

4-EV.2022.11

Urteil vom 12. Februar 2025

Besetzung Präsident B. Wehrli
 Richter U. Bolliger
 Richterin C. Hofer Schmid
 Richter T. Humbel
 Richter D. Peter
 Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Gesuchstellerin 1 **A.**_____

Gesuchstellerin 2 **B.**_____

Gesuchsteller 3 **C.**_____

alle vertreten durch MLaw David Fuhrer, Rechtsanwalt, Hintere Bahnhofstrasse 11A, 5080 Laufenburg

Gesuchgegnerin **Einwohnergemeinde Q.**_____

handelnd durch den Gemeinderat

dieser vertreten durch lic. iur. Christian Bär, Rechtsanwalt, Hintere Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau

Beigeladener **Kanton Aargau**

handelnd durch den Regierungsrat

dieser vertreten durch Dr. Adrian Gossweiler, Rechtsanwalt, Rain 16, 5000 Aarau

Gegenstand materielle Enteignung (Nutzungsplanungsrevision)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

In der Gemeinde Q._____ wurde eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt (beschlossen von der Gemeindeversammlung am tt.mm. 2019, genehmigt vom Regierungsrat am tt.mm. 2021). Davon betroffen waren unter anderem die Parzelle aaa (im Halte von 8'242 m²) von A._____, die Parzelle bbb (im Halte von 2'928 m²) von B._____ sowie die Parzelle ccc (im Halte von 4'959 m²) von C._____. Die betroffenen Grundstücke wurden von der Bauzone (Wohnzone E sowie Wohn- und Gewerbezone WG) in die Landwirtschaftszone umgezont.

B1.

Am 14. Dezember 2022 liessen A._____, B._____ und C._____ (nachfolgend: Gesuchsteller) beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE), Entschädigungsbegehren mit folgenden Anträgen stellen:

"1. a)

Es sei festzustellen, dass die mit Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ vom tt.mm. 2019, genehmigt vom Regierungsrat am tt.mm. 2021, erfolgte Zuweisung von LIG Q._____/aaa im Umfang von 8'242 m² von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

b)

Es sei der Eigentümerschaft (derzeit A._____, geb. tt.mm.jjjj) eine Entschädigung von CHF 840/m² auszurichten, d.h. CHF 6'923'280.00 zzgl. gesetzlicher Zins seit tt.mm. 2021.

2. a)

Es sei festzustellen, dass die mit Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ vom tt.mm. 2019, genehmigt vom Regierungsrat am tt.mm. 2021, erfolgte Zuweisung von LIG Q._____/bbb im Umfang von 2'928 m² von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

b)

Es sei der Eigentümerschaft (derzeit B._____, geb. tt.mm.jjjj) eine Entschädigung von CHF 840.00/m² auszurichten, d.h. CHF 2'459'520.00 zzgl. gesetzlicher Zins seit tt.mm. 2021.

3. a)

Es sei festzustellen, dass die mit Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ vom tt.mm. 2019, genehmigt vom Regierungsrat am tt.mm. 2021, erfolgte Zuweisung von LIG Q._____/ccc im Umfang von 4'959 m² von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

b)

Es sei der Eigentümerschaft (derzeit C.____, geb. tt.mm.jjjj) eine Entschädigung von CHF 840.00/m² auszurichten, d.h. CHF 4'165'560.00 zzgl. gesetzlicher Zins seit tt.mm. 2021.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

B.2.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 forderte der Präsident des SKE die Einwohnergemeinde Q.____ (nachfolgend: Gesuchgegnerin) zur Vernehmung bis 24. Januar 2023 auf. Diese beauftragte daraufhin Christian Bär, Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, mit der Vertretung. Am 23. Januar 2023 ersuchte Christian Bär um Erstreckung der Frist zur Vernehmung bis 23. Februar 2023 und beantragte die Beiladung des Kantons Aargau zum Verfahren.

C.1.

Mit Schreiben vom 25. Januar 2023 lud der Präsident den Kanton Aargau zum Verfahren bei. Die Gesuchsteller hatten in ihrem Gesuch vom 14. Dezember 2022 bereits einer Beiladung des Kantons zugestimmt. Der Kanton wurde ersucht, sich bis 27. Februar 2023 vernehmen zu lassen oder den Verzicht auf eine aktive Teilnahme am Verfahren zu erklären. Der Gesuchgegnerin wurde die Frist zur Vernehmung ebenfalls bis 27. Februar 2023 erstreckt.

C.2.

Die Gesuchgegnerin liess sich innert mehrfach erstreckter Frist mit Eingabe vom 31. März 2023 vernehmen und die Abweisung des Entschädigungsbegehrens beantragen.

C.3.

Der nunmehr vertretene Kanton (nachfolgend: Beigeladener) liess sich innert derselben Frist mit Eingabe vom 31. März 2023 vernehmen und ebenfalls die Abweisung des Entschädigungsbegehrens beantragen.

D.1.

Die beiden Eingaben wurden den Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 18. April 2023 übers Kreuz zur Kenntnis gebracht und den Gesuchstellern wurde freigestellt, bis 11. Mai 2023 eine Replik zu erstatten.

D.2.

Die Gesuchsteller liessen innert mehrfach erstreckter Frist mit Eingabe vom 25. August 2023 replizieren und an ihren Anträgen festhalten.

D.3.

Mit Schreiben jeweils vom 1. September 2023 wurde die Replik der Gesuchgegnerin und dem Beigeladenen zur Kenntnis gebracht und ihnen wurde freigestellt, bis 25. September 2023 eine den Schriftenwechsel abschliessende Duplik abzugeben.

E.1.

Innert mehrfach erstreckter Frist liess die Gesuchgegnerin am 29. November 2023 duplizieren und an ihren Anträgen festhalten.

Der Beigeladene liess auch innert mehrfach erstreckter Frist mit Eingabe vom 30. November 2023 duplizieren und an seinen Anträgen festhalten.

E.2.

Die Eingaben der Gesuchgegnerin und des Beigeladenen wurden den Gesuchstellern am 4. Dezember 2023 zur Kenntnis gebracht.

Die Gesuchsteller äusserten sich daraufhin unaufgefordert mit Schreiben vom 14. Dezember 2023 zu den Neuerungen der Duplik.

E.3.

Am 15. Dezember 2023 wurde das Schreiben der Gesuchsteller der Gesuchgegnerin und dem Beigeladenen zur Kenntnis gebracht. Diese liessen daraufhin jeweils mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 dazu Stellung nehmen. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

E.4.

Am 9. September 2024 lud das Gericht die Parteien zur Verhandlung vor.

F.

Das Gericht führte am 12. Februar 2025 eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2). Anschliessend wurde der Fall beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Gesuchsteller fordern eine Entschädigung aus materieller Enteignung infolge Zuweisung ihrer Grundstücke zum Nicht-Baugebiet. Für die Beurteilung dieser Frage ist gemäss § 158 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG; SAR 713.100) vom 19. Januar 1993 das SKE zuständig.

1.2.

1.2.1.

1.2.1.1.

Zur Einreichung eines Entschädigungsbegehrens 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).

1.2.1.2.

Mit Duplik vom 29. November 2023 wirft die Gesuchgegnerin die Frage auf, ob die Gesuchstellerinnen 1 und 2 vorliegend überhaupt zur Stellung von Entschädigungsbegehren legitimiert sind. Gesuchstellerin 1 habe einzelne Teile der Parzelle aaa erst in den Jahren 2018 bzw. 2019 erworben. Gesuchstellerin 2 habe Parzelle bbb erst im Jahr 2018 erworben. Massgebender Zeitpunkt für die Beurteilung, ob eine materielle Enteignung vorliegt, sei der Zeitpunkt des Eingriffs oder des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung. Mit RRB Nr. kkk vom tt.mm. 2021, mit welchem die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland genehmigt wurde, sei der Beschluss des Grossen Rates vom 24. März 2015 betreffend die Anpassung des Richtplankapitels S 1.2 Siedlungsgebiet umgesetzt worden. Laut diesem Beschluss hätten die Bauzonen im Gebiet "XZ" nicht mehr zum Siedlungsgebiet gezählt. Die Einwohnergemeinde Q._____ sei verpflichtet gewesen, das Gebiet innert drei Jahren auszuzonen und notfalls Planungszone zu erlassen. Die Anpassung des Richtplankapitels S 1.2 Siedlungsgebiet sei vom Bundesrat am 23. August 2017 genehmigt worden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt habe für jedermann erkennbar, definitiv und unwiderruflich festgestanden, dass die Parzellen aaa, bbb und ccc nicht mehr zum Siedlungsgebiet zählen und ausgezont werden müssen. Die formelle Umsetzung durch Auszonung im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sei bereits damals unabwendbar und nur noch eine Frage der Zeit gewesen. Da die Gesuchstellerinnen 1 und 2 weder am 24. März 2015 noch am 23. August 2017 Eigentümerstellung gehabt hätten, fehle ihnen vorliegend Legitimation. Es dürfe daher auf ihre Entschädigungsbegehren nicht eingetreten werden.

1.2.1.3.

Dieser Argumentation schliesst sich der Beigeladene grundsätzlich an. Das Bundesgericht habe sich bereits zur Frage geäussert, ob eine dem definitiven Eingriff vorausgehende provisorische Massnahme einen Einfluss auf den Stichtag haben könne (BGE 132 II 218, Erw. 2.4.; BGE 1A.263/2004 vom 24. Oktober 2005). Es habe erwogen, dass auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des definitiven Eingriffs abzustellen sei und dass mit der provisorischen Massnahme kein Ausschluss der Entschädigungspflicht zum Nachteil des Betroffenen begründet werden dürfe. Soweit ersichtlich habe sich das Bundesgericht aber noch nicht mit der Frage befasst, wie vorzugehen sei, wenn ein Grundeigentümer sein Grundstück erst während der

Geltung der provisorischen Massnahme erwerbe. Vorliegend habe der behördenverbindliche Richtplan das planerische Schicksal der Parzellen bereits vorgegeben. Ab diesem Zeitpunkt sei niemand mehr vernünftigerweise bereit gewesen, für die betroffenen Grundstücke den Preis für unerschlossenes Bauland zu bezahlen. Es sei stossend, wenn ein Eigentümer während der Geltung einer Planungszone ein Grundstück zu einem bereits stark herabgesetzten Kaufpreis erwerben würde und danach im Falle einer materiellen Enteignung eine volle Verkehrswertentschädigung zugesprochen erhielte. Vorliegend sei daher für die Bestimmung des massgebenden Stichtags auf das Datum des Beschlusses des behördenverbindlichen Richtplans im März 2015 abzustellen, sofern die Gesuchsteller ihre Grundstücke erst nach diesem Zeitpunkt erworben hätten. Die vorliegende Konstellation sei letztlich vergleichbar mit Enteignungen von Nachbarrechten wegen durch öffentliche Verkehrsanlagen verursachtem Lärm, in welchen nur Entschädigungsansprüche von Betroffenen, für welche die Immissionen beim Erwerb ihres Grundstücks unvorhersehbar gewesen seien, geschützt würden. Den Gesuchstellern, welche ihre Parzellen erst zu einem späteren Zeitpunkt erworben hätten, sei die Legitimation mangels Eigentümerstellung am Stichtag abzusprechen und auf ihr Entschädigungsbegehren nicht einzutreten. Dies betreffe die Gesuchstellerinnen 1 und 2.

1.2.1.4.

Die Gesuchsteller lassen dazu ausführen, die Handänderungen der Grundstücke der Gesuchstellerinnen 1 und 2 seien jeweils auf Erbgänge zurückzuführen gewesen und seien somit durch Universalsukzession erfolgt, wodurch sämtliche vererblichen Vermögenswerte, wozu auch Vertrauensschutzpositionen gehörten, auf die Gesuchstellerinnen übergegangen seien. Die Argumentation von Gemeinde und Kanton sei lediglich allenfalls dann relevant, wenn eine gewöhnliche Handänderung (etwa durch Kauf) stattgefunden hätte.

1.2.2.

1.2.2.1.

