



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht

vom 26. Oktober 2022 (810 21 250)

Steuern und Kausalabgaben

Kanalisationsanschlussgebühr / Verletzung des Äquivalenzprinzips bei einer grossen Halle mit Retentionsbecken bzw. Regenwasserspeicher zur Bewässerung der Felder

Besetzung Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Ana Dettwiler, Kantonsrichter Markus Clausen, Hans Furer, Daniel Noll, Gerichtsschreiberin Elena Diolaiutti

Beteiligte **Einwohnergemeinde A.**_____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Judith Frey, Rechtsanwältin

gegen

Steuer- und Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft (Abteilung Enteignungsgericht), Kreuzbodenweg 1, 4410 Liestal, Beschwerdegegner

B._____, Beschwerdegegner, vertreten durch Dr. Stefan Wirz, Advokat

Betreff Kanalisationsanschlussgebühr
(Urteil des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Enteignungsgericht, vom 18. März 2021)

A. B.____ ist Alleineigentümer des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks Nr. X.____ des Grundbuchs A.____. Im Jahr 2018 errichtete er darauf eine Halle mit einem Vo-

lumen von 15'112.5 m³ für die Lagerung selbst angebauter Kartoffeln und ein Retentionsbecken bzw. einen Wasserspeicher. Die Lagerhalle besteht aus einer Kartoffelannahmehalle und drei Kühlräumen. Gemäss Bauplänen waren in der Lagerhalle mehrere Abwasserrinnen geplant. Realisiert wurde jedoch nur eine Einlaufrinne in der Kartoffelannahmehalle für den Ablauf von verschmutztem Abwasser, welche an die kommunale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist und über eine Leistungsfähigkeit bzw. ein Ablaufvolumen von 1.5 Litern pro Sekunde (l/s) verfügt. Aufgrund der anderen geplanten, aber nicht ausgeführten Einlaufrinnen verfügt die Lagerhalle über eine Anschlussleitung an das Schmutzwasserkanalisationsnetz mit einem Ablaufvolumen von 9 l/s. Diese Leistungsfähigkeit der Schmutzwasseranschlussleitung ist im Zuge des Lagerhallenbaus nicht verringert worden. Das auf dem Dach niedergefallene Regenwasser wird über Rohre einem Retentionsbecken bzw. einem Wasserspeicher zugeführt. Dieses Becken verfügt über ein Fassungsvermögen von total 280 m³. Das Gesamtvolumen von 280 m³ setzt sich zusammen aus einem Retentionsvolumen (d.h. Rückhaltevolumen von 60 m³), welches der Beschwerdegegner als Auflage zur Bewilligung der Einleitung von Sauberwasser in die C.____bachverdolung hat erstellen müssen, sowie einem Speichervolumen von zusätzlichen 220 m³, welches der Beschwerdegegner freiwillig gebaut hat. Das Wasser kann über einen Notüberlauf in den eingedolten C.____bach, der Bestandteil des generellen Entwässerungsplans (GEP) ist, abgegeben werden, damit der Wasserspeicher nicht überläuft. Das Wasser wird für die Bewässerung der Felder und für das Waschen (eines Teils) der geernteten Kartoffeln verwendet. Für den Anschluss der Lagerhalle an die Kanalisation machte die Gemeinde A.____ (Gemeinde) mit Verfügung vom 15. Januar 2019, basierend auf einem Gebührensatz von Fr. 7.-- pro Kubikmeter, eine Abwasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 113'933.15 (Fr. 105'787.50 zzgl. 7.7 % MWST in der Höhe von Fr. 8'145.65) gegenüber B.____ geltend.

B. Am 24. Januar 2019 erhob B.____, nachfolgend immer vertreten durch Dr. Stefan Wirz, Advokat, beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht (Enteignungsgericht), Beschwerde gegen die Anschlussgebührenrechnung und beantragte, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben, eventualiter sei die Anschlussgebühr verhältnismässig zu reduzieren, unter o/e-Kostenfolge zzgl. MWST zu Lasten der Gemeinde. Auf Antrag von B.____ wurde das Verfahren sistiert. Nachdem die Gemeinde diesem mit Schreiben vom 28. März 2019 mitgeteilt hatte, dass sie die angefochtene Anschlussgebühr weder aufheben noch reduzieren werde, wurde das Verfahren antragsgemäss fortgesetzt.

C. Nachdem unter anderem am 30. Januar 2020 eine erfolglose Vorverhandlung stattgefunden hatte, führte das Enteignungsgericht am 6. Januar 2021 einen Augenschein unter Teilnahme der Parteien und der Auskunftspersonen durch. An der Hauptverhandlung vom 18. März 2021 hob das Enteignungsgericht in Gutheissung der Beschwerde die Verfügung der Gemeinde vom 15. Januar 2019 auf und setzte die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr neu auf Fr. 11'250.-- (exkl. MWST) fest. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 6'000.-- wurden der Gemeinde auferlegt und diese wurde verpflichtet, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 12'415.87 (inkl. MWST) zu bezahlen. Das Enteignungsgericht kam zum Schluss, dass die angefochtene Verfügung entgegen der Auffassung von B.____ das Legalitätsprinzip, das Gleichbehandlungsgebot, das Verursacherprinzip und das Kostende-

ckungsprinzip nicht verletze, hingegen verletze sie das Äquivalenzprinzip, weshalb die Höhe der Kanalisationsanschlussgebühr auf neu Fr. 11'250.-- (exkl. MWST) zu reduzieren sei. Im Wesentlichen erklärte das Enteignungsgericht, dass als Erschliessungsleistung der Gemeinde einzig die in der Kartoffelannahmehalle vorhandene, an die Kanalisation angeschlossene Einlaufrinne mit einer Leistungsfähigkeit bzw. einem Ablaufvolumen von 1.5 l/s respektive 15 Belastungswerten zu berücksichtigen sei. Hingegen dürfe das auf die versiegelten Flächen (Dach und die übrigen versiegelten Flächen) anfallende Meteorwasser nicht berücksichtigt werden, da die auf dem Dach der Liegenschaft niedergeschlagene Wassermenge über das Retentionsbecken im Überlaufsfall in den C.____bach gelange, welcher nicht Bestandteil der Kanalisation sei. Damit sei die auf dem Dach der Liegenschaft niedergeschlagene Wassermenge nicht Gegenstand der gebührenpflichtigen Leistung der Gemeinde. Auch das auf der Parzelle nicht auf dem Dach der Lagerhalle anfallende Regenwasser versickere und belaste deshalb die Kanalisation nicht, weshalb es als Gegenstand der gebührenpflichtigen Leistung der Gemeinde ebenfalls ausser Betracht falle.

D. Gegen das Urteil des Enteignungsgerichts erhob die Gemeinde, nachfolgend immer vertreten durch Caspar Baader, Advokat, mit Eingabe vom 6. September 2021 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), und beantragte die vollständige Aufhebung des Urteils des Enteignungsgerichts vom 18. März 2021 und die Bestätigung der Anschlussgebühr der Gemeinde vom 15. Januar 2019 in der Höhe von Fr. 113'933.15 zzgl. Verzugszinsen von 5 % ab dem 15. März 2019; alles unter o/e-Kostenfolge. In der ergänzenden Beschwerdebeurteilung vom 3. November 2021 wiederholte die Beschwerdeführerin das in der Beschwerde vom 6. September 2021 formulierte Rechtsbegehren (Rechtsbegehren 1) und stellte die Eventualanträge (Rechtsbegehren 2, 3 und 4), es sei der Entscheid des Enteignungsgerichts aufzuheben und die Anschlussgebühr zu reduzieren, eventualiter auf Fr. 74'051.25 (zzgl. MWST; Rechtsbegehren 2), subeventualiter auf Fr. 67'500.-- (Rechtsbegehren 3), subsubeventualiter auf Fr. 42'351.68 (zzgl. MWST; Rechtsbegehren 4), jeweils immer zzgl. Verzugszinsen von 5 % ab dem 17. März 2019; alles unter o/e-Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdegegners und der Vorinstanz. Im Wesentlichen machte die Beschwerdeführerin geltend, dass der C.____bach – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – Bestandteil des kommunalen Kanalisationssystems sei, weshalb sich die vorliegend strittigen Anschlussgebühren auf die Einleitung von Meteorwasser in das kommunale Kanalisationssystem beziehen würden. Bereits aus diesem Grund sei die Beschwerde gutzuheissen. Die Beschwerdeführerin machte weiter geltend, im Falle von Anschlussgebühren sei nicht die effektive Nutzung massgeblich, sondern die durch den Anschluss ermöglichte. Die Versiegelung einer Fläche von rund 3'600 m² schliesse eine direkte Versickerung des Meteorwassers aus. Es sei daher bei Regenereignissen mit viel Niederschlagswasser zu rechnen, welches in die Kanalisation abflüsse. Ob der Überlauf vom Wasserspeicher in den Bach tatsächlich zum Einsatz gelange, sei unerheblich, da die blosser Möglichkeit der Inanspruchnahme des Versorgungsnetzes genüge. Im vorliegenden Fall bleibe es aber ohnehin nicht bei der blosser Möglichkeit, da der Überlauf regelmässig genutzt werde. Ausserdem verfüge die Kartoffelannahmehalle aufgrund der geplanten Abwasserrinnen über eine Anschlussleitung an das Schmutzwasserkanalisationsnetz mit einem Ablaufvolumen von 9 l/s. Ob der Beschwerdegegner diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch nehme, sei nicht relevant. Für den Fall, dass das Gericht wider Erwarten die Gebühr

gemäss Verfügung vom 15. Januar 2019 nicht schützen sollte, beantragte die Gemeinde eventualiter, subeventualiter und subsubeventualiter die Reduktion der Gebühr auf drei verschiedene Beträge und begründete die Berechnung des jeweiligen Betrags.

