

4-BE.2024.8

Urteil vom 4. Juni 2025

Besetzung

Präsident B. Wehrli
Richter C. Koch
Richter T. Plüss
Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Beschwerde-
führer

A._____

vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt, Bleichematt-
strasse 43, 5001 Aarau

Beschwerde-
gegnerin

Einwohnergemeinde Q._____

handelnd durch den Gemeinderat

dieser vertreten durch Dr. iur. Michael Pletscher, Rechtsanwalt,
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau

Gegenstand

ursprünglicher Beitragsplan Erschliessung "XY"

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die Gemeinde Q._____ hat im Gebiet "XY" die Werkleitungen ausgebaut, um das Gebiet vollständig zu erschliessen. Das Bauprojekt "Erschliessung XY" lag vom tt.mm. 2022 bis tt.mm. 2022 öffentlich auf. Die kommunale Baubewilligung wurde am tt.mm. 2022 erteilt. Die Beitragspläne lagen vom tt.mm. 2022 bis tt.mm. 2022 öffentlich auf.

Das Projekt wurde bereits vollständig umgesetzt. Die Bauarbeiten wurden im August 2024 abgeschlossen (Protokoll, S. 5).

A.2.

Die Gesamtkosten für das Projekt sollen sich laut Kostenvoranschlag vom August 2021 auf Fr. 1'092'490.00 belaufen. Davon sind Fr. 376'700.00 (Erneuerung Strasse) und Fr. 274'040.00 (Strom) nicht beitragspflichtig. Die Kosten für die Schmutzwasserleitung von Fr. 141'000.00 sollen vollumfänglich von den anstossenden Grundeigentümern getragen werden. Die Kosten für die Sauberwasserleitung von Fr. 138'700.00 sollen zu 30 % (Fr. 41'610.00) von den anstossenden Grundeigentümern und zu 70 % (Fr. 97'090.00) von der Gemeinde getragen werden. Die Kosten für die Trinkwasserleitung belaufen sich auf Fr. 162'050.00, wovon 30 % (Fr. 48'615.00) von den anstossenden Grundeigentümern und 70 % (Fr. 113'435.00) von der Gemeinde getragen werden sollen.

A.3.

A._____ ist Alleineigentümer der in den Beitragsperimetern Schmutzwasser, Sauberwasser und Trinkwasser belasteten Parzelle aaa im Halte von 1'005 m². Er sollte sich ursprünglich mit Fr. 15'374.00 am Beitragsplan Schmutzwasser, mit Fr. 5'731.65 am Beitragsplan Sauberwasser und mit Fr. 4'519.40 am Beitragsplan Trinkwasser beteiligen.

B.1.

Mit Einsprache vom tt.mm. 2022 liess er folgende Anträge stellen:

"A. Formelle

1. Es seien die Akten der Baubewilligung auf Parzelle bbb, das GEP und das GWP sowie das Bauprojekt Erschliessung XY beizuziehen.
2. Es sei dem Einsprecher Einsicht (Akteneinsichtsrecht) in die gemäss Ziffer 1 beizuziehenden Akten zu gewähren, damit sich dieser dazu äussern kann (rechtliches Gehör).
3. Es seien die Beiträge gestützt auf diese Einsprache neu zu berechnen und dem Einsprecher zur Stellungnahme (rechtliches Gehör) zu unterbreiten.

4. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen, um den Sachverhalt und die offenen Punkte zu klären (rechtliches Gehör).

B. Materielle

1. Es seien die Beitragspläne Sauberwasser, Schmutzwasser und Trinkwasser **nicht** zu beschliessen.
2. Es sei bei der Sauberwasserleitung die Parzelle aaa gleich zu behandeln wie die Parzelle bbb.
3. Es sei für die Schmutzwasserleitung für die Parzelle aaa **kein** Beitrag zu erheben.
4. Es sei für die Trinkwasserleitung für die Parzelle aaa **kein** Beitrag zu erheben.
5. Andere und weitere Rechtsbegehren bleiben aufgrund der Ergebnisse der Einspracheverhandlung ausdrücklich vorbehalten."

Am 18. April 2023 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

B.2.

Mit Einspracheentscheid vom 27. Februar 2024 reduzierte der Gemeinderat Q._____ den Beitrag des Beschwerdeführers an die Sauberwasserleitung um Fr. 176.40 und den Beitrag an die Trinkwasserleitung um Fr. 278.90. Darüber hinaus wurde die Einsprache abgewiesen.

C.

Dagegen liess A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 18. März 2024 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE), Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen:

- "1. Es sei der Einwendungsentscheid (recte: Einspracheentscheid) vom 27. Februar 2024 aufzuheben.
2. Es sei die Sache zur Durchführung eines korrekten Einspracheverfahrens (formell wie materiell) zur Festsetzung von konkreten Beiträgen zurückzuweisen.
3. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass eine Stellungnahme zu den genannten Beiträgen infolge Fehlens der Berechnung nicht möglich ist.

Festzustellen ist auch, dass nur Reduktionsbeiträge, nicht aber die zu bezahlenden Beiträge genannt werden. Konkret verfügt ist somit nichts.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST)."

D.1.

Mit Schreiben vom 19. März 2024 wurde der Beschwerdeführer über die Eintragung seiner Eingabe als Beschwerde und das weitere Vorgehen informiert.

D.2

Nachdem der Kostenvorschuss von Fr. 2'200.00 (Verfügung des SKE vom 19. März 2024) fristgerecht geleistet worden war, brachte das SKE die Beschwerde der Einwohnergemeinde Q._____ (künftig: Beschwerdegegnerin) mit Schreiben vom 3. April 2024 zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist zur Vernehmlassung bis 30. April 2024.

E.1.

Die Beschwerdegegnerin liess sich mit Eingabe vom 21. Juni 2024 innert mehrfach erstreckter Frist vernehmen und die Abweisung der Beschwerde beantragen.

E.2.

Die Vernehmlassung wurde dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 3. Juli 2024 zur Kenntnis gebracht. Ihm wurde freigestellt, bis 26. August 2024 zu replizieren.

E.3.

Der Beschwerdeführer liess mit Eingabe vom 13. August 2024 replizieren und an seinen Anträgen festhalten.

F.1.

Das SKE brachte die Replik der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 23. August 2024 zur Kenntnis und stellte ihr frei, bis 23. September 2024 eine abschliessende Duplik zu erstatten.

F.2.

Die Beschwerdegegnerin liess innert erstreckter Frist am 22. Oktober 2024 duplizieren und an ihren Anträgen festhalten.

Das Schreiben wurde dem Beschwerdeführer am 23. Oktober 2024 zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

G.

Am 4. Juni 2025 verhandelte das SKE alle Beschwerden gegen die Beitragspläne (insgesamt drei Parallelverfahren). Zu Beginn des Verhandlungstags wurde ein gemeinsamer Augenschein durchgeführt (Präsenz der Verhandlung zum vorliegenden Verfahren siehe Protokoll S. 2). Nach der gerichtsinternen Beratung aller Verfahren wurde 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 27. Februar 2024 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.

Der Beschwerdeführer hat als Beitragsbelasteter ein schutzwürdiges und aktuelles Interesse an der Aufhebung des Einspracheentscheids. Er ist ohne weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 42 lit. a VRPG).

1.4.

Der Einspracheentscheid wurde dem Beschwerdeführer am 28. Februar 2024 zugestellt. Somit ist die mit Poststempel vom 18. März 2024 versehene Beschwerde ohne Weiteres fristgerecht eingereicht worden.

Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

In Bezug auf den Beitragspläne Schmutzwasser und Trinkwasser wird die Beitragspflicht insgesamt bestritten. Der Beschwerdeführer vertritt den Standpunkt, dass er keine Beiträge an die beiden neu erstellten Leitungen schulde. In Bezug auf den Beitragsplan Sauberwasser beantragt der Beschwerdeführer eine Reduktion des Beitrags (Protokoll, S. 6).

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; Art. 127 Abs. 1 BV, der analog auf andere Geldleistungen anwendbar ist [BGE 134 I 180]).

3.2.

Die Gemeinden können von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung oder Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser sowie der Abwasserbeseitigung 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: RFE). Das RFE wurde am tt.mm. 2005 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und damit kompetenzgemäss erlassen (§ 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden [Gemeindengesetz, GG; SAR 171.100] vom 19. Dezember 1978).

3.4.

3.4.1.

Gemäss § 31 RFE leisten die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Abwasserentsorgung. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang zum Reglement. Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Abwasserleitung aufgrund des Querschnitts, der Linienführung sowie aufgrund des Entwässerungskonzepts die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Als Änderungsgrund gilt auch, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt sind.

Laut Anhang Finanzierung der Entwässerungsanlagen (Anhang S. 3) tragen die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung zu 100 %, jene der Groberschliessung zu 30 %.