Bei Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche besteht Anspruch auf Entschädigung, wenn die Voraussetzungen der Unvorhersehbarkeit und der Spezialität des Schadens sowie der Schwere des Schadens kumulativ erfüllt sind, was namentlich voraussetzt, dass die Immissionen übermässig sind (BGE 110 Ib 46 f.; 106 Ib 386; 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017 Erw. 2.1; Hess/Weibel, a.a.O., Band I, Art. 19 N 23). In Bezug auf Fluglärm-Immissionen hat das Bundesgericht einen massgeblichen Zeitpunkt festgelegt, ab dem die Immissionen nicht mehr als unvorhersehbar gelten (vgl. BGE 121 II 317, Erw. 6). Hat ein Grundeigentümer sein Grundstück erst nach diesem Zeitpunkt anders als durch Erbgang erworben, gelten die Einwirkungen als vorhersehbar und es kann kein Entschädigungsanspruch entstehen (BGE 134 II 49, Erw. 7). Vorliegend argumentiert der Beigeladene analog zu Fällen der Enteignung nachbarlicher Abwehrrechte und

macht geltend, die Zuweisung der Grundstücke zur Landwirtschaftszone sei bereits zum Zeitpunkt des Richtplanbeschlusses vorhersehbar gewesen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird jedoch bezüglich der Vorhersehbarkeit zwischen dem Erwerb durch Kauf und dem Erwerb durch Erbgang unterschieden: Wird ein Grundstück nach dem relevanten Zeitpunkt durch Erbgang erworben, gelten die Einwirkungen gemäss Bundesgericht als unvorhersehbar (BGE 134 II 149; 134 II 156). Anders als einem Käufer stünden den Erben und auch Erbvorbezüglern keine anderen Mittel zur Schadenverhütung offen als dem früheren Eigentümer (BGE 111 Ib 235).

Vorliegend haben die Gesuchstellerinnen die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstückteile durch Erbgang erworben. B._____ hat Parzelle bbb im Dezember 2017 durch Erbgang erworben. Die Erbteilung erfolgte kurz darauf im Januar 2018. Bei A._____ erfolgte der Erbgang bereits 2008, die Erbteilung jedoch erst im Dezember 2018. Im Februar 2019 wurde A._____ als Alleineigentümerin von Parzelle aaa im Grundbuch eingetragen.

Der Rechtsvertreter des Beigeladenen führte an der Verhandlung dazu aus, dass es faktisch um einen Wertverlust gehe, der bereits zum damaligen Zeitpunkt beim Rechtsvorgänger eingetreten sei. Der Wert eines Grundstücks, welcher beim Erbgang unter Privaten vereinbart werde, sei vorliegend unmassgeblich (Protokoll, S. 8).

Dazu ist festzuhalten, dass der Richtplan lediglich behördenverbindlich ist. Die konkrete Umsetzung erfolgte letztendlich durch die Gemeinde. Erst mit der Umsetzung durch die Gemeinde und die darauffolgende Genehmigung der Nutzungsplanrevision durch den Regierungsrat am tt.mm. 2021 wurde die Eigentumsbeschränkung auch für die Grundeigentümer verbindlich. Als Stichtag wird daher der tt.mm. 2021 angenommen. Vorliegend sind somit auch die Gesuchstellerinnen 1 und 2 zur Einreichung von Entschädigungsbegehren legitimiert.

1.2.2.2.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass alle drei Gesuchsteller je einzeln von der Zuweisung ihrer Parzellen zum Nicht-Baugebiet betroffen und daher zur Einreichung von Entschädigungsbegehren legitimiert sind.

1.2.3.

Als Gesuchgegnerin wurde richtigerweise die Einwohnergemeinde Q._____ ins Recht gefasst (§ 139 Abs.1 BauG).

1.2.4.

1.2.4.1.

Die Gesuchsteller machen ihre Rechte gemeinsam als aktive Streitgenossen geltend. Die Verfahrensführung als Streitgenossenschaft ist im VRPG

nicht geregelt. Für das verwaltungsrechtliche Klageverfahren verweist § 63 VRPG auf die Zivilprozessordnung. Es erscheint sachgerecht, auch im verwaltungsrechtlichen Enteignungsverfahren (Gesuchverfahren) die Bestimmungen der Zivilprozessordnung betreffend die Streitgenossenschaft in Analogie zu § 63 VRPG sinngemäss anzuwenden.

Gemäss Art. 71 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008 können mehrere Personen gemeinsam als Streitgenossen klagen, wenn die zu beurteilenden Rechte oder Pflichten auf gleichartigen Tatsachen oder Rechtsgründen beruhen. Jeder Streitgenosse muss einen eigenen Anspruch haben und für sich allein beschwerdebefugt sein. Eine rechtliche Beziehung zwischen ihnen ergibt sich erst aus dem gemeinsamen Vorgehen. Die formelle Streitgenossenschaft ist daher stets eine freiwillige (auch einfache Streitgenossenschaft genannt). Der Richter kann zur Vereinfachung des Verfahrens die gemeinschaftliche Beschwerde trennen (vgl. Art. 125 lit. b ZPO). Das würde sich dann aufdrängen, wenn ein Beteiligter neben den gemeinsamen Anträgen auch abweichende oder ergänzende eigene stellen würde.

1.2.4.2.

Im vorliegenden Verfahren bilden die Gesuchsteller eine einfache formelle Streitgenossenschaft. Sie sind unabhängig voneinander zur Einreichung von Begehren legitimiert (Erw. 1.2.2.2.). Ihr gemeinsames Vorgehen ist zulässig, jedenfalls soweit die Begehren weitestgehend parallel laufen.

1.3.

Die Einreichung eines Entschädigungsbegehrens ist 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 339 f.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N 777 ff.).

Die Nutzungsplanänderung, auf welche die Gesuchsteller ihre Entschädigungsforderungen stützen, wurde am tt.mm. 2021 vom Regierungsrat genehmigt. Da die Nutzungsplanänderung nicht beim Verwaltungsgericht angefochten wurde, wurde sie zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig (vgl. unten Erw. 3.3.). Das vom 14. Dezember 2022 datierende Entschädigungsbegehren wurde damit ohne weiteres fristgerecht eingereicht.

1.4.

Auf das im Übrigen formgerecht eingereichte Entschädigungsbegehren ist einzutreten.

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 Satz 2 BauG).

Wird die Grundfrage des Vorliegens des Enteignungstatbestands vom Gericht bejaht, so muss in einem zweiten Schritt über die Höhe der zu leistenden Entschädigung befunden werden. Je nach prozessualer Ausgangslage kann es sich aus verfahrensökonomischen Überlegungen aufdrängen, über die Grundfrage der Tatbestandsmässigkeit ein selbständig anfechtbares Urteil zu fassen (vgl. dazu Beatrice Weber-Dürler, Verwaltungsökonomie und Praktikabilität im Rechtsstaat, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 87/1986 S. 193 ff.). Dieses Vorgehen entspricht einer anerkannten Praxis (vgl. BGE 121 II 417 ff., namentlich 428) und findet sich in § 158 BauG verankert (Baugesetzkomentar, a.a.O., § 158 N 3).

Vorliegend sind sich die Parteien schon in der Grundfrage uneinig. Im Gegensatz zu den Gesuchstellern 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 Folgevorgang zu beurteilen.

2.2.

Zwischen den Parteien ist weiter strittig, ob eine Auszonung oder eine blosser Nichteinzonung vorliegt. Weiter machen die Gesuchsteller geltend, dass auch eine (von ihnen bestrittene) Nichteinzonung vorliegend entschädigungspflichtig wäre. Die Gesuchgegnerin und der Beigeladene gehen dagegen von einer entschädigungslos hinzunehmenden Nichteinzonung aus.

3.

3.1.

Im Einklang mit Art. 26 Abs. 2 BV und § 21 Abs. 4 KV definiert § 138 Satz 1 BauG die materielle Enteignung als staatlichen Eingriff in vermögenswerte Rechte, der in seiner Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommt.

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 gleich, "wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so getroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen" (BGE 125 II 431, Erw. 3.a, mit weiteren Hinweisen).

3.2.

Bei Planungsmassnahmen ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zwischen Nichteinzonung und Auszonung zu unterscheiden. Eine Auszonung liegt vor, wenn ein Grundstück zunächst durch einen bundesrechtskonformen Nutzungsplan der Bauzone zugeteilt worden ist und später im Rahmen einer Nutzungsplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt wird. Wird hingegen ein Grundstück bei der erstmaligen Schaffung einer bundesrechtskonformen raumplanerischen Grundordnung der Nichtbauzone zugewiesen, liegt eine Nichteinzonung vor, die grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen ist (BGE 1C_66/2012 vom 3. September 2012, Erw. 2.2.; BGE 125 II 431, Erw. 3.b).

Dabei ist zu beachten, dass eine Nichteinzonung nicht nur bei der Revision von vor Inkrafttreten des RPG erlassenen Nutzungsplänen vorliegt, sondern auch bei der Anpassung von Nutzungsplänen, die zwar schon nach Inkrafttreten des RPG erlassen wurden, die aber materiell nicht mit den bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen übereinstimmen (BGE 1C_66/2012 vom 3. September 2012, Erw. 2.2.; BGE 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, Erw. 2.3.).

3.3.

3.3.1.

Massgebend für die Beurteilung der Entschädigungspflicht sind die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Eingriffs bzw. des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung (§ 158 Abs. 2 BauG). Dies ist der Zeitpunkt, in dem der neue Zonenplan in Kraft tritt (BGE 132 II 218, Erw. 2.4., mit Hinweisen). Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ wurde am tt.mm. 2021 vom Regierungsrat genehmigt.

3.3.2.

Die Gesuchgegnerin vertritt den Standpunkt, für die Bestimmung des Stichtags sei nicht auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland am tt.mm. 2021, sondern auf das Datum des Richtplanbeschlusses vom 24. März 2015, allerspätestens aber auf die bundesrätliche Genehmigung vom 23. August 2017 abzustellen. Da die Gesuchstellerinnen 1 und 2 ihre Liegenschaften erst in den Jahren 2018 und 2019 erworben hätten, nachdem der Eingriff bereits stattgefunden habe, könne seit dem Erwerb der Grundstücke keine wertmässige Differenz mehr eingetreten sein. Es sei daher ausgeschlossen, dass die Gesuchstellerinnen 1 und 2 einen entschädigungspflichtigen Minderwert ihrer Grundstücke erlitten hätten.

3.3.3.

Nach § 28 BauG hat die Verwaltungsgerichtsbeschwerde keine aufschiebende Wirkung. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass Planerlassverfahren und Inkrafttreten der Planung durch Rechtsmittel ungebührlich verzögert werden. Eine einzelne Beschwerde soll zudem nicht die Anwendung der ganzen Nutzungsplanung blockieren können. Wird die aufschiebende Wirkung erteilt, betrifft sie jeweils nur den Beschwerdegegenstand (Baugesetzkommentar, a.a.O., § 28 N 20 ff., mit Hinweis auf AGVE 1998 S. 338 und 1995 S. 281). Daraus folgt, dass die Planung mit der Genehmigung in Kraft tritt, obwohl dagegen noch ein Rechtsmittel möglich wäre.

Stichtag im vorliegenden Verfahren ist somit der tt.mm. 2021 (vgl. vorne Erw. 1.2.2.1).

4.

4.1.

