

4-EV.2025.10

Urteil vom 3. Juni 2026

Gesuchsteller 1 **A.**_____

Gesuchstellerin 2 **B.**_____

beide vertreten durch Alain Meier, Siegrist Ries & Partner,
Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau

Gesuchgegnerin **Einwohnergemeinde Q.**_____

handelnd durch den Gemeinderat
dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Voser Rechtsanwälte,
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

Beigeladener **Regierungsrat des Kantons Aargau**

vertreten durch Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung
dieses vertreten durch Dr. iur. Adrian Gossweiler und/oder Dr. iur. Michael
Pflüger, kanzlei konstruktiv ag, Rain 16, 5000 Aarau

Gegenstand **Materielle Enteignung**

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

A.1.

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Q._____ beschloss am tt.mm. 2023 eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (fortan Nutzungsplanung 2023), welche vom Regierungsrat am tt.mm. 2024 genehmigt wurde (Beschluss des Regierungsrates des Kantons Aargau [RRB] Nr. nnn vom tt.mm. 2024).

Im Rahmen der Nutzungsplanänderung wurde eine Teilfläche von 659 m² (gemäss Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [ÖREB-Kataster]; gemäss Gesuch: 655.70 m²) der im Miteigentum von B._____ und A._____ (fortan Gesuchstellende) stehenden Parzelle Nr. aaa im Halte von insgesamt 2'240 m² von der Wohnzone W2 (2. Etappe) der Landwirtschaftszone zugewiesen (Bauzonenplan und BNO vom 16. Juni 1989, genehmigt durch den Grossen Rat am 12. Mai 1992 [fortan Bauzonenplan 1989 und BNO 1989], Beilage 9 zum Gesuch; Bauzonen- und Kulturlandplan vom tt.mm. 2023, genehmigt am tt.mm. 2024 [fortan Bauzonen- und Kulturlandplan 2023 und BNO 2023]).

B.

B.1.

Mit Eingabe vom 21. Mai 2025 liessen die Gesuchstellenden, vertreten durch Rechtsanwalt Alain Meier, beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (fortan SKE), ein Gesuch betreffend Entschädigung aus materieller Enteignung (fortan Gesuch) mit folgenden Anträgen stellen:

- «1. Es sei festzustellen, dass die mit der Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Q._____, genehmigt vom Regierungsrat am tt.mm. 2024, erfolgte Zuweisung von 655.70 m² des im Eigentum der Gesuchsteller stehenden Grundstücks LIG aaa in die Landwirtschaftszone, den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.
2. Die Gesuchgegnerin sei zu verurteilen, den Gesuchstellern CHF 195'398.60 zuzüglich gesetzlichem Zins (derzeit 1.50 %) seit dem tt.mm. 2024, zu bezahlen.
3. Es sei vom Nachklagevorbehalt der Gesuchsteller (vgl. Ziffer II.B.7.2. hiernach) Vormerk zu nehmen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gesuchgegnerin.»

B.2.

Mit Schreiben vom 23. Mai 2025 forderte das SKE die Einwohnergemeinde Q._____ (fortan Gesuchgegnerin) zur Vernehmlassung auf.

Die Gesuchgegnerin liess, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Heer, mit Vernehmlassung vom 10. Juli 2025 (fortan Vernehmlassung Gesuchgegnerin) folgende Anträge stellen:

- «1. Das Gesuch sei abzuweisen.
2. Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

B.3.

Ebenfalls mit Schreiben vom 23. Mai 2025 lud das SKE den Regierungsrat des Kantons Aargau, vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Rechtsabteilung; fortan RABVU; vgl. Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2025-000820 von 2. Juli 2025) zum Verfahren bei und forderte diesen im gleichen Zug ebenfalls zur Vernehmlassung auf.

Der Beigeladene liess sich, vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Adrian Gossweiler und/oder Dr. Michael Pflüger, mit Datum vom 26. September 2025 (fortan Vernehmlassung Beigeladener) vernehmen und stellte folgende Anträge:

- «1. Das Entschädigungsbegehren der Gesuchsteller vom 21. Mai 2025 sei mitsamt dem gestellten Feststellungsbegehren abzuweisen, soweit unter diesen Umständen auf Letzteres überhaupt einzutreten ist.
2. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsteller Verfahrensantrag: Sollte das Verfahren in einer ersten Phase nicht auf die Frage des Vorliegens einer materiellen Enteignung an sich beschränkt sein, sondern darin bereits auch die Frage einer allfälligen Entschädigungshöhe Verfahrensgegenstand bilden, sei dem Beigeladenen noch einmal eine Frist von 30 Tagen zur Einreichung einer ergänzenden Beschwerdeantwort zum Thema einer allfälligen Entschädigungshöhe anzusetzen.

B.4.

Die Gesuchstellenden replizierten mit Datum vom 2. Dezember 2025 (fortan Replik) und hielten an ihren Anträgen fest.

B.5.

Mit Duplik vom 9. Dezember 2025 (fortan Duplik Gesuchgegnerin) hielt die Gesuchgegnerin an ihren Anträgen fest. Mit Duplik vom 16. Februar 2026 (fortan Duplik Beigeladener) hielt der Beigeladene an seinen Anträgen fest. Die Dupliken wurden den Parteien mit Datum vom 18. Februar 2026 übers Kreuz zugestellt.

C.

Mit Beweisanordnung vom 6. März 2026 forderte das Gericht von der Gesuchgegnerin weitere Unterlagen ein. Diese gingen am 16. April 2026 ein und wurden den Parteien mit Datum vom 24. April 2026 zur Kenntnis zugestellt.

D.

Das Gericht führte am 3. Juni 2026 eine Augenscheinsverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll vom 3. Juni 2026 [fortan Protokoll], S. 2) und fasste nach anschliessender Beratung nachfolgendes Urteil.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Gesuchstellenden fordern eine Entschädigung aus materieller Enteignung infolge Zuweisung eines Teils der Parzelle Nr. aaa von der Wohnzone W2 (2. Etappe) zur Landwirtschaftszone (A.). Der Entscheid, ob eine materielle Enteignung vorliegt, wie auch die Festsetzung einer allfälligen Entschädigung fallen in die Zuständigkeit des SKE (§ 158 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Das SKE ist sachlich zur Beurteilung des vorliegenden Gesuchs zuständig.

1.2.

Zur Einreichung eines Gesuchs betreffend Entschädigung aus materieller Enteignung ist legitimiert, wer ein schutzwürdiges und aktuelles Interesse geltend macht (§ 42 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007). Als Miteigentümer der Parzelle Nr. aaa sind die Gesuchstellenden direkt betroffen und damit ohne weiteres aktivlegitimiert.

1.3.

Entschädigungspflichtig für eine materielle Enteignung ist das Gemeinwesen, von dem der Eingriff ausgeht (§ 139 Abs. 1 BauG). Urheberin der Zonenplanrevision, mit der die erwähnten Zuweisungen vorgenommen wurden, ist die Gesuchgegnerin. Sie wurde korrekterweise ins Recht gefasst.

1.4.

Gemäss § 28f Abs. 1 und 2 BauG gehen Entschädigungszahlungen der Gemeinden für materielle Enteignungen bei Auszonungen, die der Richtplan des Kantons Aargau in der Fassung vom 24. März 2015 vorsieht (fortan Richtplan, S. 4 und 10), zu Lasten der durch die Erträge aus der Mehrwertabgabe geäufteten kantonalen Spezialfinanzierung. In diesen Verfahren ist der Kanton daher aufgrund der möglichen Berührung der

eigenen Interessen zum Verfahren beizuladen (§ 12 Abs. 1 VRPG). Vorliegend handelt es sich um eine Zonenzuweisung, die vom Richtplan vorgesehen ist. Aus diesem Grund wurde der Kanton Aargau, vertreten durch den Regierungsrat, zum Verfahren beigegeben.

1.5.

Die Einreichung eines Entschädigungsgesuchs ist im Grundsatz an keine Frist gebunden. Nach der Praxis des Bundesgerichts unterliegen aber auch öffentlich-rechtliche Ansprüche der Verjährung. Fehlt eine Regelung über Verjährungsfristen, so kann das Gericht eine privatrechtliche Bestimmung analog anwenden oder selbst eine Regel aufstellen (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 126 II 61). Für Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung infolge Zonenplanänderung hat das Bundesgericht eine Frist von zehn Jahren festgelegt (BGE 108 Ib 334, Erw. 5.a.).

Die Zonenplanrevision, auf die die Gesuchstellerin ihre Entschädigungsforderung stützt, wurde am tt.mm. 2024 vom Regierungsrat genehmigt (A.). Das vorliegende Gesuch vom 21. Mai 2025 wurde fristgerecht gestellt.

1.6.

Die Vertreter der Parteien wurden gehörig bevollmächtigt (Beilage 1 zum Gesuch; Beilage 1 zur Vernehmlassung Gesuchgegnerin; [RRB] Nr. 2025-000820 und separat eingereichte Vollmacht vom 10. Juli 2025).

1.7.

Die Verfahrensvoraussetzungen sind erfüllt; auf das Gesuch ist einzutreten.

1.8.

Die Gesuchstellenden bringen vor, vor der Einreichung einer Klage an das SKE nach §§ 59 i.V.m. 60 ff. VRPG sei ein Vorverfahren durchzuführen, in welchem die klagende der beklagten Partei ihre Begehren mitteile und um Stellungnahme innert angemessener Frist ersuche (mit Verweis auf § 61 VRPG). Die Durchführung eines Vorverfahrens sei prozessual nicht zwingend nötig; gleichwohl sei eines durchgeführt worden. Die Gesuchstellenden hätten mit Schreiben vom 25. Oktober 2024 mitgeteilt, dass eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung vorliege und ein Angebot vorzulegen sei, worauf der Gemeinderat mitgeteilt habe, er teile die Rechtsauffassung der Gesuchstellenden nicht und sei nicht bereit, auf Verhandlungen einzutreten (Gesuch, Rz. 5).

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich nicht um ein Klageverfahren, sondern um ein zweistufiges Verfahren eigener Art, in welchem geprüft wird, ob eine Eigentumsbeschränkung eine materielle Enteignung bewirkt und falls ja, wie der Eingriff zu entschädigen ist. Das Verfahren wird durch eine Eingabe des von der Eigentumsbeschränkung Betroffenen an das

SKE eingeleitet. Ein Vorverfahren ist nicht vorgesehen (RALPH VAN DEN BERGH in: ANDREAS BAUMANN/RALPH VAN DEN BERGH/MARTIN GOSSWEILER/CHRISTIAN HÄUPTLI/ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER/VERENA SOMMERHALDER FORESTIER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [fortan Baugesetzkomentar], § 158 N 2 f.; ebenso Entscheid des Spezialverwaltungsgerichtes, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen [SKEE 4-EV.2020.6] vom 14. April 2021, Erw. 1.4.).

2.

2.1.

Im Verfahren betreffend materielle Enteignung ist primär zu prüfen, ob die in Frage stehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommt, die gemäss Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) wie auch nach § 21 Abs. 4 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 (KV; SAR 110.000) die volle Entschädigungspflicht des Enteigners begründet (vgl. auch § 138 BauG). Wird die Grundfrage des Vorliegens des Enteignungstatbestands vom SKE bejaht, so hat es in einem zweiten Schritt über die Höhe der zu leistenden Entschädigung zu befinden (vgl. § 158 Abs. 1 BauG; sog. zweistufiges Verfahren).

Je nach prozessualer Ausgangslage kann es sich aus verfahrensökonomischen Überlegungen aufdrängen, über die Grundfrage der Tatbestandsmässigkeit ein selbständig anfechtbares Urteil zu fassen (BEATRICE WEBER-DÜRLER, Verwaltungsökonomie und Praktikabilität im Rechtsstaat, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 87/1986, S. 193 ff.). Eine derartige Zweiteilung des Verfahrens ist jedoch nicht zwingend (RALPH VAN DEN BERGH in: Baugesetzkomentar, § 158 N 3). Das SKE entscheidet die Frage einer Zweiteilung jeweils aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles.

2.2.

Im vorliegenden Verfahren sind sich die Parteien schon in der Grundfrage uneinig. Im Gegensatz zu den Gesuchstellenden sprechen die Gesuchgegnerin sowie der Beigeladene der Eigentumsbeschränkung die Enteignungsqualität ab. Das Gericht beschränkt sich daher zunächst auf die Prüfung, ob eine materielle Enteignung gegeben ist. Eine allfällige Entschädigung wäre in einem Folgeverfahren zu beurteilen.

3.

3.1.

3.1.1.

Der Beigeladene bringt vor, als Stichtag sei vorliegend vom Datum des Inkrafttretens der grundeigentümergebundenen Eigentumsbeschränkung (Genehmigung der Nutzungsplanung) abzuweichen und es sei stattdessen auf das Datum der Beschlussfassung des behördenverbindlichen

Richtplanes abzustellen; eventualiter auf das Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 13-16; Duplik Beigeladener, Rz. 4-7; Protokoll, S. 9 f.).

3.1.2.

Die Gesuchstellenden bringen in ihrem Gesuch vor, der Stichtag sei die Genehmigung des Regierungsrates. In ihrer Replik bringen sie vor: «Massgebend ist, dass die Gesuchsteller bis zum Beschluss des Richtplans am 24. März 2015 davon ausgehen durften, ihr Grundstück vollständig überbauen zu können. In diesem Sinne geht auch der Beigeladene davon aus, dass als massgebender Stichtag die Beschlussfassung des Richtplans am 24. März 2015 gilt» (zit. Replik, Rz. 27).

3.2.

3.2.1.

Der massgebliche Stichtag für die Frage, ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist der des Inkrafttretens des neuen Zonenplans (BGE 132 II 218, Erw. 2.4.). Die Nutzungsplanung wurde am tt.mm. 2024 vom Regierungsrat genehmigt. Die strittigen Eigentumsbeschränkungen sind an diesem Tag in Kraft getreten, womit der massgebende Stichtag feststeht.

3.2.2.

Der Richtplan ist lediglich behördenverbindlich. Die konkrete Umsetzung erfolgte durch die Gemeinde. Erst mit der Umsetzung durch die Gemeinde und die darauffolgende Genehmigung der Nutzungsplanrevision durch den Regierungsrat am tt.mm. 2024 wurde die Eigentumsbeschränkung auch für die Grundeigentümer verbindlich (SKEE [4-EV.2022.11] vom 12. Februar 2025, Erw. 1.2.2.1.).

3.2.3.

Bezüglich des Vorbringens der Gesuchstellenden sei darauf hingewiesen, dass für die Einreichung eines Entschädigungsgesuchs eine Frist von zehn Jahren ab Eintritt der Eigentumsbeschränkung gilt (Erw. 1.5.). Die Eingabe der Gesuchstellenden vom 21. Mai 2025 wäre folglich verspätet, wenn als Stichtag auf den 24. März 2015 abgestellt würde.

4.

4.1.

Zwischen den Parteien ist in erster Linie strittig, ob die Zuweisung einer Teilfläche der Parzelle Nr. aaa von der Wohnzone W2 (2. Etappe) zur Landwirtschaftszone den Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

4.2.

Im Einklang mit Art. 26 Abs. 2 BV und § 21 Abs. 4 KV definiert § 138 BauG die materielle Enteignung als staatlichen Eingriff in vermögenswerte Rechte, der in seiner Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommt.

4.3.

Eine Eigentumsbeschränkung infolge Planungsmassnahmen kommt einer Enteignung im Sinne von Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) vom 22. Juni 1979 dann gleich, «wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentumsinhalt fließende wesentliche Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so kann ausnahmsweise eine Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommen, falls ein einzelner oder einzelne Grundeigentümer so getroffen sind, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht zu vereinbaren wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer)» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2018] vom 15. Oktober 2019, Erw. 2.1.).

4.4.

«In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung ist in der Regel die Möglichkeit der Überbauung eines Grundstücks zu verstehen» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2018] vom 15. Oktober 2019, Erw. 2.1.; ebenso BGE 125 II 431, Erw. 3.a; sog. Realisierungswahrscheinlichkeit).

4.5.

Für die Abgrenzung zwischen entschädigungslosen und entschädigungspflichtigen Eigentumsbeschränkungen stellt das Bundesgericht unter anderem darauf ab, ob auf der betroffenen Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich gute Nutzung weiterhin möglich bleibt. Blosser Beschränkungen der baulichen Nutzung durch Planungen, insbesondere Abzonungen, sind in der Regel entschädigungslos hinzunehmen (JÖRG LEIMBACHER, Planungen und materielle Enteignung, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP (Hrsg.), Schriftenfolge Nr. 63, April 1995 [fortan JÖRG LEIMBACHER], S. 73 f.).

4.6.

Bei Planungsmassnahmen ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zwischen Nichteinzonung und Auszonung zu unterscheiden (BGE 131 II 728, Erw. 2.3 f.).

5.

Zunächst ist zu prüfen, ob es sich bei der Zuweisung einer Teilfläche der Parzelle Nr. aaa von der Wohnzone W2 (2. Etappe) zur Landwirtschaftszone um eine Auszonung oder eine Nichteinzonung handelt.

5.1.

Eine Nichteinzonung liegt vor, wenn ein Grundstück bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, die den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen, namentlich des RPG, entspricht, keiner Bauzone zugewiesen wird. Ob die frühere Ortsplanung bereits den Anforderungen des RPG genügt, hängt davon ab, ob sie als Ganzes und nicht bloss parzellen- oder quartierweise mit den raumplanerischen Grundsätzen vereinbar war (Urteil des Bundesgerichts [1C_473/2017] vom 3. Oktober 2018, Erw. 2.3.).