3.4.2.

Gemäss § 20 RFE leisten die Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Wasserversorgung. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang zum Reglement. Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Wasserleitung aufgrund des Querschnitts, der Linienführung sowie aufgrund des Wasserversorgungskonzepts die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Als Änderungsgrund gilt auch, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt sind.

Laut Anhang Finanzierung der Wasserversorgungsanlagen (Anhang S. 2). betragen die Grundeigentümerbeiträge für die Feinerschliessung 100 %, jene für die Groberschliessung 30 %.

3.5.

Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht (§ 5 Abs. 1 RFE). Die Beitragspflicht entsteht mit der öffentlichen Auflage des Beitragsplans (§ 15 RFE).

3.6.

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

4.

4.1.

4.1.1.

Der Beschwerdeführer rügt zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die formellen Rechtsbegehren A. 1. und A. 2. (Akteneinsicht und Vorlage der neu berechneten Beiträge zur Stellungnahme) in der Einsprache seien übergangen worden. Dies sei eine schwere Verletzung des rechtlichen Gehörs, welche zur Aufhebung des Einspracheentscheids und zur Rückweisung an die Vorinstanz führen müsse. Weiter sei die Begründung des Einspracheentscheids völlig ungenügend. Zum Einsprachebegehren werde einzig auf das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen verwiesen. Die vorgenommenen Reduktionen des Beitrags an die Trinkwasserleitung um Fr. 278.90 sowie des Beitrags an die Sauberwasserleitung um Fr. 176.40 seien ebenfalls nicht nachvollziehbar, da eine Begründung dafür fehle. Werde vorliegend auf eine Rückweisung an die Vorinstanz verzichtet, sei die Verletzung des rechtlichen Gehörs bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

4.1.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, durch die Reduktion der Beiträge an die Sauberwasserleitung sowie an die Trinkwasserleitung sei der Beschwerdeführer bessergestellt worden. Eine einlässliche Begründung der Reduktionen sei daher entbehrlich, zumal der Beschwerdeführer aufgrund des anlässlich der Einspracheverhandlung Besprochenen gewusst habe, dass die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der zur Reduktion führenden Umstände Abklärungen treffe. Von einer schweren Gehörsverletzung könne nicht die Rede sein. Sollte das Gericht diesbezüglich eine andere Auffassung vertreten, sei darauf hingewiesen, dass die Reduktionen in der Beschwerdeantwort vom 21. Juni 2024 ausführlich begründet

worden seien und der Beschwerdeführer die Möglichkeit habe, sich in einer Replik dazu zu äussern. Eine allfällige Gehörsverletzung sei somit als geheilt zu betrachten.

Weiter sei der Gemeinderat im Einspracheentscheid je einzeln auf die Vorbringen des Beschwerdeführers eingegangen. Vor diesem Hintergrund sei die Behauptung des Beschwerdeführers, dass die Vorinstanz seine Einsprache einzig mit einem Verweis auf das Reglement abgewiesen habe, schlichtweg falsch. Zudem habe der Gemeinderat bereits auf S. 7 des Berichts zum Beitragsplan Erschliessung XY im Detail aufgezeigt, von welchen Gedanken er sich bei der Berechnung und Festsetzung der Beiträge habe leiten lassen. Der Beschwerdeführer könne problemlos nachvollziehen, wie und vor welchem Hintergrund die einzelnen Beiträge zustande gekommen seien.

Zur geltend gemachten Verletzung des Akteneinsichtsrechts lässt die Beschwerdegegnerin ausführen, nach der Einspracheverhandlung habe die stellvertretende Gemeindeschreiberin dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers mit Schreiben vom 12. Mai 2023 mitgeteilt, dass vereinbarungsgemäss im Archiv nach den Beitragsplänen der R-Strasse und der S-Strasse gesucht worden sei. Zu den damaligen Projekten gebe es jedoch keine Beitragspläne. Im Archiv sei lediglich die Kanalisationsanschlussverfügung für die Liegenschaft B._____ gefunden worden. Die gewünschten Planauszüge aus dem GEP sowie dem GWP seien dem Beschwerdeführer zugestellt worden. Die stellvertretende Gemeindeschreiberin sei aufgrund des an der Einspracheverhandlung Besprochenen davon ausgegangen, dass die Recherchen im Archiv auf frühere Beitragspläne beschränkt werden könnten und nicht mehr, wie beantragt, die Akten der Baubewilligung auf Parzelle bbb sowie das Bauprojekt Erschliessung XY herausgegeben werden müssten. Der Beschwerdeführer und dessen Rechtsvertreter hätten nach diesem Schreiben auch nicht weiter nachgehakt. Die Berufung auf eine verweigerter Akteneinsicht sei daher rechtsmissbräuchlich.

Sollte das Gericht diesbezüglich eine andere Auffassung vertreten, sei darauf hingewiesen, dass die Baubewilligungsakten betreffend Parzelle bbb sowie die Projektakten Erschliessung XY zusammen mit der Beschwerdeantwort eingereicht worden seien und der Beschwerdeführer die Möglichkeit habe, sich in einer Replik dazu zu äussern. Eine allfällige Gehörsverletzung sei somit als geheilt zu betrachten.

Weiter decke das Einspracherecht das Äusserungsrecht als Aspekt des Anspruchs auf rechtliches Gehör ab. Der Beschwerdeführer habe durch die Einsprache die Möglichkeit gehabt, sich zur Sache zu äussern. Danach habe er nicht nochmals zu einer Stellungnahme eingeladen werden müssen. Er habe schliesslich die Möglichkeit, den Einspracheentscheid mit Beschwerde anzufechten, wenn der Entscheid nicht seinen Vorstellungen

entspreche. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs könne nicht die Rede sein.

4.1.3.

Dem lässt der Beschwerdeführer entgegen, erst mit der Beschwerdeantwort werde nun verspätet versucht, eine Begründung nachzuliefern. Die Kostenteilertabelle Sauberwasser sei am 20. September 2023 angepasst worden, ohne dass dies Eingang in den Einspracheentscheid vom 27. Februar 2024 gefunden habe. Die vorgenommenen Veränderungen seien nicht verfügt und eröffnet worden. Die Anpassung vom 20. September 2023 habe zu einer Erhöhung der belasteten Fläche von 2'333.81 m² auf 2'407.91 m² geführt. Bei den Parzellen ccc und bbb habe sich der Beitragsatz geändert. In der Begründung sei jedoch nur Parzelle bbb erwähnt worden. Die Begründung sei somit falsch gewesen.

4.2.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird in Art. 29 Abs. 2 BV gewährleistet. Er dient als zentrales Mitwirkungsrecht sowohl der Sachaufklärung, stellt aber auch ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Er umfasst den Anspruch auf Äusserung und Anhörung im Verfahren, den Anspruch auf Akteneinsicht, das Recht auf Vertretung und Verbeiständung sowie den Anspruch auf Begründung eines Entscheids (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1001 f., mit Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Eine Verletzung des Anspruchs führt im Falle einer Anfechtung grundsätzlich zur Aufhebung des Entscheids, auch wenn die Verletzung keinen Einfluss auf das Ergebnis hatte (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O, Rz. 1039, 1174 ff., mit Hinweisen). Die Verletzung kann nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedoch im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, wenn der Beschwerdeführer die Möglichkeit hatte, sich vor einer Instanz zu äussern, welche über dieselbe Kognition wie die untere Instanz verfügt (BGE 125 V 368, Erw. 4.c)/aa); vgl. auch BGE 110 Ia 81, Erw. 5.d). Auf kantonaler Ebene ist der Anspruch auf rechtliches Gehör in § 21 und § 22 VRPG festgehalten.

Wird auf eine Rückweisung verzichtet, können grobe Verfahrensfehler bei der Kostenverlegung berücksichtigt werden (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2013.260 vom 24. März 2014 in Sachen EG S. gegen L.A., Erw. 3.2. und Entscheid des SKE [SKEE] 4-BE.2010.7 vom 27. Februar 2013 in Sachen L.A. gegen EG S., Erw. 4.6.1.).

Das Spezialverwaltungsgericht prüft mit voller Kognition (§ 53 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit § 52 VRPG).

4.3.

4.3.1.