Der Beigeladene zieht vorab die Überbaubarkeit der Parzellen bbb und aaa im massgebenden Zeitpunkt in Zweifel. Der am massgebenden Stichtag, dem tt.mm. 2021, noch in Kraft stehende kommunale Überbauungsplan XY habe einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Baulandqualitäten der strittigen Parzellen gehabt. Dieser Überbauungsplan habe Baulinien und Strassenlinien für eine Erschliessungsstrasse festgesetzt. Diese sei ab dem R-Weg westlich entlang der Parzellengrenze eee/bbb vorgesehen gewesen, um dann zunächst nach Norden und anschliessend nach Osten entlang der Zonengrenze Wohnzone E/Wohn- und Gewerbezone WG MF auf Parzelle aaa als Ringschluss schliesslich wieder an den R-Weg anzuschliessen. Aus dem Überbauungsplan werde zudem ersichtlich, dass die Erschliessung der Parzelle ccc von Norden her ab der neuen Erschliessungsstrasse über die Parzelle ddd vorzunehmen gewesen wäre. Östlich des R-Wegs habe der Erschliessungsplan eine analoge Ringstrasse vorgesehen, welche dann im Gegensatz zum westlichen Perimeter im Gebiet

"XZ" realisiert worden sei. Der Überbauungsplan XY sei im Anschluss an die Nutzungsplanrevision 2019/2021 als Folge der Zuweisung des Gebiets "XZ" zur Landwirtschaftszone vom Gemeinderat Q._____ mit Beschluss vom 2. Mai 2022 aufgehoben worden. Dieser Beschluss sei am 8. August 2022 vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt (kurz: BVU) genehmigt worden. Am vorliegend massgebenden Stichtag, dem tt.mm. 2021, sei der Überbauungsplan XY jedoch noch in Kraft gewesen. Dieser habe einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Baulandqualitäten der streitbetroffenen Parzellen gehabt. So sei die ohnehin schon schmale Parzelle bbb nach dem Überbauungsplan auf der ganzen Länge von einer Baulinie und damit von einer Freihaltefläche betroffen gewesen. Hinzu komme, dass sie durch die Strassenführung "zerschnitten" worden wäre. Laut Überbauungsplan sei ein Streifen von mindestens 13 m bis 25 m Breite für die Strasse abzutreten bzw. als Freihaltefläche freizuhalten gewesen. Auch Parzelle aaa sei durch den Überbauungsplan stark tangiert worden, da von dieser ein substantieller Teil für die neue Strasse zur Verfügung zu stellen gewesen wäre oder aufgrund des Baulinienbereichs von einer baulichen Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen gewesen wäre. Der Überbauungsplan XY hebe somit die Baulandqualität der Parzellen bbb und aaa in den im Perimeter der Strassen- und Baulinien gelegenen Teilen auf. Diese Flächen seien am Stichtag entweder gar nicht oder nur sehr beschränkt baulich nutzbar gewesen. Die Zuweisung dieser Parzellen zur Landwirtschaftszone könne daher in Bezug auf diese Flächen von Vornherein keine materielle Enteignung bewirken.

4.2.

Die Gesuchsteller lassen dazu vorbringen, Parzelle bbb sei nach dem Überbauungsplan XY zwar von einer Baulinie betroffen, aber keineswegs in dem Umfang, wie es der Beigeladene behaupte. Die im vorliegenden Verfahren nicht betroffene Parzelle eee wäre gemäss Überbauungsplan als Erschliessungsstrasse vorgesehen gewesen. Parzelle eee wäre nach dem Überbauungsplan kaum bebaubar gewesen. Dies treffe nicht auf die aus der Parzelle fff entstandenen Parzellen ggg sowie bbb zu. Parzelle ggg wäre fast gar nicht betroffen und Parzelle bbb wäre nur im südlichen sowie östlichen Teil geringfügig von einer Baulinie im Umfang von ca. 2 m (Süden) sowie ca. 4-6 m (Osten) und im südwestlichen Teil von der Erschliessungsstrasse betroffen. Rund zwei Drittel bis drei Viertel des Grundstücks hätten auch bei Beachtung des Überbauungsplans bebaut werden können.

Bezüglich Parzelle aaa lassen sie vorbringen, diese sei zwar ebenfalls vom Überbauungsplan tangiert gewesen, jedoch sei auch hier eine weitergehende Überbauung möglich gewesen. Die Erschliessungsstrasse hätte vorwiegend das nördliche Ende der Parzelle betroffen und die Parzelle nicht "zerschnitten", mit Ausnahme des westlichen Endes.

4.3.

4.3.1.

Die Kriterien, die einen Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung zu begründen vermögen, sind bei Auszonungs- und Nichteinzonungskonstellationen nicht identisch: Bei einem eigentlichen Baulandverlust, wie er nur bei Auszonungen stattfindet, sind die Bedingungen, die einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung Enteignungscharakter verleihen, weniger streng. Aus diesem Grund ist zunächst zu prüfen, ob eine strittige Planungsmassnahme als Auszonung oder bloss als Nichteinzonung einzustufen ist. Diese Qualifizierung kann allerdings in Fällen unterbleiben, in denen selbst unter der Hypothese, es liege die für den Eigentümer enteignungsrechtlich günstigere Ausgangsposition der Auszonung vor, die entschädigungsbegründenden Voraussetzungen offensichtlich nicht erfüllt wären; a fortiori würden Eigentumsbeschränkungen solcher Art als Nichteinzonungen die Enteignungsintensität erst recht nicht erreichen - und das Vorliegen einer materiellen Enteignung wäre in jedem Fall zu verneinen.

Auf die Einordnung als Auszonung oder Nichteinzonung könnte bei den Parzellen bbb und aaa dann verzichtet werden, wenn diese am Stichtag nicht baulich nutzbar gewesen wären und deren Zuweisung zum Nicht-Baugebiet daher von vornherein keine materielle Enteignung bewirken konnte.

4.3.2.

Der Rechtsvertreter der Gesuchsteller führte an der Verhandlung dazu aus, die Gemeinde habe den Gesuchstellern bereits zu Beginn der 2000er Jahre mitgeteilt, dass der Überbauungsplan aufgehoben werden würde. Zum Zeitpunkt des Stichtags habe niemand mehr den Überbauungsplan als relevant erachtet. Der Rechtsvertreter des Beigeladenen gab zu bedenken, dass ein Überbauungsplan so lange gelte, bis er tatsächlich aufgehoben werde (Protokoll, S. 11).

4.3.3.

Der Überbauungsplan XY wurde mit Beschluss vom 2. Mai 2022 tatsächlich aufgehoben und die Aufhebung wurde vom BVU am 8. August 2022 genehmigt. Es ist jedoch fraglich, ob der Überbauungsplan XY auch dann aufgehoben worden wäre, wenn das Gebiet nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen worden wäre. Womöglich wäre der Überbauungsplan auch in diesem Fall aufgehoben worden, da er nicht mehr zeitgemäss war und die Baulinien nicht mehr benötigt wurden.

4.3.4.

Vorliegend ist klar, dass der Überbauungsplan die Bebaubarkeit der Parzellen bbb und aaa durchaus eingeschränkt hätte, vor allem wenn keine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt worden wäre. Ob der

Überbauungsplan bei einer Belassung der Parzellen im Baugebiet aufgehoben worden oder weiterhin Bestand gehabt hätte, kann jedoch nicht mit Sicherheit gesagt werden. Das Vorliegen einer materiellen Enteignung in Bezug auf die Parzellen bbb und aaa kann daher nicht bereits aufgrund einer fehlenden reellen Bauchance ausgeschlossen werden. Es ist daher für alle streitbetroffenen Grundstücke zunächst zu prüfen, ob eine Auszonung oder eine Nichteinzonung vorliegt.

5.

5.1.

Die Gesuchsteller vertreten die Auffassung, es liege eine entschädigungspflichtige Auszonung vor. Vorliegend sei es eindeutig, dass der Zonenplan aus den Jahren 2000/2002 unter der Geltung des RPG erlassen worden sei. Dieser Zonenplan sei im ganzen Planungsverfahren nie beanstandet worden. Es bestünden keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Zonenplan überdimensioniert oder aus formalen oder materiellen Gründen nicht RPG-konform gewesen sei. Die Gemeinde habe sich in der Vergangenheit überdurchschnittlich entwickelt. Entgegen der der Nutzungsplanung 2000/2002 zugrundeliegenden Prognose, welche für das Jahr 2015 von 4'400 Einwohnern ausgegangen sei, habe die Gemeinde 2015 bereits 5'160 Einwohner umfasst. Die überdurchschnittliche Entwicklung, von welcher man bei der Planung 2000/2002 ausgegangen sei, habe sich damit bewahrheitet. Zudem sei auch für die Zukunft aufgrund der Nähe zur Stadt T._____, welche in nur fünf Minuten mit dem Zug oder dem Auto zu erreichen sei, und der notorischen Knappheit des Wohnraums in T._____ von einem rascheren Wachstum der Einwohnerzahl als gemäss Planungswert 2040 auszugehen. Pro Jahr seien daher rund 100 zusätzliche Einwohner zu erwarten. Da die Einwohnerdichte bei ländlichen Gebieten bei 50 (überbaut) bzw. 70 (unüberbaut) Personen pro Hektar liege, werde das Gebiet "XZ" voraussichtlich rund 210 Personen aufnehmen können. Dieser Bedarf werde in den nächsten Jahren entstehen. Angesichts dieser Ausgangslage stelle die Zuweisung der streitbetroffenen Parzellen zur Landwirtschaftszone klar eine Auszonung dar. Die Gesuchsteller hätten nicht damit rechnen können, dass die Gemeinde andere Entwicklungsschwerpunkte setze und nun langsamer wachsen wolle. Das Planungsziel der Siedlungsentwicklung nach innen sei erst mit der RPG-Revision 2012 ins Gesetz eingefügt worden.

5.2.

Die Gesuchgegnerin bestreitet, dass es sich beim Bauzonenplan 2000/2002 um die erste bundesrechtskonforme Nutzungsplanung gehandelt habe. Die Zonenordnung und der Bauzonenplan 1981/1982 hätten als Ganzes dem RPG in keiner Weise genügt. Insbesondere seien die Bauzonen massiv überdimensioniert gewesen. Je nach Aussage habe das Fassungsvermögen der Bauzonen zwischen mehr als dem Doppelten der damaligen Einwohnerzahl von 2'692 Personen und rund 10'000 Einwohnern betragen. Indem die massiv überdimensionierten Bauzonen praktisch

unverändert beibehalten worden seien, sei der RPG-widrige Zustand mit der Nutzungsplanrevision 2000/2002 fortgesetzt worden. Vielmehr sei erst mit dem Bauzonenplan bzw. Kulturlandplan und der Bau- und Nutzungsordnung 2019/2021 in Q._____ zum ersten Mal eine raumplanerische Grundordnung geschaffen worden, die den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Ansprüchen genüge. Die Rückzonungen der streitbetroffenen Parzellen seien daher nicht als Auszonungen, sondern als Nichteinzonungen zu qualifizieren, welche keine Entschädigungspflicht zur Folge hätten.

5.3.

Der Beigeladene geht ebenfalls vom Vorliegen einer entschädigungslos hinzunehmenden Nichteinzonung aus. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom tt.mm. 2019 halte die Abteilung für Raumentwicklung des BVU fest, dass das Fassungsvermögen der gesamten bestehenden Wohn- und Mischzonen in der Gemeinde Q._____ bei rund 7'100 Personen liege. Gemäss dem massgebenden kantonalen Raumkonzept sei von einer Bevölkerung von ca. 5'690 Personen im Jahr 2031 bzw. 5'950 Personen im Jahr 2040 auszugehen. Das Siedlungsgebiet gemäss Nutzungsplanung 2000/2002 habe damit sogar den Bedarf von 25 Jahren überschritten und das Gebiet "XZ" sei für eine Reduktion der Bauzone geeignet gewesen. Die Einwohnergemeinde Q._____ habe neben dem Gebiet "XZ" auch das Gebiet "U-Weg" und einen Teilbereich des Gebiets "XV" der Landwirtschaftszone zugewiesen. Damit beliefen sich die Auszonungen auf eine Fläche von 3,33 ha, wobei die Bauzonenreserve vor der Revision 29,5 ha betragen habe. Somit sei erstellt, dass die Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ vor der Nutzungsplanrevision 2019/2021 klar überdimensioniert und damit bundesrechtswidrig gewesen sei. Bereits anlässlich der Nutzungsplanrevision 2001/2002 sei die Bauzonengrösse thematisiert worden. So habe der Regierungsrat in der Botschaft an den Grossen Rat vom 30. Januar 2002 ausgeführt, dass die ausgewiesenen Bauzonen rund 16 bis 20 ha zu gross seien. Selbst bei einer gleichbleibenden und regional überdurchschnittlichen Einwohnerzunahme habe die Bauzone noch immer eine Übergrösse von etwa 14 ha aufgewiesen. Nicht anders verhalte es sich mit der Ortsplanung 1981/1982, bei der das Gebiet "XZ" von der Industriezone der Wohnzone 3 bzw. der Einfamilienhauszone als Bauzone zweiter Etappe zugewiesen worden sei. Damals habe man überdimensionierte Bauzonen der zweiten Etappe zugewiesen, um den Eindruck einer gesetzeskonformen Bauzone zu erwecken. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung seien jedoch Bauzonen zweiter Etappe, die zusammen mit den Bauzonen der ersten Etappe nach Art. 15 RPG das zulässige Mass überschritten, von vornherein nicht als bundesrechtskonforme Bauzonen zu betrachten. Die Gemeinde Q._____ habe damit bis heute nie über eine Bau- und Nutzungsordnung verfügt, welche materiell den Vorgaben des Bundesrechts entsprochen habe. Die Zuweisung der Parzellen bbb, ccc und aaa zur Landwirtschaftszone sei damit nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als Nichteinzonung zu qualifizieren. Dass die kantonalen Organe die

Nutzungsplanung 2001/2002 dennoch genehmigt hätten, ändere nichts an der fehlenden Bundesrechtskonformität.