E. In seiner Vernehmlassung vom 17. November 2021 verzichtete das Enteignungsgericht auf eine Stellungnahme. Einzig in Bezug auf den Kostenantrag der Beschwerdeführerin merkte es an, dass die Verpflichtung einer gerichtlichen Vorinstanz zur Tragung von Verfahrenskosten unzulässig sei.

F. In seiner Vernehmlassung vom 5. Januar 2022 beantragte der Beschwerdegegner, es sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter o/e-Kostenfolge zzgl. MWST zu Lasten der Beschwerdeführerin. Verfahrensrechtlich beantragte er, es seien sämtliche neuen Beilagen, namentlich die Beilagen Nr. 9, 10, 13, 14, 15, 16, der Beschwerdebegründung vom 3. November 2021 aus dem Recht zu weisen. Zudem sei die Beschwerdeführerin zu verpflichten, Kanalisationsanschlussgebührenverfügungen vergleichbarer Objekte zu edieren. Der Beschwerdegegner machte geltend, die Abwasserrinne in der Lagerhalle für Kartoffeln ohne Wasseranschluss und mit einem Ablaufvolumen von 1.5 l/s diene der Ableitung des Wassers, welches dafür verwendet werde, jährlich 0.1 bis 0.14 % der angelieferten Kartoffeln zu waschen. Das Meteorwasser werde nicht in diese Abwasserrinne geführt. Das Meteorwasser, das auf dem Dach der Lagerhalle niederschlage, werde in einem Becken mit einem Volumen von 280 m³ gefasst und vollständig zur Bewässerung der bewirtschafteten Fläche durch den Beschwerdegegner verwendet, womit es vollständig versickere. Der C.____bach stelle zudem ein Gewässer dar, das nicht an das Kanalisationssystem der Beschwerdeführerin angeschlossen sei, womit das Meteorwasser die Kanalisation nicht belasten könne. Er machte weiter geltend, dass die Beschwerdeführerin keinen Verzugszins verlangen könne, da sie mit Schreiben vom 30. Januar 2019 einen Mahnstopp ausgesprochen habe.

G. In ihrer Replik vom 16. März 2022 bestritt die Beschwerdeführerin, dass das Meteorwasser vollständig versickere. In Bezug auf den Einwand des Beschwerdegegners, die Beschwerdeführerin habe neue Anträge, Tatsachen und Beweismittel eingebracht, erwiderte die Beschwerdeführerin, sie habe mit ihren Eventualanträgen ihren Antrag im vorinstanzlichen Verfahren nicht erweitert. Ausserdem seien neue Argumente für die Begründung zulässig, zumal erst die Begründung des Enteignungsgerichts Anlass gegeben habe, diese Beweismittel einzureichen und neue rechtliche Begründungen vorzubringen. Bezüglich des Verzugszinses erklärte die Beschwerdeführerin, mit Schreiben vom 28. März 2019 sei der Mahnstopp beendet worden.

H. In seiner Duplik vom 17. Mai 2022 führte der Beschwerdegegner aus, dass der C.____bach ein Gewässer und ein Bestandteil des Wasserkreislaufs und somit kein Bestandteil der Kanalisation sei sowie nicht in die Abwasserreinigungsanlage eingeleitet werde. Die Erhebung einer Anschlussgebühr für eine Einleitung von Regenwasser über ein privat errichtetes Retentionsbecken und über eine private Leitung in ein Gewässer sei bundesrechtswidrig. Überdies werde selbst bei Regen und Spitzenniederschlägen kein Wasser in den C.____bach eingeleitet. Bezüglich des Anschlusses in der Halle erklärte der Beschwerdegegner, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sei nicht auf die nicht umgesetzten Plangrundlagen, son-

dern auf den effektiven Anschluss von 1.5 l/s abzustellen. Des Weiteren monierte der Beschwerdegegner, dass die Beschwerdeführerin unzulässigerweise neue Grundlagen für die Berechnung der Anschlussgebühr heranziehe und dass es aufgrund des Mahnstoppes nicht zulässig sei, Verzugszinsen zu verlangen.

I. Mit Verfügung vom 1. Juli 2022 überwies das Gerichtspräsidium den Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Urteilsberatung und ersuchte die Rechtsvertreter um Einreichung ihrer Honorarnoten.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1. Gemäss § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig gegen Verfügungen und Entscheide von Gerichten, sofern die kantonale Gesetzgebung und die Verfassung die Zuständigkeit des Kantonsgerichts als Verwaltungsgericht vorsehen. Nach § 96a Abs. 4 des Gesetzes über die Enteignung (EntG) vom 19. Juni 1950 können gegen Entscheide des Enteignungsgerichts die Betroffenen sowie bei kommunalen Erschliessungswerken die Gemeinden innert zehn Tagen Beschwerde beim Kantonsgericht erheben, womit die Zuständigkeit des Kantonsgerichts und die Beschwerdelegitimation der Beschwerde führenden Gemeinde gegeben ist. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde kann damit grundsätzlich eingetreten werden.

1.2.1. Zu prüfen ist, ob auf alle Rechtsbegehren eingetreten werden kann.

1.2.2. Die Beschwerdeführerin beantragt die vollständige Aufhebung des Urteils des Enteignungsgerichts vom 18. März 2021 und die Bestätigung der von ihr mit Verfügung vom 15. Januar 2019 erhobenen Anschlussgebühr in der Höhe von Fr. 113'933.15 zzgl. Verzugszinsen von 5 % ab 15. März 2019 (Rechtsbegehren 1 der Beschwerde) bzw. ab 17. März 2019 (Rechtsbegehren 1 der Beschwerdebegründung). Sie stellt in der Beschwerdebegründung überdies die Eventualanträge (Rechtsbegehren 2, 3 und 4), es sei der Entscheid des Enteignungsgerichts aufzuheben und die Anschlussgebühr zu reduzieren eventualiter auf Fr. 74'051.25 (zzgl. MWST; Rechtsbegehren 2), subeventualiter auf Fr. 67'500.-- (Rechtsbegehren 3), subsubeventualiter auf Fr. 42'351.68 (zzgl. MWST; Rechtsbegehren 4), jeweils immer zzgl. Verzugszinsen von 5 % ab dem 17. März 2019. Sie begründet die verschiedenen Anträge und reicht neue Beweismittel ein.

1.2.3. Der Beschwerdegegner macht in seiner Vernehmlassung vom 5. Januar 2022 geltend, die Beschwerdeführerin habe im kantonsgerichtlichen Verfahren neue Argumente für eine Rechtfertigung ihrer Gebühr gesucht. Die Beschwerdeführerin habe vorinstanzlich lediglich die Abweisung der Beschwerde im Falle eines Eintretens beantragt. Sie habe diesen Antrag nur damit begründet, dass er alle seine Kartoffeln waschen würde, was völlig abwegig sei, und auch das Meteorwasser berücksichtigt werden müsse. Die Beschwerdeführerin stelle in der Sache nun vier Anträge und beantrage neu Verzugszinsen. Sie verlange einerseits die Bestätigung

ihrer Verfügung über den Betrag von Fr. 113'933.15 und neu eine Gebühr von Fr. 74'051.25 oder von Fr. 67'500.-- oder von Fr. 42'351.68. Zudem reiche sie für ihre vier Begehren neue Beweismittel ein. Sämtliche mit der Beschwerdebegründung vom 3. November 2021 neu eingereichten Beilagen, insbesondere die Beilagen 9, 10, 13, 14, 15, 16, seien als unechte Noven aus dem Recht zu weisen. Die Beschwerdeführerin bediene sich für die Begründung ihrer Anträge, inklusive des ersten Antrags, neu der Herleitung über die Belastungswerte. Diese ihr als die Gebühr erhebende Gemeinde bekannte Prüfungsmöglichkeit hätte sie ohne Weiteres schon früher vortragen können. Auch die neue Begründung über die Reduktion des massgebenden Gebäudevolumens sei neu und aus dem Recht zu weisen. Die nun inhaltlich differenzierten Anträge mit jeweils neuer Begründung inklusive Beweismitteln seien nicht zulässig und müssten unberücksichtigt bleiben bzw. seien aus dem Recht zu weisen. Es gehe nicht an, den Rechtsweg zu verkürzen, was die Folge einer Zulassung dieser neuen Begehren, Behauptungen und Beweismittel darstellen würde. Letztendlich sei das Kantonsgericht die einzige Instanz, welche diese neuen Vorbringen prüfe. Eine uneingeschränkte Überprüfung würde durch das Bundesgericht als nächste Instanz nicht mehr erfolgen können.