5.2.

Eine Nichteinzonung erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung nicht und löst in der Regel keine Entschädigungspflicht aus (BGE 131 II 728, Erw. 2.1.). Das gilt nicht nur bei der Revision altrechtlicher, vor Inkrafttreten des RPG (1. Januar 1980) erlassener Zonenpläne, sondern auch bei der Anpassung von Zonenplänen, die zwar unter der Herrschaft des RPG in Kraft getreten sind, materiell aber nicht in jeder Hinsicht auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet waren (Urteile des Bundesgerichts [1C_573/2011] vom 30. August 2013, Erw. 2.2.; [1C_275/2018] vom 15. Oktober 2019, Erw. 2.3.; [1C_332/2022] vom 13. Juli 2023, Erw. 3.3.1. = Pra 3/2024, S. 205 ff.; SAMUEL KISSLING, Entschädigung bei Rückzonungen, Auszonung oder Nichteinzonung? in: Inforaum, Magazin für Raumentwicklung, EspaceSuisse 1/2024, S. 18 ff.).

Daraus folgt, dass Zonenpläne, die unter der Geltung des RPG erlassen worden waren, dann als RPG-widrig zu qualifizieren sind, wenn sie eindeutig überdimensionierte Bauzonen aufweisen. Deren Reduktion gilt entsprechend als Nichteinzonung. Bei der Anpassung eines ursprünglich RPG-konformen Zonenplanes an geänderte Verhältnisse und Anschauungen gelten damit einhergehende Einschränkungen raumplanerischer Nutzungsmöglichkeiten dagegen als Auszonungen (SKEE [4-EV.2019.14] vom 17. März 2021, Erw. 4.3.2.).

5.3.

Eine grundsätzlich entschädigungspflichtige Auszonung liegt vor, wenn ein Grundstück mit einem bundesrechtskonformen Nutzungsplan einer Bauzone zugewiesen war und aufgrund einer Zonenplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt wird (BGE 131 II 728, Erw. 2.3.).

5.4.

Gemäss Art. 15 RPG sollen Bauzonen das Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und das weitgehend überbaut ist (Art. 15 lit. a RPG) oder das Land, das voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 lit. b RPG). Dabei muss der Baulandbedarf grundsätzlich anhand von objektiven Kriterien bestimmt werden. Ein blosser Nachfrageüberhang ist für sich allein nicht ausreichend; vielmehr ist die

regional und überregional gewünschte Entwicklung massgebend. Der Baulandbedarf kann bestimmt werden, indem der Baulandverbrauch der letzten Jahre mit den vorhandenen Baulandreserven verglichen wird. Daraus kann der durchschnittliche jährliche Baulandbedarf ermittelt werden (BGE 116 Ia 328, Erw. 4.).

5.5.

5.5.1.

Die Gesuchstellenden bringen vor, die gesamte Parzelle Nr. aaa sei vor der aktuell geltenden Nutzungsplanung der Wohnzone W2 (2. Etappe) zugewiesen gewesen. Die Qualifikation dieses Baugebiets 2. Etappe sei umstritten. Der Gemeinderat gehe davon aus, dass es sich um eine zulässige Erschliessungsetappe handle. Der Kanton hingegen gehe davon aus, dass es sich bei den Bauzonen 2. Etappe um (unzulässige) Baugebietsetappen handle (mit Verweis auf den Auszug des Planungsberichtes nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] vom 28. Juni 2000, Stand Vorlage Gemeindeversammlung, S. 12).

Die Qualifikation sei im Endeffekt jedoch nicht entscheidend. Zentral sei, dass Grundstücke, welche dem Baugebiet 2. Etappe zugeordnet waren, ohne weiteres hätten überbaut werden können. Dementsprechend sei den Gesuchstellenden im Jahr 2016 eine Baubewilligung für diverse Neubauten (Gartenhaus, Gewächshaus, neue Gartengestaltung mit Terrainveränderung) erteilt worden. In der Baubewilligung vom 19. September 2016 sei festgehalten, dass sich das Bauvorhaben in der Wohnzone W2 (2. Etappe) befinde und zonenkonform sei. Bereits im Jahr 2014 sei zudem der Ausbau des Dachgeschosses bewilligt worden. Für die Überbauung der Parzelle sei keine Sondernutzungsplanung notwendig. In der Baubewilligung werde diesbezüglich ausgeführt, dass beide bewilligten Bauten unbewohnt seien und keinen Sondernutzungsplan auslösen würden.

Auch wenn auf dem Grundstück der Gesuchstellenden neue Wohnungen erstellt worden wären, wäre dies nicht vom Vorliegen eines Sondernutzungsplanes abhängig gewesen. Dies würden auch Vergleichsfälle in der näheren Umgebung zeigen, zumal nach dem Inkrafttreten (1992) der alten BNO 1989 verschiedene Bauvorhaben umgesetzt worden seien, so beispielsweise im Jahr 1998 auf der Parzelle Nr. ddd und vermutungsweise ebenfalls nach 1992 auf der Parzelle Nr. eee. Bis heute existiere kein Erschliessungsplan für das Gebiet, in welchem sich diese Parzellen befänden. Die Überbauung von Grundstücken in der Wohnzone W2 (2. Etappe) habe demnach keinen Erschliessungsplan vorausgesetzt (Gesuch, Rz. 2.1.-2.5.; Replik, Rz. 4, 20, 40; Protokoll, S. 18).

In den Jahren 2022 und 2023 habe die Gesuchgegnerin die Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen. Gemäss der neuen Planung sei ein Teil der Parzelle Nr. aaa neu der Landwirtschaftszone zugewiesen

(Gesuch, Rz. 3.1.-3.3.). Die Gesuchstellenden äussern sich im Gesuch nicht explizit, ob sie von einer Auszonung oder einer Nichteinzonung ausgehen. Sie bringen lediglich vor, es handle sich dabei um die Aufhebung einer wesentlichen Eigentumsbefugnis, zumal die streitbetroffenen Flächen vor der Revision der Nutzungsplanung überbaut werden konnten und neu einer Nichtbauzone zugewiesen seien (Gesuch, Rz. 6.1.1.-6.1.5.). In ihrer Replik bringen sie vor, es handle sich um eine Auszonung; die Gesuchgegnerin bringe keine Belege für eine Nichteinzonung vor (Replik, Rz. 10).

5.5.2.

Die Gesuchgegnerin bringt vor, es habe sich bei der Wohnzone W2 (2. Etappe) um eine zulässige 2. Erschliessungsetappe gehandelt. Anders als die 2. Baugebietsetappe verbiete die 2. Erschliessungsetappe das Bauen nicht, sondern lege einzig fest, dass Grundstücke erst dann überbaut werden dürften, wenn für das Gebiet ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliege. Das BVU sei im Rahmen der Vorprüfung der revidierten Nutzungsordnung davon ausgegangen, es habe sich bei den Bauzonen 2. Etappe um unzulässige Baugebietsetappen gehandelt, welche gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zum Nichtbaugebiet gehörten.

Unabhängig davon hätte die Parzelle Nr. aaa bereits gemäss der BNO 1989 nicht überbaut werden dürfen: Entweder, weil sie zum Nichtbaugebiet gehöre (Auffassung des BVU) oder weil ein rechtskräftiger Erschliessungsplan gefehlt habe (Auffassung Gesuchgegnerin).

Der kantonale Richtplan nehme die Gebiete «XY» und «XZ» (insgesamt 3.2. ha) vom Siedlungsgebiet aus und verpflichte die Gemeinde, die Gebiete innert dreier Jahre auszuzonen. Notfalls habe die Gemeinde eine Planungszone zu erlassen. Für den Fall, dass die Auszonung nicht zeitgerecht erfolge, bestimme der Richtplan, dass der Regierungsrat dem Grossen Rat eine Vorlage zur Überführung dieser Flächen in eine geeignete Nichtbauzone vorlegen müsse (mit Verweis auf den Richtplan, S. 1.2., Beschluss 4.1.). Zum Gebiet «XY» gehöre auch die(Teil-)Parzelle Nr. aaa.

Die Gemeinde habe den Richtplan zu beachten, was sie zur Zuweisung der Teilfläche der Parzelle Nr. aaa zum Nichtbaugebiet veranlasste. Sodann sei die Gesuchgegnerin verpflichtet gewesen, die Bauzone zu reduzieren. Aus kantonaler Sicht sei die Bauzone unter Geltung der Nutzungsordnung 1989 derart gross gewesen, dass die Gesuchgegnerin verpflichtet gewesen sei, nicht nur Land gemäss dem Richtplan dem Nichtbaugebiet zuzuweisen (effektiv 2.97 ha), sondern darüber hinaus weitere 3.08 ha. Insgesamt habe die Gesuchgegnerin die Bauzone um 6.15 ha reduziert. Diese Zuweisungen seien gemäss BVU notwendig gewesen, um die zulässige Bauzonengrösse einhalten zu können (Vernehmlassung Gesuchgegnerin, Rz. 6-17). Aufgrund der deutlich zu grossen Bauzone gemäss der

Nutzungsplanung 1989 handle es sich um eine Nichteinzonung (Vernehmlassung Gesuchgegnerin, Rz. 20-26).

Bezüglich der erwähnten Baubewilligungen bringt die Gesuchgegnerin vor, es sei richtig, dass diese trotz fehlendem Erschliessungsplan erteilt worden seien. Es handle sich jedoch um untergeordnete Bauvorhaben, konkret um nicht bewohnte Bauten, welche nicht vom Vorhandensein eines Erschliessungsplans abhängig seien und zudem im Rahmen der Besitzstandsgarantie hätten bewilligt werden dürfen. Es sei auch richtig, dass auf den Parzellen Nr. ddd und Nr. eee Wohnhäuser bewilligt worden seien. Diese Fälle seien jedoch nicht vergleichbar mit der Frage der Bewilligungsfähigkeit für Bauten auf der Parzelle Nr. aaa. Auf der Parzelle Nr. eee sei der Abbruch einer bestehenden Garage und der Neubau eines Einfamilienhauses geplant gewesen. Das Vorhaben sei im Januar 1992 bewilligt, aber nicht realisiert worden. Im November 1993 sei als Nachfolgeprojekt ein Dreifamilienhaus bewilligt worden. Auf der Parzelle Nr. ddd sei im Mai 2006 ein Einfamilienhaus bewilligt worden. Damals sei die Entwicklung des gesamten Gebietes «XY» durch die Sanierung der XX blockiert gewesen; die Lage der Bahnübergänge sei noch unklar und daher eine Erschliessungsplanung unmöglich gewesen. Es sei unverhältnismässig gewesen, die Baubewilligung zu verweigern. Die Gesuchstellenden könnten aus den genannten Baubewilligungen nichts für die Überbauung der Parzelle Nr. aaa ableiten. Die Erteilung der Baubewilligungen liege weit zurück und die Verhältnisse hätten sich seither erheblich verändert; insbesondere sei die Seetalbahn-sanierung zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Mit dem Richtplan im Jahr 2015 hätte der Gemeinderat im Falle einer Baugesuchseingabe eine Bausperre verfügen oder eine Planungszone erlassen müssen. Die Gesuchstellenden hätten im März 2019 ein Baugesuch für eine Halle eingereicht; die Gesuchgegnerin habe bereits damals auf die Erschliessungsplanungspflicht hingewiesen, worauf die Gesuchstellenden das Vorhaben nicht weiterverfolgt hätten (Vernehmlassung Gesuchgegnerin, Rz. 27-36).

5.5.3.

Der Beigeladene bringt – neben allgemeinen rechtlichen Ausführungen (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 17-26) – vor, dass es sich bei der Bauzone der 2. Etappe (im Gegensatz zur Bauzone der 1. Etappe) um eine zusätzliche Bauzone, welche durch den Gemeinderat in eine definitive Bauzone umgewandelt werden konnte, gehandelt habe. Voraussetzung dafür sei gewesen, dass die definitive Bauzone weitgehend überbaut gewesen sei und die Entwicklung der Gemeinde weitere Flächen Bauzone erfordert habe. Darüber hinaus habe die finanzielle Lage der Gemeinde die Umwandlung erlauben müssen und die Erschliessung habe aufgrund eines rechtskräftigen Überbauungsplanes rechtlich, technisch und finanziell korrekt und vollständig gesichert sein müssen. Darüber hinaus habe mit Sonderbauvorschriften oder mit einem Gestaltungsplan sichergestellt sein müssen, dass bei Wohn- und Schlafräumen die Lärmpegel von 60 dB(A)

tagsüber und von 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden (mit Verweis auf §§ 3.1 und 3.3 BNO 1989).

Nach der Nutzungsplanungsrevision (1989) habe das Bundesgericht im Jahr 1991 festgehalten, dass Bauzonen der 2. Etappe Nichtbaugebiet seien. Dieses Urteil sei zeitlich nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung (1989) aber vor der Genehmigung durch den Kanton erfolgt. Als Folge davon sei § 3.3 BNO 1989 (betr. Voraussetzungen für die Umwandlung der Bauzone der 2. Etappe in die Bauzone der 1. Etappe) vom Grossen Rat unter Hinweis auf das genannte Urteil des Bundesgerichts von der kantonalen Genehmigung ausgenommen worden. Die Gemeinde sei im Genehmigungsbeschluss aufgefordert worden, § 3.3 BNO 1989 im Sinne einer Erschliessungsetappierung zu formulieren, die Änderung im ordentlichen Verfahren zu beschliessen und innert zwei Jahren zur Genehmigung vorzulegen. Die Gemeinde habe die Ansicht vertreten, dass es sich bei ihrer Bauzone der 2. Etappe nicht um eine Baugebietsetappierung, sondern um eine Erschliessungsetappierung handle und habe § 3.3 BNO 1989 daher im Sinne einer redaktionellen Änderung angepasst. Sie habe jedoch keine Genehmigung des Grossen Rates eingeholt. Der Gemeinderat habe seither § 3.3 BNO 1989 dennoch in der revidierten Form angewandt, wogegen der Kanton Vorbehalte angemeldet habe. Beide Auffassungen führten indes dazu, dass die Parzellen im Gebiet «XZ» gemäss der BNO 1989 nicht überbaubar gewesen seien (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 37-43, 51).

Dass die Bauzone der Gesuchgegnerin deutlich zu gross bemessen war, sei bereits bei der Genehmigung der Nutzungsplanung 1989 im Grossen Rat thematisiert worden. Die Bauzone sei ein Drittel zu gross dimensioniert gewesen. Es handle sich daher bei der Zuweisung der Teilparzelle Nr. aaa zur Landwirtschaftszone um eine Nichteinzonung (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 44-50).

Die BNO 1989 habe aber auch aufgrund der unzulässigen Baugebietsetappierung nicht den bundesrechtlichen Vorgaben entsprochen. Die Anpassungen von § 3.3 BNO 1989 betreffend die Bauzone 2. Etappe sei ohne umfassende planerische Interessenabwägung und ohne Durchführung einer ordentlichen Teilrevision mit kantonalen Genehmigung vorgenommen worden. Erst mit der Genehmigung seien Nutzungspläne und ihre Änderungen verbindlich; die Genehmigung habe konstitutiven Charakter, weshalb § 3.3 BNO 1989 gar nie hätte angewendet werden dürfen. Die Erschliessungsetappierung habe offensichtlich zum Ziel gehabt, dem Verbot der Baugebietsetappierung auf die Schnelle auszuweichen. Die mit der Erschliessungsplanung weitergeführte generelle Planungspflicht sei ein Planungsinstrument, das üblicherweise allgemein für die Erschliessung oder für die Überbauung besonders anspruchsvoller Areale zum Einsatz komme. Als generelles Planungsinstrument für ursprünglich als

Reservebauflächen ausgeschiedene Areale sei sie ungeeignet und unzweckmässig; dies erst recht als rund dreissigjährige nicht genehmigte Übergangsmassnahme. Die im Kleid der Erschliessungsplanung steckende Planungspflicht führe letztlich und faktisch dazu, dass der Gemeinderat über eine angebliche Erschliessungsetappierung entscheiden konnte, welche Flächen durch Erlass eines Gestaltungsplanes der Überbauung zugeführt werden konnten und welche nicht. Damit habe die im Kleid der Erschliessungsplanung steckende Planungspflicht faktisch zu einer Art Perpetuierung der Baugebietsetappierung geführt und diese Flächen hätten aufgrund eines Quasi-Vetos des Gemeinderates nicht als Baugebietsflächen betrachtet werden können (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 51-54, Protokoll, S. 12).

Bezüglich den Baubewilligungen bringt der Beigeladene vor, die Baubewilligungen begründeten keine besondere Vertrauensposition (Duplik, Rz. 35).

5.5.4.

Die Gesuchstellenden ergänzen in ihrer Replik, die Argumentation der Gesuchgegnerin betreffend die Baubewilligungen sei aktenwidrig. Mit Baubewilligung vom 3. März 2014 sei der Ausbau des Dachgeschosses bewilligt worden. Es handle sich dabei nicht um eine unbewohnte Baute. Durch den Ausbau und die Isolation des Dachgeschosses sei zusätzliche Wohnfläche geschaffen worden. Zudem müssten auch unbewohnte Bauten erschlossen sein. Wenn der Bau des Gartenhauses oder der Ausbau des Dachgeschosses unter die Besitzstandsgarantie falle, wäre auch eine zusätzliche Wohnbaute mit Verweis auf die besitzstandsgeschützte Erschliessung zu bewilligen gewesen (Replik, Rz. 18-19).