6.

6.1.

Zu prüfen ist daher, ob bereits die Zonenplanrevision 2000/2002 die bundesrechtlichen Vorgaben materiell erfüllte oder ob dies erst mit der Zonenplanrevision 2019/2021 der Fall war.

6.2.

6.2.1.

Im Zonenplan 1981/1982 war die Parzelle aaa der Wohn- und Gewerbezone WG, 2. Etappe sowie der Einfamilienhauszone E, 2. Etappe zugewiesen. Die Parzellen bbb und ccc waren der Einfamilienhauszone, 2. Etappe zugewiesen. Im Rahmen der Nutzungsplanrevision 1981/1992 wurde bereits die Grösse der Bauzonen thematisiert. Vor der Nutzungsplanrevision 1981/1982 umfasste das eingezonte Baugebiet 154 ha Siedlungsfläche. Die Wohnzonen umfassten 107 ha, wovon 75.1 ha überbaut und 31.9 ha unüberbaut waren. Das Fassungsvermögen der Wohnzonen betrug 4'544 Einwohner und lag um rund 1'400 Einwohner über dem Prognosewert. Damals war das Baugebiet unstrittig überdimensioniert. Auf Reduktionen des Baugebiets wurde jedoch weitestgehend verzichtet mit der Begründung, weitergehende Auszonungen von seit mehr als 20 Jahren rechtskräftigen und zum Teil erschlossenen Baugebieten seien nicht tunlich.

Im Rahmen der Nutzungsplanrevision 2000/2002 wurden die Parzelle aaa in die Wohn- und Gewerbezone WG sowie in die Einfamilienhauszone E und die Parzellen ccc und bbb in die Einfamilienhauszone E überführt.

6.2.2.

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 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.).

6.2.3.

Bei der Nutzungsplanrevision 2001/2002 wurden die Bauzonen fast unverändert beibehalten. Aus der Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat vom 30. Januar 2002 geht hervor, dass die Bauzonen eine Fläche von

insgesamt 178.80 ha aufwiesen, wovon ca. 132.60 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 46.20 ha unüberbaut waren. Die Kapazität der Bauzonen betrug rund 6'000 Einwohner. Für das Jahr 2015 wurde mit einem Zuwachs auf rund 4'400 Einwohner gerechnet. Aufgrund dieser Berechnungen wurde festgehalten, dass die Bauzonen um rund 16 bis 20 ha zu gross dimensioniert seien. Auch bei einer regional überdurchschnittlichen Zunahme der Einwohnerzahl auf 5'000 resultiere noch eine rechnerische Übergrösse der Bauzonen von etwa 14 ha. Die Bauzonengrösse sei jedoch gerechtfertigt insbesondere aufgrund der hohen Standortgunst der Gemeinde Q._____ und der anhaltenden, regional überdurchschnittlichen Entwicklung. Möglicherweise entschädigungspflichtige Auszonungen seien vorliegend nicht vertretbar. Anlässlich der Sitzung des Grossen Rates vom 26. März 2002 wurde die Dimensionierung der Bauzonen thematisiert und es wurde ein Rückweisungsantrag gestellt, welcher jedoch abgewiesen wurde.

Auch wenn die Gemeinde 2015 bereits 5'160 Einwohner umfasst hat und damit mehr als nach der Prognose, die nur mit einem Zuwachs auf rund 4'400 Einwohner gerechnet hat, waren die Bauzonen mit einem Fassungsvermögen von rund 6'000 Einwohnern dennoch zu gross. Davon abgesehen kommt es für die Qualifikation einer Nutzungsplanung als RPG-konform oder RPG-widrig auf die Situation zum Zeitpunkt ihres Erlasses an. Eine spätere tatsächliche Entwicklung kann zwar einen neuen Planungshorizont eröffnen. Dies ändert aber nichts daran, dass die Nutzungsplanung RPG-widrig war und somit die Revision der Nutzungsplanung zur erstmaligen Schaffung eines RPG-konformen Nutzungsplans führt (BGE 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, Erw. 3.4.).

Es ist deutlich, dass der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre in der Nutzungsplanrevision 2001/2002 offensichtlich überschritten worden war. Daraus kann nur der Schluss gezogen werden, dass die bisherige Bauzone mindestens zu Beginn der aktuellen Nutzungsplanrevision 2019/2021 überdimensioniert und somit nicht raumplanungskonform war. Da der Zonenplan 2001/2002 materiell noch nicht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes entsprach, geht es bei dem vorliegend zu beurteilenden Planungsschritt in der bundesgerichtlichen Terminologie um eine Nichteinzonung.

6.2.4.

Als Auszonung gilt nach der neueren Rechtsprechung auch die spätere Anpassung einer RPG-konformen Nutzungsplanung an zwischenzeitlich veränderte Verhältnisse oder Anschauungen (BGE 131 II 732). Die vorliegend im Raum stehende Überdimensionierung der Bauzonen wurde indes rückblickend auf die Nutzungsplanungsrevision 2001/2002 untersucht. Sie ist weder durch seitherige unerwartete Bevölkerungsentwicklungen noch durch veränderte Vorgaben in Zusammenhang mit der RPG-Revision 2012 verursacht oder beeinflusst worden.

7.

7.1.

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

7.2.

Ausnahmsweise kann sich auch eine Nichteinzonung in eine Bauzone 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" (BGE 132 II 221; 125 II 434; 122 II 333; 122 II 457 f.; 121 II 423 f.; 119 Ib 130). Dabei ist eine Gesamtwürdigung aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im massgebenden Zeitpunkt (Erw. 3.3.) vorzunehmen (BGE 132 II 221; 131 II 158; 125 II 434).

7.3.

Eine Entschädigungspflicht kann zu bejahen sein, wenn eine Einzonung der betreffenden Parzelle geboten gewesen wäre und der Eigentümer auf eine Einzonung vertrauen durfte. Dies ist der Fall, wenn die Parzelle in weitgehend überbautem Gebiet liegt (BGE 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019 mit weiteren Hinweisen). Weiter kann eine Entschädigungspflicht bestehen, wenn die Parzelle überbaubar oder groberschlossen ist und von einem gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekt erfasst ist. Kumulativ muss der Eigentümer für die Erschliessung und Überbauung seines Landes bereits erhebliche Kosten aufgewendet haben. Liegt keiner dieser Fälle vor, können weitere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sein, dass ein Grundstück hätte eingezont werden müssen (BGE 132 II 221 mit weiteren Hinweisen).

Nachfolgend ist zu klären, ob bezüglich der Parzellen aaa, bbb und ccc einer der enteignungsähnlichen Ausnahmetatbestände vorliegt.

7.4.

7.4.1.

Unter weitgehend überbautem Gebiet ist im Wesentlichen der geschlossene Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken zu verstehen. Es

handelt sich dabei um einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets ist gebietsbezogen und parzellenübergreifend zu verstehen. Dabei ist die gesamte bestehende Siedlungsstruktur in die Beurteilung mit einzubeziehen (BGE132 II 218). 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 201; 113 Ia 451).

7.4.2.

Die Gesuchsteller argumentieren, dass es sich bei ihren Grundstücken um eine natürliche Fortschreibung des Siedlungsgebiets handle. Die Abgrenzung des Baugebiets vom Wald ergebe sich sinnvollerweise durch die V-Strasse. Mit Parzelle mmm bestehe zudem bereits ein bebautes Grundstück im Gebiet "XZ". Es sei das Gebiet, welches in der Gemeinde Q. _____ logischerweise als nächstes überbaut werden würde (Protokoll, S. 18).

Dem widerspricht die Gesuchgegnerin. Bei der massgebenden, parzellenübergreifenden und gebietsbezogenen Betrachtungsweise komme den drei Parzellen eine völlig eigenständige Bedeutung zu. Dies nicht nur aufgrund ihrer sehr grossen Flächen, sondern insbesondere auch, da sie rechtsverbindlich einer selbständigen planerischen Behandlung unterworfen gewesen seien. Im Bauzonenplan 2000/2002 seien die Grundstücke einem Perimeter mit Sondernutzungsplan-Pflicht zugewiesen gewesen und hätten nur erschlossen und überbaut werden dürfen, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorgelegen hätte und – sofern erforderlich – eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt worden wäre. Von einer natürlichen Fortsetzung des Siedlungsgebiets könne daher keine Rede sein.

7.4.3.

Die streitbetroffenen Parzellen sind peripher am Ortsrand von Q. _____ gelegen. Sie grenzen lediglich im Osten direkt an das Siedlungsgebiet an. Nördlich und südlich sind sie von Landwirtschaftsland umgeben. Auf der westlichen Seite befindet sich ein Waldgrundstück, welches bereits in der Gemeinde W. _____ gelegen ist. Zudem führt die Eisenbahnlinie an den Parzellen vorbei. Die Parzellen der Gesuchsteller werden qualitativ und quantitativ nicht von den sie umgebenden Siedlungsbauten geprägt. Die Grundstücke können folglich nicht dem weitgehend überbauten Gebiet zugeordnet werden. Letztlich anerkennen auch die Gesuchsteller, dass es sich nicht um eine Baulücke geringen Umfangs im geschlossenen Siedlungsgebiet handelt (Replik vom 25. August 2023, S. 28; Protokoll, S. 18).

7.5.

7.5.1.

7.5.1.1.

Die Gesuchsteller lassen vorbringen, ihre Parzellen seien groberschlossen. Die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen seien vorhanden und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen führten so nahe an die Grundstücke heran, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich sei. Weiter seien die Parzellen mit den nötigen Zufahrten versehen. Entsprechend halte der Planungsbericht vom tt.mm. 2019 fest, dass alle zu prüfenden Gebiete der Bauzonenreserve mit Ausnahme der Gebiete XW, XV und U-Weg ausreichend erschlossen seien. Demgemäss habe auch das Gebiet "XZ" als ausreichend erschlossen und baureif zu gelten.

7.5.1.2.

Die Gesuchgegnerin vertritt die Auffassung, die Gesuchsteller könnten aus einer allenfalls bestehenden Erschliessung nichts für sich ableiten. Die Parzellen seien zudem auch nicht von einem gewässerschutzrechtskonformen GKP erfasst gewesen. Im Übrigen müsse es schon deshalb an einem gewässerschutzrechtskonformen GKP fehlen, da das Baugebiet massiv überdimensioniert gewesen sei. Für eine Überbauung der Parzellen der Gesuchsteller hätte es auch im Rahmen des kommunalen Überbauungsplans XY vorgängig eines Strassenbauprojekts, einer Landumlegung sowie darüber hinaus eines Erschliessungsplans, eines Beitragsplans sowie eines Bauprojekts für die Erschliessungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser und Energie bedurft. Hinzu komme, dass die Gesuchsteller für die Erschliessung und Überbauung ihrer Parzellen keine Kosten aufgewendet hätten. Die Behauptung der Gesuchsteller, wonach sich aus dem Planungsbericht vom tt.mm. 2019 und dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom tt.mm. 2019 ergebe, dass das Gebiet "XZ" ausreichend erschlossen und baureif sei, treffe nicht zu. Die von den Gesuchstellern zitierten Stellen bezögen sich gerade nicht auf das Gebiet "XZ". Dessen Rückzonung werde jeweils separat abgehandelt.

7.5.1.3.