Das Akteneinsichtsrecht beinhaltet die Befugnis, bei der zuständigen Behörde selbst Einsicht in die Unterlagen zu nehmen (BGE 131 V 40). Auf Zusendung besteht im Allgemeinen kein Anspruch. Nicht in den Anwendungsbereich des Akteneinsichtsrechts fallen sogenannte verwaltungsinterne Akten. Das sind Unterlagen, denen für die Behandlung des Falles kein Beweischarakter zukommt, sondern die ausschliesslich der verwaltungsinternen Meinungsbildung dienen und für den verwaltungsinternen Gebrauch bestimmt sind (Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege usw.). Massgebend für die Gewährung oder Verweigerung der Akteneinsicht ist, ob eine Unterlage Sachverhaltsfeststellungen enthält oder Beweischarakter aufweist. Können die Akten für den Ausgang des Verfahrens wesentlich sein, ist die Einsicht zu gewähren (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1019 ff. mit Hinweisen, BGE 132 V 388 f.). Wird die Akteneinsicht zur Wahrung wichtiger öffentlicher oder schutzwürdiger privater Interessen verweigert, ist der betroffenen Partei der belastende Inhalt mitzuteilen, wenn zu ihrem Nachteil darauf abgestellt werden soll (§ 22 Abs. 3 VRPG). Auf Einsicht in Akten betreffend einen Fall mit anders gelagerten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen besteht kein Anspruch (BGE 132 II 495 Erw. 3.3).

4.3.2.

Ein Editions gesuch darf abgewiesen werden, wenn die begehrten Unterlagen für den Verfahrensausgang nicht relevant erscheinen. Angebotene Beweise, welche eine nicht erhebliche Tatsache betreffen, offensichtlich nicht tauglich sind oder das Beweisergebnis nicht ändern können, dürfen in antizipierter Beweiswürdigung abgelehnt werden (AGVE 2008 S. 314, mit Hinweisen; BGE 141 I 64, Erw. 3.3; BGE 1C_490/2017 vom 15. Mai 2018 Erw. 6.2 mit Hinweisen).

4.3.3.

Die gewünschten Planauszüge aus dem GEP sowie dem GWP wurden dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers zugestellt. Weiter teilte die Gemeinde dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers mit Schreiben vom 12. Mai 2023 mit, dass es zu den Projekten R-Strasse und S-Strasse keine Beitragspläne gebe. Im Archiv sei lediglich die Kanalisationsanschlussverfügung für die Liegenschaft B._____ gefunden worden. Aufgrund des an der Einspracheverhandlung Besprochenen war die Gemeinde davon ausgegangen, dass nur noch frühere Beitragspläne relevant seien und hat daher in antizipierter Beweiswürdigung auf die Zustellung der Akten der Baubewilligung auf Parzelle bbb sowie des Bauprojekts Erschliessung XY an den Beschwerdeführer verzichtet.

4.3.4.

Sofern der Beschwerdeführer weitere Unterlagen als relevant erachtete, hätte er bei der Gemeinde nochmals nachfragen können. Die verlangten Unterlagen wurden dem SKE am 21. Juni 2024 eingereicht und dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 3. Juli 2024 im Original zur Einsichtnahme zugestellt. Das Akteneinsichtsrecht ist nicht verletzt.

4.4.

4.4.1.

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört auch, dass die Behörde die Vorbringen des Rechtssuchenden tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt, woraus sich die grundsätzliche Pflicht der Behörden zur Begründung ihrer Entscheide ergibt. Diese Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können (BGE 126 I 102 f.; BGE 124 V 181; AGVE 2002 S. 397 f. mit Hinweisen; Entscheid der Schätzungskommission 4-EB.2004.50025 vom 27. Juni 2006 Erw. 2.1.).

4.4.2.

Die Begründungsdichte richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Der Anspruch auf Begründung ist nicht bereits verletzt, wenn sich die urteilende Instanz nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn die wesentlichen Gesichtspunkte berücksichtigt werden und ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde lenken liess (BGE 121 I 57; BGE 117 Ib 86, je mit Hinweisen; AGVE 1998 S. 427; AGVE 2002 S. 423). Handelt es sich um einen Bereich, in dem der urteilenden Instanz ein Ermessensspielraum zukommt, so ist eine umfassendere Begründung erforderlich, damit die Parteien – und die Rechtsmittelinstanz – die Ermessensausübung überprüfen können (BGE 129 I 239 mit Hinweisen; Lorenz Kneubühler, Die Begründungspflicht, Eine Untersuchung über die Pflicht der Behörden zur Begründung ihrer Entscheide, Bern 1998, S. 108 f.).

4.4.3.

Vorliegend wurden die vorgenommenen Beitragsreduktionen im Einspracheentscheid nicht begründet. Diese sind jedoch zugunsten des Beschwerdeführers erfolgt. Zu den Ausführungen des Beschwerdeführers zum Zeitpunkt der Auflage des Beitragsplans wird im Einspracheentscheid ebenfalls nicht Stellung genommen. Die Ausführungen des Beschwerdeführers dazu erfolgten jedoch, um zu verdeutlichen, dass es ihm möglich sein müsse, sich noch gegen das rechtskräftige Projekt zu wehren. Er macht insbesondere keine Verwirkung der Beiträge wegen verspäteter Auflage der Beitragspläne geltend.

Auf die Vorbringen des Beschwerdeführers zu den Beiträgen an die Schmutzwasser-, die Sauberwasser- und die Trinkwasserleitung wurde im Einspracheentscheid zwar nur sehr knapp eingegangen. Der Beschwerdeführer wusste jedoch grundsätzlich, weshalb die Gemeinde seine Einsprache abwies, und konnte den Entscheid sachgerecht anfechten.

4.5.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt.

5.

5.1.

5.1.1.

Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, Bauprojekt und Beitragsplan müssten eigentlich gleichzeitig aufgelegt werden, damit gewährleistet sei, dass sich der Betroffene in Kenntnis seiner Beitragspflicht gegen das Bauprojekt wehren könne. Da das Projekt vorliegend bereits vor Auflage des Beitragsplans in Rechtskraft erwachsen sei, müsse er daher vorliegend die Möglichkeit haben, sich trotz Rechtskraft der Baubewilligung noch gegen den Bau der Erschliessungsanlage wehren zu können. Das rechtskräftige Bauprojekt sei nicht absolut verbindlich.

5.1.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, das Projekt Erschliessung XY sei am tt.mm. 2022 nach Eingang der kantonalen Stellungnahmen und Zustimmungen bewilligt worden. Die einzige Einwendung gegen das Projekt sei am tt.mm. 2022 zurückgezogen worden. Das Projekt sei demnach bereits vor Auflage des Beitragsplans am tt.mm. 2022 in Rechtskraft erwachsen. Die Baufreigabe sei mit Schreiben vom tt.mm. 2022 erteilt worden. Mit der Bauausführung sei nicht vor der Auflage des Beitragsplans begonnen worden, weshalb der Beitragsanspruch nicht verwirkt sei, was vom Beschwerdeführer letztlich auch nicht geltend gemacht werde.

Abgesehen davon sei den Grundeigentümern anlässlich der Informationsveranstaltung am tt.mm. 2022 und damit vor der Auflage des Erschliessungsprojekts vom tt.mm. 2022 bis tt.mm. 2022 die Möglichkeit eingeräumt worden, Angaben zur individuellen Beitragshöhe zu machen. Die Grundeigentümer hätten somit die Möglichkeit gehabt, das Erschliessungsprojekt aufgrund der Beitragshöhe anzufechten. Der Beschwerdeführer könne sich nun nicht mehr gegen das Erschliessungsprojekt zur Wehr setzen, da er dieses nicht angefochten habe.

5.1.3.

Der Beschwerdeführer lässt dem entgegen, die Baubewilligung sei bereits am tt.mm. 2022 erteilt und am tt.mm. 2022 versandt worden. Der

Gemeinderat gebe nun zu, dass die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Auflage des Beitragsplans bereits rechtskräftig gewesen sei. Mit den Bauarbeiten sei am tt.mm. 2022 begonnen worden. Zu diesem Zeitpunkt sei die Auflagefrist noch nicht abgelaufen gewesen. Mit diesem Einspruchepunkt habe sich der Gemeinderat im Einspracheentscheid nicht auseinandergesetzt. Auch dies müsse bei der Kostenverlegung berücksichtigt werden, sofern auf eine Rückweisung verzichtet werde.

5.2.

5.2.1.

Gemäss Bundesgericht sollte der Auflagezeitpunkt von Beitragsplänen als wesentliche Verfahrensvorschrift in einem Gesetz geregelt sein (vgl. BGE 2C_1131/2014 vom 5. November 2015 Erw. 3.1 a.E.). Eine solche Regelung fehlt im Kanton Aargau, weshalb die Gerichte in verschiedenen Anläufen den Auflagezeitpunkt festgelegt und präzisiert haben. Diese Rechtsprechung wurde laufend publiziert.

Es hat sich folgende Regelung herauskristallisiert: Der Beitragsplan ist frühestens nach Erstellung des auflagereifen Projekts mit Kostenvoranschlag und spätestens vor Baubeginn aufzulegen (AGVE 2002, S. 502 f.). Die Auflage muss bei Baubeginn noch nicht abgeschlossen sein (AGVE 2015 S. 251, bestätigt in BGE 2C_1131/2014 vom 5. November 2015 Erw. 3.1). Die Nichteinhaltung dieser Vorgaben hat zur Folge, dass Beitragsbetroffene einspracheweise die Verwirkung des ihnen gegenüber festgesetzten Beitragsanspruchs geltend machen können. Der Beitragsplan als Ganzes ist aber nicht nichtig (AGVE 2010 S. 133).