Der Gemeinderat habe Jahrzehnte lang die Praxis verfolgt, Bauvorhaben im Gebiet «XY» ohne Erschliessungsplan zu genehmigen. Mit dem Richtplan sei dem definitiven Eingriff in die Eigentumsrechte eine provisorische Massnahme vorausgegangen, welche nicht zum Nachteil der Betroffenen ein Ausschluss der Entschädigungspflicht begründen dürfe; massgebend sei, dass die Gesuchstellenden bis zum Beschluss des Richtplanes am 24. März 2015 davon ausgehen durften, ihr Grundstück sei vollständig überbaubar (Replik, Rz. 21-28).

Die Gesuchstellenden bringen weiter vor, sie würden nicht bestreiten, dass bei einer rein rechnerischen Betrachtung die Ortsplanung 1989 über eine zu grosse Bauzone verfügt habe. Eine rein rechnerische Betrachtung ignoriere jedoch die speziellen Verhältnisse der Gemeinde Q._____. Die BNO 2023 sei vom Regierungsrat genehmigt worden, was bedeute, dass der Beigeladene davon ausgehe, dass die BNO 2023 RPG-konform sei. Im Genehmigungsbeschluss werde ausgeführt, die Bauzonen seien nach wie vor grosszügig dimensioniert. Insgesamt sei aber festzustellen, dass mit

Blick auf die besondere Situation und deren Historie die Vorlage als grenzwertig vertretbar zu beurteilen sei. Besondere Situationen bzw. die Historie seien demnach neben rein rechnerischen Überlegungen für die Beurteilung der RPG-Konformität ebenfalls relevant. Wenn spezielle Verhältnisse heute relevant sein dürfen, sei nicht ersichtlich, weshalb dies bei der Ortsplanung 1989 nicht ebenfalls der Fall gewesen sein konnte. Anlässlich der Debatte im Grossen Rat betreffend die Genehmigung der Ortsplanung 1989 habe der Regierungsrat ebenfalls ausgeführt, dass die Baugebietsgrösse sich nicht nur nach quantitativen Überlegungen bestimme; es sei nicht nur eine «Rechnerei». Auch qualitative Überlegungen, eine Gesamtbeurteilung, sei relevant. Zu berücksichtigen seien Überlegungen über die Form, den Erschliessungsstand, den bestehenden Überbauungsstand etc. Sowohl bei der Nutzungsplanung 1989 als auch heute lägen spezielle Verhältnisse vor, wodurch nicht auf die rein rechnerischen Grössen abzustellen sei. Wenn die neue Ortsplanung bundesrechtskonform sei, müsse auch die Ortsplanung 1989 konform gewesen sein. Es handle sich daher bei der Zuweisung einer Teilfläche der Parzelle Nr. aaa zur Landwirtschaftszone um eine Auszonung, wobei die Unterscheidung zwischen Aus- und Nicht-einzonung im vorliegenden Fall nur von eingeschränkter Bedeutung sei (Replik, Rz. 44-46).

Der Beigeladene verhalte sich zudem treuwidrig, wenn er sich auf den Standpunkt stelle, die Erschliessungsetappierung sei nie genehmigt worden. Die Gemeinde habe über Jahrzehnte hinweg eine gleichbleibende Praxis verfolgt, welche dem Kanton bekannt gewesen sei. Der Kanton habe die Praxis stillschweigend toleriert und damit genehmigt (Replik, Rz. 47-48).

5.5.5.

Die Gesuchgegnerin ergänzt in ihrer Duplik, das Thema, ob es sich um eine Erschliessungsetappierung oder eine Baugebietsetappierung gehandelt habe, sei grundsätzlich zu trennen vom Thema, ob eine Nutzungsordnung RPG-konform gewesen sei. Falls es sich um eine 2. Baugebietsetappe gehandelt habe, wäre die Parzelle Nr. aaa seit 1992 dem Nichtbaugebiet zugewiesen. Damit könnte die Zuweisung der Teilfläche zum Nichtbaugebiet von vornherein keine materielle Enteignung auslösen. Hätte es sich um eine Erschliessungsetappierung gehandelt, sei die BNO 1989 aufgrund der viel zu gross dimensionierten Bauzone nicht RPG-konform gewesen (Duplik Gesuchgegnerin, Rz. 5-8).

5.5.6.

Der Beigeladene ergänzt in seiner Duplik, kantonale Genehmigungen von Nutzungsplanungen würden die Gerichte bei deren Prüfung der Entschädigungsansprüche nicht binden (Duplik Beigeladener, Rz. 18-20). Die Übergrösse der Bauzone sei sodann von der grossrätlichen Kommission offen angesprochen worden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung

verunmögliche die Kenntnis der Übergrösse der Bauzone der Genehmigungsbehörde nichts an der RPG-Widrigkeit (mit Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2018] vom 15. Oktober 2019, Erw. 3.1. ff.; Duplik Beigeladener, Rz. 21). Der Kanton sei mit dem Richtplan nur bei denjenigen Gemeinden eingeschritten, bei denen sich die Bauzonen als offensichtlich zu gross erwiesen hätten. Dass es sich bei den im Richtplan verlangten Rückzonungen um Auszonungen handeln könnte, sei eigentlich ausgeschlossen oder zumindest sehr unwahrscheinlich (Duplik Beigeladener, Rz. 22).

5.6.

5.6.1.

5.6.1.1.

Zunächst ist umstritten, ob es sich bei der Wohnzone (2. Etappe) überhaupt um eine Bauzone gehandelt hat. Die Gesuchgegnerin geht davon aus, dass es sich bei den Bauzonen 2. Etappe um zulässige Erschliessungsetappen gehandelt hat (Bauzone, überbaubar unter gewissen Voraussetzungen; Erw. 5.5.2.); der Beigeladene geht davon aus, dass es sich um unzulässige Baugebietsetappen handelte (Erw. 5.5.3.). Die Gesuchstellenden sind der Ansicht, die Qualifikation sei unerheblich, jedenfalls habe in der fraglichen Zone gebaut werden dürfen (Erw. 5.5.1.).

5.6.1.2.

Die Qualifikation der der «Wohnzone (2. Etappe)» zugewiesenen Flächen war bereits im Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung 1989 umstritten. Zwischen dem Beschluss der Gemeindeversammlung (1989) und der Genehmigung durch den Grossen Rat (1992) entschied das Bundesgericht im Jahr 1991 (Urteil des Bundesgerichts [1P.608/1988] vom 12. Februar 1991), die von zahlreichen aargauischen Gemeinden vorgesehene Baugebietsetappierung sei bundesrechtswidrig.

Im Protokoll 1992 des Grossen Rates wird ausgeführt, im Zusammenhang mit der Baugebietsetappierung seien Missverständnisse entstanden. Auch nach einem eingehenden Briefwechsel und einer Aussprache zwischen Gemeinderat und Regierung konnten die Zweifel nicht ausgeräumt werden:

«Nachdem die Baugebietsetappierung bzw. die Erschliessungsetappierung nicht nur in der Gemeinde Q._____ Kopfzerbrechen verursacht, werde ich an dieser Stelle einmal versuchen, auch meinen Teil zum besseren Verständnis beizutragen. [...] Der Grundsatz bezüglich der Baugebietsetappierung ist [...] einfach. Das Baugebiet einer Gemeinde soll in seiner Grösse auf das Fassungsvermögen für eine Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre ausgelegt sein. Die Parzellen im ganzen Baugebiet können nun von Bauinteressenten im Sinne der vorgegebenen Bauzonenvorschriften der Gemeinde zum Bauen genutzt werden. Es gibt deshalb keine Baugebietsetappierung mehr im bisherigen Sinne. Dagegen kann aber die Gemeinde innerhalb des Baugebiets [...] Erschliessungsetappen beschliessen. Innerhalb dieser im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Baugebiete erstellt die Gemeinde die

notwendige Erschliessung für das Bauland. Im übrigen Baugebiet kann ein Bauinteressent bauen, indem er nach den Bedingungen der Gemeinde die Erschliessung selber erstellt. [...] Aufgrund des erwähnten Sachverhalts muss in der vorliegenden Nutzungsordnung der Artikel 3.3 im Sinne einer Erschliessungsetappierung neu formuliert werden» (zit. Protokoll 1992, S. 2944).

Dementsprechend wurde der Beschluss betreffend § 3.3 BNO 1989 gefasst:

«Nutzungsordnung § 3.3, Umwandlungen von zusätzlichen Bauzonen: § 3.3 wird von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde wird aufgefordert, § 3.3 im Sinne einer Erschliessungsetappierung mit allfälligen Auflagen zu formulieren» (zit. Protokoll 1992, S. 2947, Beschluss Ziff. 1.2.c.).

In der Folge nahm die Gemeinde Q. _____ zwar redaktionelle Änderungen vor, liess diese jedoch nicht von der kantonalen Behörde genehmigen (Abschliessender Vorprüfungsbericht des BVU, Abteilung Raumentwicklung vom 29. März 2022 [fortan Vorprüfungsbericht 2022], Beilage 7 zur Vernehmlassung des Beigeladenen, S. 5). Der Kanton qualifiziert dementsprechend die Zuweisungen von Flächen aus der Wohnzone (2. Etappe) zur Bauzone auch als Einzonungen (Vorprüfungsbericht 2022, S. 5, 7, 33).

5.6.1.3.

Aus dem Gesagten folgt, dass es sich aus Sicht des Kantons bei Grundstücken in der Wohnzone (2. Etappe) um Nichtbaugebiet handelte. Legt man diese Annahme zugrunde, würde durch die Zuweisung in der Nutzungsplanung 2023 zur Landwirtschaftszone von vornherein keine Auszonung vorliegen. Jedenfalls sei die BNO 1989 auch deshalb nicht RPG-konform gewesen.

Dagegen spricht der Enteignungsvertrag aus dem Jahr 2007 bzw. 2010, welcher die abzutretende Fläche mit Fr. 150.00/m², also jedenfalls offensichtlich nicht zu Preisen für Nichtbauland, entschädigte (Beilagen 7 und 8 zum Gesuch). Daran vermag die Äusserung im Rahmen der Verhandlung, wonach für die Enteignungsentschädigungen die Sektion Landerwerb des BVU und nicht der Regierungsrat zuständig sei (Protokoll, S. 17), selbstredend nichts zu ändern, zumal es sich um Stellen desselben Departements des Kantons Aargau handelt.

5.6.1.4.

Die Gemeinde geht gemäss dem Planungsbericht 2023 davon aus, dass mit der rechtsgültigen Nutzungsplanung 1989 in mehreren Gebieten Bauzonen der 2. Etappe ausgeschieden wurden und es sich dabei bereits um Bauzonen handelte (Planungsbericht 2023, S. 19 und 33). Dementsprechend sieht beispielsweise die Baubewilligung vom 13. Januar 1992 (Beilage 2 zur Vernehmlassung der Gesuchgegnerin) vor, dass als «Voraussetzung der Überbauung» praxisgemäss Bauparzellen unter gewissen

Voraussetzungen von der zweiten in die erste Bauetappe umzuwandeln sind (S. 2 f.; ebenso Baubewilligung vom 29. November 1993, S. 2, Beilage 3 zur Vernehmlassung der Gesuchgegnerin und Baubewilligung vom 29. Mai 2006, S. 2, Beilage 4 zur Vernehmlassung der Gesuchgegnerin). Ebenfalls dementsprechend führte die Gemeinde im Schreiben vom 22. März 2019 aus, die Parzelle Nr. aaa befinde sich gemäss dem damals geltenden Zonenplan 1989 in einem nicht voll erschlossenen Baugebiet mit Sondernutzungsplanpflicht (Beilage 5 zur Vernehmlassung der Gesuchgegnerin).

5.6.1.5.

Vorliegend kann indessen aus mehreren Gründen offengelassen werden, ob die Grundstücke in der Wohnzone (2. Etappe) in einer Bauzone lagen (vgl. nachfolgend Erw. 5.7.).

5.6.2.

Ob ein Planungsakt als Nichteinzonung oder als Auszonung zu werten ist, hängt massgeblich davon ab, ob der bisherige Nutzungsplan RPG-konform war. Zu prüfen ist demnach, ob mit der Nutzungsplanrevision 2023 zum ersten Mal die bundesrechtlichen Vorgaben materiell erfüllt wurden, oder ob dies bereits vorher der Fall war; mithin ob es sich bei der Änderung der Zonenzuweisung betreffend ein Teil der Parzelle Nr. aaa um eine Nichteinzonung oder eine Auszonung handelt (vgl. Erw. 5.1.-5.3.).

5.6.3.

Am 16. Juni 1989 beschloss die Gemeindeversammlung einen neuen Bauzonen- und Kulturlandplan und eine neue Bau- und Nutzungsordnung (Beilagen 3 und 4 zur Vernehmlassung Beigeladener), welche vom Grossen Rat am 12. Mai 1992 (mit Ausnahmen) genehmigt wurden (Beilage 5 zur Vernehmlassung Beigeladener). Zu prüfen ist folglich, ob bereits der Zonenplan 1989 bzw. die BNO 1989, die unter der Herrschaft des RPG in Kraft traten (Erw. 5.2.), die bundesrechtlichen Vorgaben materiell erfüllten.

5.6.4.

Aus dem Bericht zur Nutzungsplanung vom Februar 1989 (fortan Bericht Nutzungsplanung 1989; Beilage 3 zur Beweisanzordnung) geht hervor, dass ein Ziel der Revision war, «das heute eindeutig zu grosse Baugebiet [...] zu reduzieren» (zit. S. 1; ebenso S. 2). Der Bericht führt aus, dass die Reservekapazität nach der Reduktion immer noch gross sei. Der neue Zonenplan bot Raum für rund 1000 Einwohner; 1989 zählte Q._____ rund 570 Einwohner (Bericht Nutzungsplanung 1989, S. 2).

5.6.5.

Aus dem Protokoll der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 16. Juni 1989 (Beilage 10 zu den Beweisergänzungen) geht hervor, dass es sich nach Ansicht der Gemeinde beim Baugebiet 2. Etappe um nicht

vollständig baureife Parzellen handelte. «Diese sind durch die Erstellung eines Überbauungsplanes vollständig zu erschliessen bzw. deren Erschliessung aufzuzeigen. Danach kann durch den Gemeinderat die Umwandlung mit Baubewilligungserteilung vorgenommen werden. Im Weiteren wird ausgeführt, dass die Gemeinde nach Vollzug der Nutzungsordnung weit genügend Bauland aufweist. Die vorhandenen Reserven dürften für eine Verdoppelung der Gemeinde ausreichen, was das Planungsziel von 15-20 Jahren bei weitem übertrifft» (zit. S. 533).

5.6.6.

Aus dem Protokoll des Grossen Rates vom 12. Mai 1992 (Beilage 10 zur Vernehmlassung des Beigeladenen; fortan Protokoll 1992) geht hervor, dass die Gemeinde Q._____ damals 670 Einwohner zählte. Aufgrund der kantonalen Prognose war bis in 15 Jahren mit ca. 700 Einwohnern zu rechnen:

«Nachdem das Baugebiet im Zuge dieser vorliegenden Nutzungsplanung um 14 ha reduziert wurde, bietet es noch Platz für etwa 1060 Einwohner und ist somit [...] immer noch um 360 Einwohner zu gross. [...] Auch wenn das Baugebiet im Zuge der Überarbeitung bis an den bestehenden Siedlungsrand korrekt reduziert wird, ist das unüberbaute Gebiet nach den Vorgaben der Raumplanung immer noch zu gross» (zit. Protokoll 1992, S. 2943 f.).

Dem Protokoll 1992 ist weiter zu entnehmen, eine weitere Reduzierung des Baugebietes würde innerhalb des Dorfes Inseln entstehen lassen, die landwirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden könnten. Auch die durch die Raumplanung angestrebte Schonung des Kulturlandes hätte damit nicht verbessert werden können. Daher wurde eine weitere Auszonung abgelehnt (Protokoll 1992, S. 2944).

Der Grosse Rat (Martin Christen-Reber) führte dazu aus, «das Baugebiet einer Gemeinde soll in seiner Grösse auf das Fassungsvermögen für eine Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre ausgelegt sein» (zit. Protokoll 1992, S. 2944). Weiter führt das Protokoll aus, die Gemeinde Q._____ sei einer jener Gemeinden mit zu grossem Baugebiet. Obwohl die Gemeinde das Baugebiet um 14 ha reduziert habe, sei es immer noch nicht RPG-konform; es sei immer noch um 50 % zu gross. Die Prognosewerte würden nicht erreicht mit dieser Grösse. Das möge zwar, wie es begründet sei, zweckmässig erscheinen, sei aber nicht rechtmässig. Die Begründung in der Botschaft, wonach fragwürdige Inseln entstünden, falls weitere Auszonungen vorgenommen würden, überzeuge nicht (Protokoll 1992, S. 2945).

Regierungsrat Dr. Thomas Pfisterer führte aus, dass dies zwar rein rechnerisch korrekt sei; es sei richtig, dass das Baugebiet an sich quantitativ zu viel Fläche umfasse. Die Baugebietsgrösse bestimme sich jedoch nicht nur nach quantitativen Überlegungen. Es sei nicht nur eine «Rechnerei»,

sondern es gehörten dazu auch qualitative Überlegungen; eine Gesamtbeurteilung aus Sicht der Raumplanung sei notwendig. Dazu gehörten etwa Überlegungen bezüglich Form, Erschliessungsstand und Überbauungsstand (Protokoll 1992, S. 2945 f.).