1.3.1. Beschwerden müssen ein klar umschriebenes Begehren haben und begründet werden (§ 5 VPO). Gemäss § 6 Abs. 1 VPO können die Parteien die Anträge, die sie im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellt haben, zwar einschränken, nicht aber ausdehnen oder inhaltlich verändern. Hingegen sind die Parteien befugt, ihre rechtliche Begründung zu ändern, soweit der Zusammenhang zum Streitgegenstand gewahrt bleibt. Auch die Beschwerdeinstanz kann unter anderem aufgrund des geltenden Prinzips, dass sie das Recht von Amtes wegen anwendet, die angefochtene Verfügung im Ergebnis gleich belassen, jedoch das Ergebnis anders begründen als die Parteien oder die Vorinstanz (§ 16 Abs. 2 VPO; ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER/MARTIN BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Rz. 1135 f., 1534 f.; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 22. August 2018 [810 17 300] E. 1.3.2; KGE VV vom 27. Mai 2015 [810 14 264] E. 1.3.1).

1.3.2. Nach § 6 Abs. 2 VPO können die Parteien neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel bis zur gerichtlichen Beurteilung vorbringen, sofern ihnen dies unverschuldet nicht früher möglich war. Verspätete Vorbringen werden aus dem Recht gewiesen. § 16 Abs. 1 VPO statuiert, dass das Gericht, bevor es entscheidet, alle erheblichen Vorbringen der Parteien würdigt. Nach § 16 Abs. 2 VPO wendet das Gericht das Recht von Amtes wegen an. § 12 VPO besagt, dass das Gericht von Amtes wegen die für den Entscheid wesentlichen Tatsachen feststellt und es in der Beweismittelwürdigung frei ist (Abs. 1). Die präsidierende Person und das Gericht können von sich aus oder auf Antrag und unter Mitteilung an die Parteien die Akten ergänzen, Erhebungen und Augenscheine vornehmen sowie Sachverständige und Zeugen bzw. Zeuginnen anhören (Abs. 2). Nicht neu sind Tatsachen, wenn sie sich bereits aus den Akten ergeben (KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 1536). Die Frage, ob ein Vorbringen verspätet erfolgte, kann, je nachdem welcher Bestimmung (§ 6 Abs. 2 VPO bzw. § 16 Abs. 2 VPO) grösseres Gewicht beigemessen wird, anders beantwortet werden (KGE VV vom 22. August 2018 [810 17 300] E. 1.3.3; KGE VV vom 12. April 2006 [810 05 292/87] E. 2.4.3). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfen auf jeden Fall neue Tatsachen und Beweismittel soweit vorge-

bracht werden, als der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt, was in der Beschwerde näher darzulegen ist (BGE 134 V 223 E. 2.2.1 m.H.; Urteil des BGer 1C_426/2012 vom 26. März 2013 E. 1.3).

1.3.3. Die Beschwerdeführerin hatte in ihrer Verfügung vom 15. Januar 2019 eine Abwasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 113'933.15 (inkl. MWST) in Rechnung gestellt. Als Zahlungsfrist wurden 60 Tage netto genannt. Des Weiteren wurde in der Verfügung festgehalten, dass nach Ablauf der Zahlungsfrist Verzugszins erhoben werde. Vor Enteignungsgericht hat die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde von B.____ und damit die Bestätigung der Verfügung vom 15. Januar 2019 und des darin in Aussicht gestellten Verzugszinses bei Zahlungsverzug verlangt. In der Beschwerde an das Kantonsgericht beantragt die Gemeinde die Aufhebung des Urteils des Enteignungsgerichts und die Bestätigung der Verfügung über Fr. 113'933.15, zzgl. Verzugszins von 5 % ab dem 15. März 2019 bzw. 17. März 2019. Damit verlangt die Beschwerdeführerin nicht mehr als sie verfügt und in allen Verfahren verlangt hat, womit es sich bezüglich der Verzugszinsen nicht um eine Ausdehnung des Antrags handelt. Demzufolge ist – entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners – auf den Antrag, es seien Verzugszinsen geschuldet, einzutreten. Auf das Argument des Mahnstopps wird später eingegangen.

1.3.4. Die Rechtsbegehren zwei bis vier sind als Eventualbegehren ausgestaltet und begründen allesamt eine allfällige Reduktion der Kanalisationsanschlussgebühr. Das Rechtsbegehren 2 wird mit Blick auf die Vorkehrungen des Beschwerdegegners zur Retention des Meteorwassers begründet. Das Rechtsbegehren drei wird mit der Maximalleistungsfähigkeit aller (geplanten und realisierten) Anschlüsse der Halle zur Ableitung von Schmutzwasser begründet. Das Rechtsbegehren vier basiert auf einer Reduktion des für die Berechnung der Kanalisationsanschlussgebühr massgebenden Gebäudevolumens. Es handelt sich bei den Rechtsbegehren zwei bis vier um betragsmässige Einschränkungen des Hauptbegehrens, welche unterschiedlich begründet werden. Sie stellen damit keine Ausdehnung des Hauptbegehrens oder des ursprünglich in Rechnung gestellten Betrags dar. Soweit die Beschwerdeführerin neue Argumente für die Begründung des Hauptbegehrens und der reduzierten Gebühren vorbringt, ist überdies festzuhalten, dass sie sich erst aufgrund des angefochtenen Urteils des Enteignungsgerichts, welches die neu festgesetzte Gebühr nicht gemäss dem Abwasser-Reglement der Gemeinde A.____ (AR) vom 22. September 2010 berechnet hat, veranlasst sah, ihre Begehren anders zu begründen. Die Parteien sind – wie in der E. 1.3.1 hiervor ausgeführt – befugt, ihre rechtliche Begründung zu ändern, soweit der Zusammenhang mit dem Streitgegenstand gewahrt bleibt. Dieser ist vorliegend zweifelsohne gewahrt. Demnach sind die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Alternativbegründungen bezüglich der Bestätigung und der allfälligen Reduktion der verfügten Kanalisationsanschlussgebühr zulässig. Ein Verstoss gegen § 6 Abs. 1 VPO liegt folglich diesbezüglich nicht vor. Auch der Umstand, dass die Rechtsbegehren zwei bis vier nicht mit der fristgemäss eingereichten Beschwerde vom 6. September 2021, sondern erst mit der am 3. November 2021 eingereichten ergänzenden Beschwerdebegründung und somit nach Ablauf der Beschwerdefrist gestellt wurden, schadet der Beschwerdeführerin nicht, da die Rechtsbegehren zwei bis vier das Rechtsbegehren vom 6. September 2021 inhaltlich einschränken. So wie die ergänzende Beschwerdebegründung erst innert der beantragten und

gewährten Frist eingereicht werden muss, müssen auch die Alternativbegründungen, welche das in der Beschwerde gestellte Begehren lediglich einschränken, erst innert dieser Frist eingereicht werden. Auf die Eventualanträge ist demzufolge einzutreten.

1.3.5. Die Beschwerdegegnerin beantragt, sämtliche mit der Beschwerdebegründung vom 3. November 2021 neu eingereichten Beilagen, insbesondere die Beilagen 9, 10, 13, 14, 15 und 16, seien als unechte Noven aus dem Recht zu weisen. Wie in der E. 1.3.2 hiervor ausgeführt, dürfen neue Tatsachen und Beweismittel soweit vorgebracht werden, als der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt, was in der Beschwerde näher darzulegen ist. Vorliegend ist offensichtlich, dass erst der Entscheid des Enteignungsgerichts Anlass gab, die erst der Beschwerde an das Kantonsgericht angefügten Beweismittel einzureichen. Die Beweismittel sind deshalb nicht aus dem Recht zu weisen.

1.4. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass auf die Beschwerde vollumfänglich einzutreten ist und keine Beweismittel aus dem Recht zu weisen sind.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO sämtliche Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen vorliegend verwehrt (§ 45 lit. c VPO e contrario).

3.1. Das Enteignungsgericht reduzierte die Höhe der Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 105'787.50 (exkl. MWST) auf Fr. 11'250.-- (exkl. MWST) mit der Begründung, die auf das AR gestützte Verfügung verletze das Äquivalenzprinzip.