5.2.2.

Vorliegend wurde Ende November 2022 mit dem Bau begonnen (Protokoll, S. 10). Der Beitragsplan ist frühestens nach Erstellung des auflagereifen Projekts mit Kostenvoranschlag und spätestens vor Baubeginn aufzulegen (AGVE 2002, S. 502 f.). Vorliegend wurde der Beitragsplan noch vor Baubeginn und damit rechtzeitig aufgelegt. Eine verspätete Auflage des Beitragsplans wird vom Beschwerdeführer denn auch nicht geltend gemacht.

5.3.

Die Auflage des Beitragsplans vor der Bauausführung dient vor allem der kommunalen Budgetwahrung. Sofern der Gemeinde nach Abschluss des Beitragsplanverfahrens der Anteil, welchen sie übernehmen muss, zu hoch erscheint, hat sie noch immer die Möglichkeit, auf den Bau zu verzichten. Auch wenn diese Überlegung dafürsprechen könnte, dass vor Beginn der Bauausführung die Auflage des Beitragsplans abgeschlossen sein sollte, ist das öffentliche Interesse an der Wahrung der kommunalen Budgethoheit nicht derart hoch zu gewichten, als dass dies die einspracheweise Geltendmachung der Verwirkung des Beitragsanspruchs rechtfertigen würde (AGVE 2015 S. 253).

Im Kanton Aargau ist keine parallele Auflage von Projekt und Beitragsplan vorgeschrieben. Die Rechtslage der Beitragspflichtigen wird durch den Beginn der Bauausführung noch während der Auflagefrist nicht verschlechtert.

Die Befristungsregelung für die Eröffnung des Beitragsplanverfahrens dient der Rechtssicherheit. Nach der Aargauer Praxis soll das Beitragsplanverfahren spätestens vor Beginn der Bauarbeiten eingeleitet werden. Die Einleitung geschieht durch öffentliche Auflage (Publikation) oder durch Zustellung von Einzelverfügungen. Mit Beginn der Auflage bzw. Empfang der Beitragsverfügungen hat das Beitragsplanverfahren - für die Betroffenen wahrnehmbar - begonnen. Der Eröffnungszeitpunkt bestimmt in der Regel auch, wer beitragspflichtig ist, nämlich der jeweilige Eigentümer. Wem bis zum Baubeginn kein Baubeitrag eröffnet wurde, kann davon ausgehen, dass er nicht belastet wird. Der Vorgabe (Verfahrenseinleitung vor Baubeginn) und der Rechtssicherheit ist damit Genüge getan.

Nach Baubeginn kann die Gemeinde nicht mehr auf das Projekt verzichten, selbst wenn diesem im Beitragsplanverfahren massiver Widerstand erwächst. Der Baubeginn hat zudem zur Folge, dass der Perimeter nicht mehr ausgedehnt werden kann, also keine Grundstücke nachträglich einbezogen werden können. Würde der Perimeter im Gerichtsverfahren betreffend Erschliessungsbeitrag doch erweitert, wären die Beiträge für die Zusatzflächen vom Gemeinwesen zu tragen (SKE 4-BE.2011.4/5 vom 29. Februar 2012 in Sachen M.M. u. H.M. gegen EG L., Erw. 4.3. mit Hinweisen). Eine Ausnahme dazu sind die nachträglichen Beitragspläne nach § 37 Abs. 2 BauG. Um einen solchen geht es vorliegend aber nicht. Will sich eine Gemeinde die Möglichkeit einer Neuauflage des Beitragsplans mit Perimetererweiterung offenhalten, muss sie nicht nur die Auflage- bzw. Einsprachefrist abwarten, sondern kann mit den Bauarbeiten erst nach Beginn der Neuauflage anfangen. Das Risiko des vorherigen Baubeginns geht aber – wie gesagt – voll zulasten der Gemeinde, weshalb sich eine Wartezeit für den Baubeginn bis zum Ablauf der Einsprachefrist auch aus diesem Blickwinkel nicht aufdrängt.

5.4.

Soweit der Beschwerdeführer das Projekt an sich kritisiert, ist er im vorliegenden Verfahren nicht mehr zu hören. Diese Einwände hätten im rechtskräftig erledigten Baubewilligungsverfahren vorgetragen werden müssen. Vorliegend hätte der Beschwerdeführer zudem die Möglichkeit gehabt, anlässlich der Informationsveranstaltung vom tt.mm. 2022, und damit noch vor Auflage des Erschliessungsprojekts vom tt.mm. 2022 bis tt.mm. 2022, die ungefähre Beitragshöhe zu erfragen.

Auch wenn dem Beschwerdeführer dabei zuzustimmen ist, dass eine gemeinsame Auflage transparenter und bürgerfreundlicher wäre (Protokoll,

S. 10.), gibt es keine Pflicht zu einer parallelen Auflage von Projekt und Beitragsplan. Das Vorgehen der Gemeinde ist nicht zu beanstanden.

6.

6.1.

Vorab werden die wichtigsten Grundsätze des Erschliessungsbeitragsrechts dargelegt (Erw. 6.2. ff.). Anschliessend wird anhand der aufgeführten Kriterien zu prüfen sein, ob die vom Beschwerdeführer geforderten Erschliessungsbeiträge nicht nur in genereller, sondern auch in individueller Optik gerechtfertigt sind.

6.2.

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).

6.3.

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).

6.4.

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).

6.5.

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).

6.6.

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.).

6.7.

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).

6.8.

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.

6.9.

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).

6.10.

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).

7.

7.1.

7.1.1.

Zum Beitrag an die Schmutzwasserleitung lässt der Beschwerdeführer geltend machen, gemäss GEP führe eine 450 mm Leitung in der R-Strasse von Süden aus bis zur Parzelle bbb. Von der Parzelle aaa führe eine 500 mm Leitung weiter ins Tal. Parzelle aaa gehöre gemäss GEP zu dieser Leitung und könne problemlos an sie angeschlossen werden. Die geplante neue Leitung in der T-Strasse verschaffe der Parzelle aaa keinen wirtschaftlichen Sondervorteil. Parzelle aaa sei dementsprechend von Beiträgen an die Schmutzwasserleitung zu befreien.

7.1.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, dem Umstand, dass Parzelle aaa ostseitig an die R-Strasse mit der Schmutzwasserleitung im Untergrund anstosse, werde mit einer Winkelhalbierenden Rechnung getragen. Überdies werde der an die R-Strasse anstossende nordöstliche Grundstücksteil nicht vom Beitragsperimeter erfasst. Sollten im Bereich der R-Strasse dereinst beitragspflichtige Baumassnahmen notwendig werden,

habe der Beschwerdeführer keine Doppelbelastung zu befürchten. Abgesehen davon vermindere sich der liegenschaftsinterne Aufwand für den Anschluss einer allfälligen Baute oder Anlage im Westen und insbesondere Nordwesten der Parzelle erheblich, da wesentlich kürzere Hausanschlüsse erforderlich seien. Für die vom Beschwerdeführer beantragte Beitragsbefreiung seien keine sachlichen Gründe ersichtlich.

7.1.3.

Der Beschwerdeführer lässt dem entgegen, Parzelle aaa gehöre wie Parzelle bbb zur Schmutzwasserleitung in der R-Strasse und sei gleich wie Parzelle bbb zu entwässern. Die Entfernung des Hausanschlusses sei sowohl von der R-Strasse als auch zur T-Strasse gleich lang. Daraus könne kein Sondervorteil abgeleitet werden (Replik vom 13. August 2024).

7.1.4.

Dazu lässt die Beschwerdegegnerin wiederum ausführen, der GEP gebe lediglich vor, wie die Entwässerung des Siedlungsgebiets sicherzustellen sei. Zusätzliche Schmutzwasserentsorgungsstränge verbiete der GEP jedoch nicht. Ebenso wenig regle der GEP, inwiefern eine im GEP konzeptionell verankerte oder eine zusätzliche Wasserentsorgungsleitung einen Sondervorteil für eine bestimmte Liegenschaft bedeute. Der Umstand, dass eine Leitung im GEP nicht vorgesehen sei, habe nicht zur Folge, dass mit dieser Leitung kein Sondervorteil einhergehen könne. Der Beschwerdeführer messe dem GEP eine Bedeutung bei, welche diesem nicht zukomme (Duplik vom 22. Oktober 2024).

7.2.

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. 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.