In der Abstimmung wurde der Antrag, wonach die Gemeinde anzuweisen sei, innert 2 Jahren die Baugebietsgrösse auf ein den Vorgaben gemäss Art. 15 RPG entsprechendes Mass zu reduzieren, abgelehnt (Protokoll 1992, S. 2946). Dem Protokoll ist folglich zu entnehmen, dass bereits damals bekannt war, dass die Revision nicht dazu führte, die Bauzone RPG-konform zu redimensionieren. Dass die Bauzonen auch nach der Revision zu gross waren, wurde ausdrücklich in Kauf genommen.

5.6.7.

Gemäss dem Richtplan werden Siedlungsgebiete, die den Bauzonenbedarf für 25 Jahre überschreiten und die sich zur Reduktion eignen, in den Richtplan-Teilkarten S 1.2 festgesetzt. Die Gemeinden sind verpflichtet, notfalls Planungszonen zu erlassen und die Gebiete innert 3 Jahren auszonieren (Richtplan, Kapitel 1.2. [Siedlungsgebiet], S. 9; Beschluss Ziff. 4.1.). Die Richtplan-Teilkarten sehen unter anderem das Gebiet «XZ» zur Reduktion des Siedlungsgebietes vor (Richtplan, Kapitel 1.2, S. 10, «Anweisung zur Auszonung»).

5.6.8.

Gemäss dem Planungsbericht (gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] vom 28. Juni 2000; Beilage 10 zum Gesuch [Auszug]; vollständiger Bericht online abrufbar; undatiert; fortan Planungsbericht 2023) wurde insgesamt eine Fläche von 2.91 ha Bauzone (vorliegend umstritten) gestützt auf die Vorgaben im Richtplan reduziert. Eine Fläche von 1.20 ha Bauzone wurde infolge des Ausbaus der XX aus dem Baugebiet entlassen und weitere 2.04 ha wurden sonst reduziert (Planungsbericht 2023, S. 15). Insgesamt wurde die Bauzone um 6.15 ha reduziert.

Gemäss dem Planungsbericht 2023 sind die Bauzonen selbst nach der Revision noch immer etwas zu gross.

«Je nach effektiver künftiger Bautätigkeit und der effektiven Einwohnerentwicklung dürften die Bauzonen rein rechnerisch im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Nutzungsplanung aber nur noch um etwa 100 Einwohner über dem eigentlichen Bedarf liegen. Die prognostizierte Entwicklung erscheint auch deshalb realistisch, weil noch relativ günstiges Bauland vorhanden ist und bezahlbarer Wohnraum angeboten wird. Q._____ ist zudem im regionalen Vergleich sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen» (zit. Planungsbericht 2023, S. 18).

5.6.9.

Gemäss dem Protokoll des Regierungsrates vom tt.mm. 2024 (RRB nnn; Beilage 12 zur Vernehmlassung Beigeladener) nahm die Gemeinde mit der Gesamtrevision 2023 Auszonungen von rund 3 ha gemäss dem Richtplan vor, womit der Richtplanauftrag erfüllt wurde. Darüber hinaus wurde eine weitere Reduktion der Bauzonen von rund 3 ha vorgenommen. Die Reduktion wurde aus «raumplanungsrechtlich geboten, begründet und zweckmässig» beurteilt (RRB nnn, S. 4, Ziff. 3.4.).

«Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bauzonen nach wie vor grosszügig dimensioniert sind. Insgesamt ist aber ebenfalls festzustellen, dass die Gemeinde eine vertiefte Überprüfung und entsprechend diverse Massnahmen zur Reduktion der Bauzonen vorgenommen hat. Nur mit Blick auf die besondere Situation und deren Historie kann die Vorlage trotz weiterhin grosszügiger Dimensionierung als grenzwertig vertretbar beurteilt werden» (zit. RRB nnn, S. 4, Ziff. 3.4.).

5.6.10.

Es ist folglich festzuhalten, dass die Bauzone im Rahmen der Revision 2023 um insgesamt 6.15 ha reduziert werden musste, um als RPG-konform qualifiziert werden zu können. Trotz dieser Reduktion der Bauzone wurde die Dimensionierung weiterhin als grosszügig und grenzwertig vertretbar beurteilt. Daraus folgt, dass die Gemeinde Q._____ vor der Revision 2023 eindeutig über zu gross dimensionierte Bauzonen verfügte und damit erstmals die bundesrechtlichen Vorgaben materiell (knapp) erfüllt werden.

Dies ist im Grunde auch unbestritten. Die Gesuchstellenden bringen selbst vor, sie würden nicht bestreiten, dass die Ortsplanung 1989 über zu grosse Bauzonen verfügte (Erw. 5.5.4.). Gemäss geltender Rechtsprechung sind Zonenpläne, die unter der Geltung des RPG erlassen worden waren, dann als RPG-widrig zu qualifizieren, wenn sie eindeutig überdimensionierte Bauzonen aufweisen (Erw. 5.2.), was vorliegend zweifellos der Fall ist.

Für eine andere Beurteilung bleibt kein Raum. Insbesondere bringen die Gesuchstellenden keine konkreten Gründe vor, weshalb die Nutzungsplanung 1989 trotz eindeutig überdimensionierten Bauzonen als RPG-konform zu qualifizieren sein sollte. Sie bringen lediglich pauschal vor, wenn spezielle Verhältnisse heute relevant sein dürfen, sei nicht ersichtlich, weshalb dies bei der Ortsplanung 1989 nicht ebenfalls der Fall gewesen sein konnte und es hätten sowohl bei der Nutzungsplanung 1989 als auch heute spezielle Verhältnisse vorgelegen, wodurch nicht auf die rein rechnerischen Grössen abzustellen sei (Erw. 5.5.4.). Sie bringen jedoch keine konkret zu berücksichtigenden Umstände vor.

Unter diesen Umständen ist kann denn auch offenbleiben, was die Auswirkungen der Nichtgenehmigung von § 3.3 BNO 1989 für das vorliegende Verfahren war (Erw. 5.6.1.5.).

5.7.

Als Zwischenfazit ist damit festzuhalten, dass es sich bei dem vorliegend zu beurteilenden Planungsschritt in der bundesgerichtlichen Terminologie um eine Nichteinzonung handelt.

5.8.

Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass selbst wenn der Ansicht gefolgt würde, es habe sich um eine Baugebietsetappierung – was vorliegend umstritten ist – gehandelt, jedenfalls keine entschädigungspflichtige Auszonung vorläge. In BGE 112 Ib 388 hatte das Bundesgericht eine Reservebauzone zu beurteilen, welche auf Antrag des Gemeinderates durch die Gemeindeversammlung bei Bedarf etappenweise in eine definitive Bauzone umgewandelt werden konnte. Die Umwandlung oblag somit einem obligatorischen Referendum. Sie geschah nach Vorbereitung der Bau-reife durch einen Quartierplan bzw. durch den Bau der Erschliessungsanlagen. Die Umwandlung einer Reservezone in eine definitive Bauzone bedingte ein eigentliches Ein- bzw. Umzonungsverfahren.

«Die Kantone und Gemeinden sind verpflichtet, ihr Recht und ihre Nutzungspläne so auszugestalten, dass die Bauzonen den Grundsätzen von Art. 15 RPG entsprechen. Umfassen aber die Bauzonen in Übereinstimmung mit dieser Vorschrift des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes nur das Land, das weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, so ist es mit Art. 15 RPG unvereinbar, diese Zonen so zu unterteilen, dass ein Teil davon erst nach Durchführung eines weiteren Ein- beziehungsweise Umzonungsverfahrens der bestimmungsgemässen Nutzung zugeführt werden kann. Das Bauzonenland ist in seiner Gesamtheit für die bauliche Nutzung bereit zu halten, und es dürfen ihrer Verwirklichung nicht Hindernisse in den Weg gestellt werden, die mit einer Neueinzonung vergleichbar sind oder einer solchen nahekommen [...] Im vorliegenden Fall führen diese Erwägungen zum Ergebnis, dass die Reservebauzone [...] als bundesrechtswidrig zu betrachten ist, weil sie Bauzonenland im Sinne von Art. 15 RPG enthält, das aber zu seiner bestimmungsgemässen Nutzung in unzulässiger Weise noch einer eigentlichen Um- beziehungsweise Einzonung bedarf, um sie in die definitive Bauzone umzuwandeln» (zit. BGE 112 Ib 388, Erw. 2.c. und d.; ebenso BGE 112 Ib 388 und BGE 108 Ib 345).

6.

6.1.

Die Nichteinzonung in eine Bauzone bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, löst wie erwähnt grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus. Gemäss konstanter Lehre und Rechtsprechung sind Nichteinzonungen Anwendungsfälle der Inhaltsbestim-

mung des Grundeigentums. Für die davon betroffenen Grundstücke wird demnach bloss festgestellt, dass zu den Befugnissen, die das Eigentum an ihnen vermittelt, die private Baunutzung nicht gehört (vgl. statt vieler ENRICO RIVA, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, S. 178).

6.2.

Ausnahmsweise kann sich auch eine Nichteinzonung enteignungsähnlich auswirken und eine Entschädigungspflicht auslösen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung unterscheidet dabei drei Fallgruppen, die alle Umstände bezeichnen, aufgrund derer sich annehmen lässt, «der Eigentümer habe am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung seines Landes rechnen dürfen» (zit. BGE 132 II 218, Erw. 2.2.; ebenso BGE 125 II 431, Erw. 4.; BGE 122 II 326, Erw. 6.; BGE 122 II 455, Erw. 4.). Dabei ist eine Gesamtwürdigung aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im massgebenden Zeitpunkt (Erw. 3.) vorzunehmen (BGE 132 II 218, Erw. 2.3.).

6.2.1.

Eine Entschädigungspflicht kann einerseits zu bejahen sein, wenn eine Einzonung der betreffenden Parzelle geboten gewesen wäre und der Eigentümer auf eine Einzonung vertrauen durfte. Dies ist dann der Fall, wenn die Parzelle in weitgehend überbautem Gebiet liegt (sog. Baulücken; Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2018] vom 15. Oktober 2019, Erw. 4. und 5.).

Unter weitgehend überbautem Gebiet ist im Wesentlichen der geschlossene Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken zu verstehen (AGVE 2003 S. 235). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind unter Baulücken einzelne unüberbaute Parzellen zu verstehen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung dieser Baulücke muss vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt sein. Mit anderen Worten muss das unüberbaute Land zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dabei wird die Siedlungsqualität einer unüberbauten Fläche von der sie umgebenden Überbauung umso weniger beeinflusst, je grösser sie ist. Das Bundesgericht hat das Vorliegen einer Baulücke aus quantitativen Gründen bei Flächen von mehr als 1.4 ha verneint, wobei es gleichzeitig betont, die Frage nach dem Vorliegen einer Baulücke sei nicht nach rein quantitativen Kriterien zu beurteilen (BGE 132 II 218, Erw. 4.2.2.-4.2.4.; AGVE 2009 S. 171).

Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets ist gebietsbezogen und parzellenübergreifend zu verstehen. Dabei ist die gesamte bestehende Siedlungsstruktur in die Beurteilung miteinzubeziehen. Der Siedlungsscharakter ist vor allem auf Grund der örtlichen Nähe der Häuser sowie der

vorhandenen Infrastrukturanlagen auf benachbarten Parzellen feststellbar. Wenn es um die Beurteilung bisher nicht überbauter Grundstücke am Rande von Siedlungen oder in Baulücken geht, muss immerhin die vorhandene Häusergruppe Siedlungscharakter aufweisen (BGE 132 II 218, Erw. 4.1.). Demgegenüber sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbautes Gebiet zu betrachten (AGVE 2003 S. 236).

«Die Beurteilung ist nach dieser Rechtsprechung nicht nur nach rein quantitativen Kriterien, sondern unter Berücksichtigung der Art der Umgebung, dem Verhältnis der nicht überbauten Fläche und den sie umgebenden, überbauten Gebieten sowie der Nutzungsmöglichkeiten vorzunehmen. Der Siedlungszusammenhang kann auch bei peripheren Gebieten nicht zum vornherein verneint werden» (zit. AGVE 2003 S. 237).

Bei der Beurteilung, ob bereits eine weitgehende Überbauung besteht, sind nur die in eine Bauzone gehörenden Bauten, d.h. diejenigen des allgemeinen Siedlungszusammenhangs zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche und andere, primär für die Freilandnutzung bestimmte Bauten geben in der Regel kein oder nur ein wenig gewichtiges Argument für die Zuteilung zur Bauzone ab (BGE 116 Ia 197, Erw. 2.b.; BGE 113 Ia 444, Erw. 4.d.a.; AGVE 2003 S. 236).

6.2.2.

6.2.2.1.

Eine Entschädigungspflicht kann auch bestehen, wenn die Parzelle überbaubar oder mindestens groberschlossen ist und von einem gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekt (fortan GKP) bzw. generellen Entwässerungsplan (fortan GEP) erfasst ist. In dieser Fallkonstellation der ausnahmsweise enteignungsähnlich wirkenden Nichteinzonung muss das Grundstück lediglich groberschlossen sein. Eine Feinerschliessung ist dagegen nicht erforderlich (BGE 125 II 431, Erw. 4.a. und 5.a.).

Das Grundstück muss an eine Abwasserkanalisation angeschlossen werden können, die den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung entspricht. Die Beseitigung der Abwässer muss der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen und demnach in hygienisch einwandfreier, für die ober- und unterirdischen Gewässer unschädlicher Weise geschehen (ERICH ZIMMERLIN, Kommentar zum [alt]Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, § 156, N 11a).

Gemäss § 17 Abs. 1 des kantonalen Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern (EG Umweltrecht, EG UWR; SAR 781.200) vom 4. September 2007 sind die

Gemeinden für die umweltgerechte Siedlungsentwässerung verantwortlich. Sie erstellen für ihr Gemeindegebiet die GEP. Die GEP sind Grundlage für die Umsetzung der Abwasserentsorgung und -reinigung und deren verursachergerechte Finanzierung. Sie sind laufend nachzuführen und in der Regel alle 15 Jahre zu aktualisieren (Abs. 2; vgl. auch CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkomentar, § 32 N 39 ff.). Dabei bezieht sich das Kriterium der Gewässerschutzrechtskonformität des GEP nicht nur auf die technischen Aspekte, wie beispielsweise auf die Dimensionierung der Leitungen, sondern auch auf die Ausdehnung an sich. Ist das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet überdimensioniert, so ist auch das im GEP erfasste Gebiet als überdimensioniert zu werten, soweit es nicht hinter ersteres zurückgeht. Es mangelt den dort liegenden Parzellen entsprechend an der Erfassung durch einen gewässerschutzrechtskonformen GEP (vgl. BGE 122 II 455, Erw. 5. betreffend ein GKP).

6.2.2.2.

Kumulativ muss der Eigentümer in dieser Konstellation für die Erschliessung und Überbauung eines Grundstücks bereits erhebliche Kosten aufgewendet haben. Die Formel des Bundesgerichts, wonach Aufwendungen «für Erschliessung und Überbauung» erforderlich seien, ist als allgemeine Richtlinie, nicht als strenge kumulative Voraussetzung zu betrachten. In der Praxis werden vor allem Investitionen in die Erschliessung des Grundstücks getätigt (BGE 125 II 431, Erw. 5.b.). Es handelt sich dabei nicht um blosse Planungs- und Projektierungskosten, sondern um Investitionen, die baulich in Erscheinung treten (Urteil des Bundesgerichts [1A_264/1999] vom 7. Juli 2000, Erw. 4.c.cc.).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung schwindet «das Gewicht der aus derartigen Investitionen ableitbaren Vertrauensposition [...] mit zunehmendem Zeitablauf. [...] Die enteignungsrechtlich im Regelfall verlangten Investitionen müssen mit anderen Worten eine gewisse Aktualität aufweisen» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1C_70/2008] vom 22. Juni 2009, Erw. 6.2.1.). In BGE 125 II 431 wurde die geforderte Aktualität bejaht bei Erschliessungsbeiträgen, die weniger als 20 Jahre vor dem Stichtag geleistet wurden und damals erheblich waren. Bezüglich altrechtlich überbaubarer Parzellen ausserhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets ist folglich grundsätzlich zu verneinen, dass ein Grundeigentümer damit rechnen durfte, die aufgrund von einst erbrachten, erheblichen Erschliessungsbeiträgen erhöhte Bauchance auf unbestimmte Zeit verwirklichen zu können (Urteil des Bundesgerichts [1C_70/2008] vom 22. Juni 2009, Erw. 6.2.3.).

«Haben die Erschliessungsbeiträge wegen Zeitablaufs ihre Erheblichkeit eingebüsst, so ist gleich vorzugehen, wie wenn derartige finanzielle Dispositionen von Anfang an nicht erheblich waren. Es ist zu prüfen, ob wegen besonderer Gründe auf das kumulative Vorliegen der Erheblichkeit der Investition verzichtet werden kann. [...] Im Ergebnis läuft dann die Prüfung der

Erschliessungssituation darauf hinaus, ob insofern ein besonderer Vertrauens Gesichtspunkt [...] vorliegt» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1C_70/2008] vom 22. Juni 2009, Erw. 6.2.4.).

Von diesem Erfordernis kann nur bei Vorliegen besonderer Gründe abgesehen werden (Urteil des Bundesgerichts [1C_70/2008] vom 22. Juni 2009, Erw. 6.2.1.).