Der Beigeladene lässt vorbringen, die Gesuchsteller hätten keinerlei belegte Anstrengungen unternommen, um das Gebiet zu erschliessen und einer Überbauung zuzuführen. Vorliegend könne offenbleiben, ob das Gebiet aufgrund des R-Wegs und der V-Strasse bereits als groberschlossen zu qualifizieren gewesen wäre. Sofern ein Grundeigentümer keine Feinerschliessung aus eigener Kraft bewerkstelligen könne, bestehe trotz Groberschliessung keine Realisierungschance. Eine weitergehende Erschliessung sei vorliegend gemäss dem Überbauungsplan gar nicht zulässig gewesen oder wenn, dann nur mit entsprechenden planerischen Verfahren und Massnahmen. Im Norden des Gebiets XZ führe die vielbefahrene SBB-Linie M vorbei. Aus dem Eisenbahnlärmkataster sei ersichtlich, dass die für die Eisenbahnlinie per 2015 als zulässig festgelegten Emissionen am Tag

81.9 dB(A) sowie in der Nacht 79.3 dB(A) betrügen. Demgegenüber liege der Planungswert in der Lärmempfindlichkeitszone III für den Eisenbahnlärm bei 60 dB(A) für den Tag bzw. bei 50 dB(A) für die Nacht, in der Lärmempfindlichkeitszone II liege der Planungswert gar bei 55 dB(A) bzw. 45 dB(A). Für Parzelle aaa ergebe sich durch die Entfernung von 65 m eine Lärmreduktion von 19 dB(A), womit die Planungswerte in der Lärmempfindlichkeitszone II am Tag um 7.9 dB(A) und in der Nacht um 15.3 dB(A), in der Lärmempfindlichkeitszone III am Tag um 2.9 dB(A) und in der Nacht um 10.3 dB(A) überschritten gewesen wären. Vorliegend sei auf die Empfindlichkeitsstufe II abzustellen, da für die Wohnzone E die ES II definiert gewesen sei. Bei Überschreitung der Planungswerte gelte grundsätzlich ein komplettes Erschliessungsverbot. Die Umsetzung des Überbauungsplans XY wäre somit nicht mehr ohne weiteres möglich gewesen und das Gebiet XZ hätte am Stichtag ohne weitere planerische Massnahmen nicht mehr erschlossen werden können.

7.5.1.4.

Die Gesuchsteller lassen dem entgegen, es handle sich dabei um blossе Mutmassungen. In Q._____ gebe es Gebiete, die viel näher an der Bahnlinie lägen und erschlossen seien. Zudem könnten die Planungswerte auch durch bauliche Massnahmen eingehalten werden, deren Kosten von den Grundeigentümern getragen würden. Die Grundstücke kämen zudem in der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu liegen. Es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass die Anforderungen an den Lärmschutz nicht erfüllt werden könnten, zumal bereits eine Lärmschutzwand vorhanden sei. Weiter sei es zwar zutreffend, dass der Überbauungsplan hätte überarbeitet werden müssen, von Seiten der Gemeinde sei jedoch die Auskunft erteilt worden, die Planung können ohne Beachtung des Erschliessungsplans erfolgen.

7.5.1.5.

Zur Erschliessung mit Wasser und Abwasser lässt der Beigeladene vorbringen, aus dem öffentlich einsehbaren Abwasserkataster im kantonalen Geoportal sei ersichtlich, dass im nordwärts verlaufenden Abschnitt der V-Strasse nur eine Strassenentwässerung vorhanden sei. Im Bereich des R-Wegs existiere eine Abwasserentsorgung für die östlich davon gelegene Bauzone, die auch für die Erschliessung des westlichen Teils hätte benutzt werden können. Aus dem Abwasserkataster werde jedoch ersichtlich, dass in der X-Strasse eine Ringabwasserleitung und wohl auch eine entsprechende Wasserversorgung erstellt worden sei, die der Erschliessung des östlichen Teils diene. Eine solche Ringleitung hätte auch im westlichen Teil erst noch gebaut werden müssen, um alle Bautiefen hinsichtlich Wasser und Abwasser effektiv zu erschliessen.

7.5.2.

7.5.2.1.

In der zweiten Fallkonstellation der ausnahmsweise enteignungsähnlich wirkenden Nichteinzonungen (vgl. Erw. 5.3.) muss das Grundstück grob erschlossen sein. Eine Feinerschliessung ist hingegen nicht erforderlich (BGE 125 II 431, Erw. 5.a). Ferner muss das Grundstück an eine Abwasserkanalisation angeschlossen werden können, die den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung entspricht. Dabei bezieht sich das Kriterium der Gewässerschutzrechtskonformität des damals geltenden generellen Kanalisationsprojekts (GKP) nicht nur auf die technischen Aspekte, wie z.B. die Dimensionierung der Leitungen, sondern auch auf die Ausdehnung des GKP an sich. Ist das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet überdimensioniert, so ist auch das im GKP erfasste Gebiet als überdimensioniert zu werten, soweit es nicht hinter ersteres zurückgeht. Es mangelt den dort liegenden Parzellen entsprechend an der Erfassung durch ein gewässerschutzrechtskonformes GKP bzw. durch einen (nach heute geltendem Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung [SR 814.201] vom 28. Oktober 1998 vorgeschriebenen) Generellen Entwässerungsplan (BGE 122 II 455, Erw. 5). Das GKP-Erfordernis wird indes dadurch relativiert, dass es keinen in sich abgeschlossenen Tatbestand darstellt, d.h. die Nichterfüllung dieses Kriteriums führt für sich allein nicht zur Verneinung der materiellen Enteignung (BGE 132 II 220; 122 II 460).

Schliesslich muss der Eigentümer im Hinblick auf die Erschliessung und die Überbauung seines 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).

7.5.2.2.

Land ist 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 gilt ein Grundstück als erschlossen, wenn eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Baute genügen, 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 (Baugesetzkommentar, a.a.O., § 32 N 16).

7.5.2.3.

Die Parzellen aaa, bbb und ccc sind durch den R-Weg und die V-Strasse strassenmässig groberschlossen. Die Strassen weisen ihrer Funktion als Erschliessungsstrassen entsprechend eine Breite von rund 5 m auf (Planungsbericht Überprüfung mit Aufhebung rechtskräftiger Sondernutzungspläne, S. 26). Die Gesuchsteller anerkennen, dass die an die V-Strasse angrenzende Parzelle ccc strassenmässig besser erschlossen ist als die anderen beiden Grundstücke, welche nur an den R-Weg angrenzen (Protokoll, S. 4). Es ist fraglich, ob die bestehende Erschliessung für die Parzellen bbb und aaa genügen würde. Für diese bräuchte es wahrscheinlich eine zusätzliche arealinterne Erschliessung durch eine Quartierstrasse.

Im Hirtenweg verlaufen Leitungen der Wasserversorgung sowie Abwasserleitungen, an welche die Parzellen angeschlossen werden könnten. Beim Augenschein waren Hydranten und Kanalisationsschächte am R-Weg erkennbar (Protokoll, S. 3). Die bestehende Erschliessung genügt aber nicht für das gesamte Gebiet. Die Gesuchsteller haben dementsprechend damit gerechnet, dass noch Erschliessungskosten von Fr. 350.00/m² bis Fr. 400.00/m² für eine Kompletterschliessung anfallen würden (Beschwerde, S. 12; Protokoll, S. 21).

7.5.2.4.

Im Schreiben von D._____ an N._____ vom 5. September 2006 (Beilage 16 zur Replik vom 25. August 2023) wird zur Erschliessungssituation ausgeführt, dass die Groberschliessung betreffend Elektrisch, Wasser und Kanalisation erfolgt sei. Die Parzellenstruktur sei jedoch für eine zeitgemässe Überbauung nur mässig funktional. Mittels einer vorangehenden Landumlegung könne eine zweckmässige Erschliessung erreicht werden.

Eine Sondernutzungsplanpflicht oder die Notwendigkeit einer Landumlegung können der Möglichkeit entgegenstehen, ein für sich allein betrachtet erschlossenes Grundstück in naher Zukunft aus eigener Kraft überbauen zu können (BGE 122 II 455, S. 458 f., mit weiteren Hinweisen).

Vorliegend unterlagen die Parzellen der Gesuchsteller einer Sondernutzungsplanpflicht (Protokoll, S. 25). Der Gesuchsteller 3 führte an der Verhandlung dazu aus, er habe von der Bauverwaltung der Gemeinde Q._____, die damals noch extern gewesen sei, die Auskunft erhalten, dass die Planungspflicht nicht mehr verbindlich sei. Ohne diese Auskunft hätte er keine Projektskizzen und Studien erstellt (Protokoll, S. 12).

Das Areal hätte nur gesamthaft im Rahmen einer Planung überbaut werden können. Auch wäre wahrscheinlich eine Landumlegung erforderlich gewesen, um eine zweckmässige Erschliessung der Grundstücke zu ermöglichen. Durch die bestehende Sondernutzungsplanpflicht und die wahrscheinliche Notwendigkeit einer Landumlegung standen den

Gesuchstellern mehrere Hindernisse im Weg, die es erschwerten, ihr Land aus eigener Kraft in naher Zukunft zu überbauen.

7.5.3.

Zudem müssten die Parzellen von einem gewässerschutzrechtskonformen GKP erfasst sein.

Die Parzellen der Gesuchsteller sind zwar vom GEP-Massnahmenplan erfasst, dieser weist aber einen Kanalisationsrayon aus, der auf den überdimensionierten Bauzonen basiert. Aus diesem Grund fehlt es hier an der Voraussetzung des gewässerschutzrechtskonformen GKP (Erw. 6.2.3.).

7.5.4.

7.5.4.1.

Weiter müssen erhebliche Kosten für die Erschliessung und Überbauung geleistet worden sein. Dieses Kriterium spielt nur dann eine Rolle, wenn das Grundstück nicht im weitgehend überbauten, sondern nur in einem vom GKP erfassten Gebiet liegt und überbaubar oder groberschlossen ist. Von diesem Erfordernis kann nur bei Vorliegen besonderer Gründe abgesehen werden (BGE 1C_70/2008 vom 22. Juni 2009, Erw. 6.2.1.).

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 119 IB 124, Erw. 4a/aa; BGE 125 II 431, Erw. 5.b). Weiter versteht das Bundesgericht unter "Aufwendungen" keine blossen Planungs- und Projektierungskosten, sondern Investitionen, die baulich in Erscheinung treten, insbesondere Erschliessungskosten (BGE 1A.264/1999 vom 7. Juli 2000, Erw. 4/c/cc; BGE 119 Ib 146 f.). Die Erarbeitung eines konkreten Bauprojekts erfolgt demnach auf eigenes Risiko, falls es nicht realisiert wird.

7.5.4.2.

Die Parzellen der Gesuchsteller liegen nicht in weitgehend überbautem Gebiet (Erw. 7.4.3.). Folglich ist zu prüfen, ob die Gesuchsteller erhebliche Kosten für die Erschliessung und Überbauung ihrer Parzellen aufgewendet haben.

Die Gesuchsteller machen geltend, bereits erhebliche Kosten für Abklärungen mit anderen Grundeigentümern sowie für Projekte aufgewendet zu haben. Dass diese Bemühungen nicht zu Ende geführt worden seien, sei auf vertrauensbegründendes Verhalten der Gemeinde zurückzuführen.

Die Gesuchsteller machen weiter geltend, ihre Parzellen seien über Jahrzehnte hinweg als Bauland versteuert worden.

Die Gesuchgegnerin bestreitet, dass die Gesuchsteller bereits Kosten für die Erschliessung und Überbauung ihrer Parzellen aufgewendet hätten. Bei den mehreren Varianten für die Überbauung, welche in Zusammenarbeit mit N._____ und O._____ von der P._____ AG ausgearbeitet worden sein sollen, handle es sich um blossе Handskizzen, die mit Leuchtstift koloriert worden seien und mit geringem Zeitaufwand hätten erstellt werden können. Als Trägermedium habe offenbar eine Kopie des kommunalen Überbauungsplans XY 1982/1983 gedient. Die Handskizzen enthielten weder ein Datum noch einen Hinweis auf ihren Verfasser. Es sei unklar, wer sie wann, aus welchem Anlass und zu welchem Zweck gezeichnet habe. Weiter seien die Handskizzen derart einfach und rudimentär, dass der Gesuchsteller 3 daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten könne, insbesondere auch nicht, dass er tatsächlich und ernsthaft die Absicht gehabt hätte, seine Parzelle zu überbauen. Wäre dies der Fall gewesen, hätte er von seinem Architekten zumindest ein Vorprojekt oder Bauprojekt mit entsprechenden Plänen ausarbeiten lassen.