3.2.1. Gemäss § 90 Abs. 2 EntG können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstück ein öffentliches Erschliessungswerk benutzt, zur Leistung von Gebühren und anderen Abgaben – insbesondere einmaligen Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser – herangezogen werden. Solche einmalige Anschlussgebühren sind öffentlich-rechtliche Kausalabgaben der Grundeigentümer an die Erstellungskosten des Wasser- und Kanalisationsnetzes als Gegenleistung dafür, dass sie die mit dem Anschluss eröffnete Möglichkeit erhalten, die Ver- und Entsorgungsanlagen zu benutzen (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b; Urteil des BGer 2C_153/2007 vom 10. Oktober 2007 E. 4). Die Anschlussgebühr ist geschuldet, wenn der Anschluss an die Kanalisation erfolgt und deren Benutzung möglich ist. Die Gemeinden sind gestützt auf § 3 des Gesetzes über die Wasserversorgung der basellandschaftlichen Gemeinden vom 3. April 1967 resp. § 13 Abs. 4 des Gesetzes über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003 zur Erhebung von Anschlussgebühren für den Anschluss an die Wasserversorgung und an die Anlagen der Abwasserbeseitigung befugt und in deren Ausgestaltung im Rahmen des übergeordneten Rechts autonom (vgl. KGE VV vom 22. August 2018 [810 17 300] E. 4; KGE VV vom 7. Dezember 2016 [810 14 246] E. 3; KGE VV vom 7. September 2016 [810 15 335] E. 3.1; KGE VV vom 16. Dezember 2015 [810 14 171] E. 3.1).

3.2.2. Die Gemeinden sind bei der Festlegung von Abwassergebühren innerhalb der Schranken des übergeordneten Rechts autonom (vgl. dazu statt vieler KGE VV vom 22. August 2018 [810 17 300] E. 6.1). Wie das Bundesgericht wiederholt festgestellt hat, verfügen der kantonale und der kommunale Gesetzgeber bei der Ausgestaltung von Kausalabgaben innerhalb der verfassungsrechtlichen Schranken (namentlich Art. 8 Abs. 1 und Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV] vom 18. April 1999) über einen weiten Spielraum (Urteil des BGer 2P.130/2002 vom 13. Dezember 2002 E. 4.2). Die einmalige Anschlussgebühr muss unter Wahrung des Äquivalenzprinzips festgesetzt werden. Im Bereich der Abgaben konkretisiert das Äquivalenzprinzip einerseits das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV), andererseits das Willkürverbot (Art. 9 BV; Urteil des BGer 2C_160/2014 vom 7. Oktober 2014 E. 6.4.1; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, Rz. 2785). Das Äquivalenzprinzip bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert einer Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss (Urteil des BGer 2C_1027/2020 vom 4. Mai 2022 E. 7.1 m.H.; BGE 140 I 176 E. 5.2 m.H.). Die einmalige Anschlussgebühr für Wasser und Abwasser bildet die Gegenleistung des Bauherrn für den Anschluss der Baute an die vom Gemeinwesen erstellten und betriebenen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Nach feststehender Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Wasserversorgung bzw. der Abwasserentsorgung des Gebäudes erwächst. Dabei ist nicht die effektive Nutzung massgeblich, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt. Mitberücksichtigt werden darf auch eine potentielle zukünftige Nutzung. Eine Differenzierung zwischen verschmutztem und unverschmutztem Abwasser ist bei der als einmalige Abgabe konzipierten Anschlussgebühr nicht geboten (Urteile des BGer 2C_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3; 2C_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.5; 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.2). Bei der Anschlussgebühr muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss jeweils konkret entstehenden Aufwand richten, sondern es darf aus Praktikabilitätsgründen mittels schematischer Kriterien auf den dem Pflichtigen erwachsenden Vorteil abgestellt werden. Bei Wohnbauten bringt der Gebäudeversicherungswert (oder ein anderer vergleichbarer Wert, wie der amtliche Steuerwert) der angeschlossenen Liegenschaft diesen Vorteil regelmässig zuverlässig zum Ausdruck, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme der Versorgungsnetze abgestellt werden müsste (vgl. Urteile des BGer 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2; 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3, in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 2008 S. 16 ff.; 2P.343/2005 vom 24. Mai 2006 E. 3.2; 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.2; 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E. 3.1, in: URP 2006 S. 394 ff. sowie 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007 E. 2.2; RENÉ WIEDERKEHR/PAUL RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band II, Bern 2014, Rz. 512; vgl. zum Ganzen KGE VV vom 22. August 2018 [810 17 300] E. 6.1). Die Schematisierung führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren, die Mehrkosten und damit höhere Gebühren verursachen, ausser Acht bleiben, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall haben. Das Gleiche gilt auch im umgekehrten Sinn, indem kostenneutrale Umstände unberücksichtigt bleiben, obwohl sie sich auf die Beanspruchung der Infrastrukturanlagen auswirken (Urteil des BGer 2C_1027/2020 vom 4. Mai 2020 E. 7.2. m.H.).

3.2.3. Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass bei der als einmalige Abgabe konzipierten Anschlussgebühr namentlich bei Wohnbauten der Gebäudeversicherungswert als zulässige Bemessungsgrundlage, welche im Übrigen in der Regel tendenziell zugleich das mutmassliche Mass der künftigen Beanspruchung der Abwasseranlagen zum Ausdruck bringt, gilt. Die Rechtsprechung macht einen Vorbehalt lediglich bei Bauten, die im Verhältnis zu ihrem Versicherungswert einen ausserordentlich hohen oder niedrigen Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall aufweisen (Urteile des BGer 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.3; 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3) und damit, wenn im konkreten Fall bei den gegebenen Baukosten die Abweichung von der durchschnittlichen Inanspruchnahme der Infrastrukturanlagen besonders gross ist, also ein eigentliches Missverhältnis zwischen dem Gebäudeversicherungswert und dem Nutzungspotential des Wasser- und Abwasseranschlusses besteht (Urteil des BGer 2C_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2). Ein Abgehen von dieser Schematisierung ist nach der Rechtsprechung mit Blick auf das Rechtsgleichheitsgebot damit nur angezeigt, wenn die schematischen Kriterien zu unhaltbaren Ergebnissen oder zu Unterschieden führen, die sich nicht mehr sachlich begründen lassen (Urteil des BGer 2C_1027/2020 vom 4. Mai 2020 E. 7.2. m.H.). In diesen Fällen kann die Bemessung der Anschlussgebühren nicht allein nach dem Gebäudeversicherungswert erfolgen. Anders als bei Industriebauten hat das Bundesgericht bei Wohnbauten bislang nie verlangt, dass Gemeinden, die Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert bemessen, Ausnahmen vorsehen müssen, um einem besonders geringen (oder einem besonders hohen) Wasserverbrauch Rechnung zu tragen (Urteil des BGer 2C_1027/2020 vom 4. Mai 2020 E. 7.2. m.H.; vgl. zum Ganzen KGE VV vom 22. August 2018 [810 17 300] E. 6.2).

3.3. Gemäss § 16 Abs. 2 lit. b AR i.V.m § 22 Abs. 1 AR werden die Kosten der Gemeinde für Bau, Betrieb, Unterhalt und Ersatz ihrer Abwasseranlagen sowie die von den Kläranlagenbetreibern überbundenen Kosten u.a. den Grundeigentümern in Form von Anschlussgebühren für den Anschluss an die Abwasseranlagen der Gemeinde weiterbelastet, wobei die Anschlussgebühr aufgrund des Gebäudevolumens in Kubikmetern nach SIA-Norm errechnet wird. Gemäss Ziff. 1.2 des Anhangs zum AR beträgt die Anschlussgebühr in der Wohnzone pro m³ Gebäudevolumen Fr. 28.--, in den übrigen Zonen pro m³ Gebäudevolumen Fr. 15.--, für eine Gewerbehalle pro m³ Gebäudevolumen Fr. 7.--. Die Gemeinde hat damit in ihrem AR eine Unterscheidung zwischen Wohnbauten und Gewerbehallen getroffen und die angefochtene Gebühr gestützt auf das Gebäudevolumen und den Ansatz von Fr. 7.-- pro m³ Gebäudevolumen errechnet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass im Einzelfall dennoch ein Missverhältnis zwischen der so errechneten Gebühr und der zu entgeltenden staatlichen Leistung vorliegen kann.