Das Kriterium der erheblichen Investitionen spielt nur in dieser zweiten Fallkonstellation eine Rolle (d.h., wenn das Grundstück nicht im weitgehend überbauten, sondern nur in einem vom GKP/GEP erfassten Gebiet liegt und überbaubar bzw. groberschlossen ist; Urteil des Bundesgerichts [1C_70/2008], Erw. 6.2.1.).

6.2.2.3.

Land gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 RPG). Gemäss § 32 Abs. 1 lit. b BauG ist ein Grundstück erschlossen, wenn eine Zufahrt, die dem Zweck der Baute genügt, die nötigen Anlagen für Trink-, Löschwasser- und Energieversorgung sowie für eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Gebäude erstellt werden.

Groberschliessung bedeutet die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen. Die Groberschliessung dient im Gegensatz zur Basiserschliessung unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet (CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkomentar, § 32 N 16). § 32 Abs. 1 BauG verlangt für die Bejahung der Baureife eines Grundstücks regelmässig eine dauerhafte Erschliessung. Eine über fremden Grund verlaufende Erschliessung ist grundsätzlich möglich, ist jedoch im Hinblick auf die verlangte Dauerhaftigkeit der Erschliessung mittels im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit sicherzustellen (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkomentar zu § 32 N 30; AGVE 2003 S. 492).

6.2.2.4.

Der Kaufpreis für ein unüberbautes Grundstück gilt grundsätzlich nicht als Aufwendung für die Erschliessung und Überbauung. Anders verhält es sich, wenn sich die vom Verkäufer erbrachten Erschliessungsleistungen auf den Kaufpreis ausgewirkt haben. In diesem Fall kann sich der Käufer auf die von seinen Rechtsvorgängern erworbene Vertrauensposition berufen (BGE 125 II 431, Erw. 5.b.). Wie erwähnt (Erw. 6.2.2.2.) sind unter «Aufwendungen» keine blossen Planungs- und Projektierungskosten, sondern Investitionen, die baulich in Erscheinung treten, wie insbesondere Erschliessungskosten, zu verstehen. Die Erarbeitung eines konkreten Bauprojekts erfolgt demnach auf eigenes Risiko, falls es nicht realisiert wird.

6.2.3.

Liegt keiner dieser Fälle vor, können weitere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sein, dass ein Grundstück hätte eingezont werden müssen (BGE 132 II 218, Erw. 6.1. und 6.2.).

«Nach der Rechtsprechung kann der Vorgeschichte einer Nutzungsplanfestsetzung ein solches Gewicht zukommen, dass sich daraus die begründete Erwartung einer Einweisung von Land in eine Bauzone ergibt [...]. Namentlich die Erschliessungsplanung oder durchgeführte Baulandumlegungen vermögen das Vertrauen zu wecken, davon erfasstes Land werde im neu zu erlassenden Zonenplan der Bauzone zugewiesen. Auch wenn keine konkreten Zusicherungen vorliegen, die nach dem Grundsatz von Treu und Glauben eine Pflicht zur Einzonung begründen, kann sich eine solche aus den der Nutzungsplanung vorangehenden besonderen Umständen herleiten. [...]

Wesentlich ist zunächst, ob die Vorgeschichte eine Abfolge von Ereignissen umfasst, die auf die Einzonung des Gebietes ausgerichtet war [...]. Die Berufung auf Vertrauensschutzinteressen setzt weiter voraus, dass keine Kollision zum Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts – hier einer RPG-konformen Nutzungsplanung – absehbar war» (zit. BGE 132 II 218, Erw. 6.1.).

6.3.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob bezüglich der Parzelle Nr. aaa in der Gesamtwirkung einer der enteignungsähnlichen Ausnahmetatbestände (Erw. 6.2.1.-6.2.3.) erfüllt ist, welcher eine Entschädigungspflicht wegen einer Nichteinzonung zur Folge hätte.

6.3.1.

6.3.1.1.

Die Gesuchstellenden bringen vor, die Parzelle Nr. aaa sei vollständig erschlossen, dies sei in der Baubewilligung vom 19. September 2016 bestätigt worden (Gesuch, Rz. 4.1.). Die Parzelle sei über die Strasse «XY» erschlossen (Gesuch, Rz. 4.5.). Die Parzelle sei zudem vom GEP erfasst (Gesuch, Rz. 2.6.) und wasser- und abwassertechnisch erschlossen; die Abwasserleitung auf der Parzelle schliesse an die im Gehweg neben der XX verlegte Kanalisationsleitung an, eine Wasserleitung sei ebenfalls vorhanden (Gesuch, Rz. 4.2.-4.3.). Zudem sei auch ein Anschluss an die Elektroleitung vorhanden (Gesuch, Rz. 4.4.; Replik, Rz. 29).

Sie führen nach allgemeinen Ausführungen zur Nichteinzonung (Replik, Rz. 50) zudem aus, es handle sich beim Gebiet «XZ» um einen Teil des geschlossenen Siedlungsgebiets. Dem Charakter als Strassendorf entsprechend sei das Gebiet nicht allseits von Bauzonen umgeben, der Bezug sei jedoch gegeben. Im Osten grenze das Gebiet an die Bauzonen im Gebiet «XV», westlich davon befinde sich das Gebiet «XY». Das Gebiet sei zudem nicht landwirtschaftlich geprägt. Die vorhandene Bebauung stelle allgemeinen Siedlungsbau dar. Dass nicht sämtliche Grundstücke

überbaut seien, sei typisch für ländliche Gebiete und ändere nicht am Siedlungscharakter. Die vorhandenen Grünflächen würden primär als Gartenanlagen verwendet; landwirtschaftliche Nutzungen seien aufgrund der Hanglage und fehlender zusammenhängender einfach zu bearbeitender Flächen nicht weit verbreitet (Replik, Rz. 51-52).

Das Grundstück sei zudem auch strassenmässig auf verschieden Weise erschlossen. Einer Erschliessung über die Parzelle Nr. fff stehe nichts entgegen, zumal die Parzelle im Eigentum des Beigeladenen stehe und der Öffentlichkeit zugänglich sei. Es handle sich nicht um einen reinen Fuss- und Radweg, er stehe auch der Nutzung mit Motorfahrzeugen offen und dürfe für landwirtschaftliche Zwecke von Anstössern befahren werden. Die Zufahrt über diesen Weg sei erlaubt. Der Weg sei unterschiedlich breit, im Bereich der streitbetroffenen Fläche ca. 2.00-2.50 m. Da am Weg nur sehr wenige Grundstücke angeschlossen und die Sichtverhältnisse gut seien, genüge dies. Der Weg sei auch zur strassenmässigen Erschliessung der Flächen gedacht, was durch die einschlägigen Planunterlagen (welche zu edieren seien) belegt werde. Früher sei der Zugang zu den Grundstücken im Hangbereich westlich der R-Strasse auch über Bahnübergänge erfolgt; als Ersatz für die Aufhebung der Bahnübergänge sei der Weg erstellt worden, was aus dem Landerwerbsplan ersichtlich sei. Daraus sei zudem ersichtlich, dass Pläne für einen künftigen Ausbau existierten. Für die Nutzung als Radweg sei der Weg ohnehin nur beschränkt geeignet, zumal er nicht Teil des kantonalen Velonetzes sei (Replik, Rz. 55; Protokoll, S. 3).

Die Parzelle sei zudem auch über die Strasse «XY» erschlossen; der Anschluss erfolge über die Parzellen Nr. ggg und eee; mit baulicher Umgestaltung sei auch eine direkte Zufahrt möglich; auch die parzelleninterne Erschliessung sei unproblematisch. Die Strasse «XY» reiche zudem den Anforderungen und müsse nicht ausgebaut werden (Replik, Rz. 56-57; Protokoll, S. 6 f.).

Das Grundstück sei zudem bereits erschlossen. Die Gesuchstellenden hätten für das Grundstück Fr. 720'000.00 bezahlt und damit die bestehende Erschliessung finanziert. Es seien daher erhebliche Kosten für die Erschliessung aufgewendet worden; zudem sei vermutungsweise auch den früheren Eigentümern erhebliche Erschliessungskosten entstanden. Die Gesuchstellenden verlangen die Edition sämtlicher Unterlagen im Zusammenhang mit der Erschliessung des Gebiets «XZ» (Replik, Rz. 53-54, 64; Protokoll, S. 5). Im Rahmen der Verhandlung bringen die Gesuchstellenden vor, es seien keine Kosten investiert worden; allfällige Kosten der vorherigen Eigentümer könnten nicht konkretisiert werden (Protokoll, S. 5 und 16).

Zudem sei unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes zu berücksichtigen, dass die Gesuchstellenden darauf vertrauen durften, dass ihr Grundstück

vollständig eingezont bleibe. Gemäss GEP befinde sich das gesamte Grundstück im Baugebiet, eine Auszonung werde im GEP nicht erwähnt. Ausserdem spreche das Enteignungsverfahren aus dem Jahr 2010, bei dem Fr. 150.00/m² entschädigt wurden, für Bauland (Replik, Rz. 65-66; Protokoll, S. 17).

6.3.1.2.

Die Gesuchgegnerin bringt vor, in der Parzelle Nr. fff (Wegparzelle entlang der R-Strasse) seien Werkleitungen vorhanden, welche möglicherweise der Erschliessung der fraglichen Teilfläche der Parzelle Nr. aaa genügen würden. Genauer zu klären wäre, ob die strassenmässige Erschliessung für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs, welcher durch die nun dem Nichtbaugebiet zugewiesenen Flächen hätte verursacht werden können, genügt hätte. Die Strasse «XY» sei nur rund 3 m breit. Auf einer Länge von 250 m seien keine Ausweichstellen vorhanden. Eine Erschliessung über die Wegparzellen Nr. fff und ggg sei nicht möglich, da es sich dabei um einen Veloweg handle mit einer Wegbreite, die für eine Erschliessung der Wohnzone nicht genüge (Vernehmlassung Gesuchgegnerin, Rz. 37; Protokoll, S. 3).

In ihrer Duplik ergänzt die Gesuchgegnerin, die Parzelle Nr. aaa sei nicht im vorausgesetzten Sinn erschlossen. Insbesondere aber hätten die Gesuchstellenden keine erheblichen Kosten für die Erschliessung und Überbauung aufgewendet. Daher sei keine Entschädigung geschuldet (Duplik Gesuchgegnerin, Rz. 9-11; Protokoll, S. 6).

6.3.1.3.

Der Beigeladene bringt neben allgemeinen rechtlichen Ausführungen (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 55-58, 61; Duplik Beigeladener, Rz. 26-30) vor, das Gebiet «XZ» mit der Parzelle Nr. aaa liege peripher am südlichen Ortsrand der Gemeinde Q._____ und werde vom restlichen Teil der Gemeinde im Norden durch die Landwirtschaftsgebiete «XW» und «XU» getrennt. Der nördliche Teil des Gebietes «XZ» grenze im Osten direkt an die XX und die R-Strasse, welche wiederum an die Landwirtschaftszone grenzten. Im südlichen Teil befinde sich die sehr lose bebaute Wohn- und Arbeitszone «XZ» zwischen der R-Strasse und der ehemaligen Bauzone 2. Etappe. Im Westen sei das Gebiet durchweg von Landwirtschaftsland umgeben, bevor dann gewisse Bauten im Landwirtschaftsgebiet folgten, die heute der Insel-Bauzone «XY» zugewiesen seien. Das Gebiet «XZ» selbst sei nur lose und sporadisch bebaut. Einige Parzellen seien zudem strassenmässig nicht erschlossen. Für ein Strassendorf typisch würden sich Bauten zudem entlang der Strassen konzentrieren. Es handle sich beim Gebiet «XZ» somit um eine grössere, mehrheitlich unüberbaute Fläche am Siedlungsrand, die noch nicht vollständig erschlossen sei. Den lose vorhandenen Gebäuden komme kein Siedlungscharakter und keine Prägefunktion zu; es dominiere die landwirtschaftliche Nutzung. Es handle sich

folglich weder um geschlossenes Siedlungsgebiet noch um eine eigentliche Baulücke (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 59-60).

Die fragliche Teilfläche sei sodann jedenfalls strassenmässig nicht groberschlossen. Die von den Gesuchstellenden vorgebrachte Erschliessungssituation betreffe den bereits überbauten Teil der Parzelle Nr. aaa. Zum nicht überbauten Teil verlaufe keine strassenmässige Verbindung. Weder die bestehende Zufahrt «XY» noch der im Osten verlaufende Fuss- und Radweg hätten für die Erschliessung beansprucht werden können (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 63). Die fehlende strassenmässige Erschliessung wäre auch nicht aus eigener Kraft und in kurzer Zeit realisierbar gewesen. Eine solche wäre nur von Osten von der R-Strasse möglich gewesen. Aufgrund der XX hätte aber westlich der R-Strasse eine weitere öffentliche Strasse anstelle des Fuss- und Radwegs erstellt werden müssen. Dieser Radweg stehe jedoch im Eigentum des Beigeladenen. Eine Verlängerung der westlich verlaufenden Strasse «XY» durch die Nachbarsparzellen wäre ebenfalls nicht realistisch gewesen; einerseits aufgrund Platzmangels, andererseits aufgrund der erforderlichen Eingriffe in die bestehende Bebauung. Zudem hätte die bestehende Strasse «XY» zwingend ausgebaut werden müssen, um Mehrverkehr aufnehmen zu können. Die Strasse verlaufe jedoch bis zu ihrem Anschluss an die R-Strasse in der Landwirtschaftszone und hätte daher nicht ohne weiteres ausgebaut werden können (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 63-64; Duplik Beigeladener, Rz. 31).

Die Parzelle Nr. aaa sei sodann nicht über den Weg auf Parzelle Nr. fff erschlossen. Der Weg stehe im Eigentum des Beigeladenen und sei primär als Fuss- und Radweg ausgestaltet. Dass der Weg von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden dürfe, mache den Weg noch nicht zu einer für Wohnbauten ausreichenden öffentlichen Erschliessungsstrasse. Für eine rechtskonforme Erschliessung hätte der Weg umfassend ausgebaut werden müssen, was mindestens einer Erschliessungsplanung sowie einer Zustimmung des benachbarten XX-Unternehmens bedurft hätte. Über die einzelnen Grundstücke hätte die Parzelle Nr. aaa aufgrund der topografischen Situation und der damit entstehenden Wertverluste nicht erschlossen werden können (Duplik Beigeladener, Rz. 34).

Die Gesuchstellenden hätten zudem auch keine erheblichen Kosten für die Überbauung oder Erschliessung der Teilparzelle Nr. aaa aufgewendet (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 62; Duplik Beigeladener, Rz. 33; Protokoll, S. 16). Zudem lägen auch keine besonderen Aspekte des Vertrauensschutzes vor (Duplik Beigeladener, Rz. 32; Protokoll, S. 17).

6.3.2.

Zunächst ist zu prüfen, ob die fragliche Teilparzelle im weitgehend überbauten Gebiet liegt (vgl. Erw. 6.2.1.).

6.3.2.1.

Die Gemeinde Q._____ erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Strassenparzelle Nr. 000 (R-Strasse; Strassendorf). Die teilweise überbaute Parzelle aaa ist im Hinblick auf den Ortskern Q._____ peripher gelegen (Protokoll, S. 13).

Das im Richtplan zur Reduktion des Siedlungsgebietes vorgesehene Gebiet «XZ» (Erw. 5.6.7.) mit der fraglichen Teilparzelle Nr. aaa befindet sich westlich der XX und R-Strasse. In nördlicher Richtung grenzt das fragliche Gebiet «XZ» an die Landwirtschaftszone; ebenso auf östlicher Seite. Auf westlicher und südlicher Seite grenzt das Gebiet heute an die Wohnzone 2 (westlich) und an die Wohn- und Arbeitszone XZ (WA-O; südlich). Vor der Nutzungsplanungsrevision 2023 war das Gebiet Teil der Wohnzone 2 (2. Etappe) zugewiesen. Die betroffenen Parzellen Nr. aaa, ppp und qqq sind allesamt jeweils auf der westlichen Parzellenseite überbaut; auf den östlichen Parzellenteilen stehen keine oder nur untergeordnete Bauten. Die Parzellen Nr. iii und rrr sind nicht überbaut und wurden vollständig der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Es handelt sich folglich um ein Gebiet von vier Teilparzellen und zwei ganzen Parzellen, die der Landwirtschaftszone zugewiesen wurden und die auf drei Seiten von Landwirtschaftsland umgeben sind. Insgesamt wurde eine Fläche von rund 2.91 ha gestützt auf die Vorgaben des Richtplanes dem Nichtbaugebiet zugewiesen (Erw. 5.6.8.). Bereits aus quantitativen Gesichtspunkten kann eine Fläche von 2.91 ha kaum als Baulücke qualifiziert werden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist jedoch das Vorliegen einer Baulücke nicht nach rein quantitativen Kriterien zu beurteilen (Erw. 6.2.1.).

Das fragliche Gebiet kann jedoch auch unter weiteren Gesichtspunkten nicht als Baulücke qualifiziert werden. Es handelt sich nicht um einzelne, nicht überbaute Parzellen, sondern um mehrere (Teil-)Parzellen, die allesamt unüberbaut sind. Die Fläche kann nicht als von der bestehenden Überbauung so stark geprägt qualifiziert werden, dass sinnvollerweise nur eine Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dementsprechend wurde sie auch vom Richtplan als zur Zuweisung zum Nichtbaugebiet geeignet erklärt. Gegen die Qualifikation als weitgehend überbautes Gebiet spricht zudem, dass die Parzellen eher peripher gelegen sind und auf drei Seiten an die Landwirtschaftszone grenzen. Im Rahmen des Augenscheins hat sich die Umgebung als eindeutig landwirtschaftlich geprägt präsentiert (Protokoll, S. 6).