Die von den Gesuchstellern geltend gemachten Kosten für Abklärungen mit den anderen Grundeigentümern sowie für Projekte seien weder Erschliessungs- noch Überbauungskosten. Es könne sich auch nicht um erhebliche Kosten gehandelt haben. Auch seien sie nicht gutgläubig getätigt worden, da die Gesuchsteller aufgrund des Einbezugs der Parzellen in den Sondernutzungsplanperimeter gewusst haben müssten, dass die Baureife nicht vorhanden gewesen sei.

Der Beigeladene lässt dazu vorbringen, die Gesuchsteller begründeten ihre Entschädigungsforderung unter Abzug von noch offenen Erschliessungskosten von Fr. 350.00/m². Somit werde von den Gesuchstellern anerkannt, dass noch keine Erschliessungskosten angefallen seien. Sie hätten in den fast 40 Jahren, in denen das Gebiet formal einer Wohnzone zugewiesen gewesen sei, keinerlei belegte Anstrengungen unternommen, um das Gebiet zu erschliessen oder einer Bauzone zuzuführen. Unter diesen Umständen dürften sie nicht damit rechnen, dass ihre Grundstücke einer Bauzone zugewiesen würden.

7.5.4.3.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann es nur auf Kosten für die Erschliessung und Überbauung ankommen, wobei die Kosten für die Erschliessung im Vordergrund stehen (Erw. 7.5.2.1.). Es handelt sich dabei um Investitionen, die baulich in Erscheinung treten (BGE 1A_264/1999 vom 7. Juli 2000, Erw. 4/c/cc, mit Hinweisen).

An der Verhandlung vom 12. Februar 2025 wurde von den Gesuchstellern geltend gemacht, es seien Kosten in Höhe von mutmasslich mehreren 10'000.00 Franken angefallen. Es sei allgemein bekannt, dass ein Architekt für seine Bemühungen ein Honorar verlange und nicht umsonst arbeite (Protokoll, S. 20). Die Gesuchsteller können die von ihnen geltend gemachten finanziellen Aufwendungen jedoch nicht belegen. Die Kosten für die Erstellung von Handskizzen und Abklärungen mit anderen Grundeigentümern stellen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts keine Erschliessungs- oder Überbauungskosten dar. Weiter lässt die Tatsache, dass die Gesuchsteller offenbar keinerlei Belege für die von ihnen geltend gemachten Kosten aufbewahrt haben, darauf schliessen, dass ihre Aufwendungen weit von der Schwelle entfernt sind, die im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als erheblich zu qualifizieren wäre (BGE 125 II 431).

Die fiskalische Bewertung eines Grundstücks durch die Steuerbehörden bindet die Planungsbehörden bei der Ausübung ihrer Planungspflicht nicht (BGE 112 Ib 485, Erw. 9.). Die steuerliche Bewertung eines Grundstücks und die damit verbundene finanzielle Belastung kann folglich ebenfalls keine Rolle spielen.

7.5.5.

Vorliegend standen einer Überbauung möglicherweise auch umweltrechtliche Erschliessungshindernisse entgegen. Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm oder Erschütterungen möglichst zu verschonen. Darauf ist schon bei der Planung der Zonen Rücksicht zu nehmen (Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG). Ist die Erschliessung eines grösseren Gebiets zu beurteilen, richten sich die lärmschutzrechtlichen Anforderungen nach Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV. Steht die Überbaubarkeit einer Baulücke aus lärmschutzrechtlicher Sicht in Frage, ist diese nach Art. 22 USG und Art. 31 LSV zu beantworten (BGE 1A.41/2002 vom 26. November 2002, Erw. 6.1.). Da es sich vorliegend nicht um eine Baulücke handelt, gelangen Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV zur Anwendung. Im Falle einer Überschreitung der Planungswerte hätte das Gebiet XZ am Stichtag ohne weitere planerische Massnahmen nicht erschlossen werden können.

An der Verhandlung wurde die am 27. September 2024 vom Parlament beschlossene Revision des USG (BBl 2024 2502) thematisiert (Protokoll, S. 11). Die Revision des USG bezweckt unter anderem, die raumplanerisch geforderte Siedlungsverdichtung nach innen auch in lärmbelasteten Gebieten zu ermöglichen (Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens, Änderung des Umweltschutzgesetzes [Lärm, Altlasten, Lenkungsabgaben, Finanzierung von Aus- und Weiterbildungskursen, Informations- und Dokumentationssysteme, Strafrecht], BBl 2020, S. 8 ff.). Neu definiert Art. 22 Abs. 2 USG bestimmte Voraussetzungen, unter

welchen eine Baubewilligung auch bei Nichteinhaltung der Immissionsgrenzwerte eingehalten werden darf. Damit wird das Bauen ohne Ausnahmegewilligung möglich werden. Art. 24 Abs. 3 USG definiert die Voraussetzungen, unter welchen Bauzonen für Wohnzwecke auch bei Überschreitung der Planungswerte ausgeschieden werden dürfen. Die Referendumsfrist ist am 16. Januar 2025 abgelaufen. Das Datum der Inkraftsetzung ist derzeit jedoch noch unbekannt. Vorliegend kommt es jedoch auf die Rechtslage am Stichtag an und ob die Grundstücke am Stichtag in naher Zukunft von den Gesuchstellern aus eigener Kraft hätten überbaut werden können.

Anlässlich der Verhandlung führten die Gesuchsteller ins Feld, es gebe in Q._____ auch noch andere Grundstücke, welche näher an der Bahnlinie lägen und dennoch überbaut seien (Protokoll, S. 4). Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich bei diesen Gebäuden um Bauten handelt, welche noch vor Inkrafttreten des USG erstellt worden sind und die daher dem Besitzstandsschutz unterliegen (Protokoll, S. 12).

7.5.6.

In einer Gesamtwürdigung aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten ist festzuhalten, dass eine ausnahmsweise Entschädigungspflicht aufgrund der zweiten Fallkonstellation nicht gegeben ist. Auch wenn die Grundstücke zumindest teilweise als groberschlossen zu qualifizieren sind, genügt die bestehende Erschliessung nicht für das gesamte Areal. Aufgrund der bestehenden Sondernutzungsplanpflicht wäre eine Überbauung aus eigener Kraft in naher Zukunft nicht möglich gewesen. Es mangelte weiter an einem gewässerschutzrechtskonformen GKP und die Voraussetzung der Aufwendung erheblicher Kosten für die Erschliessung und Überbauung ist nicht erfüllt. Vorliegend kann daher offenbleiben, ob einer Überbauung auch umweltrechtliche Hindernisse im Weg gestanden wären.

7.6.

7.6.1.

Als dritte Variante von enteignungsähnlichen Nichteinzonungen werden besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes als so gewichtig bezeichnet, dass ein Grundstück hätte eingezont werden müssen. Diese dritte Fallgruppe bezeichnet einen Auffangtatbestand von Umständen, die eine Vertrauensposition geschaffen haben, aufgrund welcher der Eigentümer am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung rechnen durfte (vgl. oben Erw. 5.3.). Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Vorgeschichte der Nutzungsplanung eine Abfolge von Ereignissen umfasst, die auf eine Einzonung der fraglichen Parzelle ausgerichtet war (BGE 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019).

7.6.2.

7.6.2.1.

Die Gesuchsteller berufen sich vor allem auf mit der Gemeinde geführte Gespräche zur Erschliessung ihrer Parzellen. Die Gemeinde habe im Rahmen dieser Gespräche festgehalten, der Gesamterschliessungsplan aus dem Jahr 1983 sei nicht mehr zeitgemäss und werde aufgehoben. Dadurch habe sich der Gesuchsteller 3 veranlasst gesehen, eine Planung an die Hand zu nehmen. Am 1. und 5. September 2006 hätten Gespräche mit dem damaligen Gemeindeschreiber E._____ stattgefunden. Dieser habe zugesichert, dass die Gemeinde sich an einer Erschliessung beteiligen werde, sie aber derzeit aufgrund einer anderen grossen Erschliessung nicht selbst vorantreiben werde. Weiter habe E._____ ausgeführt, eine Erschliessung über die V-Strasse sei problemlos möglich. Es sei stets der Sonderstatus der Parzelle ccc hervorgehoben worden. Es sei klar gewesen, dass diese Parzelle ohne ein Zusammenwirken mit anderen Grundeigentümern aus eigener Kraft erschlossen werden könne. Die Gemeinde habe sich an einer Überbauung des Gebiets stets sehr interessiert gezeigt. Entsprechend habe die Gemeinde dem Gesuchsteller 3 zugesichert, dass zumindest im Hinblick auf seine Parzelle keine Bedenken wegen einer Sondernutzungsplanung bestünden. Die Gemeinde habe dann jedoch eine allfällige Umzonung des Gebiets in die Zone für öffentliche Bauten und Anlage in Betracht gezogen, weshalb die Pläne nicht mehr weiterverfolgt worden seien.

Sie hätten aufgrund der Aussagen der Gemeinde davon ausgehen dürfen, dass entweder eine Belassung in der Bauzone und eine Erschliessung oder eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolgen werde. Für den Fall, dass keine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfolge, hätten sie damit rechnen dürfen, dass ihre Parzellen Baulandqualität erlangten.

Weiter habe sich der Gesuchsteller 3 im Rahmen der Erbteilung zum Verkehrswert anrechnen lassen müssen.

7.6.2.2.

Die Gesuchgegnerin vertritt die Auffassung, in der gesamten Historie von Nutzungsplanung und Erschliessung sei kein Vertrauenstatbestand erkennbar, welcher bei den Gesuchstellern die Annahme habe auslösen können, dass eine Einzonung der Parzellen geboten gewesen sei. Vielmehr sei immer klar gewesen, dass die Grundstücke auf unabsehbare Zeit nicht überbaut werden konnten.

Die Gesuchsteller könnten aus einer einzigen Sitzung mit dem Gemeindeschreiber nicht ableiten, dass sie auf die Überbaubarkeit des Gebiets hätten vertrauen dürfen. Ob der ehemalige Gemeindeschreiber E._____ den Grundeigentümern anlässlich der Sitzung vom 5. September 2006 tatsächlich zugesagt habe, dass die Gemeinde bei der Erschliessung des Gebiets

mitwirken werde, könne nicht mehr nachgeprüft werden, da der ehemalige Gemeindeschreiber bereits vor einiger Zeit verstorben sei. Trotz aufwändiger Recherche seien bei der Einwohnergemeinde keine Schriftstücke zu dieser behaupteten Sitzung gefunden worden. Es sei daher nicht klar, ob diese überhaupt stattgefunden habe. Die angeblichen Aussagen von E._____ seien mit F._____ (Vizeammann und Gemeindeammann vom 1994 bis 2021), G._____ (Gemeinderat und Ressortvorsteher von 2000 bis 2009) und H._____ (Gemeindeammann von 1998 bis 2001) analysiert worden. Sie hätten übereinstimmend bestätigt, dass eine Überbauung der Parzellen aaa, bbb und ccc nach ihrer Erinnerung im Gemeinderat nie besprochen worden sei. Überdies liege die Kompetenz für alle Fragen des Bau- und Erschliessungsrechts allein beim Gemeinderat und nicht beim Gemeindeschreiber. Dem ehemaligen Gemeindeschreiber habe die Zuständigkeit zur Erteilung einer Auskunft gefehlt, weshalb die Gesuchsteller keinen Vertrauensschutz daraus ableiten könnten.

