

4-EV.2024.6

Urteil vom 27. August 2025

Besetzung Präsident B. Wehrli
 Richter M. Dammann
 Richter T. Plüss
 Richter U. Voegeli
 Richter P. Kühne
 Gerichtsschreiberin L. Käser

Gesuchstellerin **A._____ AG**
 vertreten durch Mathias Merki und/oder Nicolas Schwaller,
 Merki & Partner, Zelglistrasse 15, 5001 Aarau

Gesuchgegnerin **Einwohnergemeinde Q._____**
 handelnd durch den Gemeinderat
 dieser vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Siegrist Ries & Partner,
 Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau

Gegenstand Materielle Enteignung

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Q._____ beschloss am tt.mm.jjjj eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (fortan Nutzungsplanung 2019), welche vom Regierungsrat am tt.mm.jjjj (unter Vorbehalt der Dispositivziffer 2 betreffend Weiler; vorliegend nicht von Bedeutung) genehmigt wurde (Amtsblatt vom tt.mm.jjjj, Beilage 5 zum Entschädigungsbegehren; Regierungsratsbeschluss vom tt.mm.jjjj [RRB Nr. kkk]).

Im Rahmen der Nutzungsplanänderung wurden die im Alleineigentum der A._____ AG, Q._____ (fortan Gesuchstellerin) stehenden Parzellen Nr. aaa im Halte von nnn m² und Nr. mmm im Halte von ooo m² von der Wohnzone W2 der Landwirtschaftszone zugewiesen (Bauzonenplan vom tt.mm.jjjj, genehmigt am tt.mm.jjjj und alter Bauzonenplan; Beilagen 6 und 7 zum Entschädigungsbegehren; Kulturlandplan vom tt.mm.jjjj, genehmigt am tt.mm.jjjj [RRB Nr. kkk]).

B.

B.1.

Mit Eingabe vom 27. März 2024 liess die Gesuchstellerin, vertreten durch die Rechtsanwälte Mathias Merki und/oder Nicolas Schwaller, beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (fortan SKE), ein Entschädigungsbegehren (fortan Entschädigungsbegehren) mit folgenden Anträgen stellen:

«1.

1.1. Es sei festzustellen, dass die mit der Zonenplanrevision der Gemeinde Q._____ vom tt.mm.jjjj, genehmigt vom Regierungsrat am tt.mm.jjjj, erfolgte Zuweisung der im Alleineigentum der Gesuchstellerin stehenden Parzelle Liegenschaft Q._____ / aaa mit einer Fläche von nnn m² in die Landwirtschaftszone (vormals Wohnbauzone W2) den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

1.2. Die Einwohnergemeinde Q._____ sei zu verpflichten, die Gesuchstellerin für die materielle Enteignung mit Fr. 156'416.00 zu entschädigen; richterliches, zu höherer oder niedrigerer Entschädigung führendes Ermessen vorbehalten; zuzüglich gesetzlichem Zins seit tt.mm.jjjj.

2.

2.1. Es sei festzustellen, dass die mit der Zonenplanrevision der Gemeinde Q._____ vom tt.mm.jjjj, genehmigt vom Regierungsrat am tt.mm.jjjj, erfolgte Zuweisung der im Alleineigentum der Gesuchstellerin stehenden Parzelle Liegenschaft Q._____ / mmm mit einer Fläche von ooo m² in die Landwirtschaftszone (vormals Wohnbauzone W2) den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

- 2.2. Die Einwohnergemeinde Q._____ sei zu verpflichten, die Gesuchstellerin für die materielle Enteignung mit Fr. 159'120.00 zu entschädigen; richterliches, zu höherer oder niedrigerer Entschädigung führendes Ermessen vorbehalten; zuzüglich gesetzlichem Zins seit tt.mm.jjjj.
3. Unter ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchgegnerin.»

B.2.

Mit Schreiben vom 3. April 2024 forderte das SKE die Einwohnergemeinde Q._____ (fortan Gesuchgegnerin) zur Vernehmlassung auf. Im gleichen Zug teilte es der Gesuchgegnerin mit, dass die Gesuchstellerin in ihrem Entschädigungsbegehren nicht nur die materielle Enteignung an sich, sondern auch die beantragte Entschädigung begründet habe. Aufgrund der klaren Quantifizierung des Begehrens sowie der Darlegung der Berechnungsgrundlagen liessen sich keine verfahrensökonomischen Gründe für eine Zweiteilung des Verfahrens (Grundfrage der Enteignung / Folgefrage der Entschädigung) anführen. Das Gericht werde daher die Frage des Vorliegens einer materiellen Enteignung und einer allfälligen Entschädigung im gleichen Verfahren beurteilen.

Die Gesuchgegnerin liess, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Markus Siegrist, mit Vernehmlassung vom 23. April 2024 (fortan Vernehmlassung) folgende Anträge stellen:

- «1. Die Rechtsbegehren seien abzuweisen, soweit auf diese eingetreten wird.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zu Lasten der Gesuchstellerin.»

B.3.

Innert erstreckter Frist replizierte die Gesuchstellerin am 31. Mai 2024 (fortan Replik) und hielt an ihren Anträgen fest.

B.4.

Mit Duplik vom 14. Juni 2024 (fortan Duplik) hielt die Gesuchgegnerin an ihren Anträgen fest.

C.

Mit E-Mail vom 13. Juni 2025 ersuchte das Gericht das kantonale Steueramt (KStA) um eine Übersicht von Vergleichspreisen für die Wohnzone 2 in der Gemeinde Q._____. Das Gewünschte wurde dem Gericht am 1. Juli 2025 übermittelt.

D.

Mit Vorladung vom 18. Juni 2025 verlangte das Gericht von der Gesuchgegnerin weitere Unterlagen ein. Diese gingen beim Gericht am 17. Juli 2025 ein.

E.

Das Gericht führte am 27. August 2025 eine Augenscheinsverhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll, S. 1) und fasste nach anschliessender Beratung nachfolgendes Urteil.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Die Gesuchstellerin verlangt eine Entschädigung aus materieller Enteignung infolge Zuweisung zweier Parzellen (Nr. aaa und Nr. mmm) von der Wohnzone W2 zur Landwirtschaftszone.

Der Entscheid, ob eine materielle Enteignung vorliegt, wie auch die Festsetzung einer allfälligen Entschädigung fallen in die Zuständigkeit des SKE (§ 158 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Das SKE ist sachlich zur Beurteilung des vorliegenden Entschädigungsbegehrens zuständig.

1.2.

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

1.3.

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

Die Zonenplanrevision, auf die die Gesuchstellerin ihre Entschädigungsforderung stützt, wurde am tt.mm.jjjj vom Regierungsrat genehmigt (A.). Das vorliegende Entschädigungsbegehren vom 27. März 2024 wurde fristgerecht gestellt.

1.4.

Die Vertreter beider Parteien wurden gehörig bevollmächtigt (Beilage 4 zum Entschädigungsbegehren; Beilage 1 zur Vernehmlassung).

1.5.

Die Verfahrensvoraussetzungen sind erfüllt; auf das Begehren ist somit 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 BauG). Wird die Grundfrage des Vorliegens des Enteignungstatbestands vom SKE bejaht, so hat es in einem zweiten Schritt über die Höhe der zu leistenden Entschädigung zu befinden (vgl. § 158 Abs. 1 BauG; sog. zweistufiges Verfahren).

Je nach prozessualer Ausgangslage kann es sich aus verfahrensökonomischen Überlegungen aufdrängen, über die Grundfrage der Tatbestandsmässigkeit ein selbständig anfechtbares Urteil zu fassen (BEATRICE WEBER-DÜRLER, Verwaltungsökonomie und Praktikabilität im Rechtsstaat, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 87/1986, S. 193 ff.). Eine derartige Zweiteilung des Verfahrens ist jedoch nicht zwingend (RALPH VAN DEN BERGH in: ANDREAS BAUMANN/RALPH VAN DEN BERGH/MARTIN GOSSWEILER/CHRISTIAN HÄUPTLI/ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER/VERENA SOMMERHALDER FORESTIER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 [fortan Baugesetzkomentar], § 158, N 3). Das SKE entscheidet die Frage einer Zweiteilung jeweils aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles.

2.2.