6.3.2.2.

Bei einer gesamtheitlichen Betrachtung des betroffenen Gebietes kann aus Sicht des Gerichts eindeutig nicht von einer weitgehenden Überbauung

gesprochen werden. Die Umgebung der betroffenen Grundstücke ist in der Hauptsache durch Kulturland geprägt. Sie sind daher nicht zum weitgehend überbauten Gebiet zu zählen.

6.3.3.

Die fragliche Parzelle ist weiter hinsichtlich ihrer Erschliessungsverhältnisse zu prüfen. Nachfolgend werden die hinreichende Zufahrt (Erw. 6.3.3.1.) sowie das Vorliegen der erforderlichen Wasser- (Erw. 6.3.3.2.) und Energieleitungen (Erw. 6.3.3.3.) geprüft. Anschliessend ist zu prüfen, ob die Parzellen von einem gewässerschutzkonformen GEP erfasst und die erforderlichen Abwasserleitungen vorhanden sind (Erw. 6.3.3.4.). Wie ausgeführt müssen die Grundstücke in dieser Fallkonstellation mindestens groberschlossen sein. Eine Feinerschliessung ist dagegen nicht erforderlich (vgl. Erw. 6.2.2.1.).

6.3.3.1.

Um Land als erschlossen zu qualifizieren, muss zunächst eine hinreichende Zufahrt bestehen (Erw. 6.2.2.3.).

6.3.3.1.1.

Die Parzelle Nr. aaa grenzt auf östlicher Seite an die Wegparzelle Nr. fff, welche unter der Nutzungsplanung 2023 der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Welcher Zone die Wegparzelle Nr. fff unter Geltung der Nutzungsplanung 1989 zugewiesen war, ist aus den Planunterlagen nicht erkennbar. Die Parzelle Nr. fff reicht in nördlicher Richtung bis zur Parzelle Nr. jjj, welche sowohl heute als auch unter Geltung des Nutzungsplanes 1989 der Landwirtschaftszone zugewiesen war (Nutzungsplan 1989). Der Anschluss an die Strasse «XY» führt sodann mitten über die Parzelle Nr. jjj (keine ausgeschiedene Strassenparzelle). Auf südlicher Seite reicht die Wegparzelle Nr. fff bis ins Baugebiet (Protokoll, S. 14).

Im Rahmen des Augenscheins hat sich gezeigt, dass der Weg über die Parzelle Nr. jjj sowie die Wegparzelle Nr. fff nur rund 2 m bis 2.5 m breit sind (Protokoll, S. 2 f.).

Im Rahmen der Verhandlung beantragte der Beigeladene, es sei zu prüfen, ob der obere Teil der Strasse ab Parzelle Nr. fff, welcher parallel zur Parzelle Nr. aaa verläuft, vor der Nutzungsplanrevision dem Baugebiet zugewiesen war (Protokoll, S. 14). Die Parzelle Nr. jjj war bereits vor der Revision der Landwirtschaftszone zugewiesen; die parallele Wegparzelle ist nicht ausgeschieden. Insofern ist davon auszugehen, dass auch dieses Teilstück vor der Revision der Landwirtschaftszone zugewiesen war. Im Ergebnis kann dies jedoch offengelassen werden, weshalb sich weitere Abklärungen erübrigen (vgl. Erw. 6.3.3.6.).

6.3.3.1.2.

Die (teil-)überbaute Parzelle Nr. aaa ist von westlicher Seite über die Strasse «XY» (Parzelle Nr. mmm) sowie über die Parzellen Nr. ggg und Nr. eee erschlossen; das Fahrwegrecht ist mittels Dienstbarkeiten gesichert (Einsicht via AGOBIS vom 2. Juni 2026; vgl. auch Protokoll, S. 6). Die Strasse «XY» weist eine Breite von rund 3 m auf (Protokoll, S. 2).

6.3.3.1.3.

Die konforme strassenmässige Erschliessung der Parzelle Nr. aaa ist zumindest fraglich.

6.3.3.2.

Weiter müssen für die Bejahung der Groberschliessung die erforderlichen Wasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Erw. 6.2.2.3.). Gemäss Aussage der Gesuchgegnerin verlaufen in der Parzelle Nr. fff Wasserleitungen, die für die Erschliessung der Parzelle Nr. aaa genügen würden. Dem entspricht der Ausschnitt aus dem Wasserkataster (Beilage 13 zur Beweisanordnung). Die wassertechnische Erschliessung ist nicht umstritten (Protokoll, S. 4). Die Erschliessung mit Wasser erscheint aus Sicht Gericht unproblematisch.

6.3.3.3.

Zudem müssen die erforderlichen Energieleitungen ebenfalls so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Erw. 6.2.2.3.). Gemäss der Leitungserhebung der C._____ AG (Beilage 15 zum Gesuch) verläuft eine Energieleitung durch die Parzelle Nr. aaa. Die strommässige Erschliessung wird von den Parteien nicht bestritten (Protokoll, S. 4). Die Parzelle Nr. aaa ist bezüglich der Energiezuleitung als groberschlossen zu qualifizieren.

6.3.3.4.

Schliesslich müssten die Grundstücke an eine Abwasserkanalisation angeschlossen werden können, die den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung entspricht (Erw. 6.2.2.1).

Gemäss dem Ausschnitt aus dem Abwasserkataster (Beilage 12 zur Beweisanordnung) verläuft in der Parzelle Nr. fff eine Abwasserleitung zur Parzelle Nr. aaa, die mit «Leitung ungenau/unbekannt» bzw. «Leitung ausser Betrieb» markiert ist. Da die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. aaa zweifellos an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen sind, erscheint der Anschluss an die Kanalisation aus Sicht des Gerichts unproblematisch. Die abwassertechnische Erschliessung wird von den Parteien nicht bestritten (Protokoll, S. 4).

Die Parzelle Nr. aaa ist sodann vom GEP erfasst (im Aargauischen Geografischen Informationssystem [AGIS] abrufbar). Der GEP stammt vom September 2010 (vgl. Legende) und ist deckungsgleich mit dem Bauzonenplan 1989. Der GEP weist folglich einen Kanalisationsrayon aus, der auf überdimensionierten Bauzonen basiert. Es fehlt folglich an der Voraussetzung des gewässerschutzkonformen GEP (Erw. 6.2.2.1.).

6.3.3.5.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Erschliessung hinsichtlich Wasser, Abwasser und Elektrizität aus eigener Kraft hätte realisiert werden können. Bezüglich der Zufahrt ist die eigene Realisierung zumindest fraglich. Der GEP weist jedoch einen Kanalisationsrayon aus, der auf überdimensionierten Bauzonen basiert.

6.3.3.6.

6.3.3.6.1.

Kumulativ müssten die Gesuchstellenden in dieser Fallkonstellation – wie ausgeführt – für die Erschliessung und Überbauung ihres Landes bereits erhebliche Kosten (Investitionen, die baulich in Erscheinung treten) aufgewendet haben (Erw. 6.2.2.2.).

Die Gesuchstellenden bringen keinerlei konkrete Kosten für die Erschliessung und Überbauung des Landes vor. Sie bringen lediglich vor (Erw. 6.3.1.1.), sie hätten für das Grundstück Fr. 720'000.00 bezahlt und damit die bestehende Erschliessung finanziert. Ansonsten bringen sie lediglich pauschal vor, es seien erhebliche Kosten (vermutungsweise auch von den früheren Eigentümern) aufgewendet worden. Im Rahmen der Verhandlung bestätigten die Gesuchstellenden ausdrücklich, sie könnten die geltend gemachten Kosten nicht konkretisieren (Protokoll, S. 16).

Der Kaufpreis für ein unüberbautes Grundstück gilt grundsätzlich nicht als Aufwendung für die Erschliessung und Überbauung. Anders verhält es sich, wenn sich die vom Verkäufer erbrachten Erschliessungsleistungen auf den Kaufpreis ausgewirkt haben. In diesem Fall kann sich der Käufer auf die von seinen Rechtsvorgängern erworbene Vertrauensposition berufen (Erw. 6.2.2.4.). Die Gesuchstellenden bringen keine derartigen konkreten Kosten vor.

Die Gesuchstellenden verlangten die Edition von Unterlagen im Zusammenhang mit der Erschliessung der Parzelle Nr. aaa (Erw. 6.3.1.1.). Mit Schreiben vom 16. April 2026 teilt die Gesuchgegnerin mit, sie verfüge über keine Unterlagen betreffend die Kosten für die Erschliessung der Parzelle Nr. aaa (S. 2).

Zusammenfassend ist folglich festzuhalten, dass die Gesuchstellenden keinerlei Belege für konkrete erhebliche Investitionen für die Erschliessung vorzubringen vermögen.

6.3.3.6.2.

Zu prüfen bleibt einzig, ob wegen besonderer Umstände auf das Kriterium der Erheblichkeit der Investitionen verzichtet werden kann (Erw. 6.2.2.2.). Aus Sicht des Gerichts sind keine hinreichenden Besonderheiten gegeben, die die Annahme einer materiellen Enteignung rechtfertigen würden.

6.3.3.7.

Nachdem – neben dem Kanalisationsrayon, der auf überdimensionierten Bauzonen basierte (Erw. 6.3.3.4.) – auch die Voraussetzung der getätigten erheblichen Investitionen nicht erfüllt sind, trifft die Nichteinzonung die Gesuchstellenden nicht enteignungsähnlich. Es kann folglich auch offengelassen werden, ob die strassenmässige Erschliessung ausreichen würde.

6.3.4.

Die Gesuchstellenden bringen als Vertrauensschutz begründende Tatbestände (Erw. 6.2.3.) einerseits vor, dass ihre Parzelle im GEP als Baugebiet bezeichnet werde und dass im Rahmen eines Enteignungsverfahrens ein Landwert von Fr. 150.00/m² bezahlt wurde (Erw. 6.3.1.1.; Protokoll, S. 17). Der Beigeladene bringt neben allgemeinen rechtlichen Ausführungen (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 74) vor, es lägen keine vertrauensbegründenden Umstände vor (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 75-77).

Dass der GEP die Parzelle als Baugebiet aufführt, ist sachlogisch und beruht auf den überdimensionierten Bauzonen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung können Grundeigentümer nicht darauf vertrauen, dass ihr Grundstück stets in der Bauzone bleibt und überbaut werden kann (Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2022] vom 21. November 2024, Erw. 3.2.). Wenn dieser Umstand kein Vertrauen begründen kann, dann mit Sicherheit auch nicht die Darstellung im GEP. Die in Enteignungsverträgen offerierten Entschädigungen orientieren sich praxisgemäss an der jeweiligen Zonenzuweisung. Auch dies kann nicht als Umstand qualifiziert werden, der so gewichtig ist, dass ein Grundstück hätte eingezont werden müssen.

Vorliegend sind keine Vertrauensschutz begründenden Tatsachen ersichtlich. Auch hieraus lässt sich folglich keine Entschädigungspflicht ableiten.

7.

Schliesslich ist der Vollständigkeit halber zu prüfen, ob die Voraussetzungen des Sonderopfertatbestandes erfüllt sind (Erw. 4.3.), mithin ein Entschädigungsanspruch besteht, weil die Gesuchstellerin derart betroffen ist, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es

mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde.

Vorausgesetzt ist, dass im fraglichen Zeitpunkt eine RPG-konforme Grundordnung galt, die es den Grundeigentümern gestattet hätte, die bestehende Nutzung eines Grundstücks uneingeschränkt weiterzuführen oder dieses aus eigener Kraft in naher Zukunft besser zu nutzen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung erfüllt die Nichteinzonung eines Grundstücks, für das kein Einzonungsgebot besteht, den Tatbestand des Sonderopfers grundsätzlich von vornherein nicht. Ausnahmsweise kann dennoch eine Entschädigungspflicht bestehen, wenn eine Gemeinde krass rechtsungleich handelt, so etwa, wenn sie bei vergleichbaren Verhältnissen mehreren Grundeigentümern freiwillig eine Entschädigung leistet, einen einzigen dagegen leer ausgehen lässt (Urteil des Bundesgerichts [1A.256/1997] vom 22. Oktober 1998 in: ZBI 1999, S. 591).

Im vorliegenden Fall liegt eine Nichteinzonung vor (Erw. 5.6.-5.7.) und es besteht keine Einzonungspflicht. Der Tatbestand des Sonderopfers ist folglich nicht erfüllt. Es liegt sodann auch keine Ungleichbehandlung vor. Eine Entschädigungspflicht kann auch unter diesem Titel nicht entstehen.

8.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die zu beurteilende Nichteinzonung (Erw. 5.6.) weder nach Massgabe der geforderten Kriterien der Zugehörigkeit zum weitgehend überbauten Gebiet (Erw. 6.3.2.), der Groberschliessung und der kumulativen Voraussetzung der erheblichen Kostenaufwendung (Erw. 6.3.3.) noch aufgrund der besonderen Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes (Erw. 6.3.4.) oder eines Sonderopfers (Erw. 7.) eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung auslöst.

Das Gesuch ist abzuweisen.

9.

9.1.

Selbst wenn von einer Auszonung auszugehen wäre, würde dies dennoch nichts am Ergebnis der Entschädigungslosigkeit des Eingriffs ändern. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss auch bei einer Auszonung gefragt werden, ob eine Überbauung in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit hätte realisiert werden können (sog. Realisierungswahrscheinlichkeit; Erw. 4.4.).

9.2.

9.2.1.

Die Gesuchstellenden bringen vor, für die Beurteilung der hinreichend hohen Realisierungswahrscheinlichkeit sei auf alle rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten abzustellen, welche die künftigen Nutzungs-

möglichkeiten beeinflussen können. In erster Linie sei auf die rechtliche Ausgangslage abzustellen. Gegen die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartende Überbauung eines Grundstücks in naher Zukunft spreche namentlich das Erfordernis einer Ausnahmegewilligung, einer Änderung in der Zonenplanung, eines Erschliessungs-, Überbauungs- und Gestaltungsplans, einer Baulandumlegung oder weiterer Erschliessungsarbeiten. Subjektive Kriterien würden keine Rolle spielen (Gesuch, Rz. 6.2.1.-6.2.2.).

Im vorliegenden Fall sei die hohe Realisierungswahrscheinlichkeit zu bejahen. Das Grundstück sei bereits bebaut, weshalb die Gesuchstellenden davon ausgehen konnten, dass auch der Rest überbaut werden könne. Unabhängig von der rechtlichen Qualifikation der Wohnzone 2 (2. Etappe) hätten einer weiteren Überbauung der Parzelle Nr. aaa keine Hindernisse im Wege gestanden. Die in der Nachbarschaft umgesetzten Bauvorhaben würden zeigen, dass keine Erschliessungsplanung notwendig gewesen sei. Im Jahr 2014 sei den Gesuchstellenden der Ausbau des Dachgeschosses und im Jahr 2016 die Erstellung von diversen Neubauten bewilligt worden. Das gesamte Grundstück sei vollständig erschlossen und die Parzelle befinde sich gemäss GEP 2010 im Baugebiet. Sodann sei im Rahmen eines Enteignungsvertrages eine Teilfläche mit Fr. 150.00/m² entschädigt worden (Gesuch, Rz. 6.2.3.; Replik, Rz. 11-12; Protokoll, S. 18).

Die Gesuchstellenden bringen zudem vor, die Überbauung hätte in kurzer Zeit und nur mit Einholung einer kommunalen Baubewilligung überbaut werden können; andere Verfahren oder Zustimmungen seien nicht notwendig gewesen. Die Bebauung hätte insbesondere keines Erschliessungs- oder Gestaltungsplanes bedurft. § 3.3 Abs. 1 und 2 BNO 1989 sei nicht genehmigt worden; in der Folge habe der Gemeinderat auch Bauvorhaben genehmigt, ohne einen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan zu verlangen. Dies jedenfalls bis zum Beschluss des Richtplanes; in den Baubewilligungen danach werde ein Sondernutzungsplan erwähnt, weshalb davon auszugehen sei, der Richtplan stelle eine Zäsur dar. Die Gesuchstellenden hätten darauf vertrauen dürfen, dass kein Sondernutzungsplan notwendig sei (Replik, Rz. 59-61, 68-69; Protokoll, S. 18).

9.2.2.

Die Gesuchgegnerin bringt neben rechtlichen Ausführungen (Vernehmlassung, Rz. 28) vor, die Überbauung von Land in der 2. Erschliessungs-etappe setze einen rechtskräftigen Erschliessungsplan voraus. Ein solcher fehle für das fragliche Gebiet, weshalb die Gesuchstellenden nicht in der Lage gewesen seien, die betroffene Teilparzelle aus eigener Kraft innert nützlicher Zeit baureif zu machen (Vernehmlassung Gesuchgegnerin, Rz. 29; Protokoll, S. 18).

9.2.3.

Der Beigeladene bringt vor, die Erschliessung und Überbauung wäre nicht aus eigener Kraft in kurzer Zeit realisierbar gewesen. Es hätte mindestens eines Erschliessungs-, allenfalls auch eines Gestaltungsplanes sowie weiterer Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 RPG bedurft. Nach Auffassung des Beigeladenen wäre sogar eine ordentliche Einzonung notwendig gewesen. Eine solche Planung hätte zunächst ausgearbeitet, vom Gemeinderat beschlossen und vom Kanton genehmigt werden müssen. Da zahlreiche weitere Grundstücke miteinzubeziehen gewesen wären, wären zudem Enteignungen oder ein Landumlegungsverfahren notwendig gewesen (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 65-66, 81).