Weiter brächten die Gesuchsteller den zeitlichen Ablauf durcheinander: Bei Replikbeilage 19 handle es sich um ein Schreiben mehrerer Familien an den Gemeinderat Q._____, welches vom 20. August 1999 datiere. Darin werde Bezug genommen auf die öffentliche Auflage der revidierten Nutzungsplanung Siedlung und diverse Einsprachen von Betroffenen gegen die Umzonung des Gebiets "XZ" in eine Zone für öffentliche Bauten. Nachdem der Gemeindeammann an der Sommergemeindeversammlung dargelegt hatte, dass der Gemeinderat aufgrund der eingegangenen Einsprachen nach einer neuen Lösung suchen werde, hätten die Absender des Schreibens gewünscht, mit dem Gemeinderat gemeinsam Lösungsvarianten zu diskutieren. Bei Replikbeilage 20 handle es sich um ein Schreiben einer Interessengemeinschaft R-Weg/Y-Weg/V-Strasse an die Familie I._____ vom 18. August 1999. Darin werde festgehalten, dass die adressierte Familie und weitere 25 Stimmberechtigte eine Sammeleinsprache gegen die geplante Umzonung von 30'0000 m² Baugebiet in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vornähmen. Es stehe somit fest, dass eine Umzonung der Grundstücke westlich des R-Wegs in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Jahr 1999 für kurze Zeit ein Thema gewesen sei und nicht etwa im Nachgang zum Gespräch vom 5. September 2006. Es sei daher ausgeschlossen, dass der Gesuchsteller 3 aufgrund einer geplanten Umzonung seine Überbauungspläne habe ruhen lassen und dass er Dispositionen im Vertrauen auf eine Auskunft der Gemeinde unterlassen habe.

Da zur Bestimmung des Stichtags auf das Datum des Richtplanbeschlusses vom 24. März 2015, allerspätestens jedoch auf die bundesrätliche Genehmigung vom 23. August 2017 abzustellen sei, sei eine Berufung auf den Vertrauensschutz ab diesem Zeitpunkt in jedem Fall ausgeschlossen.

7.6.2.3.

Der Beigeladene lässt dazu vorbringen, mit dem Argument, die Gemeinde habe das Gebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzonen wollen, belegten die Gesuchsteller vielmehr selbst, dass sie aufgrund der Äusserungen der Gemeinde nicht mit einer Einzonung rechnen und demzufolge auch nicht auf eine Überbaubarkeit ihrer Parzellen vertrauen durften. Davon abgesehen sei davon auszugehen, dass eine derartige Umzonung bereits im Jahr 1999 im Vorfeld zur Ortsplanungsrevision 2000/2002 zur Diskussion gestanden habe und nicht erst im Jahr 2009. Viel wahrscheinlicher sei, dass der Gesuchsteller 3 seine Bebauungspläne nicht weitergeführt habe, da er eingesehen habe, dass er seine Parzelle nicht alleine würde überbauen können.

Weiter führten die Gesuchsteller für ihre Darstellung des Sachverhalts kein einziges offizielles Dokument ins Feld. Ihre Ausführungen stützten sich einzig auf Papiere und Notizen aus ihrem eigenen Wirkungskreis und auf die Befragung von Zeugen primär aus dem eigenen Umfeld, was erhebliche Zweifel an ihrer Version wecke. Das Schreiben des von Gesuchsteller 3 beigezogenen Rechtsanwalts D._____ vom 5. September 2006 enthalte eine Aufzählung der Hindernisse, welche für die Realisierung einer Überbauung noch hätten überwunden müssen. Damit habe der juristische Berater des Gesuchstellers 3 bestätigt, dass es sich beim Gebiet XZ eben nicht um bereits überbaubares und erschlossenes Land handle. Aufgrund der für das gesamte Gebiet bestehenden Planungspflicht sei eine Bebauung ohne Gestaltungsplan rechtlich ausgeschlossen gewesen. Aufgrund der klaren und unmissverständlichen Beratung ihres eigenen Rechtsbeistandes hätten die Gesuchsteller nicht auf die Richtigkeit anderslautender Aussagen der Gemeinde vertrauen dürfen.

Dem halten die Gesuchsteller entgegen, die Gemeinde habe sie in dem Glauben gelassen, das Planungshindernis würde im Rahmen einer uneingeschränkten Einzonung in die Zone W2 obsolet. Insbesondere der Gesuchsteller 3 habe stets ein gutes Einvernehmen mit der Gemeinde gehabt und eine Protokollierung der Gespräche mit dem Gemeindeschreiber daher nicht für nötig erachtet. Weiter hätten sie davon ausgehen dürfen, dass dieser in Absprache mit dem Exekutivorgan der Gemeinde gehandelt und als dessen "Sprachrohr" fungiert habe.

7.6.3.

An der Verhandlung vom 12. Februar 2025 machten die Gesuchsteller geltend, die Projektstudie sei nur deshalb nicht weiterverfolgt worden, da eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Diskussion gestanden habe. Das sei für sie ein Grund gewesen, abzuwarten und das Bauvorhaben zunächst nicht mehr weiterzuverfolgen. Zur zeitlichen Abfolge brachte die Gemeinde vor, die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen habe im Jahr 1999 zur Diskussion gestanden. Die

Besprechung mit dem ehemaligen Gemeindeschreiber, auf welche sich die Gesuchsteller berufen, solle im September 2006 stattgefunden haben. Zu diesem Zeitpunkt sei eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen schon lange kein Thema mehr gewesen. Der Gesuchsteller bestätigte daraufhin, dass die Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in den Jahren 1999/2000 ein Thema war (Protokoll, S. 21).

Aufgrund dieser zeitlichen Abfolge können die Gesuchsteller nichts daraus ableiten, dass sie aufgrund der zur Diskussion stehenden Umzonung ihr Bauvorhaben nicht mehr weiterverfolgt hätten, denn dies geschah sechs Jahre vor dem von ihnen geltend gemachten Gespräch mit dem ehemaligen Gemeindeschreiber.

Davon abgesehen hätte eine Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Gesuchsteller faktisch dieselben Konsequenzen gehabt wie die nun erfolgte Zuweisung zur Landwirtschaftszone: In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur dem öffentlichen Interesse dienende Nutzungen rechtmässig (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, N. 4 zu § 134). Dies bedeutet faktisch ein Bauverbot für Private. Die fehlende bauliche Nutzungsmöglichkeit entzieht dem betroffenen Land den wesentlichen ökonomischen Wert, weshalb eine Zuweisung von Land in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine materielle Enteignung zur Folge haben kann. Die Frage, ob die Zuweisung von Land zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine Entschädigung wegen materieller Enteignung nach sich ziehe, ist grundsätzlich nach den zu Art. 5 Abs. 2 RPG entwickelten Regeln zu beurteilen (vgl. BGE 117 Ib 4; BGE 112 Ib 485).

7.6.4.

Die Gesuchsteller können die mit den damaligen Gemeinderäten und dem ehemaligen Gemeindeschreiber geführten Gespräche nicht belegen. An der Verhandlung vom 12. Februar 2025 führten sie dazu aus, zur damaligen Zeit sei vieles mündlich vereinbart worden. Man habe sich noch nicht in einer fortgeschrittenen Planungsphase befunden. Verbindliche Gemeinderatsbeschlüsse lägen daher nicht vor. Der Bauverwalter der Gemeinde führte dazu aus, er habe mehrere Stunden im Archiv gesucht und Handnotizen des ehemaligen Gemeindeschreibers zu anderen Themen gefunden, nicht aber zum vorliegenden Thema. Die Gesuchsteller gaben zudem an, dass es seither keine weiteren Gespräche mehr gegeben habe. Aufgrund der damals herrschenden grossen Bautätigkeit in der Gemeinde Q._____ habe man beschlossen, abzuwarten (Protokoll, S. 24).

Fraglich ist, ob die Gesuchsteller aus den mit dem ehemaligen Gemeindeschreiber geführten Gesprächen – sofern diese tatsächlich stattgefunden haben – für sich ableiten durften, dass die Realisierung eines allfälligen Bauvorhabens möglich gewesen wäre, da es auch im

Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats liegt, über die Bewilligung eines Baugesuchs zu befinden (§§ 59 ff. BauG). Dazu ist festzuhalten, dass von einem Planungshorizont von 15 Jahren (Erw. 6.2.2.) auszugehen ist. Seit den Gesprächen im Jahr 2006 waren im massgeblichen Zeitpunkt bereits 15 Jahre vergangen. Danach sind keine weiteren Gespräche mehr mit Vertretern der Gemeinde Q._____ erfolgt (Protokoll, S. 24). Spätestens nach Ablauf des Planungshorizonts konnten die Gesuchsteller daher aus einer im Jahr 2006 allenfalls bestehenden Nutzungsoption und der damals allenfalls getätigten Meinungsäusserung des Gemeinderats nichts mehr für sich ableiten.

7.6.5.

Eine Berufung auf den Vertrauensschutz setzt zudem weiter voraus, dass die Zusicherung durch die Behörde erfolgt ist, in deren Kompetenz die Planänderung liegt (RPG-Kommentar, a.a.O., N 41 zu Art. 21).

Beschlüsse des Gemeinderats sind für die für die allgemeine Nutzungsplanung zuständigen Behörden von Gemeinde (Gemeindeversammlung, § 25 Abs. 1 BauG) und Kanton (Regierungsrat, § 27 Abs. 1 BauG) nicht bindend. Dies hat umso mehr für allfällige Zusicherungen des Gemeindeschreibers zu gelten, welche den Gesamtgemeinderat nicht zu binden vermögen.

Die Gesuchsteller haben die Befragung mehrerer Zeugen beantragt, unter anderem von J._____ (Sohn der Gesuchstellerin 2), K._____ (Enkel der Gesuchstellerin 1), von ehemaligen Gemeinderäten bzw. Ressortverantwortlichen sowie von weiteren Personen, mit welchen in der Vergangenheit Gespräche geführt worden waren (Replik vom 25. August 2023, S. 38). Dazu ist zunächst festzuhalten, dass K._____ und J._____ an der Verhandlung teilgenommen haben; J._____ als Vertreter der Gesuchstellerin 2 (§ 14 Abs. 3 lit. a VRPG) und K._____ als Drittperson (§ 24 Abs. 1 lit. a VRPG). Zur beantragten Befragung von L._____ gab der Rechtsvertreter der Gesuchsteller zu Protokoll, dieser habe den Gesuchstellern einen Landabtausch im Rahmen einer möglichen Landumlegung angeboten (Protokoll, S. 23). Die in Erwägung gezogene Landumlegung wurde offensichtlich von den Gesuchstellern nicht mehr weiterverfolgt. Was die Befragung von ehemaligen Gemeinderäten anbelangt, ist festzuhalten, dass allfällige von diesen gemachte mündliche Zusicherungen im Jahr 2006 den Gesuchstellern nach so langer Zeit keine Vertrauensposition mehr verschaffen können (Erw. 7.6.4.). Weiter ist ohnehin fraglich, ob sich die ehemaligen Gemeinderäte überhaupt noch an vor so langer Zeit mündlich getätigte Äusserungen erinnern würden. Auf die Befragung weiterer Drittpersonen kann daher in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden.

7.6.6.

Die Berufung auf den Vertrauensschutz setzt zudem voraus, dass keine Kollision mit den Interessen an der richtigen Durchsetzung des Raumplanungsrechts absehbar war (BGE 132 II 218, Erw. 6.1., mit Hinweisen).

Selbst wenn das Land schon länger dem RPG-konformen Baugebiet zugewiesen gewesen wäre, könnte indessen allein aus dieser Tatsache vertrauensmässig nichts abgeleitet werden, weil ein Grundeigentümer stets damit rechnen muss, dass sein Grundstück nicht dauernd in der Bauzone bleibt und überbaut werden kann (BGE 131 II 733).

Die Vorgeschichte der Nutzungsplanung begründet vorliegend kein schutzwürdiges Vertrauen, da die Gesuchsteller aufgrund der andauernden Dimensionierungsdiskussion (vgl. Erw. 6.2.1.) nicht damit rechnen durften, dass ihre Parzellen auch unbegrenzt im Baugebiet verbleiben würden (vgl. BGE 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, Erw. 5.3.). Auch die Diskussion über die Zuweisung der Grundstücke zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in den Jahren 1999/2000 (Erw. 7.6.3.) musste den Gesuchstellern bereits vor Augen geführt haben, dass sich planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten verändern können und nicht dauerhaft beständig sind. Vor dem Hintergrund der Verschärfung der raumplanungsrechtlichen Grundsätze im Rahmen der Teilrevision des RPG im Jahr 2012 mit der Neuge weighting der Innenverdichtung durften die Gesuchsteller umso weniger auf den weiteren Verbleib der Streitgrundstücke in der Bauzone vertrauen.

7.6.7.