4.1. Das Enteignungsgericht hat die Höhe der Gebühr mit der Begründung reduziert, dass die gestützt auf das AR errechnete Gebühr das Äquivalenzprinzip verletze. Für die Erschliessungsleistung der Gemeinde sei einzig die in der Kartoffelannahmehalle vorhandene, an die Kanalisation angeschlossene Einlaufrinne mit einem Ablaufvolumen von 1.5 l/s zu berücksichtigen. Die auf dem Dach der Liegenschaft niedergeschlagene Wassermenge dürfe nicht Gegenstand der gebührenpflichtigen Leistung der Gemeinde sein, da es über das Retentionsbecken im Überlaufsfall in den C.____bach gelange, der nicht Bestandteil der Kanalisation sei. Das

Enteignungsgericht stützt sich dabei unter anderem auf das Urteil des BGer 2P.144/2006 vom 27. Juli 2006. Auch das auf der Parzelle anfallende Regenwasser, welches nicht auf dem Dach der Lagerhalle niederschlägt, versickere, weshalb es ebenfalls unberücksichtigt zu bleiben habe.

4.2. Die Beschwerdeführerin macht als erstes geltend, dass der C.____bach – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – gemäss GEP der Beschwerdeführerin vom 7. Juli 2005 und Kanalisationskataster als Sauberwasserleitung bzw. Rein- und Regenwasserableitung Bestandteil der kommunalen Abwasserinfrastruktur und damit des kommunalen Kanalisationssystems sei. Der C.____bach werde sowohl im GEP als auch im Kanalisationskataster als Abwasserwerk definiert. Nicht nur das unverschmutzte Abwasser vom Grundstück des Beschwerdegegners, sondern auch das unverschmutzte Abwasser des gesamten an den C.____bach angrenzenden Siedlungsgebiets im Trennsystem werde in den C.____bach geleitet. Die Kosten für den C.____bach (insbesondere für Bau, Betrieb, Unterhalt und Ersatz dieser Abwasseranlage) würden im Rechnungswesen der Beschwerdeführerin gleich wie die Kosten für die übrigen Abwasseranlagen als Spezialfinanzierung Kanalisationssystem geführt und nicht als Wasserbaukosten, wie für die öffentlichen Gewässer, welche nicht gemäss dem GEP Bestandteil der Kanalisation seien. Folglich würden sich die vorliegend strittigen Anschlussgebühren nicht auf einen Regenwasserabfluss in einen Bach im Sinne eines öffentlichen Gewässers, sondern auf die Einleitung von Meteorwasser in das kommunale Kanalisationssystem beziehen. Bereits aus diesem Grund sei die Beschwerde gutzuheissen. Die Beschwerdeführerin bringt verschiedene Argumente ein, weshalb der vom Enteignungsgericht angerufene Bundesgerichtsentscheid vorliegend nicht anwendbar sei.

4.3. Der Beschwerdegegner macht geltend, der C.____bach sei im Gewässerkataster erfasst. Für die Einleitung von unverschmutztem Wasser in ein öffentliches Gewässer dürfe keine Kanalisationsanschlussgebühr erhoben werden. Die Anschlussgebühr diene der Finanzierung der Erstellungskosten, nicht der Unterhaltskosten. Diese würden über die wiederkehrenden Gebühren gedeckt. Ein Gewässer müsse nicht erstellt werden, allenfalls müsse es unterhalten werden. Der GEP befasse sich mit der Entwässerung und nicht ausschliesslich mit der Kanalisation. Der GEP erfasse den C.____bach ausdrücklich als Gewässer. Der C.____bach sei auch nicht Bestandteil der Mischwasserkanalisation. Die Erhebung einer Anschlussgebühr für eine Einleitung von Regenwasser über ein privat errichtetes Retentionsbecken und über eine private Leitung in ein Gewässer sei gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Enteignungsgerichts bundesrechtswidrig. Des Weiteren sei zur Beurteilung der vorliegenden Sache irrelevant, wie die Beschwerdeführerin die Kosten für den C.____bach in ihrer Buchhaltung erfasse. Dass die Beschwerdeführerin in dieser Buchhaltung nicht nur die Kanalisation erfasse, würden ihre Ausführungen in der Duplik an das Enteignungsgericht vom 31. August 2019 zeigen, wonach in dieser Buchhaltung auch Kosten für die Renaturierung von Gewässern erfasst würden. Jedenfalls sei in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass im Entwässerungskonzept bei der Finanzierung keine Kosten für Gewässer erwähnt würden.

4.4. Wie zu zeigen sein wird, kann die Frage, ob der C.____bach Bestandteil des kommunalen Kanalisationssystems ist und ob auf die Einleitung von unverschmutztem Abwasser in

den C.____bach eine Kanalisationsanschlussgebühr erhoben werden darf, offengelassen werden.

5.1.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, im Falle von Anschlussgebühren sei nicht die effektive Nutzung massgeblich, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht werde und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt. Mitberücksichtigt werde auch eine potentielle zukünftige Nutzung. Deshalb könne es nicht allein auf die aktuelle Situation ankommen; massgebend sei, dass die öffentliche Infrastruktur für die Abwasserbeseitigung zur Verfügung gestellt werde. Die Versiegelung einer Fläche von rund 3'600 m² durch den Beschwerdegegner auf einem vorher un bebauten Grundstück schliesse eine direkte Versickerung des Meteorwassers aus. Bei Niederschlägen falle innert kurzer Zeit eine grosse Menge Meteorwasser an. Bei einem Regenereignis werde die vom Beschwerdegegner bewirtschaftete Fläche zeitgleich bereits durch den Regen bewässert und müsse offensichtlich nicht zusätzlich mit Meteorwasser aus dem Retentionsbecken bewässert werden. Bei Regenereignissen, vor allem solchen mit viel Niederschlag, fliesse daher entgegen den Behauptungen des Beschwerdegegners Meteorwasser von seinem Grundstück über das Retentionsbecken in den C.____bach und damit in die Abwasserinfrastruktur der Beschwerdeführerin, insbesondere da das Retentionsbecken nicht im Dauerstau betrieben werden dürfe und somit entleert werden müsse. Es stehe daher fest, dass die Erhebung der streitigen Anschlussgebühr dadurch begründet sei, dass der Beschwerdegegner insbesondere bei allfälligen Spitzenniederschlägen das auf seinem Grundstück anfallende und überschüssige Meteorwasser durch den Notüberlauf in das Abwasserentsorgungssystem der Beschwerdeführerin ableite. Der Beschwerdegegner verursache somit eine Zunahme des vom C.____bach aufzunehmenden Meteorwassers. Die Entsorgung des nicht verschmutzten Abwassers sei verursachergerecht zu finanzieren. Die Halle des Beschwerdegegners befinde sich in einem Gebiet, in welchem bei Hochwasserereignissen regelmässig Überflutungen aufgetreten seien. Die Transportkapazität der Kanalisation C.____bach sei bereits vor dem Bau der Lagerhalle durch den Beschwerdegegner ungenügend gewesen. Im Jahr 2021 sei nun der eingedolte Teil des C.____bachs mittels Dolenkalibervergrösserung, Umlegung und Offenlegung angepasst worden und es sei ein Entlastungskanal gebaut worden. Die Projektkosten seien zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser gegangen. Bei erhöhtem Anfall von Regen- und Meteorwasser ab den angeschlossenen Grundstücken fliesse das Abwasser nun durch den alten Kanal und zudem durch den neuen Entlastungskanal. Von diesem Ausbau der Kanalisationswerke profitiere auch der Beschwerdegegner. Im Übrigen sei irrelevant, ob der Überlauf tatsächlich zum Einsatz gelange, da die bloss e Möglichkeit der Inanspruchnahme des Versorgungsnetzes genüge. Im vorliegenden Fall bleibe es aber ohnehin nicht bei der blossen Möglichkeit, da der Überlauf regelmässig genutzt werde. Zudem stimme die Aussage des Beschwerdegegners nicht, dass der Abfluss derart kalkuliert worden sei, dass nicht mehr Wasser abfliesse, als wenn keine Lagerhalle errichtet worden wäre. Der Abfluss aus dem Retentionsbecken in den C.____bach sei vielmehr so kalkuliert worden, dass die Abflussgeschwindigkeit der bisherigen Abschlussgeschwindigkeit für das nicht bebaute Grundstück entspreche, wenn nicht das gesamte Meteorwasser habe versickern können. Somit drossle das Retentionsbecken lediglich den Abfluss des Meteorwassers.