Der GEP 2003 sieht für das Gebiet XY die Erschliessung im Teil-Trennsystem vor. Die neue Schmutzwasserleitung in der T-Strasse ist im GEP jedoch nicht eingetragen. Das bedeutet, dass die konkrete Umsetzung des Teil-Trennsystems für das Gebiet noch nicht geplant war. Durch die neue Schmutzwasserleitung wird das Gebiet erstmals planungskonform erschlossen. Die im GEP enthaltenen Massnahmen gelten zwar als verbindlich und stehen unter Aufsicht der Abteilung für Umwelt des BVU (Ordner Siedlungsentwässerung des BVU, Blatt 7.3-1 Abs. 4). Bei der konkreten Ausgestaltung im Einzelnen kann die Gemeinde jedoch davon abweichen.

7.3.

Die U-Strasse war bislang durch eine Schmutzwasserleitung erschlossen, welche in die R-Strasse einmündete (Technischer Bericht vom 8. Juli 2022, S. 6).

Die neue Schmutzwasserleitung führt von Parzelle aaa in der T-Strasse in die bestehende Mischabwasserleitung in der S-Strasse. Für öffentliche Schmutzwasserleitungen im Baugebiet gilt die Minimalanforderung an den Rohrdurchmesser von 250 mm (Technischer Bericht vom 8. Juli 2022, S. 7 f.). Die aktualisierte Fassung der SIA-Norm 190 aus dem Jahr 2017 sieht in Ziffer 2.4.6. für Rohre im Baugebiet im Mischsystem sowie im modifizierten Mischsystem eine Mindestnennweite von 300 mm vor. Von dieser Vorgabe kann in begründeten Fällen abgewichen werden (siehe 4-BE.2021.14, Erw. 11.3).

7.4.

Die über die neue Schmutzwasserleitung erschliessbaren Grundstücke werden mit der neuen Leitung erstmals planungskonform erschlossen. Das Gebiet erlangt aus der Ergänzung der Entwässerungsanlage einen (generellen) Sondervorteil.

7.5.

7.5.1.

Das Gebiet "XY" war ohne die neuen Anlagen ungenügend erschlossen, was gemäss Rechtsprechung für alle Grundstücke einer Erschliessungseinheit gilt (Erw. 6.4.). Es ist also grundsätzlich davon auszugehen, dass die neuen Erschliessungsanlagen allen Parzellen im betroffenen Gebiet - auch den bereits überbauten - einen Sondervorteil bringen. Auch in Bezug auf Parzelle aaa ist ein wirtschaftlicher Sondervorteil ohne weiteres zu bejahen, wenn ein Anschluss tatsächlich möglich ist. Bei der Beurteilung der Anschlussmöglichkeiten sind objektive, realistische Überbauungsvarianten in Erwägung zu ziehen.

7.5.2.

Als unbehelflich erweist sich somit auch das Argument, dass die Parzelle aaa über die Leitung in der R-Strasse erschlossen sei. Zu Recht hat die Beschwerdegegnerin nicht die gesamte Fläche der Parzelle aaa in den Perimeter einbezogen, sondern lediglich den westlichen Teil von 492 m². Davon wurden 450 m² in der ersten Bautiefe zu 100 % und 42 m² in der zweiten Bautiefe zu 50 % belastet. Der östliche Teil von 513 m² wurde gar nicht in den Perimeter einbezogen. Dadurch wurde der Erschliessungsmöglichkeit an die Schmutzwasserleitung in der R-Strasse hinreichend Rechnung getragen. Die Perimetergrenzziehung gibt somit keinen Anlass zur Beanstandung. Den in den Beitragsperimeter einbezogenen Flächen kommt ein wirtschaftlicher Sondervorteil zu (Erw. 6.5.).

7.5.3.

Parzelle bbb verfügt im Gegensatz zu Parzelle aaa nicht über eine direkte Anschlussmöglichkeit an die neue Schmutzwasserleitung in der T-Strasse. Es wären Durchleitungsrechte über Parzelle bbb erforderlich. Parzelle aaa und bbb haben in der Vergangenheit zwar eine Einheit gebildet. Parzelle aaa wurde jedoch von Parzelle bbb abparzelliert und hat einen anderen Eigentümer, ist also als wirtschaftlich selbständig zu betrachten. Anders würde es sich höchstens verhalten, wenn beide Parzellen noch immer eine Einheit bilden würden. Der Beschwerdeführer kann aus dem Gleichbehandlungsgebot nichts für sich ableiten.

8.

8.1.

8.1.1.

Zum Beitrag an die Sauberwasserleitung lässt der Beschwerdeführer vorbringen, der südliche Teil der Parzelle aaa sei im Jahr 2008 abparzelliert worden. Die dadurch neu entstandene Parzelle bbb sei an C._____ verkauft worden. Im Zuge der Überbauung der Parzelle bbb habe der Gemeinderat Q._____ mit Schreiben vom 28. August 2007 festgehalten, das Abwasser sei in die Leitung in der R-Strasse abzuleiten. Auch der Wasseranschluss könne an der Leitung in der R-Strasse erfolgen. Das Sauberwasser müsse rückwärtig über eine neue Leitung abgeleitet werden. Parzelle bbb verfüge jedoch über kein Durchleitungsrecht über die Parzellen aaa und eee zum XZ. Wie die rückwärtige Erschliessung erfolgen solle, sei völlig unklar. Trotzdem werde der Eigentümer der Parzelle bbb mit einem Beitrag an die Sauberwasserleitung von Fr. 988.80 belastet. In die Beitragspläne Schmutzwasser sowie Trinkwasser sei die Parzelle bbb dagegen nicht einbezogen worden. Es sei mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar, dass der von Parzelle aaa abparzellierte Teil in die R-Strasse erschlossen werden könne, nicht aber der verbleibende nördliche Teil.

Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb Parzelle aaa mit einem Beitrag von Fr. 5'731.65 belastet werde und Parzelle bbb nur mit einem Beitrag von Fr. 988.80. Parzelle bbb könne nur unter Inanspruchnahme der Parzelle aaa in die Sauberwasserleitung in der T-Strasse entwässert werden. Bei Parzelle aaa müsse aus Rechtsgleichheitsgründen die gleiche Lösung wie bei Parzelle bbb (rückwärtige neue Leitung) möglich sein.

Der Beschwerdeführer müsse die Möglichkeit haben, sich gegen die geplante Erschliessung wehren zu können. Die Erschliessung der Parzelle aaa müsse nicht in der T-Strasse neu erstellt werden. Dementsprechend seien auch keine Beiträge geschuldet.

8.1.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu vorbringen, Parzelle bbb stosse entlang der kompletten Ostgrenze an die R-Strasse mit einer Schmutz- und

Trinkwasserleitung im Untergrund an. Gleichzeitig sei für die strassenabgewandte Seite dieser Liegenschaft ein Anschluss an die neue Schmutz- und Trinkwasserleitung T-Strasse alles andere als vorteilhaft. Eine liegenschaftsinterne, eigens zu finanzierende Erschliessung des strassenabgewandten Liegenschaftsteils ab der R-Strasse sei wesentlich wirtschaftlicher, zumal hierfür keine Dienstbarkeiten erforderlich seien. Die neue Schmutz- und Trinkwasserleitung T-Strasse verschaffe Parzelle bbb keinen Sondervorteil. Ganz anders präsentiere sich die Situation beim westlichen und insbesondere nordwestlichen Teil der Parzelle aaa. Die neuen Leitungen verringerten den liegenschaftsinternen Erschliessungsaufwand wesentlich. Es seien deutlich kürzere Hausanschlüsse erforderlich.

Parzelle bbb verfüge jedoch nicht über eine Anschlussoption an die Sauberwasserleitung R-Strasse und müsse daher an die neue Sauberwasserleitung T-Strasse angeschlossen werden. Die neue Sauberwasserleitung bewirke daher einen Sondervorteil für Parzelle bbb, welcher jedoch kleiner sei als derjenige der Parzelle aaa. Dem trage der Beitragsplan mit der Abstufung nach Bautiefe Rechnung. Folglich seien aus beitragsrechtlicher Sicht relevanten Sachverhalte betreffend die Parzellen bbb und aaa nicht vergleichbar.

Mit der Beitragsabstufung nach Bautiefe werde dem Umstand Rechnung getragen, dass die nicht direkt an die T-Strasse anstossende, früher oder später aber an die neue Sauberwasserleitung T-Strasse anstossende Parzelle bbb weniger von der aktuellen Erschliessungsmassnahme profitiert als Parzelle aaa, welche direkt an die T-Strasse angrenze.

8.1.3.

Dem lässt der Beschwerdeführer entgegen, es sei nicht korrekt, dass sich Parzelle bbb nicht an den Beitragsplänen Schmutzwasser und Trinkwasser beteiligen müsse. Auch werde der Beitrag an die Sauberwasserleitung von 988.80 und die Qualifikation der Parzelle als überbaut dem Sachverhalt nicht gerecht. In der Baubewilligung vom tt.mm. 2008 sei festgehalten worden, dass Parzelle bbb als unüberbaut zu gelten habe. Demgemäss sei die Fläche zu 100 % zu belasten (Replik vom 13. August 2024).