Da keine besonderen Vertrauenstatbestände erfüllt sind, lässt sich daraus auch kein Einzonungsgebot bezüglich der Parzelle der Gesuchstellerin ableiten. Folglich ist auch die dritte Variante von entschädigungspflichtigen Nichteinzonungen nicht gegeben.

7.7.

Als Zwischenergebnis kann somit festgehalten werden, dass vorliegend keiner der Ausnahmetatbestände, die zu einer entschädigungspflichtigen Nichteinzonung führen können (Erw. 7.3.), erfüllt wird.

8.

8.1.

8.1.1.

Die Gesuchsteller machen noch das Vorliegen eines Sonderopfers geltend. Das Gebiet XZ werde gegenüber dem Gebiet XU benachteiligt, obwohl das Gebiet XZ attraktiver sei als das zwischen dem Bahndamm und der stark befahrenen Y-Strasse-Strasse gelegene Gebiet XU. Die Auszonung des Gebiets XZ sei in erster Linie aufgrund des Richtplans erfolgt sowie auch aus Gründen der Finanzierung. Die Gemeinde sei davon ausgegangen, eine Auszonung des Gebiets XZ sei entschädigungslos möglich. Dieser

Standpunkt sei beispielsweise damit begründet worden, dass etwa am Z-Weg bereits ein Bauprojekt ausgesteckt sei, nicht aber im Gebiet XZ. Der Planungsbericht habe sich im Wesentlichen nicht von den faktischen Umständen, sondern von der Entschädigungspflicht leiten lassen.

8.1.2.

Die Gesuchgegnerin lässt dazu vorbringen, es treffe nicht zu, dass sich die Gemeinde aus rein finanziellen Gründen für die Rückzonung dieses Gebiets entschieden habe. Im Planungsbericht werde die Rückzonung des Gebiets "XZ" auch mit Verweis auf die sorgfältige Prüfung anhand von acht raumplanerischen bzw. qualitativen Kriterien begründet, die unter anderem die Erst-Einzonung vor 1999, die Eignung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, die fehlende Baureife, das Fehlen eines Erschliessungsprogramms, den sinnvollen Abschluss von Bauzone und Nichtbauzone und die öV-Erschliessungsgüte 2020 umfassten. Diese sorgfältige Überprüfung habe im Rahmen der Richtplananpassung Siedlungsgebiet von 2015 stattgefunden und werde im Erläuterungsbericht zur Richtplananpassung Siedlungsgebiet, aufgrund des Beschlusses des Grossen Rates vom 24. März 2015 aktualisierte Fassung, ausführlich beschrieben. Die massgebenden Kriterien seien auf alle in Frage kommenden Flächen im ganzen Kanton angewandt worden, weshalb die gestützt darauf erfolgten Rückzonungen auch unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit nicht zu beanstanden seien. Davon abgesehen könnten für die Annahme eines Sonderopfers lediglich jene Eigentümer als Vergleichsgruppe herangezogen werden, welche eine gleichgeartete Beeinträchtigung erfahren hätten. Indem die Gesuchsteller sich mit Grundeigentümern verglichen, in deren Eigentum gar nicht eingegriffen worden sei, wählten sie die falsche Vergleichsgruppe.

8.1.3.

Der Beigeladene lässt dazu ausführen, nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei die Möglichkeit eines Sonderopfers bei Nichteinzonungen, bei denen kein Einzonungsgebot bestanden habe, ausgeschlossen. Weiter falle vorliegend besonders in Betracht, dass einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile erst nach der Geltung des Richtplans in der Fassung vom 24. März 2015 erworben worden seien und zu den jeweiligen Erwerbsgründen sowie den bezahlten Preisen nichts bekannt sei, was für die Annahme eines Sonderopfers sprechen würde.

8.2.

Nach der dargestellten Rechtsprechung des Bundesgerichts wird eine materielle Enteignung nicht nur bei einem besonders schweren Eingriff angenommen, sondern bereits bei einem weniger weitgehenden, wenn einzelne Eigentümer vom Eingriff so schwer betroffen sind, dass ihr Opfer als mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar scheint, wenn dafür keine Entschädigung geleistet wird. Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung jedoch immer wieder festgehalten, die Nichteinzonung eines Grundstücks,

für welches kein Einzonungsgebot bestehe, könne auch keinen Sonderopfer-Tatbestand bilden (BGE 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, Erw. 5.4.; BGE 1C_66/2012 vom 3. September 2012, Erw. 2.9., mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall liegt eine Nichteinzonung vor (Erw. 6.2.2.), wobei auch ein ausnahmsweises Einzonungsgebot zu verneinen war (Erw. 7.7.). Daher kann auch der Tatbestand des Sonderopfers nicht erfüllt sein. Es erübrigt sich unter diesen Umständen, sich mit der sachlichen Berechtigung des Planungsentscheids und der Frage des Gleichbehandlungsanspruchs in Planungssachen weiter auseinanderzusetzen.

9.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gesuchsteller weder einen Anspruch aus Auszonung noch aus ausnahmsweise entschädigungspflichtiger Nichteinzonung oder aus einem Sonderopfer haben. Das Entschädigungsbegehren ist vollumfänglich abzuweisen.

10.

10.1.

10.1.1.

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).

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

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

Die Staatsgebühr ist folglich nach altem Recht auf Fr. 15'000.00 festzusetzen.

10.1.2.

Die Gesuchsteller lassen vorbringen, es habe nicht in jedem Fall eine strikte Anwendung des Prinzips der Kostenverteilung nach Obsiegen bzw.

Unterliegen zu erfolgen. Die urteilende Instanz verfüge diesbezüglich über Ermessen. Vorliegend hätten sich die streitbetroffenen Parzellen unstrittig in der Bauzone befunden. Insofern hätten die Gesuchsteller darauf vertrauen dürfen, dass diese Zuordnung Bestand habe. Eine Kostenverteilung streng nach dem Unterliegerprinzip sei daher unbillig, weshalb die Kosten vollumfänglich oder zumindest mehrheitlich zu Lasten des Gemeinwesens zu verlegen seien.

10.1.3.

Dazu ist festzuhalten, dass es sich um eine klassische Verfahrenskonstellation in Fällen materieller Enteignung handelt. Das Vorliegen besonderer Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes wurde vorliegend verneint (Erw. 7.6.7.). Es ist kein Grund ersichtlich, vom Grundsatz der Kostenverteilung nach Obsiegen und Unterliegen abzuweichen. Die Verfahrenskosten sind entsprechend vollumfänglich von den Gesuchstellern zu bezahlen. Die Staatsgebühr wird daher auf Fr. 15'000.00 festgesetzt.

10.1.4.

Seit dem 1. Januar 2025 dürfen die Prozesskosten den Parteien nur noch bei notwendiger Streitgenossenschaft unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt werden. Bei einfacher Streitgenossenschaft bestimmt das Gericht den Anteil der Beteiligten an den Prozesskosten nach Massgabe ihrer Beteiligung (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Die Verfahrenskosten werden den Gesuchstellern daher jeweils nach Massgabe ihrer Beteiligung am gesamten Streitwert auferlegt.

10.2.

10.2.1.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (vgl. § 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

10.2.2.

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.

Die Gesuchsteller lassen dazu ausführen, die Beiladung sei zwar auf ihre Initiative erfolgt, diene aber einzig den Interessen des Kantons. Kanton und Gemeinde hätten insofern gleichgerichtete Interessen, als sie sich gegen jegliche Entschädigungspflicht wehrten. Eine Interessenkollision sei bei einem Verfahren, das auf den Grundsatz der Entschädigungspflicht beschränkt sei, nicht auszumachen. Daher sei eine Verbeiständung durch je einen Rechtsvertreter entbehrlich. Weiter entspreche es dem Grundsatz der Fairness, dass der Enteigner, der in Sachen des Rechtserwerbs gewandter sei als ein Betroffener, nicht auch noch hohe Prozesskosten zu

Lasten des Betroffenen generieren dürfe. Dem Enteigner sei es grundsätzlich aufgrund seiner Sach- und Fachkenntnis zuzumuten, derartige Verfahren ohne den Beizug eines Anwalts zu führen.

Die Gesuchgegnerin lässt dazu vorbringen, die Rechtsvertretung von ihr und dem Beigeladenen durch ein und denselben Rechtsanwalt sei schon aufgrund möglicher Interessenkonflikte ausgeschlossen. Die Gesuchsteller hätten mit ihrem Entschädigungsbegehren das vorliegende Verfahren anhängig gemacht und dabei ihre Auffassung kundgetan, der Kanton sei zum Verfahren beizuladen, was dann auch geschehen sei.

10.2.3.

Die Gesuchsteller haben der Gesuchgegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Erw. 10.2.1). Ebenso haben sie dem anwaltlich vertretenen Beigeladenen, welchem Parteistellung zukommt (§ 13 Abs. 2 lit. d VRPG) und welcher die kostenfällige Abweisung des Entschädigungsbegehrens beantragte (Vernehmlassung vom 31. März 2023, S. 3), die Parteikosten zu ersetzen.

10.2.4.

Massgebend für den Parteikostenersatz ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987.

Für das vorliegende Verfahren ist von einem Streitwert von Fr. 13'548'360.00 auszugehen. Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 5'000'000.00 zwischen Fr. 20'000.00 bis Fr. 100'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 3 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte [Anwaltstarif; SAR 291.150] vom 10. November 1987 i.V.m. § 3 Abs. 1 lit. b Anwaltstarif). Der massgebende Aufwand sowie die Schwierigkeit werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Dies ergäbe für ein vollständig durchgeführtes Verfahren einen Grundansatz von je Fr. 100'000.00.

Ein Streitwert über Fr. 100'000.00 gilt nach der Praxis des Gerichts stets (SKEE 4-EV.2019.14 vom 17. März 2021, S. 29 f.; 4-BE.2013.7 vom 2. Dezember 2015 S. 32; AGVE 2013, S. 484) als hoch, weshalb die Entschädigung zu reduzieren ist (§ 12a Abs. 1 AnwT). Diese Praxis kommt aus Gründen der Rechtsgleichheit auch bei der Festsetzung der Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens zur Anwendung (AGVE 2011, S. 252 f.). Da ein sehr hoher Streitwert (weit über der Grenze von Fr. 100'000.00) vorliegt, erfolgt zunächst eine Reduktion um 30 % auf je Fr. 70'000.00.

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 offenkundiges 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 von je Fr. 70'000.00. Das Kostenrisiko für die Privaten würde ansonsten gänzlich unkalkulierbar und könnte sich sogar geradezu prohibitiv auswirken. 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. 50'000.00 auszurichten.

Das Gericht erkennt:

1.

Es wird festgestellt, dass die am tt.mm. 2021 in Kraft getretene Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ für die Parzellen aaa im Alleineigentum von A._____, bbb im Alleineigentum von B._____ und ccc im Alleineigentum von C._____ keine materielle Enteignung bewirkt.

Die Entschädigungsbegehren werden abgewiesen.

2.

2.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 15'000.00, der Kanzleigegebühr von Fr. 640.00 und den Auslagen von Fr. 290.00, zusammen Fr. 15'930.00, werden den Gesuchstellern 1-3 auferlegt.

2.2.

A._____ hat 51 % der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 8'124.30, zu bezahlen.

2.3.

B._____ hat 18 % der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 2'867.40, zu bezahlen.

2.4.

C._____ hat 31 % der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 4'938.30, zu bezahlen.

3.

3.1.

Die Gesuchsteller 1-3 haben der Gesuchgegnerin und dem Beigeladenen je einen Parteikostenersatz von Fr. 50'000.00 auszurichten.

3.2.

A. _____ hat je 51 % des Parteikostenersatzes für die Gesuchgegnerin und den Beigeladenen, somit je Fr. 25'500.00, zu bezahlen.

3.3.

B. _____ hat je 18 % des Parteikostenersatzes für die Gesuchgegnerin und den Beigeladenen, somit je Fr. 9'000.00, zu bezahlen.

3.4.

C. _____ hat je 31 % des Parteikostenersatzes für die Gesuchgegnerin und den Beigeladenen, somit je Fr. 15'500.00, zu bezahlen.

Zustellung

- Gesuchsteller (4)
- Gesuchgegnerin (2)
- Beigeladener (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

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

Aarau, 12. Februar 2025

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

C. Dürdoth