Im vorliegenden Verfahren gibt es keine prozessökonomischen Gründe, die einen selbstständig anfechtbaren Zwischenentscheid betreffend das Vorliegen einer materiellen Enteignung gebieten würden. Die Gesuchstellerin hat die notwendigen Grundlagen im Entschädigungsbegehren eingehend erläutert. Insbesondere wurden nicht nur die Voraussetzungen der behaupteten materiellen Enteignung fallbezogen abgehandelt, sondern auch konkret bezifferte und begründete Entschädigungsforderungen vorgebracht. Es liegt damit im Sinne der Prozessökonomie kein Grund für eine Zweiteilung des Verfahrens vor (B.2.; Protokoll, S. 6).

3.

Der massgebliche Stichtag für die Frage, ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist jener des Inkrafttretens des neuen Zonenplans (BGE 132 II 218, Erw. 2.4.). Die Nutzungsplanung wurde am tt.mm.jjjj vom Regierungsrat

genehmigt. Die strittigen Eigentumsbeschränkungen sind an diesem Tag in Kraft getreten, womit der massgebende Stichtag feststeht (A.; Protokoll, S. 6).

4.

4.1.

Zwischen den Parteien ist in erster Linie strittig, ob die Zuweisung der zwei Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm von der Wohnzone W2 zur Landwirtschaftszone den Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt (B.).

4.2.

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

4.3.

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

4.4.

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

4.5.

Für die Abgrenzung zwischen entschädigungslosen und entschädigungspflichtigen Eigentumsbeschränkungen stellt das Bundesgericht unter anderem darauf ab, ob auf der betroffenen Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich gute Nutzung weiterhin möglich bleibt. Blosser Beschränkungen der baulichen Nutzung durch Planungen, insbesondere Abzonungen, sind in der Regel entschädigungslos hinzunehmen (JÖRG LEIMBACHER,

Planungen und materielle Enteignung, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP (Hrsg.), Schriftenfolge Nr. 63, April 1995 [fortan JÖRG LEIMBACHER], S. 73 f.).

4.6.

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

5.

Zunächst ist zu prüfen, ob es sich bei der Zuweisung der Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone um eine Auszonung oder eine Nichteinzonung handelt (Erw. 6.). Anschliessend ist zu prüfen, ob es sich um einen entschädigungspflichtigen Eingriff handelt (Erw. 7.).

6.

6.1.

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

6.2.

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

Daraus folgt, dass Zonenpläne, die unter der Geltung des RPG erlassen worden waren, dann als RPG-widrig zu qualifizieren sind, wenn sie eindeutig überdimensionierte Bauzonen aufweisen. Deren Reduktion gilt entsprechend als Nichteinzonung. Bei der Anpassung eines ursprünglich RPG-

konformen Zonenplanes an geänderte Verhältnisse und Anschauungen gelten damit einhergehende Einschränkungen raumplanerischer Nutzungsmöglichkeiten dagegen als Auszonungen (Entscheid des Spezialverwaltungsgerichtes, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen [SKEE 4-EV.2019.14], Erw. 4.3.2.).

6.3.

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

6.4.

Gemäss Art. 15 RPG sollen Bauzonen das Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und das weitgehend überbaut ist (Art. 15 lit. a RPG) oder das Land, das voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 lit. b RPG). Dabei muss der Baulandbedarf 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.).

6.5.

6.5.1.

Die Gesuchstellerin bringt vor, es handle sich bei der Zuweisung der Parzellen zur Landwirtschaftszone um eine entschädigungspflichtige Auszonung. Bereits im Rahmen der Nutzungsplanrevision 1993 (Bauzonenplan 1996) sei eine grosse Reduktion der Bauzonenfläche (ppp ha) vorgenommen worden. Der Regierungsrat habe die danach noch verbleibende Fläche als rein rechnerisch als zu gross dimensioniert qualifiziert, aus planerischen Gründen die Grösse aber akzeptiert. Der grösste Teil der unüberbauten Bauzonen habe sich damals innerhalb und umschlossen von überbauten Flächen befunden. Eine weitere Redimensionierung sei daher planerisch nicht sinnvoll gewesen. Im Rahmen der Nutzungsplanrevision im Jahr 1993 habe eine Abwägung der verschiedenen raumplanerischen Ziele und Grundsätze stattgefunden. Gestützt darauf habe der Regierungsrat die Revision genehmigt. Aus diesem Grund habe bereits mit dem Zonenplan vom tt.mm.jjjj ein RPG-konformer Nutzungsplan vorgelegen, welcher die fraglichen Parzellen einer Bauzone zugewiesen hatte. In der fraglichen Zuweisung der beiden Parzellen zur Landwirtschaftszone sei daher eine Auszonung und keine Nichteinzonung zu sehen (Entschädigungsbegehren, S. 5 ff., Ziff. 2.2.; Protokoll, S. 7 ff.).

Zur Begründung der Realisierungswahrscheinlichkeit bringt die Gesuchstellerin vor, die Entscheidungsfindung der Gesuchstellerin sei bis ins Jahr 2018 erschwert gewesen, weshalb gegen aussen keine ausdrückliche Überbauungsabsicht kundgetan wurde. Die Marktwertschätzung aus dem Jahr 2014 zeige jedoch, dass Überlegungen bezüglich einer Überbauung stattgefunden hätten (Entschädigungsbegehren, S. 9 f., Ziff. 2.4.1.). Im Rahmen der Verhandlung korrigierte die Gesuchstellerin ihr Vorbringen: Die Entscheidungsfindung sei korrekterweise bis ins Jahr 2016 (nicht 2018) erschwert gewesen. Aus dem Handelsregistrauszug der Gesuchstellerin sei erkennbar, dass B._____ im Jahr 2016 einziger Verwaltungsrat der A._____ AG wurde. Mindestens seit dem Jahr 2016 gäbe es folglich keine erschwerte Entscheidungssituation durch weitere Mitspracheberechtigte mehr (Protokoll, S. 7).

6.5.2.

Die Gesuchgegnerin bringt vor, der Bauzonenplan sei im Jahr 1996 genehmigt worden. In diesem Plan seien die fraglichen Parzellen der Wohnzone 2 am Siedlungsrand zugewiesen und mit einer Hecke belastet gewesen. Am 1. Januar 1980 sei Art. 15 Abs. 1 RPG in Kraft getreten, welcher den höchstzulässigen Umfang von Bauzonen festlegte. Damit sei es bereits in diesem Zeitpunkt zu einer Eigentumsbeschränkung auf den Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm gekommen (Vernehmlassung, S. 7 ff., Ziff. B.I.2.1.-2.7.). Sie führt weiter aus, die Bauzonen seien im Rahmen der ersten Nutzungsplanung nach Inkrafttreten des RPG reduziert worden, die Bauzone sei aber immer noch 3 ha bis 6 ha zu gross gewesen. Erst mit der Nutzungsplanung 2019 sei ein RPG-konformer Zonenplan geschaffen worden. Folglich handle es sich bei der Zuweisung der Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm zur Landwirtschaftszone um eine nicht zu entschädigende Nichteinzonung (Vernehmlassung, S. 12 ff., Ziff. B.II.1.-2. und S. 14 f., Ziff. B.III.1.1.-1.3.; Protokoll, S. 8 f.).

6.6.

6.6.1.

Ob ein Planungsakt als Nichteinzonung oder als Auszonung zu werten ist, hängt massgeblich davon ab, ob der bisherige Nutzungsplan RPG-konform war. Zu prüfen ist demnach, ob mit der Nutzungsplanrevision 2019 zum ersten Mal die bundesrechtlichen Vorgaben materiell erfüllt wurden, oder ob dies bereits vorher der Fall war; mithin ob es sich bei der Änderung der Zonenzuweisung betreffend die Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm um eine Nichteinzonung oder eine Auszonung handelt (vgl. Erw. 6.1.-6.2.).

6.6.2.

Die erste Bauordnung erliess die Einwohnergemeinde Q._____ am tt.mm.jjjj (Beilage 2 zur Vernehmlassung; genehmigt durch den Grossen Rat am tt.mm.jjjj; fortan Bauordnung jjjj). Ergänzend zur Bauordnung jjjj

wurde im Jahr jjjj eine Zonenordnung erlassen (Beilage 3 zur Vernehmlassung; fortan Zonenordnung jjjj).