8.1.4.

Die Beschwerdegegnerin lässt dem entgegen, bei der Festsetzung des Beitrags an die Sauberwasserleitung werde bei Parzelle bbb seit der Anpassung des Beitragsplans vom 20. September 2023 von einer unüberbauten Parzelle ausgegangen. Es gelte ein Beitragssatz von 100 %. Die Vorbringen des Beschwerdeführers seien daher falsch. Zur Gleichbehandlung mit Parzelle bbb lässt die Beschwerdegegnerin geltend machen, das Sauberwasser der Parzelle bbb werde über eine Schmutzwasserleitung entsorgt. Dieser Umstand widerspreche dem Grundsatz, dass die Sauberwasserentsorgung nicht über Schmutzwasserleitungen erfolgen solle, was

auch im Schreiben der D. _____ AG vom 15. April 2008 mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck komme. Parzelle bbb müsse ebenfalls an die neue Sauberwasserleitung in der T-Strasse angeschlossen werden, da ansonsten über die Besitzstandsgarantie hinausgehende Baumassnahmen mangels hinreichender Erschliessung nicht bewilligt werden könnten. Die neue Sauberwasserleitung verschaffe der Parzelle bbb einen Sondervorteil, welcher jedoch kleiner sei als derjenige der Parzelle aaa. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots sei nicht ersichtlich (Duplik vom 22. Oktober 2024).

8.2.

Bislang existierte noch keine Sauberwasserleitung in der T-Strasse oder der U-Strasse (Technischer Bericht vom 8. Juli 2022, S. 6).

Sauberes Regenabwasser muss wenn möglich vor Ort versickert werden. Der Boden im Gebiet XY ist jedoch nur mässig bis schlecht zur Versickerung geeignet. Die neue Sauberwasserleitung PP 250 führt von der Kreuzung V-Strasse/U-Strasse in die T-Strasse bis zur bestehenden Bachleitung. Die bestehende Sauberwasserleitung der Parzelle ddd ist derzeit an die Mischwasserleitung angeschlossen. Im Rahmen des Erschliessungsprojekts soll die bestehende Sauberwasserleitung an die neue Sauberwasserleitung angeschlossen werden (Technischer Bericht vom 8. Juli 2022, S. 9).

8.3.

Die über die neue Sauberwasserleitung erschliessbaren Grundstücke werden damit erstmals planungskonform erschlossen. Das Gebiet erlangt einen generellen Sondervorteil.

8.4.

8.4.1.

Vom Beschwerdeführer können nur Beiträge erhoben werden, wenn auch sein Grundstück vom Neubau der Sauberwasserleitung profitiert.

Werden die im Einzugsgebiet einer Sauberwasserleitung liegenden Grundstücke in den Beitragsplan einbezogen, so ist die Frage zu beantworten, ob überbaute Parzellen aufgrund der Besitzstandsgarantie von der Beitragspflicht auszunehmen sind. Das Bundesrecht lässt offen, ob die kantonale Behörde die Versickerungs- oder Einleitungspflicht auch für bestehende Bauten anordnen kann (Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20] vom 24. Januar 1991). Im Gegensatz zur Anschlusspflicht für das verschmutzte Abwasser (Art. 11 Abs. 1 GSchG) fehlt bezüglich einer Sauberwasserleitung eine ausdrückliche bundesrechtliche Pflicht zum Anschluss.

Die Besitzstandsgarantie hat zur Folge, dass das bestehende Gebäude nicht an die neue Sauberwasserleitung angeschlossen werden müssen.

Ein Anschluss wäre jedoch möglich. Die normkonforme Erschliessung bewirkt, dass Um- und Neubauten auf dem Grundstück möglichen werden. Dadurch erfahren auch überbaute Grundstücke einen Sondervorteil.

8.4.2.

Von Parzelle aaa wurde die gesamte Fläche in den Beitragsperimeter Sauerwasser einbezogen. Davon wurden 832 m² in der ersten Bautiefe zu 100 % und 173 m² in der zweiten Bautiefe zu 50 % belastet. Parzelle bbb wurde dagegen ausschliesslich in der zweiten Bautiefe belastet, woraus ein geringerer Beitrag resultiert. Zudem ist das Grundstück überbaut, woraus sich ein nochmals geringerer Beitragssatz im Vergleich zur unbebauten Parzelle aaa ergibt.

Die vom Gemeinderat zur Anwendung gebrachte Abstufung nach Flächen, die sich innerhalb der ersten Bautiefe befinden und solchen, die dahinter liegen, ist allgemein anerkannt. Die Erschliessungsvorteile sind unterschiedlich gross, je nachdem, ob ein Grundstück direkt an eine neu erstellte Erschliessungsanlage anstösst oder ob es noch einer zusätzlichen, privat und mit entsprechenden Kosten zu erstellenden Verbindung bedarf (vgl. Bernhard Staehelin, Erschliessungsbeiträge, Diss., Diessenhofen 1980, S. 141, 262). Es ist deshalb sachgerecht, zwischen direkt anstossenden und hinterliegenden Grundstücken zu differenzieren.

Die vorliegend vorgenommene Belastung der Parzelle bbb in der zweiten Bautiefe ist nicht zu beanstanden, da diese ein Hinterliegergrundstück darstellt. Der Beschwerdeführer kann aus dem Gleichbehandlungsgebot nichts für sich ableiten.

9.

9.1.

9.1.1.

Zum Beitrag an die Trinkwasserleitung lässt der Beschwerdeführer vorbringen, gemäss GWP könne Parzelle aaa wie Parzelle bbb an die Wasserleitung in der R-Strasse angeschlossen werden. Sie sei dementsprechend genügend erschlossen. Die Wasserleitung in der T-Strasse diene der Parzelle aaa nicht. Da Parzelle aaa gemäss GWP zur Leitung in der R-Strasse gehöre, dürfe sie nicht noch zusätzlich mit Beiträgen für die Leitung in der T-Strasse belastet werden.

9.1.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, dem Umstand, dass Parzelle aaa ostseitig an die R-Strasse mit der Trinkwasserleitung im Untergrund anstosse, werde mit einer Winkelhalbierenden Rechnung getragen. Sollten im Bereich der R-Strasse dereinst beitragspflichtige Baumassnahmen notwendig werden, habe der Beschwerdeführer keine Doppelbelastung zu befürchten. Abgesehen davon vermindere sich der

liegenschaftsinterne Aufwand für den Anschluss einer allfälligen Baute oder Anlage im Westen und insbesondere Nordwesten der Parzelle erheblich, da wesentlich kürzere Hausanschlussleitungen erforderlich seien. Dies habe eine Wertsteigerung der Liegenschaft zur Folge.

9.1.3.

Dem lässt der Beschwerdeführer entgegenhalten, für die Kostenreduktion beim Beitragsplan Trinkwasser von Fr. 162'050.00 auf Fr. 152'050.00 gebe es keine Belege oder eine nachvollziehbare Begründung. Es seien 12 Reduktionen bei 14 Grundeigentümern erfolgt. Bei derart vielen Reduktionen hätte der Beitragsplan neu aufgelegt werden müssen. Weiter sei unklar, ob die in der Beschwerdeantwort angegebene belastete Fläche von 2'074.48 m² noch stimme (Replik vom 13. August 2024).

9.1.4.

Dazu führt die Beschwerdegegnerin aus, der aufgelegte Beitragsplan sei am 20. September 2023 mit marginalen Auswirkungen auf die einzelnen Beitragshöhen angepasst worden. Die Anpassung habe bei keinem Grundeigentümer eine Beitragserhöhung zur Folge. Die Forderung nach einer Neuauflage des Beitragsplans erweise sich daher als verfehlt. Weiter beruhten ursprüngliche Beitragspläne auf Kostenvoranschlägen oder gar nur Kostenschätzungen. Bevor nicht sämtliche Unternehmerrechnungen vorlägen, seien genauere Kostenangaben ausgeschlossen. Nach Fertigstellung der Erschliessungsanlage werde nach Massgabe des im Beitragsplan festgelegten Verteilschlüssels noch definitiv über die Erschliessungskosten abgerechnet. Zudem verändere sich die beitragsbelastete Fläche nicht durch den Wegfall von beitragsrelevanten Erschliessungskosten. Die Anpassung des Beitragsplans per 20. September 2023 habe daher keine Überarbeitung des Perimeterplans Trinkwasser erfordert.