5.1.2. Der Beschwerdegegner entgegnet, das Meteorwasser, das auf dem Dach der Lagerhalle niederschlägt, werde in einem Becken mit einem Volumen von 280 m³ gefasst und vollständig zur Bewässerung der bewirtschafteten Fläche verwendet, womit es vollständig versickere. Das Retentionsbecken mit einem Volumen von 280 m³ weise ein mehrfach grösseres Volumen als vorgeschrieben auf. Das Wasser werde jeweils aus dem Retentionsbecken in Tanks mit einem Fassungsvermögen von 5'000 Litern überführt und dann bei Bedarf verwendet. Das Retentionsbecken werde so nie voll. Der Abfluss aus dem Becken greife nur beim Bedarfsfall bei absoluten Spitzenniederschlägen. Wie sich seit Inbetriebnahme gezeigt habe, sei das bis anhin aber nicht nötig gewesen. Das werde auch durch die Aussage der Beschwerdeführerin, dieses Retentionsbecken könne ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) aufnehmen, gestützt. Überdies weist der Beschwerdegegner darauf hin, dass sich der Abfluss nicht am Boden des Beckens befinde, sondern in mittlerer Höhe angebracht worden sei. Zudem sei das Retentionsbecken nicht abgedichtet, so dass Wasser durchaus auch langsam aus dem Becken versickern könne. Der Beschwerdegegner beantragt eine Expertisierung der von der Abwasserrinne und der Kanalisation sowie der vom C.____bach aufzunehmenden Wassermenge. Er erklärt, dass das Meteorwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet werde, weil es vollständig versickere. In den Rechtsschriften erörtert er, dass der Abfluss derart kalkuliert worden sei, dass nicht mehr Wasser in den C.____bach abflüsse, als wenn keine Lagerhalle errichtet worden wäre.

5.2.1. Aus dem Schreiben der Gemeinde an das Architekturbüro D.____ vom 15. Dezember 2016 geht hervor, dass das erforderliche Retentionsvolumen auf 60 m³ berechnet wurde. Des Weiteren wird dort festgehalten, dass der Abfluss in die C.____bachverdolung maximal 10 l/s betragen dürfe und dieser Abfluss in etwa dem natürlichen Abfluss der Fläche ohne Bebauung entspreche. Überdies wird ausgeführt, dass das Retentionsvolumen nicht im Dauerstau betrieben werden dürfe. Das heisse, das Becken müsse sich nach dem Regenereignis immer komplett entleeren.

5.2.2. Dem Protokoll des Augenscheins vom 6. Januar 2021, demjenigen der Vorverhandlung vom 30. Januar 2020 und den Rechtsschriften ist zu entnehmen, dass der Beschwerdegegner verpflichtet worden war, ein Retentionsbecken mit einem Speichervolumen von 60 m³ zu errichten. Dieses Retentionsvolumen soll, wie aus dem Schreiben der Gemeinde an das Architekturbüro vom 15. Dezember 2016 hervorgeht, sicherstellen, dass der Abfluss in etwa dem natürlichen Abfluss der Fläche ohne Bebauung entspricht. Es wurde jedoch ein Becken mit einem Fassungsvermögen von 280 m³ gebaut, weil der Beschwerdegegner das aufgefangene Wasser nutzen wollte, um die Felder zu bewässern und die Kartoffeln zu waschen. Gemäss Beschwerdegegner wird nur ein sehr kleiner Teil der Kartoffeln, nämlich 3 - 5 Tonnen der jährlich geernteten 3'500 Tonnen, gewaschen, da sie ungewaschen besser haltbar seien. Gewaschen würden lediglich die "faulen" Kartoffeln.

5.2.3. Gemäss Protokoll der Vorverhandlung vom 30. Januar 2020 hat der Leiter der Bauabteilung der Gemeinde ausgeführt, dass der Wasserspeicher kombiniert mit dem Retentionsbecken 280 m³ Speichervolumen beinhalte, wovon das Retentionsbecken 60 m³ betrage. Das Wasser des Retentionsbeckens könne an den eingedolten Bach abgegeben werden, damit der Speicher nicht überlaufe. Am vom Enteignungsgericht durchgeführten Augenschein erklärte

der Leiter der Bauabteilung der Gemeinde, dass es ein grosses Becken sei, welches mit Blick auf das Retentionsvolumen von 60 m³ über einen "dosierten" Überlauf in den Vorfluter, also den Bach, verfüge, damit dieser nicht über die Ufer trete. Solange der Wasserspeicher (gemäss Anmerkung des protokollführenden Gerichtsschreibers umfasse dieser Speicher 220 m³) nicht voll sei, werde das Retentionsvolumen nicht "angebraucht". Der Beschwerdegegner ergänzte, dass der Speicher so gross sei, dass von Frühling bis Herbst, wenn er die Felder mit grossen Mengen Wasser bewässern müsse, gar kein Wasser in den Bach überlaufe. Auf Frage, wann welche Menge Wasser in den Bach fliesse, antwortete der Beschwerdegegner, dass dies nicht gemessen werde.

5.3. Aus den obigen Darstellungen kann gefolgert werden, dass der Beschwerdegegner ein grosses Becken gebaut hat, und damit auch grössere Baukosten getragen hat, um Wasser zu sammeln, das er nutzt. Er hat damit kein Interesse, dass grössere Wassermengen durch Einleitung in den C.____bach für seine Nutzung verloren gehen. Die Aussage, dass das Retentionsvolumen nicht im Dauerstau betrieben werden könne, was heisse, dass das Becken nach dem Regenereignis immer komplett entleert werden müsse, ist unter Berücksichtigung des effektiven Beckenvolumens von 280 m³ und nicht des geforderten Retentionsvolumens von 60 m³ zu verstehen. Der Beschwerdegegner kommt dieser Aufforderung damit schon nach, wenn im Becken jeweils nicht mehr als 220 m³ Wasser enthalten sind, da damit das Becken immer noch eine Fassungskapazität von 60 m³ vorrätig hat und damit das geforderte Retentionsvolumen von 60 m³ bereithält. Die Aussage des Beschwerdegegners am Augenschein, dass von Frühling bis Herbst gar kein Wasser in den Bach überlaufe, ist glaubhaft. Nicht auszuschliessen ist, dass im Winter eine geringe Wassermenge in den Bach gelangt.

5.4. Beim vom Enteignungsgericht durchgeführten Augenschein hat sich überdies gezeigt, dass auch das Meteorwasser, welches nicht auf dem Dach niederschlägt, sondern auf die übrigen versiegelten Flächen fällt, versickert. Es kann weder über die Wasserablaufrinne in der Kartoffelannahmehalle noch über andere Zugänge im Aussenbereich der Halle in die Kanalisation eingeleitet werden. Ebenso wenig wird es dem C.____bach zugeführt.

5.5. Damit kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass – falls überhaupt – lediglich eine geringe Meteorwassermenge über das Retentionsbecken in den C.____bach eingeleitet wird.

6.1. Umstritten ist, ob in Bezug auf die Gebührenpflicht für die Halle ein Ablaufvolumen von 1.5 l/s oder 9 l/s relevant ist.

6.2.1. Die Beschwerdeführerin erklärt, es sei unbestritten, dass im Zuge des streitgegenständlichen Lagerhallenbaus nur eine Einlauf Rinne mit einer Leistungsfähigkeit von 1.5 l/s in der Kartoffelhalle realisiert worden sei. Im Baugesuchsverfahren habe der Beschwerdegegner jedoch weitere Abwasserrinnen im Bereich der Tore zur Kartoffelannahmehalle und zu den drei Kühlräumen vorgesehen. Auch wenn diese nun nicht ausgeführt worden seien, so verfüge die Anschlussleitung an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Beschwerdeführerin dennoch über ein Ablaufvolumen von 9 l/s. Diese Leistungsfähigkeit der Schmutzwasseranschlussleitung

sei im Zuge des Lagerhallenbaus nicht verringert worden. Somit habe der Beschwerdegegner die Möglichkeit, 9 Liter Schmutzwasser pro Sekunde in die Kanalisation der Beschwerdeführerin einzuleiten. Ob er diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch nehme, sei nicht relevant. Massgebend sei einzig dieses auf Spitzenwerte ausgelegte Nutzungspotential, womit von der maximalen Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserableitung von 9 l/s auszugehen sei. Sofern also die Anschlussgebühr überhaupt entgegen dem im AR vorgesehenen System nach Belastungswerten zu ermitteln sei, liege bezüglich des Schmutzwassers die massgebende Maximalleistungsfähigkeit der Abwasserrinne bei 90 und nicht 15 Belastungswerten, was unter Anwendung des von der Vorinstanz ermittelten Gebührensatzes von Fr. 750.-- pro Belastungswert eine Anschlussgebühr für das Schmutzabwasser von Fr. 67'500.-- (zzgl. MWST) ergebe.

6.2.2. Der Beschwerdegegner macht geltend, die Abwasserrinne in der Lagerhalle für Kartoffeln ohne Wasseranschluss und mit einem Ablaufvolumen von 1.5 l/s diene der Ableitung des Wassers, welches dafür verwendet werde, jährlich 0.1 bis 0.14 % der angelieferten Kartoffeln zu waschen und sofort weiterzuverarbeiten. Die Kartoffeln würden grundsätzlich nicht gewaschen, da sie dadurch nicht mehr lagerfähig seien und sofort weiterverarbeitet werden müssten. Der Beschwerdegegner führt aus, die Beschwerdeführerin habe behauptet, er wasche in einer Lagerhalle ohne Wasseranschluss alle Kartoffeln, also 3'500 Tonnen Kartoffeln pro Jahr, von Hand (es gebe keine Waschmaschine) und habe dafür eine Abwasserrinne mit einer Kapazität von 1.5 l/s errichtet. Es sei auf den effektiven Anschluss abzustellen und nicht auf die nicht umgesetzten Plangrundlagen, da nicht die Bewilligung eines Anschlusses, sondern erst der Anschluss an die Kanalisation zur Gebühr führe. Es sei lediglich ein Anschluss durch eine Leitung mit einem Ablaufvolumen von 1.5 l/s realisiert worden, weswegen die Behauptung, es könnten 9 l/s abgeleitet werden, falsch sei. Dazu wären bauliche Massnahmen erforderlich.