Am tt.mm.jjjj beschloss die Gemeindeversammlung eine neue Bauordnung (fortan Bauordnung jjjj) und einen neuen Zonenplan (fortan Zonenplan jjjj), welche vom Grossen Rat am tt.mm.jjjj und tt.mm.jjjj genehmigt wurden und die Bauordnung jjjj sowie die Zonenordnung jjjj ersetzten (§ 88 der Bauordnung jjjj; Beilage 5 und 6 zur Vernehmlassung). Unter Geltung der Bauordnung jjjj waren die Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm der Einfamilienhauszone EF zugewiesen (vgl. Zonenplan jjjj).

Am tt.mm.jjjj beschloss die Gemeindeversammlung (unter der Geltung des RPG ab 1. Januar 1980) eine neue BNO (fortan BNO1993) und einen neuen Bauzonenplan (fortan Bauzonenplan 1993). Dieser wurde am tt.mm.jjjj vom Grossen Rat genehmigt (Beilage 11 zum Entschädigungsbegehren; vgl. auch Beweisergänzungen).

Mit Schreiben vom tt.mm.jjjj teilte das Baudepartement der Einwohnergemeinde Q._____ unter anderem mit, dass durch Inkrafttreten des neuen Baugesetzes zahlreiche Paragraphen der genehmigten BNO1993 nicht mehr gesetzeskonform seien (vgl. Beweisergänzungen).

Am tt.mm.jjjj beschloss die Gemeindeversammlung eine neue BNO (BNO1998). Diese wurde mit Datum vom tt.mm.jjjj vom Regierungsrat genehmigt. Der Nutzungsplan selbst wurde nicht erneut angepasst (Protokoll, S. 9)

Zu prüfen ist folglich, ob bereits der Bauzonenplan 1993 bzw. die BNO1993 und die BNO1998, die unter der Herrschaft des RPG in Kraft traten, die bundesrechtlichen Vorgaben materiell erfüllten (vgl. Erw. 6.2.).

6.6.3.

Aus dem technischen Bericht zur Nutzungsplanung vom tt.mm.jjjj (Beilage 13 zum Entschädigungsbegehren; fortan technischer Bericht 1989), geht hervor, dass die Nutzungsplanung, neben der Totalrevision der BNO, insbesondere den Einbezug des gesamten Gemeindegebietes Q._____ gemäss Raumplanungsgesetz sowie die Prüfung der Baugebietsgrösse anhand von Prognosewerten verfolgte (Ziff. 1, S. 3). Zur Nutzungsplanung im Baugebiet führt der technische Bericht aus, die kantonale Prognose habe für das Jahr jjjj eine Einwohnerzahl von qqq vorgesehen, welche bereits im Jahr jjjj überschritten wurde. Gestützt auf diese Entwicklung sei die kommunale Prognose angepasst und unter Berücksichtigung der Entwicklung in den vergangenen 37 Jahren sei das Bevölkerungswachstum vorsichtig auf 13 Einwohner pro Jahr geschätzt worden.

Der technische Bericht sah Auszonungen von insgesamt rrr ha und Einzonungen von insgesamt sss ha vor. Das Baugebiet sollte folglich um ttt ha reduziert werden (Ziff. 3.2, S. 8). Im reduzierten Baugebiet sei zudem die Etappierung auf den Stand der Erschliessung abgestimmt und die Zone X sei im Hinblick auf eine stärkere Verdichtung fallengelassen worden (Ziff. 3.2.5, S. 10).

6.6.4.

Aus der Botschaft des Regierungsrates an den Grossen Rat vom tt.mm.jjjj (Beilage 14 zum Entschädigungsbegehren; fortan Botschaft jjjj) geht ebenfalls hervor, dass mit der Totalrevision die gesamte Einwohnergemeinde in die Planung gemäss Raumplanungsgesetz einbezogen und insbesondere die Bauzonengrösse überprüft werden sollte (Botschaft jjjj, Ziff. 3.1.). Aus den Unterlagen geht zweifelsfrei hervor, dass mit der Revision das Ziel verfolgt wurde, die Bauzonen RPG-konform zu redimensionieren.

6.6.5.

Im Rahmen der Revision wurden schliesslich uuu ha definitiv ausgezont; bff ha bereits erschlossene und überbaute Flächen wurden eingezont. Die Bauzonenfläche wurde folglich – leicht abweichend zum technischen Bericht, Erw. 6.6.3. – um insgesamt ppp ha reduziert.

6.6.6.

Die Einwohnerzahl war in den vergangenen 15 Jahren um rund 110 Einwohner gestiegen. Die Bauzone wies eine Fläche von vvv ha auf. Der von der Gemeindeversammlung beschlossene Bauzonenplan 1993 rechnete mit einem Bevölkerungswachstum von rund 280 Einwohnern für die nächsten 15 Jahre, was einem Wachstum von rund 9 % entsprach. Die kantonale Prognose rechnete dagegen nur mit einem Bevölkerungswachstum von rund 190 Einwohnern (Wachstum von rund 6 %).

Daraus folgte, dass die Bauzone um rund 3 ha (Prognose Gemeinde) bis 6 ha (Prognose Kanton) zu gross dimensioniert war. Die Übergrösse wurde mit der Begründung toleriert, dass der planerische Spielraum als sehr eng zu beurteilen sei. Der grösste Teil der unüberbauten Bauzonen befand sich innerhalb und umschlossen von überbauten Flächen. Es handelte sich um bereits erschlossene Bauzonen. Eine weitere Redimensionierung wurde daher als planerisch nicht sinnvoll qualifiziert (Botschaft jjjj, Ziff. 4.1.6.).

6.6.7.

Der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre wurde in der Nutzungsplanungsrevision im Jahre 1993 überschritten. Zonenpläne, die unter der Geltung des RPG erlassen wurden, sind dann als RPG-widrig zu qualifizieren, wenn sie eindeutig überdimensionierte Bauzonen aufweisen (Erw. 6.2.). Je nach Prognose deckte die Überdimensionierung der Bauzonen den Bedarf für einen Planungshorizont von 21 bzw. 32 Jahren statt, wie gesetzlich

vorgesehen, von 15 Jahren. Die bisherige Bauzone war damit zu Beginn der aktuellen Nutzungsplanungsrevision im Jahr 2019 überdimensioniert und damit nicht RPG-konform. Daran ändert nichts, dass die Gemeinde das Ziel verfolgte, die Bauzonen RPG-konform zu redimensionieren.

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

7.

7.1.

Die Nichteinzonung in eine Bauzone bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, löst wie erwähnt grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus. Gemäss konstanter Lehre und Rechtsprechung sind Nichteinzonungen Anwendungsfälle der 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 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 218, Erw. 2.2.; BGE 125 II 431, Erw. 4.; BGE 122 II 326, Erw. 6.; BGE 122 II 455, Erw. 4.). Dabei ist eine Gesamtwürdigung aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im massgebenden Zeitpunkt (Erw. 3.) vorzunehmen (BGE 132 II 218, Erw. 2.3.).

7.2.1.

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

Unter weitgehend überbautem Gebiet ist im Wesentlichen der geschlossene Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken zu verstehen (AGVE 2003 S. 235). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind unter Baulücken einzelne unüberbaute Parzellen zu verstehen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung dieser

Baulücke muss vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt sein. Mit anderen Worten muss das unüberbaute Land zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dabei wird die Siedlungsqualität einer unüberbauten Fläche von der sie umgebenden Überbauung umso weniger beeinflusst, je grösser sie ist. Das Bundesgericht hat das Vorliegen einer Baulücke aus quantitativen Gründen bei Flächen von mehr als 1.4 ha verneint, wobei es gleichzeitig betont, die Frage nach dem Vorliegen einer Baulücke sei nicht nach rein quantitativen Kriterien zu beurteilen (BGE 132 II 218, Erw. 4.2.2.-4.2.4.; AGVE 2009 S. 171).

Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets ist gebietsbezogen und parzellenübergreifend zu verstehen. Dabei ist die gesamte bestehende Siedlungsstruktur in die Beurteilung miteinzubeziehen. Der Siedlungscharakter ist vor allem auf Grund der örtlichen Nähe der Häuser sowie der vorhandenen Infrastrukturanlagen auf benachbarten Parzellen feststellbar. Wenn es um die Beurteilung bisher nicht überbauter Grundstücke am Rande von Siedlungen oder in Baulücken geht, muss immerhin die vorhandene Häusergruppe Siedlungscharakter aufweisen (BGE 132 II 218, Erw. 4.1.). Demgegenüber sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbautes Gebiet zu betrachten (AGVE 2003 S. 236).

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

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

7.2.2.

7.2.2.1.

Eine Entschädigungspflicht kann auch bestehen, wenn die Parzelle überbaubar oder mindestens groberschlossen ist und von einem gewässer-schutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekt (fortan GKP) bzw. generellen Entwässerungsplan (fortan GEP) erfasst ist. In dieser

Fallkonstellation der ausnahmsweise enteignungsähnlich wirkenden Nichteinzonung muss das Grundstück lediglich groberschlossen sein. Eine Feinerschliessung ist dagegen nicht erforderlich (BGE 125 II 431, Erw. 4.a. und 5.a.).

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

Gemäss § 17 Abs. 1 des kantonalen Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern (EG Umweltrecht, EG UWR; SAR 781.200) vom 4. September 2007 sind die Gemeinden für die umweltgerechte Siedlungsentwässerung verantwortlich. Sie erstellen für ihr Gemeindegebiet die GEP. Die GEP sind Grundlage für die Umsetzung der Abwasserentsorgung und -reinigung und deren verursachergerechte Finanzierung. Sie sind laufend nachzuführen und in der Regel alle 15 Jahre zu aktualisieren (Abs. 2; vgl. auch CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkomentar, § 32, N 39 ff.). Dabei bezieht sich das Kriterium der Gewässerschutzrechtskonformität des GEP nicht nur auf die technischen Aspekte, wie beispielsweise auf die Dimensionierung der Leitungen, sondern auch auf die Ausdehnung an sich. Ist das im Zonenplan ausgeschiedene Baugebiet überdimensioniert, so ist auch das im GEP erfasste Gebiet als überdimensioniert zu werten, soweit es nicht hinter ersteres zurückgeht. Es mangelt den dort liegenden Parzellen entsprechend an der Erfassung durch einen gewässerschutzrechtskonformen GEP (vgl. BGE 122 II 455, Erw. 5. betreffend ein GKP).

7.2.2.2.

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

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung schwindet «das Gewicht der aus derartigen Investitionen ableitbaren Vertrauensposition [...] mit zunehmendem Zeitablauf. [...] Die enteignungsrechtlich im Regelfall verlangten

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

«Haben die Erschliessungsbeiträge wegen Zeitablaufs ihre Erheblichkeit eingebüsst, so ist gleich vorzugehen, wie wenn derartige finanzielle Dispositionen von Anfang an nicht erheblich waren. Es ist zu prüfen, ob wegen besonderer Gründe auf das kumulative Vorliegen der Erheblichkeit der Investition verzichtet werden kann. [...] Im Ergebnis läuft dann die Prüfung der Erschliessungssituation darauf hinaus, ob insofern ein besonderer Vertrauens Gesichtspunkt [...] vorliegt» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1C_70/2008] vom 22. Juni 2009, Erw. 6.2.4.).

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

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

7.2.2.3.

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

Groberschliessung bedeutet die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen. Die Groberschliessung dient im Gegensatz zur Basiserschliessung unmittelbar dem zu erschliessenden Gebietes (CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkomm. tar, § 32, N 16).

§ 32 Abs. 1 BauG verlangt für die Bejahung der Baureife eines Grundstücks regelmässig eine dauerhafte Erschliessung. Eine über fremden Grund verlaufende Erschliessung ist grundsätzlich möglich, ist jedoch im Hinblick auf die verlangte Dauerhaftigkeit der Erschliessung mittels im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit sicherzustellen (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI in: Baugesetzkomentar zu § 32, N 30; AGVE 2003 S. 492).

7.2.2.4.

Der Kaufpreis für ein unüberbautes Grundstück gilt grundsätzlich nicht als Aufwendung für die Erschliessung und Überbauung. Anders verhält es sich, wenn sich die vom Verkäufer erbrachten Erschliessungsleistungen auf den Kaufpreis ausgewirkt haben. In diesem Fall kann sich der Käufer auf die von seinen Rechtsvorgängern erworbene Vertrauensposition berufen (BGE 125 II 431, Erw. 5.b.). Wie erwähnt (Erw. 7.2.2.2.) sind unter «Aufwendungen» keine blossen Planungs- und Projektierungskosten, sondern Investitionen, die baulich in Erscheinung treten, wie insbesondere Erschliessungskosten, zu verstehen. Die Erarbeitung eines konkreten Bauprojekts erfolgt demnach auf eigenes Risiko, falls es nicht realisiert wird.

7.2.3.

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

7.3.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob bezüglich der Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm in der Gesamtwirkung einer der enteignungsähnlichen Ausnahmetatbestände (Erw. 7.2.1.-7.2.3.) erfüllt ist, welcher eine Entschädigungspflicht wegen der Nichteinzonung zur Folge hätte.

7.3.1.

Die Gesuchstellerin äusserte sich zunächst nicht zu den Ausnahmetatbeständen, da sie der Ansicht ist, es läge eine Auszonung vor.

7.3.2.

Die Gesuchgegnerin bringt vor, übergangsrechtlich habe Art. 36 Abs. 3 RPG vorgesehen, dass, solange keine Bauzonen bestehen würden, das weitgehend überbaute Gebiet als Bauzone gelte. Dieser Begriff umfasse im Wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken, d.h. einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen seien und eine relativ kleine Fläche aufwiesen. Die fraglichen Parzellen seien weder 1980 noch heute als weitgehend überbautes Gebiet oder als Baulücke zu qualifizieren. Die Parzellen hätten peripher im Landwirtschaftsbereich gelegen und seien mit einer geschützten Hecke belastet. Die fraglichen Parzellen hätten sich bestens für die Reduzierung der

Bauzonen geeignet (Nordhang, geschützte Hecke am Wegrand der Parzelle, Lage am Siedlungsrand [nicht weitgehend überbaut; peripher], Distanz zum Zentrum [Öffentlicher Verkehr], Eignung als Landwirtschaftsland, fehlende Erschliessung; Vernehmlassung, S. 7 ff., Ziff. B.I.2.1.-2.8.; S. 13, Ziff. B.II.2.2.).

7.3.3.

In ihrer Replik führt die Gesuchstellerin aus, die Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm seien entgegen den Vorbringen der Gesuchgegnerin zum weitgehend überbauten Gebiet zu zählen. Die im fraglichen Gebiet vorhandenen Häusergruppen wiesen Siedlungscharakter auf, da es sich um Wohnhäuser handle. Die fraglichen Parzellen seien faktisch erschlossen. Sie seien zudem im GEP erfasst. Sie seien daher der Bauzone zuzuordnen (Replik, S. 2 f., Ziff. 2). Zudem habe die Gesuchstellerin erhebliche Kosten für die Überbauung des Landes aufgewendet, indem im Rahmen der Erbteilung im Nachlass von C. _____ sel. die Parzellen unter Berücksichtigung der Überbaumöglichkeit als Bauland geschätzt und angerechnet worden seien, nicht zum Preis von Landwirtschaftsland (Replik, S. 4 f., Ziff. 3).

7.3.4.

In ihrer Duplik bestreitet die Gesuchgegnerin die Vorbringen der Gesuchstellerin. Die R-Strasse diene einzig der Erschliessung von vier Wohnhäusern innerhalb der Bauzone, was nicht als Siedlung zu qualifizieren sei. Die geringe Dichte und der Umstand, dass nur die eine Strassenseite bebaut sei, trügen zu dieser Wahrnehmung bei. Im Rahmen der kanalisationstechnischen Erschliessung des Gebietes XY im Jahr jiii sei die Schmutzwasserleitung unterhalb der R-Strasse bei den Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm vorbeigeführt worden. Die fraglichen Parzellen selbst seien jedoch nicht erschlossen worden, obwohl dies damals einfach und kostengünstig möglich gewesen wäre. Ebenso sei kein Wasseranschluss vorbereitet.

Die fraglichen Parzellen seien sehr steil und strassenseitig mit einer Böschung versehen; es liege eine Höhendistanz von 15 m vor. Abgesehen von der geschützten Hecke wäre eine Bebauung aufgrund der steilen Hangverhältnisse nur mit hohem finanziellem Aufwand möglich gewesen, was vermutlich der Grund sei, weshalb nie eine Bebauung geplant worden sei. Die ungenügende Erschliessungssituation und die periphere Lage sprächen für eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet (Duplik, S. 3 ff., Ziff. II.1.-2.). Darüber hinaus läge auch kein Tatbestand des Vertrauensschutzes vor (Duplik, S. 8 f., Ziff. II.4.).

7.3.5.

Im Rahmen der Verhandlung führt die Gesuchstellerin aus, das Gemeindegebiet Q. _____ ähnele einer Streusiedlung. Die fraglichen Parzellen würden zwar am Siedlungsrand liegen, betrachte man jedoch das gesamte Gemeindegebiet und berücksichtige insbesondere, dass beinahe vis-à-vis der

Grundstücke eine neue Überbauung projektiert sei (betrifft die heutige Parzelle Nr. eee), sei es als weitgehend überbautes Gebiet zu qualifizieren (Protokoll, S. 3; S. 10). Die Gesuchgegnerin bringt im Rahmen der Verhandlung vor, es handle sich um die letzten Parzellen am ehemaligen Bauzonenrand, welche umgeben seien von Landwirtschaftsland. Es handle sich daher nicht um weitgehend überbautes Gebiet (Protokoll, S. 10).

Bezüglich der strassenmässigen Erschliessungssituation misst die Gesuchgegnerin im Rahmen des Augenscheins die Strassenbreite der R-Strasse und führt aus, diese sei mit rund 3.25 m sehr knapp bemessen. Die Gesuchstellerin ist der Ansicht, die Strasse reiche aus – sie reiche insbesondere auch für das neue Projekt auf der Nachbarsparzelle (Parzelle Nr. eee). Die Gesuchstellerin bringt vor, die neu projektierte Überbauung auf der Nachbarsparzelle werde von unten (nicht über die R-Strasse) erschlossen (Protokoll, S. 2).

Betreffend die Erschliessung mit Wasser und Abwasser bringt die Gesuchgegnerin vor, bei der in der R-Strasse verlaufenden Kanalisationsleitungen handle es sich um öffentliche Leitungen. Diese dienten der kanalisations-technischen Erschliessung der landwirtschaftlichen Liegenschaften, welche ausserhalb des Dorfes liegen würden. Es handle sich nicht um Kanalisationsleitungen im Baugebiet. Die Gesuchstellerin bestreitet diesen Umstand nicht, bringt jedoch vor, ein Anschluss bedürfe der Zustimmung des Kantons. Andernfalls wäre eine Lösung mit einer Pumpe ebenso möglich (Protokoll, S. 2; S. 5).

Die Groberschliessung mit Wasser und Strom ist nicht weiter umstritten (Protokoll, S. 2 f.).

7.3.6.

Zunächst ist zu prüfen, ob die fraglichen Parzellen im weitgehend überbauten Gebiet liegen (vgl. Erw. 7.2.1.).

7.3.6.1.

Die bisher unbebauten Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm sind im Hinblick auf den Ortskern Q._____ peripher gelegen (rund 1 km vom Zentrum entfernt). Die Parzellen grenzen auf ihrer Süd- und Ostseite an den Siedlungsbau westlich der S-Strasse. Entlang der Nordseite verläuft unmittelbar die R-Strasse (Parzelle Nr. fff im Eigentum der Einwohnergemeinde Q._____), welche ab S-Strasse zunächst durch das Siedlungsgebiet und anschliessend hinaus in die Landwirtschaftszone führt. Nördlich der R-Strasse sowie auf der Westseite der Parzelle Nr. aaa schliessen landwirtschaftlich genutzte Parzellen an, wobei auf nord-westlicher Seite ein noch unbebautes Grundstück im Halte von insgesamt xxx m² (Parzelle Nr. eee) liegt, von welchem gemäss dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (fortan ÖREB-Kataster) ein Teilfläche von yyy m² dem Baugebiet

zugewiesen ist. Diese Parzelle grenzt auch nur auf der Ost- und Südseite an das Baugebiet und es wurde im Rahmen der neuen Zonenplanung der östliche Teil auch (auf derselben Höhe wie die Streitparzellen) der Landwirtschaftszone zugewiesen (Beilage 6 und 7 zum Entschädigungsbegehren).

Das fragliche Siedlungsgebiet westlich der S-Strasse wird nördlich durch das XX-Bächlein begrenzt. Dieses Siedlungsgebiet und das südlich davon gelegene Siedlungsgebiet entlang der Kantonsstrasse K ggg (W-Strasse) trennt eine rund zzz ha grosse, landwirtschaftlich genutzte Parzelle (Nr. baa), die eine Art Insel zwischen den überbauten Wohngebieten bildet.

7.3.6.2.

Gemäss dem Planungsbericht (nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1] vom 28. Juli 2000) der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vom tt.mm.jjjj [fortan Planungsbericht; erstellt durch die D. _____ AG, T. _____] wurde nach einheitlichen Kriterien geprüft, welche Grundstücke sich für eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone eignen. Berücksichtigt wurden dabei insbesondere die Distanz zum Siedlungsrand, die Bebaubarkeit, die Topografie, der Erschliessungsstand und die Entwicklung der Parzelle (Planungsbericht, S. 20, Ziff. 3.6.). Die fraglichen Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm wurden als für die Zuweisung zur Landwirtschaftszone geeignet qualifiziert, da sie unbebaut waren und aufgrund der Hanglage kaum für eine Bebauung geeignet seien (Planungsbericht, S. 21 f., Ziff. 3.6.; Beilage 12 zum Entschädigungsbegehren).

Abweichend davon geht aus dem technischen Bericht 1989 hervor, dass die Bauzone zwar um rund 3 ha bzw. 6 ha zu gross dimensioniert war, dies jedoch mit der Begründung toleriert wurde, der planerische Spielraum sei als sehr eng zu beurteilen, der grösste Teil der unüberbauten Bauzonen habe sich innerhalb und umschlossen von überbauten Flächen befunden und es habe sich um bereits erschlossene Bauzonen gehandelt. Eine weitere Redimensionierung sei daher planerisch nicht sinnvoll (Erw. 6.6.6.).

7.3.6.3.

Die beiden Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm umfassen eine Fläche von insgesamt rund 0.15 ha (Nr. aaa: nnn m²; Nr. mmm: ooo m²). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird die Siedlungsqualität einer unüberbauten Fläche von der sie umgebenden Überbauung umso weniger beeinflusst, je grösser sie ist. Rein quantitativ betrachtet spricht die Fläche von rund 0.15 ha der beiden Parzellen vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtsprechung jedenfalls nicht gegen die Annahme der Zugehörigkeit zum weitgehend überbauten Gebiet. Die von Seiten Gesuchgegnerin vorgebrachte Steilheit (Erw. 7.3.4.) spricht nicht zwingend gegen eine Annahme der Zugehörigkeit zum weitgehend überbauten Gebiet, zumal die auf der östlichen Seite angrenzenden, überbauten Parzellen Nr. hhh und

Nr. bcc die ähnliche topographische Situation vorweisen (Protokoll, S. 4). Auf der Südseite grenzen einzig zwei Parzellen, die der Wohnzone 2 zugewiesen sind, sowie weiter südlich die ausgeschiedene R-Strasse (Parzellen Nr. iii und Nr. bdd sowie Parzelle Nr. jjj) an die fraglichen Parzellen. Noch weiter südlich folgt ein grosses Grundstück, welches der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Auf der östlichen Seite grenzt die Parzelle Nr. mmm an die überbaute Parzelle Nr. hhh. Diese Parzellen im Baugebiet allein vermögen keinen Siedlungszusammenhang zu begründen. Gegen die Qualifikation als weitgehend überbautes Gebiet spricht, dass die Parzellen eher peripher gelegen sind und auf nördlicher und westlicher Seite an die Landwirtschaftszone angrenzen.

7.3.6.4.

Bei einer gesamtheitlichen Betrachtung des betroffenen Gebietes kann aus Sicht des Gerichts nicht von einer weitgehenden Überbauung gesprochen werden. Die Streitparzellen liegen peripher am westlichen Siedlungsrand. Nördlich davon wurde ein Teil der Parzelle eee auch ausgezont. Die Umgebung der betroffenen Grundstücke ist in der Hauptsache durch Kulturland geprägt. Sie zählen daher nicht zum weitgehend überbauten Gebiet.

7.3.7.

Die fraglichen Parzellen sind weiter hinsichtlich ihrer Erschliessungsverhältnisse zu prüfen. Nachfolgend werden die hinreichende Zufahrt (Erw. 7.3.7.1.) sowie das Vorliegen der erforderlichen Wasser- (Erw. 7.3.7.2.) und Energieleitungen (Erw. 7.3.7.3.) geprüft. Anschliessend ist zu prüfen, ob die Parzellen von einem gewässerschutzkonformen GEP erfasst und die erforderlichen Abwasserleitungen vorhanden sind (Erw. 7.3.7.4.). Wie ausgeführt müssen die Grundstücke in dieser Fallkonstellation mindestens grob erschlossen sein. Eine Feinerschliessung ist dagegen nicht erforderlich (vgl. Erw. 7.2.2.).

7.3.7.1.

Um Land als erschlossen zu qualifizieren, muss zunächst eine hinreichende Zufahrt bestehen (Erw. 7.2.2.3.).

7.3.7.1.1.

Die fraglichen Parzellen grenzen auf der Nordseite unmittelbar an die R-Strasse (Parzelle Nr. ff). Diese erschliesst auch die Parzellen auf östlicher Seite der Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm (Parzellen Nr. hhh, Nr. bcc, Nr. bee). Im Rahmen des Augenscheins wurde die Strassenbreite auf 3.25 m gemessen (Erw. 7.3.5.). Aus Sicht der Fachrichter gleicht der Strassenausbau eher einem überteerten Feldweg. Die konforme strassenmässige Erschliessung ist zumindest fraglich.

7.3.7.1.2.

Entlang der Parzellengrenze der Parzelle Nr. aaa verläuft eine «geschützte Hecke im Baugebiet». Zu prüfen ist ergänzend, ob diese geschützte Hecke einer strassenmässigen Erschliessung im Weg steht.

Gemäss § 32 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q._____ (beschlossen von der Gemeindeversammlung am tt.mm.jjjj; genehmigt durch den Regierungsrat am tt.mm.jjjj [fortan BNO2019]) sind die im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte geschützt. Diese dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

Gemäss § XY BNO sind mit einer grünen Signatur im jeweiligen Plan zu schützende Hecken, Feldgehölze sowie bestockte Böschungen und Ufergehölze markiert. Die BNO verfolgt damit die folgenden Schutzziele: Die Gehölze dienen als Brut- und Nahrungsbiotope, fördern den Artenreichtum, dienen als Trittstein- und Vernetzungselemente, gliedern die Landschaft und gewährleisten Windschutz. Die entsprechenden Hecken und Gehölze sind in ihrer Struktur zu erhalten und periodisch zurückzuschneiden und zu verjüngen. Sie dürfen im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 «auf Stock gesetzt werden». In der Regel ist ein vorgelagerter Krautsaum von mindestens 3 m Breite zu erhalten zu pflegen (§ XY BNO):

§ XY BNO (Auszug)

[...]

Die geschützte und zu erhaltende Hecke verunmöglicht auf der Parzelle Nr. aaa die direkte strassenmässige Erschliessung ab der R-Strasse. Aufgrund der Regelung in § XY BNO kann der Ansicht der Gesuchstellerin nicht gefolgt werden, wonach die Hecke hätte verlegt werden können (Entschädigungsbegehren, S. 12, Ziff. 2.4.4.). Die Parzelle Nr. aaa ist folglich nicht direkt ab der R-Strasse strassenmässig groberschlossen. Auf die Parzelle Nr. mmm steht die Hecke lediglich in der nordwestlichen Ecke. Einer Erschliessung der Parzelle Nr. mmm ab der R-Strasse steht damit grundsätzlich nichts im Weg.

7.3.7.1.3.

Die Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm stehen im Eigentum der Gesuchstellerin. Eine Erschliessung der Parzelle Nr. aaa über die Parzelle Nr. mmm mittels Dienstbarkeit oder eine Vereinigung der Parzellen scheint daher ohne weiteres möglich (ebenso die Marktwertschätzung der E._____ aus dem Jahr 2014 [Beilage 17 zum Entschädigungsbegehren, S. 33], die bei den beiden Parzellen den Baulandpreis für eine Parzelle berechnet hat, da diese dieselben Voraussetzungen und dieselbe Beschaffenheit aufweisen). Eine über fremden Grund verlaufende Erschliessung kann als dauerhafte Erschliessung genügen, sofern diese mittels im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit sichergestellt ist (Erw. 7.2.2.3.). Aufgrund der Tatsache, dass

beide fraglichen Parzellen im Eigentum der Gesuchstellerin stehen, scheint dies unproblematisch.

7.3.7.1.4.

Zusammenfassend erscheint die strassenmässige Erschliessung aufgrund des Strassenausbaus zumindest als fraglich.

7.3.7.2.

Weiter müssen für die Bejahung der Groberschliessung die erforderlichen Wasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Erw. 7.2.2.3.).

Die Wasserleitungen verlaufen gemäss dem Leitungskataster (Auszug der Leitungserhebung des technischen Betriebes der Gemeinde Q._____, Beilage 19 zum Entschädigungsbegehren; ebenso abrufbar unter [...]; zuletzt abgerufen am 25. Oktober 2024) in direkter Nähe beider Parzellen. Ein Anschluss an die Wasserversorgung scheint für beide Parzellen unproblematisch. Die Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm sind folglich bezüglich der Wasserversorgung als groberschlossen zu qualifizieren. Unerheblich ist die Aussage der Gesuchgegnerin, sonach kein Wasseranschluss vorbereitet sei (vgl. Erw. 7.3.4.), zumal nur eine Groberschliessung vorausgesetzt wird.

Die Erschliessung mit Wasser erscheint aus Sicht des Gerichts unproblematisch.

7.3.7.3.

Zudem müssen die erforderlichen Energieleitungen ebenfalls so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Erw. 7.2.2.3.). Gemäss der Leitungserhebung der F.____ AG (Beilage 20 zum Entschädigungsbegehren) verlaufen die Energieleitungen ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Im Rahmen des Augenscheins wurde die strommässige Erschliessung nicht bestritten (Protokoll, S. 3). Die Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm sind folglich bezüglich der Energiezuleitung als groberschlossen zu qualifizieren.

7.3.7.4.

Schliesslich müssten die Grundstücke an eine Abwasserkanalisation angeschlossen werden können, die den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung entspricht (Erw. 7.2.2.1.).

Parallel zur R-Strasse verläuft zwischen KS X und KS Y eine Kanalisationsleitung.

Die Parzellen Nr. aaa und Nr. mmm sind vom GEP erfasst (vgl. Beilage 1 zur Replik; Beweisergänzungen GEP). Der aktuelle GEP stammt aus dem

Jahr jfff (fortan GEP jfff) und ist deckungsgleich mit dem Bauzonenplan. Der GEP weist folglich einen Kanalisationsrayon aus, der auf überdimensionierten Bauzonen basiert. Es fehlt folglich an der Voraussetzung des gewässerschutzkonformen GEP (Erw. 7.2.2.1.).

7.3.7.5.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Erschliessung hinsichtlich Wasser und Elektrizität aus eigener Kraft hätte realisiert werden können. Bezüglich der Zufahrt und des Abwassers ist die eigene Realisierung zumindest fraglich. Der GEP2000 weist zudem einen Kanalisationsrayon aus, der auf überdimensionierten Bauzonen basiert.

7.3.7.6.

7.3.7.6.1.

Kumulativ müsste die Grundeigentümerin in dieser Fallkonstellation – wie ausgeführt – für die Erschliessung und Überbauung ihres Landes bereits erhebliche Kosten (Investitionen, die baulich in Erscheinung treten) aufgewendet haben (Erw. 7.2.2.2.). Dabei gilt der Kaufpreis für ein unüberbautes Grundstück grundsätzlich nicht als derartige Aufwendung. Anders verhält es sich, wenn sich die vom Verkäufer erbrachten Erschliessungsleistungen auf den Kaufpreis ausgewirkt haben (Erw. 7.2.2.4.).

7.3.7.6.2.

Die Gesuchstellerin bringt diesbezüglich einzig vor, sie habe erhebliche Kosten für die Überbauung aufgewendet, indem im Rahmen einer Erbteilung die beiden Parzellen unter Berücksichtigung der Überbaumöglichkeit geschätzt und angerechnet worden seien (Erw. 7.3.3.) Im Rahmen der Verhandlung bringt sie vor, die A._____ AG habe nicht in die Erschliessung investieren müssen, da die Grundstücke bereits erschlossen seien (Protokoll, S. 11).

7.3.7.6.3.

Der erste Eintrag im Grundbuch (Einsicht via AGOBIS am 8. November 2024) stammt vom tt.mm.jfff («Kauf»; vgl. auch Beilagen 2 und 3 zum Entschädigungsbegehren). Gemäss dem Entschädigungsbegehren der Gesuchstellerin an den Gemeinderat vom 13. November 2018 (Beilage 10 zum Entschädigungsbegehren) sei die A._____ AG im Rahmen einer Unternehmensabsplattung der G._____ AG gegründet worden. Die beiden Grundstücke seien der Gesuchstellerin im Spaltungsplan zugewiesen worden. Die Gesuchstellerin sei daher erst seit dem tt.mm.jfff als Grundeigentümerin im Grundbuch eingetragen (im Grundbuch ist am tt.mm.jfff die Absplattung eingetragen [Einsicht via AGOBIS am 8. November 2024]). Gemäss Handelsregistrauszug der G._____ AG, Q._____, wurde ein Teil der Aktiven und Passiven gemäss Spaltungsplan vom tt.mm.jfff auf die neu gegründete A._____ AG übertragen (Einsicht Zentraler Firmenindex [Zefix] am 8. November 2024).

7.3.7.6.4.

Im vorliegenden Fall sind bis zum Stichtag unbestrittenermassen keinerlei Investitionen, die baulich in Erscheinung treten, insbesondere Kosten für die Erschliessung, getätigt worden. Die Gesuchstellerin bringt lediglich vor, die Parzellen seien unter Berücksichtigung der Überbaumöglichkeiten angerechnet worden. Der Kaufpreis für ein unüberbautes Grundstück gilt nicht als Aufwendung für die Erschliessung und Überbauung. Anders verhält es sich, wenn sich die vom Verkäufer erbrachten Erschliessungsleistungen auf den Preis ausgewirkt haben. Derartige Kosten für Erschliessungsleistungen sind vorliegend weder behauptet noch ersichtlich. Blosser Planungs- und Projektierungskosten gelten nicht als Aufwendungen für die Erschliessung und Überbauung. Im vorliegenden Fall sind noch nicht einmal Planungs- oder Projektierungskosten entstanden. Das Einzige, was auf einen Erschliessungs- oder Überbaumwille schliessen liesse, ist die Marktwertschätzung aus dem Jahr 2014 (Erw. 7.3.3.). Diese Investitionen werden vorliegend nicht geltend gemacht; sie sind jedoch auch zweifellos nicht als Kosten zu qualifizieren, die «baulich in Erscheinung treten» (Erw. 7.2.2.2.).

Es sind folglich keine erheblichen Kosten für Erschliessung und Überbauung aufgewendet worden. Der Nichteinzonung kommt daher auch unter diesem Gesichtspunkt keine enteignungsrechtliche Wirkung zu.

7.3.7.6.5.

Zu prüfen bleibt einzig, ob wegen besonderer Umstände auf das Kriterium der Erheblichkeit der Investitionen verzichtet werden kann (Erw. 7.2.2.2.). Aus Sicht des Gerichts sind keine hinreichenden Besonderheiten gegeben, welche die Annahme einer materiellen Enteignung rechtfertigen würden.

7.3.7.7.

Nachdem neben der fraglichen strassenmässigen und abwassertechnischen Erschliessung sowie einem Kanalisationsrayon, der auf überdimensionierten Bauzonen basierte, auch die Voraussetzung der getätigten erheblichen Investitionen nicht erfüllt sind, trifft die Nichteinzonung die Gesuchstellerin auch in dieser Fallkonstellation nicht enteignungsähnlich.

7.3.8.

Andere, einen Vertrauensschutz begründenden Tatbestände (Erw. 7.2.3.) werden vorliegend von den Parteien weder vorgebracht noch sind solche ersichtlich. Auch hieraus lässt sich folglich keine Entschädigungspflicht ableiten.

Anlässlich der Verhandlung bringt die Gesuchstellerin vor, der Vertrauensschutz sei justiziabel selten relevant. Die Gesuchstellerin sei jedoch aufgrund der langjährigen Zuweisung zur Bauzone davon ausgegangen, dass

dies so bleibe (Protokoll, S. 12). Das Bundesgericht nennt in seiner Rechtsprechung als Gründe, die ein derartiges Vertrauen erwecken könnten, beispielsweise eine entsprechende Erschliessungsplanung oder eine durchgeführte Baulandumlegung (BGE 132 II 218, Erw. 6.1.). Betreffend die langjährige Zuweisung zu einer Bauzone geht die bundesgerichtliche Rechtsprechung von einem Planungshorizont von 15 Jahren aus.

«Werden die Grundstücke innerhalb dieser Zeitspanne nicht oder nur teilweise überbaut, kann die Eigentümerschaft grundsätzlich nicht mehr darauf vertrauen, dass das Grundstück zukünftig noch überbaut werden kann. Mit anderen Worten ist das Gemeinwesen nach Ablauf dieser 15 Jahre befugt, den Eigentumsinhalt einer Parzelle neu zu bestimmen. Eine Eigentümerin, die im Planungshorizont von 15 Jahren keine sichtbaren und konkreten Anstalten zur Bebauung ihres Grundstücks unternommen hat, hätte bei einer anschliessenden Auszonung grundsätzlich keinen Entschädigungsanspruch mehr aus materieller Enteignung» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2022] vom 27. November 2024, Erw. 3.4.1.).

Daraus kann die Gesuchstellerin folglich nichts zu ihren Gunsten ableiten.

8.

Abschliessend ist der Vollständigkeit halber zu prüfen, ob die Voraussetzungen des Sonderopfertatbestandes erfüllt sind (Erw. 4.3.), mithin ein Entschädigungsanspruch besteht, weil die Gesuchstellerin derart betroffen ist, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. Vorausgesetzt ist, dass im fraglichen Zeitpunkt eine RPG-konforme Grundordnung galt, die es der Eigentümerin gestattet hätte, die bestehende Nutzung eines Grundstücks uneingeschränkt weiterzuführen oder dieses aus eigener Kraft in naher Zukunft besser zu nutzen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung erfüllt die Nichteinzonung eines Grundstücks, für das kein Einzonungsgebot besteht, den Tatbestand des Sonderopfers grundsätzlich von vornherein nicht. Ausnahmsweise kann dennoch eine Entschädigungspflicht bestehen, wenn eine Gemeinde krass rechtsungleich handelt, so etwa, wenn sie bei vergleichbaren Verhältnissen mehreren Grundeigentümern freiwillig eine Entschädigung leistet, einen einzigen dagegen leer ausgehen lässt (Urteil des Bundesgerichts [1A.256/1997] vom 22. Oktober 1998 in: ZBI 1999, S. 591).

Im vorliegenden Fall liegt eine Nichteinzonung vor (Erw. 6.6.7.) und es besteht keine Einzonungspflicht. Der Tatbestand des Sonderopfers ist folglich nicht erfüllt, was zwischen den Parteien unbestritten ist (Protokoll, S. 13). Es liegt sodann auch keine Ungleichbehandlung vor. Eine Entschädigungspflicht kann auch unter diesem Titel nicht geltend gemacht werden.

9.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die zu beurteilende Nichteinzonung (Erw. 6.6.7.) weder nach Massgabe der geforderten Kriterien der

Zugehörigkeit zum weitgehend überbauten Gebiet (Erw. 7.3.6.), der Groberschliessung und der kumulativ geforderten Voraussetzung der erheblichen Kostenaufwendung (Erw. 7.3.7.) noch aufgrund der besonderen Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes (Erw. 7.3.8.) oder eines Sonderopfers (Erw. 8.) eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung auslöst.

Das Gesuch um Entschädigung aus materieller Enteignung ist folglich abzuweisen.

10.

Der Gesuchstellerin ist insofern zuzustimmen (Erw. 6.5.1.; Protokoll, S. 8), dass der Regierungsrat sich mit der Problematik der überdimensionierten Bauzonen bereits bei der letzten BNO-Revision auseinandersetze. Wie bereits ausgeführt war die Bauzone um rund 3 ha bis 6 ha zu gross dimensioniert. Die Übergrösse wurde mit der Begründung toleriert, dass der planerische Spielraum als sehr eng zu beurteilen sei. Der grösste Teil der unüberbauten Bauzonen befand sich innerhalb und umschlossen von überbauten Flächen. Es handelte sich um bereits erschlossene Bauzonen. Eine weitere Redimensionierung wurde daher als planerisch nicht sinnvoll qualifiziert (Erw. 6.6.4.-6.6.6.).

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

«BGE 106 Ia 369 [...] hält jedenfalls fest, der Umstand, dass die Eigentümerin während langer Zeit vor der Auszonung keine entschlossenen Anstrengungen unternommen hat, um von der grundsätzlich gegebenen Überbaumöglichkeit Gebrauch zu machen, spreche eher gegen die Annahme einer enteignungsähnlichen Wirkung der durch den neuen Zonenplan nun aufgehobenen Baumöglichkeit (BGE 106 Ia 369 E. 3e/cc)» (zit. Urteil des Bundesgerichts [1C_275/2022] vom 27. November 2024, Erw. 5.2.).

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

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

Im vorliegenden Fall ist die A. _____ AG seit dem Jahr jxxx Eigentümerin der fraglichen Parzellen. Zuvor standen die Parzellen seit dem Jahr jxxx (erster Eintrag im Grundbuch) im Eigentum der G. _____ AG, aus welcher im Rahmen einer Spaltung die A. _____ AG hervorging (Erw. 7.3.7.6.3.). Die Gesuchstellerin hat somit im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Nutzungsplanung im Jahr jxxx (Erw. 3.) bereits neun Jahre keinerlei Anstrengungen zur Überbauung der Parzellen vorgenommen. Betrachtet man den gesamten Zeitraum vor der Spaltung, verhielt sich die Eigentümerschaft diesbezüglich rund 40 Jahre passiv.

Unter Berücksichtigung der jahrzehntelangen Passivität der Eigentümerschaft, der fraglichen Erschliessungssituation (Strasse und Abwasser; Realisierungswahrscheinlichkeit) sowie der aus Sicht der Fachrichter äusserst schwierig zu überbauenden Parzelle (Steilheit, Nordhang, extrem hohe Tiefbaukosten) kommt das Gericht zur Überzeugung, dass auch bei der Annahme einer Auszonung von einem entschädigungslosen Eingriff auszugehen wäre.

11.

11.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Für das Enteignungsverfahren gilt die spezielle Regelung (§ 149 Abs. 2 BauG, sog. Kostenprivileg), wonach die Kosten des Verfahrens in der Regel vom entschädigungspflichtigen Gemeinwesen zu bezahlen sind, wenn eine Entschädigung zugesprochen wird. Nach der Praxis des SKE wird daher in Enteignungsverfahren auch kein Kostenvorschuss erhoben. Vorliegend wird keine Entschädigung zugesprochen, weshalb das Kostenprivileg keine Anwendung findet. Die Kostenverlegung ist somit nach der ordentlichen Regel von § 31 Abs. 2 VRPG vorzunehmen. Die Verfahrenskosten sind demnach nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien zu verlegen. Die Gesuchstellerin unterliegt, weshalb ihr die Verfahrenskosten aufzuerlegen sind.

11.2.

Der Rahmen für die Staatsgebühr in Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht geht ordentlicherweise von Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 22 Abs. 1 lit. b des Dekrets über die Verfahrenskosten [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] vom 24. November 1987). Das Gericht legt die Gebühr nach 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).

Seit dem 1. Juli 2024 wurde das VKD durch das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) 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 Gebühr ist nach altem Recht festzusetzen.

Das vorliegende Verfahren hat dem Gericht einen ordentlichen bis hohen Aufwand verursacht (Fünferbesetzung).

Die Gesuchstellerin führt aus, gestützt auf eine Marktwertschätzung der E. _____ AG vom tt.mm.jjjj habe der damalige Marktwert Fr. 180.00/m² betragen. Aufgrund des sich verändernden Liegenschaftsmarktes sei der Landwert für erschlossenes Bauland im Zeitpunkt der Eigentumsbeschränkung in der Region auf rund Fr. 212.00/m² zu schätzen (Fr. 180.00 [Schätzwert 2014] x 3 % [durchschnittliche jährliche Wertsteigerung] x 6 Jahre). Für die gesamte Fläche von 1'517 m² entspreche dies einem Wert von Fr. 321'604.00 vor der Zuweisung zur Landwirtschaftszone. Für Landwirtschaftsland von mittlerer Qualität in der Region Wynental sei von einem Wert von rund Fr. 4.00/m² bis Fr. 6.00/m² auszugehen. Dies entspreche einem Wert von Fr. 6'068.00 bis Fr. 9'102.00. Gesamthaft macht die Gesuchstellerin eine Entschädigung von Fr. 315'536.00 geltend (Fr. 321'604.00 - Fr. 6'068.00; Entschädigungsbegehren S. 14 f., Ziff. 3.2.). Der Streitwert liegt bei Fr. 315'536.00. Das Verfahren wurde aufgrund des hohen Streitwertes in der Sonderfällen vorbehaltenen Fünferbesetzung beurteilt (§ 3 Abs. 5 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; SAR 155.200] vom 6. Dezember 2011). Die Staatsgebühr wird auf Fr. 12'000.00 festgesetzt.

11.3.

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

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

Bei hohem Streitwert kann die Entschädigung zudem herabgesetzt werden. Diese Bestimmung gilt entgegen dem Wortlaut für die Vertreter beider

Seiten (§ 12a AnwT; AGVE 2011 S. 247). Ein Streitwert über Fr. 100'000.00 gilt nach der Praxis des Gerichts stets als hoch (SKEE [4-SV.2015.5] vom 14. Juni 2017, Erw. 14.2.3.; AGVE 2013 S. 484). Diese Praxis kommt aus Gründen der Rechtsgleichheit auch bei der Festsetzung der Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens zur Anwendung (AGVE 2011 S. 252 f.).

11.4.

Für das vorliegende Verfahren ist von einem Streitwert von Fr. 315'536.00 auszugehen. Nach § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 4 AnwT geht der Entschädigungsrahmen für Streitwerte von Fr. 100'000.00 bis 500'000.00 von Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT).

Nach dem Gesagten rechtfertigt sich – ausgehend von der vom Streitwert abgeleiteten Bedeutung des Falles mit einem mittleren bis hohen Aufwand und mittlerer Schwierigkeit – eine Grundentschädigung von Fr. 9'400.00 (inkl. Auslagen und MWST).

Infolge des hohen Streitwertes (über der Grenze von Fr. 100'000.00) erfolgt ein Abzug von 10 % (§ 12a Abs. 1 AnwT). Die Parteientschädigung beträgt somit rund Fr. 8'500.00 (inkl. Auslagen und MWST).

Das Gericht erkennt:

1.

Es wird festgestellt, dass die am tt.mm.jjjj in Kraft getretene Nutzungsplanung der Gemeinde Q._____ für die Parzellen Nr. aaa und mmm keine materielle Enteignung bewirkt.

Das Entschädigungsbegehren wird abgewiesen.

2.

2.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 12'000.00, der Kanzleigebühr von Fr. 370.00 und den Auslagen von Fr. 200.00, zusammen Fr. 12'570.00, werden der Gesuchstellerin auferlegt.

2.2.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchgegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 8'500.00 zu bezahlen.

Zustellung

- Gesuchstellerin (2)

- Gesuchgegnerin (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, 27. August 2025

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

L. Käser