Betreffend die Bedeutung des GWP verweist die Beschwerdegegnerin auf ihre Ausführungen zum GEP. Abgesehen davon sei die Trinkwasserleitung im Bereich der T-Strasse, die für Parzelle aaa vor allem im Osten und Nordosten erhebliche Vorteile mit sich bringe, im GWP vorgesehen (Duplik vom 22. Oktober 2024).

9.2.

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.

Neben der Wasser- bzw. Löschwasserkapazität sind aus feuerwehrtechnischen Gründen im Weiteren der Hydrantenabstand und die erlaubte Löschschlauchlänge zur Beurteilung der gesetzeskonformen Erschliessung eines Grundstückes zu beachten. Gemäss § 11 Abs. 3 und 4 der Verordnung zum Feuerwehrgesetz (VFwG; SAR 581.111) vom 4. Dezember 1996 sind Überflurhydranten in der Regel in Abständen von 60 bis max. 100 m so zu setzen, dass alle sich im Hydrantenbereich befindenden Gebäude mit Normal-Schlauchmaterial von max. 70 m Länge erreicht werden können.

9.3.

Die bestehenden Trinkwasserleitungen verlaufen in Nord- bzw. Südrichtung entlang der S-Strasse (PE 200/164 mm), der R-Strasse (GU 100 mm), der W-Strasse (GU 150 mm) und der V-Strasse (PE 160/131 mm). Es besteht eine Querverbindung (GU 100 mm) von der V-Strasse zur R-Strasse, welche sich in der Landwirtschaftszone befindet. Diese kann nach dem Neubau der Wasserleitung in der T-Strasse und U-Strasse aufgehoben werden (Technischer Bericht vom 8. Juli 2022, S. 6). Gemäss GWP 2010 ist eine neue Wasserleitung in der U-Strasse und in der T-Strasse vorgesehen. Die geplante Verbindungsleitung soll an der bestehenden Schieberkombination (UNI 3) in der S-Strasse angeschlossen werden und bis zur Einmündung V-Strasse (Hydrant Nr. 25) führen. Die Leitung soll eine Länge von 250 m aufweisen. Zur Gewährleistung der Löschwassersicherheit im Gebiet XY wurde beim neuen KS B6 ein neuer Hydrant geplant. Der bestehende Hydrant an der Kreuzung R-Strasse/U-Strasse wird auf die andere Seite verschoben werden. Der bestehende Hydrant an der Kreuzung V-Strasse U-Strasse wird am selben Standort ersetzt (Technischer Bericht vom 8. Juli 2022, S. 10 f.).

9.4.

Parzelle aaa wurde mit einer Teilfläche von insgesamt 565 m² in den Beitragsperimeter Trinkwasser einbezogen. Davon wurden 537 m² in der ersten Bautiefe zu 100 % und 28 m² in der zweiten Bautiefe zu 50 % belastet. Der bestehenden Wasserleitung in der R-Strasse wird durch Winkelhalbierende Rechnung getragen. Parzelle aaa wurde daher zu Recht mit einem Beitrag belastet.

9.5.

Bei erheblichen Abweichungen vom ursprünglich festgesetzten Beitragsplan kann unter Umständen eine Anpassung des Beitragsplans erforderlich sein, etwa wenn bei einer grösseren Änderung des Bauvorhabens die Beitragspflicht einzelner Grundeigentümer entfällt (Baugesetzkommentar, a.a.O., § 35 BauG, N 6).

Der Beitragsplan hat sich grundsätzlich auf ein konkretes Bauprojekt zu stützen. Das Projekt muss nicht rechtskräftig sein. Es ist zulässig, Bauprojekt und Beitragsplan gemeinsam aufzulegen. Wird das Bauprojekt im

Rahmen eines Rechtsmittels erheblich geändert, so dass es nochmals aufgelegt werden muss, ist in der Folge auch der Beitragsplan zu überarbeiten und neu aufzulegen (AGVE 2002 S. 506). Gemäss Verwaltungsgericht ist es nicht zulässig, einem Beitragsplan die Kosten eines anderen als des zur Ausführung gelangenden Projekts zugrunde zu legen. Denn Beiträge sind kostenabhängige Kausalabgaben. Der Anspruch des Gemeinwesens geht auf Ersatz jener Aufwendungen, welche die Erstellung einer Erschliessungsanlage tatsächlich verursacht habe. Der Beitragsplan muss daher immer auf einem konkreten Projekt beruhen. Es könne nicht argumentiert werden, bei (fiktiver) Ausführung der ursprünglichen Projekts hätten die Grundeigentümer die verlangten Beiträge entrichten müssen, diese seien auch geschuldet, wenn die Erschliessung auf andere Art erstellt werde. In jenem Fall war statt einer projektierten Erschliessungsleitung mit einem Durchmesser von 125 mm eine Transportleitung von 250 mm (Basiserschliessung) in das zu erschliessende Gebiet geführt worden, welche zugleich die Erschliessungsfunktion übernehmen sollte. Die Gemeinde wollte die entstehenden Mehrkosten übernehmen (AGVE 1998 S. 198 f.). Auch das Bundesgericht verlangt, dass bei erheblichen Abweichungen von den vorgesehenen Arbeiten ein neuer, entsprechend abgeänderter Beitragsplan festgesetzt wird. Im konkreten Fall musste sogar auf die Beiträge verzichtet werden (2C_638/2009 vom 17. Mai 2010, Erw. 3.3.).

Die Aufhebung eines rechtzeitig aufgelegten Beitragsplans zur Überarbeitung und Neuauflage ist zulässig, auch nach Baubeginn. Eine Ausnahme ist in Bezug auf den Perimeter zu machen: Wird er bei der Neuauflage erweitert, gehen die Beiträge auf den erweiterten Flächen zu Lasten der Gemeinde. Der Neueinbezug von Grundeigentümern nach Baubeginn ist nicht zulässig (Entscheid der Schätzungskommission [SKE] 4-BE.2005.1 vom 15. Januar 2008 in Sachen H. u. P.R. gegen EG E., S. 9; SKE 4-EB.2004.50028 vom 28. März 2006 in Sachen M.K. gegen EG R., Erw. 4.3.1.; SKE 4-EB.2003.50018 vom 22. November 2005 in Sachen H. u. P.L. gegen EG S., Erw. 1.4.1. mit Hinweis auf AGVE 2002, S. 502 ff.).

Nach der aufgeführten Rechtsprechung ist eine wesentliche Projektänderung bei der Festlegung des Beitragsplans zu berücksichtigen. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Gemeinde die aufgrund der Änderung entstehenden Mehrkosten übernimmt. Eine Projektänderung kann neben Mehr-/Minderkosten auch zur Folge haben, dass die Beitragspflicht überhaupt oder zumindest in Einzelfällen entfällt (vgl. Bundesgerichtsentscheid 2C_638/2009), dass die Kostenverteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sich verschiebt (AGVE 1998 S. 199, Basiserschliessung anstelle Feinerschliessung) oder dass sich der Beitragsperimeter verändert. Mit der Übernahme der Mehrkosten ist es daher nicht getan.

Vorliegend handelte es sich lediglich um eine Reduktion der beitragspflichtigen Kosten und nicht um eine Änderung des dem Beitragsplan zugrunde

liegenden Projekts. Die Anpassung des Beitragsplans hatte für alle davon betroffenen Grundeigentümer gleichermassen eine Beitragsreduktion zur Folge. Insbesondere führte die Reduktion nicht zu einer Anpassung des Perimeters. Eine erneute Auflage des Beitragsplans war daher nicht erforderlich.

10.

10.1.

10.1.1.

Die Kosten für die Schmutzwasserleitung belaufen sich laut Kostenvoranschlag vom August 2021 auf insgesamt Fr. 141'000.00. Der Kostenvoranschlag enthält Kosten für Bauvorbereitung, Baukosten, Honorare, Unvorhergesehenes sowie die MWST von 7.7 %.

10.1.2.

Die Kosten für die Sauberwasserleitung belaufen sich auf insgesamt Fr. 138'700.00. Es sind Kosten für Bauvorbereitung, Baukosten, Honorare, Unvorhergesehenes sowie 7.7 % MWST enthalten.

10.1.3.

Die Kosten für die Trinkwasserleitung belaufen sich auf insgesamt Fr. 162'050.00. Der Kostenvoranschlag enthält ebenfalls die Positionen Bauvorbereitung, Baukosten, Honorare, Unvorhergesehenes sowie 7.7 % MWST.

Die Kosten für den Ersatz der bestehenden Hydranten waren ursprünglich als beitragsrelevante Erstellungskosten qualifiziert worden und daher im öffentlich aufgelegten Kostenteiler Trinkwasser noch Teil der Kosten für die Erstellung der Trinkwasserleitung. Aufgrund von Einsprachen überprüfte die Gemeinde den Einbezug dieser Kosten und kam zu dem Schluss, dass diese nicht beitragsrelevant seien. Die beitragspflichtigen Erstellungskosten für die Trinkwasserleitung reduzierten sich dadurch um Fr. 10'000.00 von Fr. 162'050.00 auf Fr. 152'050.00.

10.2.

Soweit ersichtlich sind im Kostenvoranschlag keine unzulässigen Beträge enthalten. Die Kosten werden vom Beschwerdeführer auch nicht beanstandet. Eine vertiefte Prüfung kann unter diesen Umständen unterbleiben (vorne Erw. 6.3.).

10.3.

An der Verhandlung vom 4. Juni 2025 gaben die Vertreter der Gemeinde an, dass es zu einer Kostenüberschreitung kommen wird (Protokoll, S. 5). Die Mehrkosten im Vergleich zum Kostenvoranschlag vom August 2021 werden jedoch vollumfänglich von der Gemeinde übernommen (Protokoll, S. 19).

11.

11.1.

11.1.1.

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

11.1.2.

Zur Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern hat sich der Beschwerdeführer nicht geäussert, weshalb sich die Prüfung auf offensichtliche Fehler beschränkt (Erw. 6.3.).

Laut Anhang Finanzierung der Entwässerungsanlagen (Anhang S. 3) tragen die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung zu 100 %, jene der Groberschliessung zu 30 %. Die Änderung der Schmutzwasserleitung in der T-Strasse wird als Feinerschliessung qualifiziert. Daher haben die Grundeigentümer 100 % der Kosten zu tragen.

Die Erstellung der neuen Sauberwasserleitung in der T-Strasse und U-Strasse mit Einleitung in den XZ wird als Groberschliessung qualifiziert, da die Leitung direkt in die Bachleitung mündet (Basiserschliessung). Daher übernimmt die Gemeinde 70 % der Kosten und die Grundeigentümer haben 30 % der Kosten zu tragen. Die Erstellung des Ringschlusses in der T-Strasse und U-Strasse wird als Groberschliessung qualifiziert. Sie dient nicht nur der Erschliessung der Direktanstösser, sondern hat eine übergeordnete Funktion. Durch den Ringschluss wird die Versorgungssicherheit und der Löschschutz im gesamten Gebiet verbessert. Die Gemeinde übernimmt daher 70 % der Kosten (Bericht Erschliessung XY, Beitragsplan vom 27. Oktober 2022).

Die vorgenommenen Aufteilungen der Beiträge zwischen Gemeinde und Grundeigentümern entsprechen den Regelungen im RFE und sind nicht zu beanstanden.

11.2.

11.2.1.

Vorliegend wurden die Beiträge der Grundeigentümer nach Fläche, Direktanstoss / Hinterlieger, Ausnützungsziffer und Überbauungsstand abgestuft. Als erste Bautiefe wurde ein Abstand von 25 m ab Strassenrand gewählt und für die zweite Bautiefe ein Abstand 50 m. Der Anteil der Grundeigentümer für die Direktanstösser beträgt 100 % (1. Bautiefe), jener für die Hinterlieger (2. Bautiefe) beträgt 50 %. Weiter wird eine Gewichtung nach der Nutzungsintensität vorgenommen, wobei die Ausnützung in der Einfamilienhauszone 0.35 beträgt; in der Wohnzone W2 beträgt die Ausnützung 0.45. Der Wert eines Grundstücks wird ganz entscheidend durch Art und Ausmass der baulichen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Je intensiver

die Grundstücke genutzt werden können, umso grösser ist der durch Erschliessungsanlagen geschaffene Sondervorteil. Daher ist es sinnvoll, bei Beitragsplänen auch auf die Ausnützungsziffer als Bemessungsfaktor abzustellen. Überbaute Grundstücke werden nur zu 2/3 belastet. Es wurde ihnen damit der gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung maximal zulässige Abzug gewährt (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.

11.2.2.

Die Parzellen ccc und bbb waren im ursprünglich aufgelegten Beitragsplan Sauberwasser als überbaute Liegenschaften qualifiziert worden. Die jeweiligen Baubewilligungen wurden jedoch unter der Auflage erteilt, dass sich die Grundstücke im Rahmen des zu erstellenden Beitragsplans an der Meteorwasserleitung zu beteiligen haben und trotz Überbauung bei Berechnung der Leistungsanteile als unüberbaut gelten werden (Baubewilligung vom 6. November 2007, S. 5, und Baubewilligung vom 22. April 2008, S. 6). Der ursprüngliche Beitragsplan war somit fehlerhaft. Im korrigierten Beitragsplan werden die beiden Grundstücke daher als unüberbaut miteinbezogen und mit einem Beitragssatz von 100 % statt 67 % belastet (Übersicht Kosten pro Grundeigentümer vom 20. September 2023). Dadurch reduzieren sich die Anteile aller anderen Grundeigentümer. Die Aufteilung der Beiträge unter den Grundeigentümern wurde vergleichsweise differenziert ausgestaltet und ist nicht zu beanstanden.

12.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Erschliessungsprojekt dem Gebiet wie auch dem Grundstück des Beschwerdeführers 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) ist daher abzuweisen.

13.

13.1.

13.1.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Sie werden den Parteien in der Regel nach Ausgang des Verfahrens auferlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die Verfahrenskosten wären dementsprechend vollumfänglich vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

Anlässlich der Verhandlung vom 4. Juni 2025 führte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers aus, entsprechende Tabellen, aus welchen die angepassten Beiträge hervorgingen, seien ihm erst im Beschwerdeverfahren vorgelegt worden. Man sei bei der Beschwerdeerhebung komplett im Dunkeln getappt (Protokoll, S. 9). Er deutete damit an, dass die Erhebung einer

Beschwerde womöglich von vornherein vermeidbar gewesen wäre. Dies ist nicht von der Hand zu weisen. Auch wurde der Einspracheentscheid nur sehr knapp begründet (Erw. 4).

Es ist daher von einer Mitverantwortung der Gemeinde für die Verursachung des Rechtsstreites auszugehen, die nach Auffassung des Gerichts dazu führt, dass sie sich, unabhängig vom materiellen Ausgang, an den Kosten des Verfahrens zu beteiligen hat.

In Gesamtwürdigung aller Umstände rechtfertigt es sich, dem Beschwerdeführer eine pauschale Kostenreduktion von 20 % zu gewähren. Der Beschwerdeführer hat somit 80 % der Verfahrenskosten zu tragen. Der geleistete Kostenvorschuss wird mit den vom Beschwerdeführer zu tragenden Verfahrenskosten verrechnet.

13.1.2.

Der Rahmen für die Staatsgebühr in Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht geht ordentlicherweise von Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 22 Abs. 1 lit. b des Dekrets über die Verfahrenskosten [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] vom 24. November 1987). Das Gericht legt die Gebühr nach Zeitaufwand und Bedeutung der Sache fest. In ausserordentlich zeitraubenden Fällen kann die Staatsgebühr bis auf das Doppelte des vorgesehenen Höchstbetrags erhöht werden (§ 3 Abs. 1 und 2 VKD).

Am 1. Juli 2024 wurde das VKD durch das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) vom 19. September 2023 abgelöst. Gemäss § 24 Abs. 1 GebührG werden Gebühren und Auslagen für Vorgänge, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnen haben, nach altem Recht erhoben und bezogen.

Die Staatsgebühr ist folglich nach altem Recht festzusetzen.

13.2.

13.2.1.

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

Die Verteilung der Parteikosten erfolgt ebenfalls nach dem Verfahrensausgang. Die Parteikosten wären demnach zu 80 % vom Beschwerdeführer und zu 20 % von der Beschwerdegegnerin zu bezahlen. Es ist eine Verrechnung der Bruchteile des Obsiegens bzw. Unterliegens vorzunehmen (vgl. AGVE 2011 S. 249 f., mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer hat somit 60 % der Parteikosten zu ersetzen.

13.2.2.

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 vorliegend Fr. 25'169.75. 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). Der massgebende Aufwand sowie die Schwierigkeit werden im Verfahren als mittel beurteilt. Danach scheint eine Parteientschädigung von Fr. 3'100.00 angemessen (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer, § 8c AnwT), wovon der Beschwerdeführer 60 %, ausmachend rund Fr. 1'850.00, zu bezahlen hat.

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 2'200.00, der Kanzleigebühr von Fr. 430.00 und den Auslagen von Fr. 120.00, zusammen Fr. 2'750.00, werden zu 80 %, ausmachend Fr. 2'200.00, dem Beschwerdeführer und zu 20 %, ausmachend Fr. 550.00, der Beschwerdegegnerin auferlegt.

Der Anteil des Beschwerdeführers wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'200.00 verrechnet.

3.

Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 1'850.00 auszurichten.

Zustellung

- Beschwerdeführer (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, 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, 4. Juni 2025

Spezialverwaltungsgericht
Kausalabgaben und Enteignungen
Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

C. Dürdoth