6.2.3. Das Enteignungsgericht führt in der E. 2.4.3.1 seines Urteils aus, anlässlich einer Begehung habe sich gezeigt, dass die geplanten Abwasserrinnen im Bereich der Tore zur Kartoffelannahmehalle und zu den drei baugleichen Kühlräumen im Zuge des Hallenbaus nicht ausgeführt worden seien. Entsprechend falle die dem Beschwerdeführer effektiv zur Verfügung stehende Abflussleistung geringer als geplant aus. Im Inneren der Kartoffelannahmehalle sei eine einzige Abwasserrinne vorhanden, welche an die kommunale Kanalisation angeschlossen sei und über eine Leistungsfähigkeit bzw. ein Ablaufvolumen von 1.5 l/s, was 15 Belastungswerten entspreche, verfüge.

6.3.1. Fest steht, dass die Kartoffelannahmehalle lediglich eine an die kommunale Kanalisation angeschlossene Abwasserrinne mit einem Ablaufvolumen von 1.5 l/s verfügt, was – wie das Enteignungsgericht in seinem Urteil aufgezeigt hat – 15 Belastungswerten entspricht. Des Weiteren ist für das Kantonsgericht glaubhaft erstellt, dass, falls überhaupt, nur eine geringe Menge Meteorwasser über das 280 m³ umfassende Becken in den C.____bach gelangt. Das Enteignungsgericht vergleicht in seiner E. 2.4.3.2 einerseits die erhobene Gebühr mit der Gebühr für ein Einfamilienhaus und errechnet andererseits, wie hoch der Gebührensatz wäre, wenn die angefochtene Gebühr durch 15 Belastungswerte dividiert würde. Es zeigt in seiner Entscheid in der E. 2.4.3.2 ausführlich auf, dass die Gebührenhöhe von Fr. 105'787.50 exkl. MWST für ein Ablaufvolumen von 1.5 l/s in der Kartoffelhalle das Äquivalenzprinzip verletzt.

6.3.2. Das Kantonsgericht schliesst sich den Ausführungen des Enteignungsgerichts an, dass für die Beurteilung des Äquivalenzprinzips die errichtete Rinne mit einem Ablaufvolumen von 1.5 l/s massgeblich ist und nicht die ursprünglich geplanten Rinnen mit einem Ablaufvolumen von 9 l/s massgeblich sind, und teilt die Argumentation und Schlussfolgerung des Enteignungsgerichts in der E. 2.4.3.2 seines Urteils, dass die erhobene Gebühr das Äquivalenzprinzip verletzt, da die angefochtene, schematisch nach dem Gebäudevolumen bemessene Kanalisationsanschlussgebühr im Falle der vorliegend zu beurteilenden Kartoffellagerhalle in einem offensichtlichen Missverhältnis zur Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die kommunale Kanalisation steht. Dabei ist der Gemeinde im Grundsatz beizupflichten, dass im Falle von Anschlussgebühren nicht die effektive Nutzung massgeblich ist, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt. Dieser Grundsatz findet jedoch seine Schranken dort, wo die Baute im Verhältnis zu ihrem Gebäudevolumen einen ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall aufweist, was hier – wie die konkreten Umstände zeigen – der Fall ist. Des Weiteren kann mit dem Enteignungsgericht festgehalten werden, dass irrelevant ist, ob der Beschwerdegegner lediglich 3-5 Tonnen seiner durchschnittlichen Jahreskartoffelernte von ca. 3'500 Tonnen oder alle Kartoffeln wäscht, da im Rahmen der vorliegenden Äquivalenzprüfung die Maximalleistungsfähigkeit der Einlaufrinne (15 Belastungswerte) zur Quantifizierung der Erschliessungsleistung der Beschwerdeführerin massgebend ist, da über die fragliche Rinne so oder anders maximal 1.5 l/s abgeleitet werden können. Überdies kommt das Kantonsgericht zum Schluss, dass auch unter Berücksichtigung, dass allenfalls eine geringe Menge Meteorwasser über den Überlauf des Retentionsbeckens in den C.____bach gelangt und die Einleitung dieser Menge gebührenpflichtig wäre, die erhobene Gebühr das Äquivalenzprinzip verletzt. Auf die allfällig in den C.____bach eingeleitete geringe Wassermenge wird später nochmals eingegangen.

6.3.3. Als Zwischenergebnis kann somit festgehalten werden, dass die erhobene Gebühr das Äquivalenzprinzip verletzt, womit das Hauptbegehren der Beschwerdeführerin abzuweisen ist. Zu prüfen ist alsdann, wie die Gebühr berechnet werden soll.

7.1. Wie das Enteignungsgericht in seiner E. 2.4.3.3. zutreffend ausführt, ist die Gebühr so weit zu ermässigen, dass gerade kein offensichtliches Missverhältnis zwischen der reduzierten Gebühr und dem objektiven Wert der zu entgeltenden Leistung mehr vorliegt. Es hält fest, dass im Kanton Basel-Landschaft die Abgabesätze für Kanalisationsanschlussgebühren per Ende 2017 zwischen Fr. 280.-- und Fr. 1'000.-- pro Belastungswert gelegen hätten und der Abgabesatz für Kanalisationsanschlussgebühren im Durchschnitt Fr. 543.-- betragen habe. Angesichts der Lage der streitgegenständlichen Einlaufrinne im gedeckten Halleninneren, dem Fehlen von Wasserbezugsstellen in der Lagerhalle sowie der maximalen Leistungsfähigkeit der Rinne von 15 Belastungswerten erachtete das Enteignungsgericht einen hypothetischen Gebührensatz von Fr. 750.-- als gerade noch mit dem Äquivalenzprinzip vereinbar. Das Kantonsgericht schliesst sich diesen Ausführungen und Schlussfolgerungen an. Dabei ist festzustellen, dass der vom Enteignungsgericht herangezogene Belastungswert von Fr. 750.-- Fr. 207.-- über dem Durchschnittswert liegt. Wie oben schon ausgeführt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine kleinere Menge Wasser über den Notüberlauf aus den Retentionsbecken in den C.____-

bach fliesst. Das Kantonsgericht kommt zum Schluss, dass – selbst bei Bejahung der Gebührenpflicht für das Einleiten von nicht verschmutztem Abwasser in den C.____bach – durch das Heranziehen eines höheren Belastungswertansatzes als den durchschnittlichen Ansatz ein allfälliges Einfließen einer geringen Menge Meteorwasser über den Überlauf in den C.____bach als gebührenmässig abgedeckt gelten kann.

7.2.1. Die Beschwerdeführerin stellt den Eventualantrag, es sei die Gebühr wegen Vorkehrungen zur Retention des Meteorwassers um 30 % zu reduzieren. Sie weist vorerst darauf hin, dass das AR hinsichtlich der Anschlussgebühren keine Reduktion aufgrund derartiger Vorkehrungen vorsehe. Zudem sei zu beachten, dass das Retentionsvolumen stets geleert werden müsse. Eine Reduktion liesse sich also allenfalls aufgrund des Verursacherprinzips und des Äquivalenzprinzips rechtfertigen. Bei der Bemessung der Reduktion sei zudem nicht notwendigerweise vom Aufwand auszugehen, der dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss jeweils konkret entstehe, sondern es dürfe mittels schematischer Kriterien auf den dem Pflichtigen erwachsenden Vorteil abgestellt werden. Mithin spiele das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme des Versorgungsnetzes eine untergeordnete Rolle. Sollte nach Ansicht des Gerichts der Umstand, dass der Beschwerdegegner Vorkehrungen zur Retention und zum Auffangen des Meteorwassers getroffen habe, in die Berechnung der Anschlussgebühr einbezogen werden müssen, so sei analog dem Entscheid des Obwaldner Regierungsrats Nr. 112 vom 24. September 2012 (E. 3.2, publiziert in: Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsentscheide des Kantons Obwalden [VVG] 2011/2013 Nr. 30, 100) eine Reduktion von maximal 30 % auf die mit Verfügung vom 15. Januar 2019 gestützt auf § 22 AR erhobene Gebühr von Fr. 105'787.50 zu gewähren.

