1. Bautiefe) und 50 % für die Hinterlieger (2. Bautiefe). Weiter wird eine Abstufung nach der Nutzungsintensität vorgenommen, wobei die Ausnutzung von 0.9 mit 100 % und die Ausnutzung von 0.45 mit 50 % gewichtet wird. 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 Kostenaufteilung unter den Grundeigentümern wurde somit ebenfalls korrekt vorgenommen.

13.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Erschliessungsprojekt dem ganzen Gebiet insgesamt wie auch den Grundstücken der Beschwerdeführerin einen Sondervorteil bringt, für den Beiträge erhoben werden dürfen.

Die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie unter den Grundeigentümern ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde (inkl. Antrag auf Rückweisung, vgl. Erw. 10.4.) ist daher abzuweisen.

14.

14.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Sie werden den Parteien in der Regel nach Ausgang des Verfahrens auferlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die Verfahrenskosten sind entsprechend von der unterliegenden Beschwerdeführerin zu bezahlen.

14.2.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§ 32 Abs. 2 VRPG).

Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT, SAR 291.150) vom 10. November 1987. Innerhalb des vorgesehenen Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 1 lit. a und Abs. 2 AnwT). Davon kann in Ausnahmefällen (besonderes hoher Aufwand oder Missverhältnis zwischen Entschädigung und tatsächlich geleisteter Arbeit) abgewichen werden (§ 8b AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und MWSt, festgelegt (§ 8c AnwT).

Der Streitwert beträgt Fr. 21'262.65. Nach § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00 zwischen Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT).

Unter den konkreten Umständen ist nach dem massgebenden Aufwand, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls eine Entschädigung von Fr. 2'900.00 angemessen. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin also Fr. 2'900.00 (inkl. MWSt und Auslagen) als Parteientschädigung zu ersetzen.

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'800.00, den Kanzleigebühren von Fr. 370.00 und den Auslagen von Fr. 160.00, insgesamt Fr. 2'330.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.00 wird der Beschwerdeführerin angerechnet.

3.

Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 2'900.00 (inkl. MWST und Auslagen) auszurichten.

Zustellung

- Beschwerdeführerin (2)
- Beschwerdegegnerin (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 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, 7. Juni 2023

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

C. Dürdoth