Zudem würden auch subjektive Bauabsichten eine Rolle spielen. Lägen keine Absichten zur Überbauung vor und würden die Grundstücke zonenfremd genutzt, spreche das gegen eine Entschädigungspflicht (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 80).

9.3.

9.3.1.

Sodann bringt die Gesuchgegnerin vor, die Parzelle Nr. aaa sei schon bisher und werde erneut der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Sie gelte als lärmvorbelastet. Die R-Strasse mit der XX würden erheblichen Lärm verursachen. Der Strassenlärm-Emissionskataster (Stand 1. November 2021) weise bei Tempo 50 km/h einen Emissionspegel von 78.8 dB(A) am Tag und von 72.6 dB(A) in der Nacht aus. Im Gebiet «XY», welches der Bauzone zugewiesen sei, dürfe jedoch nur gebaut werden, wenn an den offenen Fenstern die Immissionsgrenzwerte eingehalten seien. Das bedingte erhebliche und teure Lärmschutzmassnahmen, falls überhaupt unmittelbar an der R-Strasse gebaut werden dürfe (Vernehmlassung Gesuchgegnerin, Rz. 18-19; vgl. auch Protokoll, S. 3 ff.).

Der Beigeladene bringt vor, eine Überbauung wäre aufgrund der hohen Lärmbelastung nicht möglich gewesen. Aufgrund seiner Ansicht, dass es sich bei der Bauzone 2. Etappe nicht um Baugebiet handelte, wäre zunächst eine Einzonung erforderlich gewesen. Einer solchen wäre Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; USG; SR 814.01) vom 7. Oktober 1983 und Art. 29 LSV entgegengestanden, da die Lärmimmissionen die Immissionsgrenzwerte überschreiten würden. Die Planungswerte seien aber auch bei der Erschliessung bestehender Bauzonen einzuhalten. Für eine Einzonung/Erschliessung wären daher sehr umfangreiche Massnahmen (Lärmschutzwände, Wälle, eingeschränkte Bebaubarkeit, Anordnung der Bauten etc.) notwendig gewesen, um die Grenzwerte einzuhalten. Derartige Massnahmen wären nur im Rahmen einer Planung möglich gewesen (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 66-73).

Die Gesuchstellenden sind der Ansicht, die Angaben zur Lärmbelastung seien nicht belegt. Die Vorgaben betreffend Bauen in lärmbelasteten Gebieten seien mit dem Inkrafttreten des neuen Art. 22 USG (Inkrafttreten 1. April 2026) erheblich gelockert worden; es seien auch Bauten ohne offene Fenster möglich. Selbst wenn nicht unmittelbar an der R-Strasse gebaut werden könnte, wäre die der Landwirtschaftszone zugewiesene Fläche als Bauland von Nutzen gewesen. Insbesondere hätte die Fläche bei der Ausnützungsziffer berücksichtigt werden müssen; damit wäre insgesamt eine grössere bauliche Nutzung erlaubt gewesen (Replik, Rz. 7, 42, 62 f.).

9.4.

9.4.1.

Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück sehr wahrscheinlich in naher Zukunft ohne Auszonung besser hätte genutzt werden können, sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sämtliche rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen, welche die Überbauungschancen beeinflussen können. Dazu gehören neben dem im fraglichen Zeitpunkt geltenden Bundesrecht auch die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften. Darüber hinaus sind auch die Lage und Beschaffenheit eines Grundstücks, die Erschliessungsverhältnisse sowie die bauliche Entwicklung in der Umgebung zu berücksichtigen. In erster Linie ist dabei auf die rechtlichen Gegebenheiten abzustellen. Nur wo das Bauen rein rechtlich zulässig, tatsächlich möglich sowie nach den Umständen mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft zu erwarten gewesen wäre, kann in der Eigentumsbeschränkung, welche die Bautätigkeit ausschliesst, ein besonders schwerer enteignungsähnlicher Eingriff gesehen werden (BGE 112 Ib 388, Erw. 3.).

Die Qualifikation als Bauland im planungsrechtlichen Sinne allein reicht für die Bejahung einer materiellen Enteignung noch nicht aus.

«Erst wenn Bauland im enteignungsrechtlichen Sinne einer Nichtbauzone zugewiesen wird, liegt eine materielle Enteignung vor. Der Schritt vom planungsrechtlich zum enteignungsrechtlich relevanten Bauland hängt vom zusätzlichen Erfordernis hinreichender Wahrscheinlichkeit einer Überbauung ab. Erst wenn durch die Zuweisung eine in naher Zukunft realisierbare Bauchance zerstört wurde, liegt Bauland im enteignungsrechtlichen Sinne vor» (DANIEL GSPONER, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unter besonderer Berücksichtigung des Luzerner Bau- und Planungsrechtes, Zürich 1999 [fortan DANIEL GSPONER], S. 191).

9.4.2.

Ob eine materielle Enteignung vorliegt, hängt insbesondere nicht von der Bewilligungsfähigkeit eines konkreten Bauprojektes ab. Das Gericht hat zu prüfen, ob die in Frage stehende Eigentumsbeschränkung das Recht zur baulichen Nutzung generell schmälert. Dabei kommt dem Umstand, dass

ein bestimmtes, nicht bewilligungsfähiges Projekt vorliegt, für sich allein keine entscheidende Bedeutung zu (BGE 114 Ib 305, Erw. 2.a.).

9.4.3.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Voraussetzung der Realisierungswahrscheinlichkeit «in naher Zukunft» erfüllt, wenn die Aussicht auf Erschliessung und Überbauung in zwei bis drei Jahren besteht (BGE 131 II 728, Erw. 2.6.). Zwar ist auch der Planungshorizont von 15 Jahren zu berücksichtigen, nach dessen Ablauf mit einer Überprüfung und Anpassung des Nutzungsplans zu rechnen ist. Bei wesentlichen Veränderungen der Verhältnisse ist die Überprüfung jedoch schon vorher vorzunehmen. Im beurteilten Fall wurde der Nutzungsplan beispielsweise bereits nach 12 Jahren revidiert, weil neue gesetzliche Grundlagen eine Planungsanpassung nahegelegt hatten.

9.4.4.

9.4.4.1.

Lange galt der Grundsatz, dass allein aufgrund des Fehlens einer subjektiven Bauabsicht nicht die enteignungsähnliche Wirkung verneint werden kann. Entscheidend war die objektive Realisierungswahrscheinlichkeit (BGE 113 Ib 318, Erw. 3.c.aa. und c.bb.; JÖRG LEIMBACHER, S. 61 f; DANIEL GSPONER, S. 198; ENRICO RIVA, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990 [fortan: ENRICO RIVA], S. 172).

9.4.4.2.

Gemäss jüngster bundesgerichtlicher Rechtsprechung (und entgegen der Vorbringen der Gesuchstellenden) kann auch die subjektive Bauabsicht eine Rolle spielen.

«BGE 106 Ia 369 [...] hält jedenfalls fest, der Umstand, dass die Eigentümerin während langer Zeit vor der Auszonung keine entschlossenen Anstrengungen unternommen hat, um von der grundsätzlich gegebenen Überbaumöglichkeit Gebrauch zu machen, spreche eher gegen die Annahme einer enteignungsähnlichen Wirkung der durch den neuen Zonenplan nun aufgehobenen Baumöglichkeit» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2022] vom 27. November 2024, Erw. 5.2.).

«Zwar darf die Eigentümerschaft eingezonter Parzellen grundsätzlich auf eine gewisse Beständigkeit des Nutzungsplans vertrauen (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Bis zur Rechtskraft der Zonenplanrevision bleiben die ursprünglich der Bauzone zugewiesenen Parzellen Bauland und können, soweit keine Planungszone verhängt worden ist, überbaut werden. Erst mit Inkrafttreten der Zonenplanrevision verlieren sie ihre Baulandqualität (BGE 131 II 728 E. 2.4). Vorliegend hat es die Eigentümerin jedoch während zweier Planungsperioden und weit über den Planungshorizont von 15 Jahren gemäss RPG hinaus gut 30 Jahre lang unterlassen, von ihrer Befugnis zur Überbauung Gebrauch zu machen. Sie durfte deshalb nicht mehr grundsätzlich darauf vertrauen, dass ihre Parzelle bei der nächsten Nutzungsplanrevision in der Bauzone verbleiben würde. Ob eine Entschädigung wegen materieller Enteignung zu leisten

ist, beurteilt sich dementsprechend danach, ob die Berechtigung zum Bauen in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit aus eigener Kraft hätte realisiert werden können [...], wobei auch die Passivität der Eigentümerin zu berücksichtigen ist» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2022] vom 27. November 2024, Erw. 5.3.).

9.5.

9.5.1.

9.5.1.1.

Im vorliegenden Fall ist umstritten, ob es sich bei der Wohnzone 2 (2. Etappe) unter Geltung der Nutzungsplanung 1989 um eine Bauzone oder eine Nichtbauzone handelte. Selbst wenn angenommen würde, es habe sich um eine Bauzone gehandelt, setzte § 3.3 BNO 1989 für die Umwandlung von Bauzonen 2. Etappe in «definitive Bauzonen» durch den Gemeinderat voraus, dass die definitiven Bauzonen weitgehend überbaut waren und die Entwicklung der Gemeinde weitere definitive Bauzonen erforderte (Abs. 1), die finanzielle Lage der Gemeinde eine Umwandlung erlaubte (Abs. 2), die Erschliessung aufgrund eines rechtskräftigen Überbauungsplanes rechtlich, technisch und finanziell korrekt und vollständig gesichert (Abs. 3) und mit Sonderbauvorschriften oder mit einem Gestaltungsplan sichergestellt war, dass bei Wohn- und Schlafräumen konkrete Lärmpegel nicht überschritten wurden (Abs. 4). Für die Überbauung wären folglich diverse Voraussetzungen zu erfüllen gewesen. Derartige Verfahrensschritte sprechen gegen eine rasche Realisierung einer Überbauung aus eigener Kraft. Unter diesen Umständen sind die Anforderungen an eine hinreichend hohe Realisierungswahrscheinlichkeit an eine Überbauung in naher Zukunft und aus eigener Kraft eindeutig nicht erfüllt (ebenso Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2022] vom 27. November 2024, Erw. 5.5.).

9.5.1.2.

Im Übrigen sei festgehalten, dass kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht, wenn eine Behörde die Vorschriften nicht oder falsch anwendet. Dies gilt vor allem dann, wenn nur in vereinzelten Fällen von den Vorschriften abgewichen wurde (RAINER J. SCHWEIZER in: BERNHARD EHRENZELLER/BENJAMIN SCHINDLER/RAINER J. SCHWEIZER/KLAUS A. VALLENDER, Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, Art. 8 N 45). Im vorliegenden Fall stützen die Gesuchstellenden sich auf zwei Baubewilligungen, bei denen keine Sonderbauvorschriften und kein Gestaltungsplan verlangt wurden. Die Gemeinde hat dargelegt, weshalb sie in diesen konkreten Fällen von den Vorschriften abgewichen ist (Erw. 5.5.2.). Daraus kann jedenfalls kein Anspruch auf Gleichbehandlung der Gesuchstellenden im Unrecht abgeleitet werden.

9.5.2.

Unter diesem Licht sind denn auch die Vorbringen betreffend die Lärmbelastung zu sehen: Gestützt auf § 3.3 Abs. 4 BNO 1989 wäre eine

Überbauung nur unter der Voraussetzung von Sonderbauvorschriften oder einem Gestaltungsplan zur Sicherstellung der Einhaltung der Lärmvorschriften möglich gewesen, was gegen eine rasche Realisierung aus eigener Kraft spricht.

9.6.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass selbst wenn die Zuweisung zur Landwirtschaftszone als Auszonung zu qualifizieren wäre, aufgrund der eindeutig fehlenden Realisierungswahrscheinlichkeit in naher Zukunft und aus eigener Kraft im konkreten Fall keine Entschädigung geschuldet ist.

10.

Selbst wenn jedoch die Auszonung und die Realisierungswahrscheinlichkeit und damit die grundsätzliche Entschädigungspflicht zu bejahen wären, wäre im konkreten Fall dennoch keine Entschädigung geschuldet.

10.1.

10.1.1.

Die Gesuchgegnerin bringt vor, die Parzelle Nr. aaa sei trotz Zuweisung einer Teilfläche zur Landwirtschaftszone weiterhin wirtschaftlich sinnvoll nutzbar, weshalb kein entschädigungspflichtiger Eingriff vorliege. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei in einem Bauverbot, welches nur einen Drittel betreffe, kein enteignungsähnlicher Tatbestand zu erblicken, sofern die betroffene Parzelle weiterhin sinnvoll nutzbar sei (Vernehmlassung Gesuchgegnerin, Rz. 30).

10.1.2.

Der Beigeladene bringt neben allgemeinen Ausführungen (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 27-29; Duplik Beigeladener, Rz. 8-13) vor, entscheidend sei, ob eine sinnvolle Nutzung weiterhin möglich sei. Die der Landwirtschaftszone zugewiesene Fläche betrage ca. 29 % der gesamten Grundstücksfläche. Der von der Planungsmassnahme betroffene Parzellanteil betreffe somit weniger als einen Drittel, weshalb eine Entschädigungspflicht ausgeschlossen sei. Der östliche Teil der Parzelle, der heute der Landwirtschaftszone zugewiesen sei, sei seit jeher als Wiese bzw. Weide genutzt worden. Die Nutzungsplanung 2023 beschränkte daher die Nutzung nicht. Im Gegenteil sei durch die Nutzungsplanung 2023 die westliche Fläche einer regulären Bauzone zugewiesen worden, wodurch sich die Nutzungsmöglichkeiten insgesamt sogar merklich verbessert hätten, was eine Entschädigungspflicht erst recht ausschliesse (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 30-36). In seiner Duplik ergänzt der Beigeladene, im vorliegenden Fall sei der mit Lärm am meisten belastete Teil der Parzelle Nr. aaa nicht eingezont worden. Dieser liege aufgrund der Hangsituation bis zu 7.5 m tiefer als der heutige Bauzonenrand und bis zu über 9 m tiefer als die Wohnbauten auf der Parzelle Nr. aaa, womit üblicherweise aufgrund der verminderten Aussicht eine relative Wertminderung einhergehe.

Wertmässig liege die Nichteinzonung somit ganz erheblich unter einem Drittel (Duplik Beigeladener, Rz. 14-15).

Die vorliegend interessierende Fläche wäre zudem auch nicht ohne weiteres selbstständig überbaubar gewesen. Dies widerspräche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach eine selbstständige bauliche Verwertung des betroffenen Grundstücksteils rechtlich möglich und wirtschaftlich sinnvoll sein müsse. Die Teilfläche sei nicht erschlossen und hätte aus Lärmschutzgründen auch nicht ohne umfangreiche Lärmschutzmassnahmen eingezont, erschlossen oder überbaut werden können. Eine eigenständige Verwertung als Bauland wäre daher nur schwer möglich gewesen. Dies werde durch die umliegenden Grundstücke bestätigt. Keiner der lärmbelasteten Grundstücksbereiche sei mit Wohnbauten überbaut. Lediglich im Bereich der südlich gelegenen Wohn- und Arbeitszone finde sich ein einziger Gewerbebau an der Bahnlinie und der Kantonsstrasse (Duplik Beigeladener, Rz. 16-17).

10.1.3.

Die Gesuchstellenden stellen sich auf den Standpunkt, das Bundesgericht lehne es ausdrücklich ab, die Grenze der Entschädigungspflicht schematisch anhand eines festen Prozentsatzes der Wertminderung zu ziehen. Vorliegend sei keine Gesamtbetrachtung der Parzelle angezeigt. Die der Landwirtschaftszone zugewiesene Fläche sei nicht überbaut, der restliche Teil des Grundstückes schon; die Teilfläche sei eigenständig überbaubar. Nördlich der Parzelle Nr. aaa befänden sich die Parzellen Nr. ggg, Nr. iii und Nr. eee; ursprünglich habe es sich dabei um ein Grundstück gehandelt. Die Grundstücke Nr. ggg und Nr. eee seien in der Bauzone verblieben, das Grundstück Nr. eee sei ausgezont worden. Es sei daher auch den Gesuchstellern möglich gewesen, die der Landwirtschaftszone zugewiesene Fläche abzuparzellieren. Selbst wenn jedoch eine Gesamtbetrachtung angezeigt wäre, liege ein entschädigungspflichtiger Eingriff vor. Die Gesuchstellenden würden einen Drittel der Grundstücksfläche verlieren und eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der der Landwirtschaftszone zugewiesenen Fläche sei nicht mehr möglich. Die Fläche sei für die landwirtschaftliche Nutzung schlecht geeignet; sie hätten Bäume gepflanzt, welche nur schlecht gedeihen würden. Die Hanglage erschwere die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Der Landwirt, welcher die Fläche früher gemäht habe, habe kein Interesse mehr an der Bewirtschaftung, folglich fehle auch ein Pachtzins. Es handle sich dabei auch nicht um die bestimmungsgemässe oder wirtschaftlich sinnvolle Nutzung. Das Grundstück sei der Bauzone zugewiesen gewesen, weshalb die bestimmungsgemässe Nutzung in der Bebauung bestanden habe (Replik, Rz. 14-17, 37-38; Protokoll, S. 4 f.).

10.2.

10.2.1.

Ob mit einer Auszonung die Eingriffsintensität einer materiellen Enteignung erreicht wird, ist jeweils unter Bezug des Grundstücks als Ganzes zu prüfen. Auch die Werteinbusse eines teilweisen Bauverbots (Bauverbot durch Baulinien, Denkmalschutz, Teilauszonung) ist nach diesem Grundsatz zu bestimmen. Bleibt dem Grundstück eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung erhalten, liegt kein entschädigungspflichtiger Eingriff vor.

10.2.2.

Diese Regel, wonach vom ganzen Grundstück auszugehen ist, gilt indes-
sen nicht absolut.

«Sie ist ohne weiteres in jenen Fällen gerechtfertigt, in denen die Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in einem direkten Zusammenhang mit dem weiterhin zulässigen wirtschaftlichen Gebrauch der Parzelle steht. Dies trifft regelmässig bei Ab- oder Umzonungen zu» (zit. Urteil des Bundesgerichtes [1C_653/2017] vom 12. März 2019, Erw. 3.3.).

Wo der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Parzelle unterschiedlichen Nutzungsregimes untersteht und daher nicht einheitlich ist, was namentlich bei grossen Grundstücken vorkommen kann, rechtfertigt sich dieses Vorgehen nicht. Kommt einzelnen Parzellenteilen ein selbstständiger Charakter zu und könnten diese jederzeit abparzelliert und verkauft werden, ist die Intensität eines Eingriffs mit Blick auf den betroffenen Teilbereich zu beurteilen (Urteil des Bundesgerichtes [1C_653/2017] vom 12. März 2019, Erw. 3.2.-3.5.).

«Bei Bauverboten auf einem Teil des Grundstücks aufgrund von Baulinien oder Denkmalschutz oder bei einer Teilauszonung ist es ebenfalls gerechtfertigt, die Werteinbusse anhand der gesamten Grundstücksfläche zu bestimmen, wenn die überbaubar bleibende Restfläche und der vom Bauverbot erfasste Teil mit Blick auf ihre wirtschaftliche Nutzbarkeit eine Einheit bilden. Hingegen rechtfertigt sich dieses Vorgehen dort nicht, wo der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Parzelle – wie dies namentlich bei grossen Grundstücken vorkommen kann – unterschiedlichen Nutzungsregimes untersteht und daher nicht einheitlich ist oder wo – wie bei sehr kleinen Grundstücken – eine Parzelle wirtschaftlich gar nicht nutzbar ist. Ein durchgehendes Abstellen auf die Gesamtfläche eines Grundstücks bei der Bestimmung der Werteinbusse hätte zur Folge, dass die Entschädigungspflicht von der mehr oder weniger zufälligen Eigentums- und [Parzellenanordnung] abhängen würde. Eigentümer grosser Parzellen müssten regelmässig grössere Teilbauverbote entschädigungslos hinnehmen als Eigentümer kleinerer Grundstücke» (zit. Urteil des Bundesgerichtes [1C_653/2017] vom 12. März 2019, Erw. 3.3.).

Die Werteinbusse darf nach dem Gesagten nur dann anhand der gesamten Grundstücksfläche bestimmt werden, wenn die ganze Parzelle bezüglich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit eine Einheit bildet. Kommt dagegen

einzelnen Parzellenteilen ein selbstständiger Charakter zu, da sie einem eigenen Nutzungsregime unterstehen, sind diese separat zu betrachten (PETER KARLEN in: ZBI 12/2019, S. 656 f.).

10.2.3.

Ob dem planungsbetroffenen Grundeigentümer noch eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung erhalten bleibt, oder ob ein entschädigungspflichtiger Eingriff vorliegt, ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der gesamten Umstände zu prüfen. Das Bundesgericht lehnt es ab, die Grenze der Entschädigungspflicht schematisch anhand eines festen Prozentsatzes der Wertminderung zu ziehen. Nach der bisherigen Rechtsprechung wurden Werteinbussen bis zu einem Fünftel nie, solche bis zu einem Drittel kaum je als enteignungsgleich gewertet (Urteile des Bundesgerichts vom 3. Oktober 2018 [1C_473/2017], Erw. 2.6.; vom 9. Januar 2012 [1C_349/2011], Erw. 3.5.; vom 12. März 2019 [1C_653/2017], Erw. 3.2.).

«In seiner bisherigen Praxis erblickte es im Umstand, dass ein Grundstück zu einem Drittel mit einem Bauverbot belegt wurde bzw. dass es eine entsprechende Werteinbusse erfuhr, keinen enteignungsähnlichen Tatbestand, wenn die Eigentümer ihre Parzellen nach dem Eingriff in angemessener, wirtschaftlich sinnvoller und guter Weise nutzen konnten» (zit. Urteil des Bundesgerichtes [1C_653/2017] vom 12. März 2019, Erw. 3.2.).

«Die Grenze zwischen entschädigungspflichtigem und entschädigungslosem Eingriff lässt sich aber bei einer Abzonung nicht einfach bei einem Drittel der Verminderung des Landwerts festmachen» (zit. Urteil des Bundesgerichtes [1C_653/2017] vom 12. März 2019, Erw. 3.2.).

10.2.4.

Im Urteil 1C_653/2017 (12. März 2019) hatte das Bundesgericht eine Umzonung zu beurteilen, welche ein Teilbauverbot auf einem Grundstück bewirkte, welches planerisch in drei Teile zerfiel. Bei rund der Hälfte der Parzelle (rund 5'000 m²) war die Überbaubarkeit bereits vorher ausgeschlossen, weshalb die fragliche Revision keine erhebliche Veränderung verursachte. Die andere Hälfte (ebenfalls rund 5'000 m²) befand sich im Baugebiet, wobei sie unterteilt war in flächenmässig gleiche Anteile, die jeweils der Kernzone und der Zone WE2 zugewiesen waren. Die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Parzellenbereiche in der Kernzone und der Zone WE2 unterschieden sich erheblich. Unter diesen Umständen verneinte das Bundesgericht die Zulässigkeit einer Betrachtungsweise, bei der das gesamte Grundstück herangezogen wurde (Erw. 3.5.).

10.3.

10.3.1.

Im vorliegenden Fall war die Parzelle Nr. aaa der Gesuchstellenden unter Geltung der Nutzungsplanung 1989 gesamthaft der Wohnzone 2 (2. Etappe) zugewiesen. Es gab unter der Geltung der alten

Nutzungsordnung folglich keine Teilflächen, die einem eigenen Nutzungsregime unterstanden und welche daher separat zu betrachten wären. Es sind zudem auch sonst keinerlei Umstände erkennbar, wonach einzelnen Parzellenteilen ein selbstständiger Charakter zukäme. Die Parzelle bildete unter der Nutzungsplanung 1989 bezüglich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit folglich eine Einheit. Die Werteinbusse ist anhand der gesamten Grundstücksfläche zu bestimmen.

10.3.2.

Die Parzelle Nr. aaa umfasst insgesamt 2'240 m²; davon wird eine Teilfläche von rund 655.70 m² (gemäss AGIS) bzw. 659 m² (gemäss ÖREB-Kataster) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Zuweisung bewirkt ein Teilbauverbot von rund 29.3 % bzw. 29.4 %. Die Werteinbusse betrifft folglich rund 30 % des Grundstückes, was kaum je als enteignungsrechtlich gewertet wird.

10.3.3.

Entscheidend ist jedoch wie ausgeführt, ob den Gesuchstellen noch eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung erhalten bleibt. Den Gesuchstellern bleibt nach der Zuweisung der Teilfläche eine Fläche von rund 1'580 m², welche der Bauzone zugewiesen ist. Die bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung bleibt erhalten.

Dafür spricht umso mehr, dass die Restfläche von 1'580 m² (also rund 70 %) neu der Wohnzone «XZ/XY» (W2-OR) zugewiesen ist. Gemäss § 10 Abs. 1 BNO 2023 dient die Zone W2-OR dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen sind zugelassen; diese haben sich dem Wohncharakter der Umgebung anzupassen. § 7 Abs. 1 BNO 2023 statuiert in der W2-OR eine Ausnutzung von 0.4. Zulässig sind zwei Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 10 m. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Innerhalb der im Bauzonen- und Kulturlandplan speziell bezeichneten Zone W2-OR mit Lärmvorbelastung ist für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen oder für wesentliche Änderungen solcher Räume im Baubewilligungsverfahren mit baulichen und gestalterischen Massnahmen und mit einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel, bei Wohnnutzungen mindestens 28 dB(A) und bei gewerblichen Nutzungen mindestens 25 dB(A) unter den Emissionsgrenzwerten der R-Strasse liegen.

Im Gegensatz dazu war die Parzelle Nr. aaa unter der Geltung der Nutzungsplanung 1989 der Wohnzone 2 (2. Etappe) zugewiesen. Unabhängig von der Qualifikation dieser Zone setzte § 3.3 BNO 1989 für eine Überbauung wie ausgeführt (Erw. 9.5.) unter anderem eine Sondernutzungsplanung voraus. Für die Wohnzone 2 (2. Etappe) sah § 4.1 BNO 1989 eine Ausnutzung von 0.35 vor.

Es ist daher fraglich, ob sich die Nutzungsmöglichkeiten auf der Parzelle Nr. aaa insgesamt nicht sogar eher verbessert haben. Es ist aber in jedem Fall eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit erhalten geblieben.

10.3.4.

Die Argumentation der Gesuchstellenden, wonach eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der der Landwirtschaftszone zugewiesenen Teilfläche nicht mehr möglich sei (Erw. 10.1.3.), geht indessen fehl. Für die Beurteilung der Entschädigungspflicht ist entscheidend, ob trotz der Zuweisung einer Teilfläche zur Landwirtschaftszone die restliche Parzelle sinnvoll wirtschaftlich nutzbar bleibt. Dass die der Landwirtschaftszone zugewiesene Fläche nicht baulich nutzbar ist, ist unbestritten.

10.4.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auch unter der Annahme einer Auszonung wegen der fehlenden Realisierungswahrscheinlichkeit keine Entschädigung geschuldet wäre; zudem bleibt trotz der teilweisen Zuweisung zur Landwirtschaftszone eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung der Parzelle bestehen. Das Gesuch um Entschädigung aus materieller Enteignung wäre folglich auch unter dieser Annahme abzuweisen.

11.

11.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Da sich das Verfahren auf die Streitfrage nach dem Bestand der Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung beschränkte, gelten für die Aufteilung der Verfahrenskosten die allgemeinen Regeln (vgl. AGVE 1985 S. 383). Massgebend ist somit der Prozessausgang (§ 149 Abs. 1 BauG i.V.m. §§ 29 und 31 Abs. 2 VRPG). Die Gesuchstellenden unterliegen, weshalb sie die Verfahrenskosten zu tragen haben.

11.2.

Am 1. Juli 2024 sind das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) vom 19. September 2023 und das Gebührendekret (GebührD; SAR 662.110) vom 19. September 2023 in Kraft getreten. Nach § 20 Abs. 1 lit. a GebührD beträgt die Gebühr in der gerichtlichen Verwaltungsrechtspflege für das Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00. Innerhalb dieses Rahmens ist die Gebühr in vermögensrechtlichen Streitsachen vor dem Spezialverwaltungsgericht nach den halben Grundansätzen gemäss § 7 Abs. 1 GebührD festzulegen.

11.3.

Der geltend gemachte Streitwert liegt bei Fr. 195'398.60 ($655.70 \text{ m}^2 \times \text{Fr. } 298.00/\text{m}^2$; Gesuch, S. 16, Rz. 7.2.). Legt man die Fläche gemäss ÖREB-Kataster (659 m^2) zugrunde, ergibt sich ein Streitwert von Fr. 196'961.90. Für die vorliegende Kostenberechnung legt das Gericht

den geltend gemachten tieferen Streitwert von rund Fr. 195'399.00 zugrunde. Die Staatsgebühr wird auf Fr. 5'500.00 festgesetzt.

11.4.

11.4.1.

Für den Parteikostenersatz gelten dieselben Regeln (§§ 32 Abs. 2 und 29 VRPG).

11.4.2.

Der Beigeladene lässt vorbringen, er sei ebenfalls Partei im Verfahren, weshalb ihm die Gesuchsteller bei diesem Verfahrensausgang eine Parteientschädigung für seine anwaltliche Vertretung unter solidarischer Haftbarkeit zu leisten hätten (Vernehmlassung Beigeladener, Rz. 84 f.).

Die Gesuchstellenden bringen vor, der Beigeladene liesse sich durch die RABVU vertreten. Die Rechtsabteilung verfüge über ausreichend ausgebildetes Personal, um sich im vorliegenden Verfahren nicht von einer externen Anwaltskanzlei vertreten zu lassen. Es bestehe für den Beigeladenen daher keine Notwendigkeit, einen externen Rechtsvertreter beizuziehen. Hinzu komme, dass die Beiladung nicht auf Veranlassung der Gesuchstellenden erfolgte. Die Gesuchgegnerin und der Beigeladene hätten identische Interessen. Aus all diesen Gründen sei dem Beigeladenen, sollte das Gesuch abgewiesen werden, keine Parteientschädigung zuzusprechen (Replik, Rz. 71 f.).

In seiner Dulik ergänzt der Beigeladene, ob der Beigeladene über eine eigene versierte Rechtsabteilung verfüge und ob die Gesuchstellenden seine Teilnahme veranlasst hätten, spiele keine Rolle (Duplik, Rz. 36-37).

11.4.3.

Die Gesuchstellenden haben der Gesuchgegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Erw. 11.4.1.). Ebenso haben sie dem anwaltlich vertretenen Beigeladenen, welchem Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. d VRPG), die Parteikosten zu ersetzen.

11.4.4.

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 (besonders 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).

Bei hohem Streitwert kann die Entschädigung zudem bis zu einem Drittel herabgesetzt werden. Diese Bestimmung gilt entgegen dem Wortlaut für die Vertreter beider Seiten (§ 12a AnwT; AGVE 2011 S. 247). Ein Streitwert über Fr. 100'000.00 gilt nach der Praxis des Gerichts stets als hoch (SKEE [4-SV.2015.5] vom 14. Juni 2017, Erw. 14.2.3.; AGVE 2013 S. 484). Diese Praxis kommt aus Gründen der Rechtsgleichheit auch bei der Festsetzung der Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens zur Anwendung (AGVE 2011 S. 252 f.).

11.4.5.

Für das vorliegende Verfahren ist von einem Streitwert von Fr. 195'399.00 (Erw. 11.3.) auszugehen. Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT geht der Entschädigungsrahmen für Streitwerte von Fr. 100'000.00 bis 500'000.00 von Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT).

Nach dem Gesagten rechtfertigt sich – ausgehend von der vom Streitwert abgeleiteten Bedeutung des Falles mit einem mittleren Aufwand und mittlerer Schwierigkeit – eine Grundentschädigung von Fr. 8'400.00 (inkl. Auslagen und MWST).

Infolge des hohen Streitwertes (über der Grenze von Fr. 100'000.00) erfolgt ein Abzug von 10 % (§ 12a Abs. 1 AnwT). Die Parteientschädigung wäre somit auf rund Fr. 7'500.00 (inkl. Auslagen und MWST) festzusetzen.

11.4.6.

Gemäss § 8b Abs. 2 AnwT kann der Rahmen gemäss § 8a Abs. 1 bei der Bemessung um bis zu 50 % unterschritten werden, wenn zwischen dem Streitwert und dem Interesse der Parteien am Prozess oder zwischen dem gemäss § 8a Abs. 1 AnwT anwendbaren Ansatz und der vom Anwalt tatsächlich geleisteten Arbeit ein offenes Missverhältnis besteht.

Aufgrund des mutmasslichen Aufwands der Anwälte und der Tatsache, dass den privaten Gesuchstellern zwei anwaltlich vertretene Gemeinwesen gegenüberstehen, rechtfertigt sich eine weitere Reduktion der Entschädigungen. Das Kostenrisiko für die Privaten würde ansonsten gänzlich unkalkulierbar und könnte sich sogar geradezu prohibitiv auswirken (SKEE [4-EV.2022.11] vom 12. Februar 2025, Erw. 10.2.4.).

Vorliegend ist daher jeweils eine weitere Reduktion der Entschädigungen um 20 % vorzunehmen. Die Gesuchsteller haben somit der Gesuchgegnerin und dem Beigeladenen je einen Parteikostenersatz von Fr. 6'000.00 auszurichten.

Das Gericht erkennt:

1.

Es wird festgestellt, dass die am tt.mm. 2024 in Kraft getretene Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Q. _____ für die Parzelle Nr. aaa keine materielle Enteignung bewirkt.

Das Gesuch wird abgewiesen.

2.

2.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Gerichtsgebühr von Fr. 5'500.00 und den Auslagen von Fr. 95.00, zusammen Fr. 5'595.00, werden den Gesuchstellenden auferlegt.

2.2.

2.2.1.

Die Gesuchstellenden haben der Gesuchgegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 6'000.00 zu bezahlen.

2.2.2.

Die Gesuchstellenden haben dem Beigeladenen einen Parteikostenersatz von Fr. 6'000.00 zu bezahlen.

Zustellung

- Vertreter der Gesuchstellenden (2)
- Vertreter der Gesuchgegnerin (2)
- Vertreter des Beigeladenen (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichterin; 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, 3. Juni 2026

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

L. Bieli-Käser