7.2.2. Dem Argument der Beschwerdeführerin, das AR sehe keine Reduktion bei Vorkehrungen zur Retention vor, ist entgegenzuhalten, dass die in Rechnung gestellte Gebühr das Äquivalenzprinzip verletzt, weshalb es unwesentlich ist, dass das AR diesbezüglich keine Reduktion vorsieht. Des Weiteren ist vorliegend nicht massgeblich, dass ein Retentionsbecken errichtet wurde, sondern dass ein viel grösseres Speicherbecken errichtet wurde, dessen Wasser durch die Nutzung versickert. Zudem ist – wie oben ausgeführt – davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall höchstens eine nicht nennenswerte Menge Wasser aus dem Speicherbecken über den Überlauf in den C.____bach fliesst, da einerseits das Becken bei einem Inhalt von weniger als 220 m³ Wasser kein Wasser ablaufen lassen muss, und andererseits aufgrund der konkreten Verhältnisse das Wasser aus dem Becken grundsätzlich verbraucht wird. Der Eventualantrag ist demzufolge abzuweisen.

7.3.1. Die Beschwerdeführerin stellt subeventualiter den Antrag, es sei von der Maximalleistungsfähigkeit des Anschlusses an die kommunale Kanalisation auszugehen, sofern das Gericht wider Erwarten zum Schluss kommen sollte, dass nur das Ableiten von Schmutzwasser aus der Halle in die Schmutzwasserkanalisation gebührenpflichtig sei und dass diese Gebühren anhand des Belastungswerts zu ermitteln seien. Da die Maximalleistungsfähigkeit der Schmutzwasserableitung vom Grundstück des Beschwerdegegners bei 9 l/s liege, was einem Belastungswert von 90 entspreche, sei die Gebühr auf Fr. 67'500.-- (90 x Fr. 750.--) festzusetzen.

7.3.2. Wie oben dargelegt, führen die konkreten Umstände zum Schluss, dass die von der Beschwerdeführerin verfügte Gebühr das Äquivalenzprinzip verletzt. Aus diesem Grund wäre es widersprüchlich, nach Feststellung der Verletzung des Äquivalenzprinzips wieder von den konkreten Umständen abzuweichen und auf die hypothetischen Möglichkeiten abzustellen. Demzufolge ist nicht von 90 Belastungswerten, sondern von 15 Belastungswerten auszugehen und der Subeventualantrag abzuweisen.

7.4.1. Die Beschwerdeführerin stellt subsubeventualiter das Begehren, dass die Gebühr lediglich anhand des Gebäudevolumens der Kartoffelannahmehalle, in der sich eine Einlaufrinne für Schmutzwasser befindet, zu berechnen sei und pro Kubikmeter ein Gebührenansatz von Fr. 7.-- gemäss § 22 Abs. 1 AR herangezogen werden solle. Damit werde das Gebäudevolumen der drei Kühlräume, in denen der Beschwerdegegner entgegen den Plänen keine Installationen für das Ableiten von Abwasser errichtet habe, unberücksichtigt gelassen. Daraus resultiere eine Gebühr von Fr. 42'351.68 exkl. MWST ($6'050.24 \text{ m}^3 \times \text{Fr. } 7.--$; Volumen der Kartoffelannahmehalle insgesamt: $6'050.24 \text{ m}^3$; Volumen der gesamten Halle: $15'112.50 \text{ m}^3$).

7.4.2. Das Enteignungsgericht hat die Berechnungsart nach Belastungswerten gewählt. Verschiedene Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft berechnen ihre Anschlussgebühren nach Belastungswerten. Es handelt sich folglich um eine gängige Berechnungsart. Das Kantonsgericht prüft den angefochtenen Entscheid nicht auf seine Angemessenheit hin. Es hebt einen angefochtenen Entscheid nicht auf, weil auch andere vertretbare Lösungen möglich wären. Demzufolge ist auch der Sububeventualantrag der Beschwerdeführerin abzuweisen.

7.5. Aus dem Dargelegten folgt, dass sowohl das Hauptbegehren als auch die drei Eventualanträge der Beschwerdeführerin abzuweisen sind. Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, über den Antrag des Beschwerdegegners auf eine Expertisierung der von der Abwasserrinne und der Kanalisation sowie der vom C.____bach aufzunehmenden Wassermenge zu befinden.

8.1. Als nächstes ist auf den Verzugszins und den Mahnstopp einzugehen.

8.2. Wie bereits in der E. 1.3.3 hiervor ausgeführt, stellte die Beschwerdeführerin in ihrer Verfügung vom 15. Januar 2019 eine Abwasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 113'933.15 in Rechnung. Als Zahlungsfrist wurden 60 Tage netto genannt und es wurde darauf verwiesen, dass nach Ablauf der Zahlungsfrist Verzugszins erhoben werde. Dies entspricht § 19 AR, gemäss welchem Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren innert 60 Tagen nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig sind (Abs. 2) und bei Überschreitung der Zahlungsfrist ein Verzugszins von 5 % erhoben wird (§ 19 Abs. 3 AR in Verbindung mit § 6 des Reglements über die Erhebung der Gemeindesteuern der Gemeinde A.____ vom 25. Oktober 2000 und dem Entscheid des Gemeinderates bzw. der Gemeindeversammlung; siehe dazu: www.A.____.ch/de/verwaltung/finanzen). Die Pflicht zur Leistung von Verzugszinsen hängt vom Bestand der in der angefochtenen Verfügung geltend gemachten Forderung ab. Mit dem vorinstanzlichen Entscheid wurde die Höhe der Forderung der Beschwerdeführerin reduziert. Auf diese Betragshöhe besteht der Anspruch auf Verzugszins nach wie vor und zwar ab dem Zeit-

punkt, ab dem der Verzugszins auf den ursprünglich von der Gemeinde geltend gemachten Betrag erhoben werden konnte. Die aufschiebende Wirkung der Rechtsmittel verhindert nicht, dass Fälligkeit und Verzug auf den Zeitpunkt zurückbezogen werden, in dem der Anspruch erhoben worden bzw. der Verzug eingetreten ist (KGE VV vom 7. September 2016 [810 15 335] E. 6.3.3. und 6.3.4).

8.3. Der Beschwerdegegner macht geltend, die Beschwerdeführerin habe mit Schreiben vom 30. Januar 2019 einen Mahnstopp ausgesprochen. Sie habe ferner mündlich erklärt, die durch das Enteignungsgericht bestätigte oder festgelegte Gebühr zu akzeptieren und danach in Rechnung zu stellen. Der Beschwerdegegner erklärt, die Beschwerdeführerin hätte den Mahnstopp unter Ansetzung einer neuen Zahlungsfrist aufheben müssen.

8.4. Wie oben ausgeführt, wurde gestützt auf das AR in der angefochtenen Verfügung die Erhebung von Verzugszinsen klar angekündigt. Die Beschwerdeführerin hat während des ganzen Verfahrens von der angefochtenen Verfügung nie Abstand genommen. Mit Schreiben vom 30. Januar 2019 erklärt sie lediglich einen Mahnstopp eingerichtet zu haben. Ein Mahnstopp führt nicht per se zur Aufhebung der Pflicht zur Leistung von Verzugszinsen, sondern bedeutet lediglich, dass vorerst keine Mahnungen ausgesprochen werden. Die Beschwerdeführerin hat in allen Verfahren an ihrer angefochtenen Verfügung festgehalten. Daran ändert auch die Mitteilung, dass keine Mahnungen geschickt würden, nichts.

8.5. Demnach steht der Beschwerdeführerin auf den Betrag von Fr. 11'250.-- (exkl. 7.7 % MWST) ein Verzugszins von 5 % ab dem 17. März 2019 (15. Januar 2019 plus 60 Tage) bis zum Zeitpunkt der durch den Beschwerdegegner erfolgten Zahlung der Kanalisationsanschlussgebühr in der Höhe von Fr. 12'116.25 (= Fr. 11'250.-- zzgl. 7.7 % MWST) und somit bis zum 21. November 2021 zu (Zahlung mit Valuta vom 22. November 2021 bei der Gemeinde eingegangen).

9.1. Es bleibt über die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor Kantonsgericht kostenpflichtig. Nach § 20 Abs. 3 VPO umfassen die Verfahrenskosten die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten. Sie werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten in der Höhe von Fr. 4'500.-- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

9.2. Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners macht in seiner Honorarnote vom 18. Juli 2022 einen Aufwand von 40.11 Stunden à Fr. 250.-- und Auslagen in der Höhe von Fr. 705.40 geltend, was nicht zu beanstanden ist. Die Beschwerdeführerin hat B.____ demzufolge eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 11'559.35 (inkl. Auslagen und 7.7 % Mehrwertsteuer) zu entrichten. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 4'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
 3. Die Beschwerdeführerin hat dem privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 11'559.35 (inkl. Auslagen und 7.7 % Mehrwertsteuer) zu entrichten. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin