

feststehen, oder eine Umschulung nach deren effektiven Gewährung sich als unmöglich erweist, stellt sich allenfalls die Frage nach einer Rente, die dann aufgrund eines entsprechenden Invalideneinkommens zu berechnen wäre.

Aufgrund dieser Erwägungen wird die Verfügung der IV-Stelle aufgehoben und zur Gewährung von Massnahmen beruflicher Art an die Vorinstanz zurückgewiesen.

VGer 19.2.1997

2167

Entschädigung aus materieller Enteignung.

Die Kläger sind Eigentümer einer Parzelle im Herrmoos, Bühler. Die Parzelle misst 31'974 m² und ist einzig mit einem Wohnhaus mit Stadel sowie einem Hühnerhaus überbaut. Nach dem 1967 genehmigten Zonenplan der Gemeinde Bühler lagen rund 10'000 m² der Parzelle in einer Wohnzone für max. dreigeschossige Bauten, wogegen der südliche Parzellenteil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen war. Im November 1965 hatten die Kläger der Gemeinde Bühler 99 m² Boden mitten in ihrer Parzelle verkauft, damit diese eine Grundwasserfassung erstellen konnte. Im Grundbuch wurde daher für den südlichen Teil der Parzelle ein Bauverbot zugunsten der Gemeinde bzw. der Grundwasserfassung eingetragen. Der nördliche Teil der Parzelle, soweit dieser nach dem Zonenplan von 1967 der Wohnzone zugehörte, wurde privatrechtlich mit keiner Baubeschränkung belastet. In der Folge stimmten die Stimmbürger der Gemeinde Bühler am 9. Dezember 1979 einem neuen Baureglement zu, welches am 22. April 1980 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Der gleichzeitig dem Stimmbürger unterbreitete neue Zonenplan wurde verworfen. In der Folge blieb der nördliche Teil der Parzelle bis 1994 in der dreigeschossigen Wohnzone.

Zum Schutze des auch im nördlichen Parzellenteil festgestellten Grundwassers legte der Gemeinderat 1986 ein Schutzzonenreglement öffentlich auf. Dadurch wurde die Parzelle mit Ausnahme eines schmalen Geländestreifens von 1'063 m² im Nordosten durchwegs

der Schutzzone 1 und 2 zugewiesen. Damit wurden rund 8'897 m² der Parzelle erstmals mit einem (öffentlich-rechtlichen) Bauverbot belegt. Der Regierungsrat genehmigte am 16. Juli 1991 den Grundwasserschutzzonenplan samt Reglement, und die Eigentumsbeschränkung trat im vorerwähnten Umfang in Kraft.

Parallel zur Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen revidierte die Gemeinde den Zonenplan von 1967 und wies die Parzelle mit Ausnahme des erwähnten nördlichen Streifens durchwegs der Grünzone zu. Der neue Zonenplan wurde am 9. August 1994 vom Regierungsrat genehmigt. Für den mit einem öffentlich-rechtlichen Bauverbot belegten Parzellenteil (8'8897 m²) verklagten die Eigentümer die Gemeinde auf Fr. 1'200'000.-- Entschädigung aus materieller Enteignung.

Aus den Erwägungen:

2. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur materiellen Enteignung geht zunächst davon aus, dass *polizeilich* motivierte Eigentumsbeschränkungen grundsätzlich entschädigungslos zu dulden sind, wobei jedoch von einem engen Polizeibegriff ausgegangen wird. Von diesem Grundsatz der Entschädigungslosigkeit anerkennt die Praxis drei Ausnahmen (BGE 106 Ib 330 ff. und 336 ff.), wobei zwei besonders in Zusammenhang mit der Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen zu beachten sind (vgl. Th. Pfisterer, Entschädigungspflichtige raumplanerische Massnahmen, in: BVR 1990, 39):

- wenn eine bereits bestehende Nutzung verboten wird (1);
- wenn die Schaffung von Schutzzone oder andere Beschränkungen baureifes oder grob erschlossenes Land betrifft, wobei eingeschränkt wird, dies gelte nur, wenn die Belastung dem Schutz der Allgemeinheit, namentlich einem öffentlichen Werk und nicht unmittelbar dem Schutz des Eigentümers selbst diene (2);
- wenn ausser dem Grundwasserschutz als polizeiliche Massnahme vorwiegend auch nichtpolizeiliche, allgemein raumplanerische Gründe eine Freihaltung bzw. ein Bauverbot begründen (3).

Die Zuweisung des streitigen Teils der Parzelle zur Zone S 1 und 2 ist nach dem Schutzzonenreglement vom 30. Juli 1991 mit einem allgemeinen Bauverbot verbunden. (...). Mit dieser 1991 in Kraft getretenen Eigentumsbeschränkung wird dem streitigen Teil der Parzelle die

Baulandqualität entzogen, welche diesem aufgrund des Zonenplanes von 1967 auch 1991 noch zukam. Dieses Bauverbot schliesst eine Überbauung nach den Vorschriften einer dreigeschossigen Wohnzone praktisch aus. Das Bauverbot führt im Ergebnis zu einer Korrektur eines im Zonenplan von 1967 angelegten Planungsfehlers. Damals wurde nur der südliche Teil der Parzelle einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen wurde, wogegen der streitige nördliche Teil in eine Bauzone kam und somit der Konflikt zur Grundwasserfassung geschaffen wurde. Nach der erwähnten Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist eine solche Korrektur eines eigentlichen Planungsfehlers dann nicht mehr entschädigungslos zu dulden, wenn die aus polizeilichen Gründen angeordnete Eigentumsbeschränkung nicht unmittelbar dem Schutz des betroffenen Grundeigentümers selbst dient, sondern dem Schutz eines öffentlichen Werkes, wie insbesondere der Wasserversorgung einer Gemeinde (BGE 106 Ib 339/340). Auch im gegebenen Fall ist das mit den Zonen S 1 und 2 verbundene Bauverbot nicht zum Schutze der Kläger selbst nötig, sondern es dient dem Schutz der im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundwasserfassung. Somit ist auch im gegebenen Fall ein Ausnahmetatbestand vom Grundsatz der entschädigungslos hinzunehmenden polizeilichen Eigentumsbeschränkung gegeben. Damit steht vorerst nur fest, dass die gewässerschutzrechtliche Eigentumsbeschränkung nicht von vornherein entschädigungslos zu dulden ist. Im folgenden ist zu prüfen, ob die durch diese Eigentumsbeschränkung bewirkte Korrektur eines Planungsfehlers nach den von der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur materiellen Enteignung entwickelten Grundsätzen einer *Auszonung* oder einer *Nichteinzonung* zu beurteilen ist. Je nachdem ist die Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung an etwas andere Voraussetzungen gebunden.

3. a) Eine auf eine Planung bzw. die Korrektur eines Planungsfehlers zurückzuführende Eigentumsbeschränkung kommt einer Enteignung im Sinn von Art. 5 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) 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 einziger oder einzelne Grundeigentümer 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 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 eines Grundstückes ist in der Regel eine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht gegebene Möglichkeit der Überbauung zu verstehen (BGE 119 Ib 128, 118 Ib 41).

Vom Entzug einer wesentlichen aus dem Eigentum fliessenden Befugnis im Sinne des Tatbestandes der materiellen Enteignung kann in Beachtung der verfassungsrechtlichen Ordnung des Bodenrechts zum vornherein nur dann gesprochen werden, wenn im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, die einer Enteignung gleichkommen soll, eine raumplanerische Grundordnung galt, welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschloss. Dies trifft zu, wenn die Gemeinde über einen Nutzungsplan verfügt, der die Bauzonen in zweckmässiger Weise rechtsverbindlich von den Nichtbauzonen trennt. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (BGE 119 Ib 129 E. 2c mit Hinweisen). Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und den gesetzlichen Anforderungen des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so liegt nach der Terminologie der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts eine *Nichteinzonung* vor, und zwar auch dann, wenn die in Frage stehenden Flächen nach dem früheren, der Revision des Bodenrechts nicht entsprechenden Recht überbaut werden konnten (BGE 122 II 330, E. 4c). Eine solche Nichteinzonung ist nach dieser Rechtsprechung als Anwendungsfall der Inhaltsbestimmung des Grundeigentums zu betrachten und löst daher grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus (BGE 119 Ib 128 E. 2a, BGE 118 Ia 42 E. 2d). Eine Nichteinzonung kann den Eigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich treffen, etwa dann, wenn er baureifes oder groberschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzrechtskonformen Generellen Kanalisationsprojekt erfasst wird, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung seines Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat, wobei diese Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen (BGE 118 Ib 42 mit Hinweisen). Sodann können weitere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so ge-

wichtig sein, dass ein Grundstück unter Umständen hätte einzonzont werden müssen (BGE 112 Ib 403). Ein Einzonungsgebot kann ferner zu bejahen sein, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet (Art. 15 lit. a RPG) befindet. Solche Umstände hätten möglicherweise eine Einzonung (auch nach dem Recht des RPG) gebieten können, so dass der Eigentümer am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung seines Landes rechnen durfte. Trifft all dies jedoch nicht zu, so kann nicht von einer enteignungsgleichen Wirkung der Nichteinzonung von Land in eine Bauzone gesprochen werden (BGE 118 Ib 42).

Demgegenüber ist nach der Rechtsprechung von einer (echten) *Auszonung* nur dann auszugehen, wenn Land, das auch förmlich bereits einer bundesrechtskonformen Bauzone zugeteilt war, neu mit einem Bauverbot belegt wird bzw. einer Nichtbauzone zugewiesen wird (BGE 122 II 330, E. 4c, BVR 1995, S. 76). Auf die im Vergleich zur Nichteinzonung erleichterten Voraussetzungen der Entschädigungspflicht als Folge einer Auszonung ist hier nicht einzugehen, sofern sich nachfolgend ergibt, dass der anlässlich des Inkrafttretens der gewässerschutzrechtlichen Eigentumsbeschränkung am 30. Juli 1991 noch massgebende Zonenplan von 1967 den Anforderungen des am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG nicht genügt.

b) Vorab ist festzustellen, dass entgegen den Ausführungen der Kläger kein Zonenplan von 1980 existiert, der je in Kraft getreten wäre. Wohl wurde 1979 das Baureglement der Gemeinde Bühler revidiert. Hingegen wurde die gleichzeitig erarbeitete Zonenplanvorlage vom Stimmbürger verworfen und konnte somit nicht in Kraft treten. Weil eine Zonenplanrevision erst 1994 gelang, galt somit beim Inkrafttreten der gewässerschutzrechtlichen Eigentumsbeschränkung am 30. Juli 1991 nach wie vor der Zonenplan von 1967. Daran ändert das 1980 revidierte Baureglement nichts. Ob eine altrechtliche, vor Inkrafttreten des RPG erlassene Ortsplanung bereits den Anforderungen des RPG genügt, beurteilt sich gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung weder sektoriell noch parzellen- oder quartierweise, sondern die Nutzungsplanung muss *als Ganzes* den Anforderungen des RPG genügen (BGE 121 II 421, 122 II 330ff.).

c) Der 1991 noch massgebende Zonenplan aus dem Jahre 1967 entspricht als Ganzes auch zusammen mit den 1980 revidierten Bestimmungen des Baureglements nicht den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes. Der Zonenplan von 1967 bezeichnete eine

viel zu ausgedehnte Fläche als Baugebiet und insbesondere schied er gemessen an der Einwohnerentwicklung viel zu grosse Wohn- und Mischzonen aus (...). Er entsprach nicht den Anforderungen in Art. 15 RPG. Daran vermochte auch die Baureglementsrevision von 1980 nichts zu ändern. Es kommt hinzu, dass weder der Zonenplan von 1967 noch das Baureglement von 1980 eine Landwirtschaftszone bezeichneten, sondern das ganze Gebiet ausserhalb der Bauzonen undifferenziert dem übrigen Gemeindegebiet zuwiesen. Die Ausscheidung einer Landwirtschaftszone ist durch Art. 14 Abs. 2 i.V.m. Art. 16 RPG zwingend verlangt; eine solche wurde jedoch erst mit dem Zonenplan von 1994 bezeichnet. Unter diesen Umständen ergibt sich, dass die Gemeinde Bühler im massgebenden Zeitpunkt (1991) über keine Nutzungsplanung verfügte, welche als Ganzes den Anforderungen des RPG genügte. Die Belastung des streitigen Teils der Parzelle mit einem öffentlich-rechtlichen Bauverbot ist unter diesen Umständen nach den für eine *Nichteinzonung* massgebenden Grundsätzen und nicht nach denen einer (echten) Auszonung zu behandeln.

4. Für die nach der Rechtsprechung grundsätzlich entschädigungslos zu duldende Nichteinzonung ist nun zu prüfen, ob einer der im wesentlichen drei Ausnahmetatbestände gegeben ist, welche nach der Rechtsprechung eine Entschädigung auch bei einer Nichteinzonung zur Folge haben können (vgl. oben E. 3.a).

a) Zunächst kann ein Einzonungsgebot zu bejahen sein, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befindet (Art. 15 lit. a RPG). Dieser Umstand hätte möglicherweise eine Einzonung gebieten können, so dass der Eigentümer am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung seines Landes rechnen durfte (121 II 423). Der Begriff des weitgehend überbauten Landes nach Art. 15 lit. a und 36 Abs. 3 RPG umfasst im wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und in seinem Zusam-

menhang mit den Verhältnissen auf benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Siedlungscharakter ist vor allem aufgrund der örtlichen Nähe der Häuser sowie der vorhandenen Infrastruktur feststellbar. Dagegen sind unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbautes Gebiet zu betrachten. Grössere Baulücken in besiedeltem Gebiet dienen der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen. Sie werden nicht von der sie umgebenden Überbauung geprägt, sondern haben eine eigenständige Funktion (BGE 121 II 424 mit Hinweisen).

Abgesehen von einem Streifen im Nordosten, welcher in der Kernzone verbleibt, umfasst die klägerische Parzelle rund 30'900 m² und wurde zusammen mit weiteren Parzellen den Schutzzonen S 1 und 2 zugewiesen. Im Zonenplan von 1994 wurden diese Schutzzonen S 1 und S 2 in einer grossflächigen Grünzone zusammengefasst. Die streitigen 8'897 m² im Norden, welche für sich allein nicht überbaut sind, umfassen somit nur einen geringeren Teil der Parzelle. Die heute nicht mehr einer Bauzone zugewiesenen 30'900 m² der Parzelle sind auch als Ganzes einzig mit dem über hundert Jahre alten, von den Klägern bewohnten Wohnhaus mit Stadel und einem Hühnerhaus überbaut. Die streitigen 8'897 m² liegen zwar in Bahnhofsnähe, aber diese grenzen somit nur zu einem geringen Teil an tatsächlich überbautes Gebiet an (...). Es kann nicht gesagt werden, die streitigen 8'897 m² seien im Sinn einer Baulücke von weitgehend überbautem Gebiet umringt bzw. gehörten zum geschlossenen Siedlungsbereich. Vielmehr ist die Parzelle als Ganzes auch heute noch weitgehend unüberbaut, zumal auch die Grundwasserfassung in deren Zentrum baulich kaum in Erscheinung tritt. Der Augenschein hat gezeigt, dass der streitige Parzellenteil zusammen mit den übrigen Parzellen nach wie vor landwirtschaftlich bewirtschaftet wird und ein weitgehend unüberbautes Geviert bildet, welches bis an den Rotbach reicht und optisch sowie funktional zusammenhängend als Gewässerschutz- und Freifläche in Erscheinung tritt. Dieses Geviert wird denn auch von der erst in einiger Distanz liegenden, zumeist lockeren Überbauung am Rand keineswegs geprägt. Angesichts der Grösse des weitgehend unüberbauten Gevierts vermag daran weder die Häusergruppe im Westen noch im Osten etwas zu ändern. Weder das Geviert noch der streitige Parzellenteil dürfen daher im massgebenden Zeitpunkt (1991) dem geschlossenen Siedlungsbereich oder gar als Baulücke

dem weitgehend überbauten Gebiet zugerechnet werden. Weitgehend unüberbaute Flächen dieser Grösse als Baulücken dem Siedlungsgebiet zurechnen zu wollen, kann jedenfalls in einem durchaus noch ländlich geprägten Dorf wie Bühler nicht angehen. Das Gericht gelangt daher aufgrund einer gebietsbezogenen und parzellenübergreifenden Beurteilung (vgl. BGE 121 II 424) zur Überzeugung, dass der streitige Parzellenteil im massgebenden Zeitpunkt nicht dem weitgehend überbauten Gebiet zugerechnet werden kann.

b) Eine Nichteinzonung kann den Eigentümer zweitens dann enteignungsähnlich treffen, wenn er baureifes oder groberschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzkonformen Generellen Kanalisationsprojekt erfasst wird, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung schon erhebliche Kosten aufgewendet hat, wobei diese Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen (BGE 118 Ib 42 mit Hinweisen).

aa) Diesbezüglichen machen die Kläger im wesentlichen geltend, der streitige Teil der Parzelle sei ab der Staatsstrasse über eine 5 m breite, bahnquerende Zufahrt erschlossen, und die Kläger seien daran aufgrund eines bahnseitig anerkannten Fahrrechtes berechtigt. Zusätzlich sei der Parzellenteil auch von Süden her ab der Bleichelistrasse mit einer Privatstrasse über die eigene Parzelle erschlossen. Kanalisationsmässig sei das Grundstück durch die Schmutzwasserleitung Edelgrub-Herrmoos sowie durch eine zweite Leitung von Südosten her erschlossen. Die Wasserversorgung sei durch die Grundwasserfassung an Ort und Stelle sowie über eine Zuleitung vom Bahnhof her gewährleistet, an die ohne weiteres hätte angeschlossen werden können, ohne dass deren Kapazität überfordert gewesen wäre. Desgleichen gelte für die Elektrizitätsversorgung. Dass der streitige Parzellenteil in etwa als grob erschlossen gelten kann, weil die meisten Leitungen an das Grundstück und zumeist auch an den streitigen Parzellenteil heranführen, wird durch die Akten bestätigt und von der Beklagten zumindest nicht substantiiert bestritten. Die Beklagte wendet jedoch ein, dass die 1991 massgebenden baurechtlichen Bestimmungen angesichts der zu überbauenden Fläche von nahezu 10'000 m² zwingend den Erlass eines Quartier- oder Baulinienplanes verlangt hätte. Mit der Ausarbeitung eines solchen Planes wäre sicherzustellen gewesen, dass das Baugebiet zweckmässig und zielgerichtet in Beachtung des Gebotes der haushälterischen Bodennutzung überbaut werde (BGE 119 Ib 134). Die Beklagte leitet das Erfordernis eines Quartier- oder Baulinienplanes auch aus Art. 44 EG

zum RPG ab, wonach grössere und noch weitgehend unüberbaute Gebiete nur überbaut werden dürfen, wenn ein rechtskräftiger Baulinien- oder Quartierplan vorliege. Sodann ergebe sich aus den § 8 und 42 des Baureglementes (von 1980) zwingend, dass ab Flächen von 5'000 m² spezifische Planungsanforderungen zu erfüllen waren. Damit macht die Beklagte geltend, die Voraussetzungen für eine Überbauung in naher Zukunft sei vorab in rechtlicher Hinsicht nicht gegeben gewesen.

bb) Art. 44 EG zum RPG statuiert seit 1986 eine Quartierplanpflicht, wonach grössere und noch weitgehend unüberbaute Gebiete nur überbaut werden dürfen, wenn ein rechtskräftiger Baulinien- oder Quartierplan vorliegt. Das 1991 massgebende Baureglement von 1980 (fortan BauR) bestimmt in § 8 Abs. 3, dass Private einerseits zur Einreichung von Entwürfen für Quartierpläne und Sonderbauvorschriften befugt sind, dass sie anderseits dazu *verpflichtet* werden können, wenn *mehrere* Bauten auf der vorgesehenen Überbauung erstellt werden können. Aus § 42 Abs. 1 BauR lässt sich in etwa ableiten, was in Bühler als grössere Baufläche gilt (Art. 44 EG zum RPG), wird doch dort ausdrücklich unter der Voraussetzung, dass ein Quartierplan erlassen wird (lit. a), bereits ab einer Mindestfläche von 5'000 m² eine Mehrausnützung gewährt. Im gegebenen Fall steht eine unüberbaute Fläche von 8'897 m² in Frage, welche im massgebenden Zeitpunkt in der dreigeschossigen Wohnzone lag. Ausgehend von einer Ausnützungsziffer von 0.5, einem kleinen bzw. grossen Grenzabstand von 5 bzw. 10 m und einer max. Gebäudelänge von 35 m lassen die Vorschriften in §19 BauR in etwa eine Überbauung mit wenigstens rund 3 bis 5 mehrgeschossigen Wohnbauten erwarten. Unter diesen Umständen ist jedenfalls die Gebietsgrösse gegeben, welche den Erlass eines Quartierplanes als notwendig erscheinen lässt. Es kommt hinzu, dass der fragliche Parzellenteil wohl im wesentlichen als groberschlossen beurteilt werden muss; allerdings hätte eine Wohnüberbauung dieser Grössenordnung wohl namentlich im Bereich des Bahnüberganges die Errichtung eines Trottoirs vorausgesetzt, so dass zumindest fraglich ist, ob die knapp fünf Meter breite Zufahrt über die Bahn den Anforderungen in Art. 74 Abs. 1 lit. b und c EG zum RPG genügt hätte. Entscheidend ist jedoch, dass selbst die Kläger eine strassenmässige Erschliessung sowohl von Norden (über die Bahn) als auch von Süden (über die Bleichelistrasse) für möglich halten. Unter diesen Umständen steht ausser Frage, dass die Gemeinde nicht nur aufgrund der Gebietsgrösse, sondern auch zur

zweckmässigen Anbindung an das übergeordnete Strassennetz faktisch und rechtlich auf dem Erlass eines Quartierplanes hätte bestehen müssen. Gerade die bisherige Praxis der Gemeindebehörde von Bühler zeigt, dass diese in mehrgeschossigen Bauzonen schon bei wesentlich kleineren Baugebieten auf dem Erlass eines Quartierplanes zu bestehen pflegt, wie insbesondere der von den Klägern genannte Quartierplan Bleicheli (vom 14. Jan. 92) sowie der Quartierplan Mempfel (vom 18. Jan. 94) zeigen. Für diese mit dem Herrenmoos durchaus vergleichbaren, jedoch kleineren Gebiete wurden neben der Erschliessung auch die Stellung der Bauten, die Dachgestaltung sowie weitere Gestaltungsanforderungen bestimmt. Nachdem § 8 Abs. 3 BauR eine Quartierplanpflicht ermöglicht, sobald mehrere Bauten auf der vorgesehenen Überbauung erstellt werden können, stand der Quartierplanpflicht im übrigen auch nicht entgegen, dass der streitige Parzellenteil ausschliesslich im Eigentum der Kläger stand. Der Quartierplan hat primär die systematische Erschliessung und die besondere Bauweise innerhalb eines zusammenhängenden Gebietes zu regeln (vgl. Art. 43 Abs. 1 EG zum RPG, BGE 122 II 461), und stellt als Sondernutzungsplan eine der Bauvoraussetzungen nach Art. 74 Abs. 1 lit. a EG zum RPG dar. Aus dessen Fehlen am Stichtag ist daher mit der Beklagten zu schliessen, dass die streitigen 8'897 m² nicht baureif gewesen sind. Von einer in naher Zukunft aus eigener Kraft zu realisierenden Überbauung kann daher nicht gesprochen werden.

Es kommt hinzu, dass die Kläger für die Erschliessung der streitigen 8'897 m² bzw. für die am Stichtag darauf noch zulässige dreigeschossige Überbauung noch keine erheblichen Aufwendungen getätigt haben, zumal die Kläger solches weder behaupten noch dargelegt haben. Aus den Akten ergibt sich, dass die Kläger sich schon seit langer Zeit darauf beschränkt haben, von der Gemeinde eine Entschädigung zu fordern, und dass sie jedenfalls bis zum Stichtag darauf verzichtet haben, Vorkehrungen für eine Überbauung des streitigen Parzellenteils zu tätigen. Da die Voraussetzungen des zweiten Ausnahmetatbestandes kumulativ erfüllt sein müssen, fällt damit auch dieser Entschädigungsgrund ausser Betracht.

c) Eine Entschädigung aus materieller Enteignung könnte somit nur noch bejaht werden, wenn besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig wären, dass Gründe des Vertrauensschutzes geboten hätten, die Liegenschaft einer Bauzone zuzuweisen.

Dass seitens der zuständigen Behörden besonderes Vertrauen in die Beibehaltung der Baulandqualität des streitigen Parzellenteils geschaffen worden wäre, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Kläger gestehen in ihrer Klageschrift sogar ausdrücklich ein, dass sich das Bauverbot seit längerem angekündigt habe; in der Replik wird festgehalten, schon der Vater der Kläger sei durch die Planung der Grundwasserschutzzone abgehalten worden, die Realisierung eines Bauvorhabens auf dem nördlichen Teil der Parzelle an die Hand zu nehmen oder das Baugrundstück zu Bauzwecken zu verkaufen. Die erwähnten Schreiben aus den Jahren 1983-86 zeigen, dass selbst der Rechtsvorgänger der Kläger mit einem Bauverbot rechnete bzw. rechnen musste. Unter diesen Umständen fehlt es schon an der notwendigen Vertrauensgrundlage, weshalb eine Entschädigung auch aus diesem Ausnahmegrund nicht abgeleitet werden kann.

d) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen, unter denen die Nichteinzonung ausnahmsweise eine enteignungsähnliche Wirkung hat und gegebenenfalls zu entschädigen wäre, hier nicht gegeben sind. Die Kläger durften unter den gegebenen Umständen am Stichtag (30.7.1991) nicht damit rechnen, auf die Korrektur des Planungsfehlers im Zonenplan von 1967 werde verzichtet und ihrem Grundstück werde die Baulandqualität weiterhin erhalten bleiben. Der Zuweisung des streitigen Parzellenteils in die Schutzzonen S 1 und S 2 stand somit keine Einzonungspflicht entgegen, weshalb der Tatbestand der materiellen Enteignung oder eines Sonderopfers nicht erfüllt ist. Die Klage ist deshalb abzuweisen.

VGer 5.2.1997

(Das Bundesgericht hat eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen dieses Urteil am 10. Juli 1998 abgewiesen, soweit es darauf eintrat.)