

WBE.2021.146

WBE.2021.147 / sr / jb

(4-EV.2019.14)

Art. 24

Urteil vom 23. März 2022

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichter Michel
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerdeverfahren I (WBE.2021.146)

Beschwerde- **A.**_____,
führerin vertreten durch lic. iur. Werner Schib, Rechtsanwalt, Jurastrasse 4,
Postfach, 5001 Aarau

gegen

Beschwerde- **Einwohnergemeinde B.**_____,
gegnerin handelnd durch den Gemeinderat
dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt,
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

und

Beigeladener **Kanton Aargau,**
handelnd durch den Regierungsrat, Regierungsgebäude, 5000 Aarau
dieser vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt,
Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend materielle Enteignung

Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abt. Kausalabgaben und
Enteignungen, vom 17. März 2021

Beschwerdeverfahren II (WBE.2021.147)

Beschwerde-
führerin

Einwohnergemeinde B.,
handelnd durch den Gemeinderat
dieser vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt,
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

gegen

Beschwerde-
gegnerin

A.,
vertreten durch lic. iur. Werner Schib, Rechtsanwalt, Jurastrasse 4,
Postfach, 5001 Aarau

und

Beigeladener

Kanton Aargau,
handelnd durch den Regierungsrat, Regierungsgebäude, 5000 Aarau
dieser vertreten durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt,
Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend materielle Enteignung

Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abt. Kausalabgaben und
Enteignungen, vom 17. März 2021

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Im Rahmen der von der Einwohnergemeindeversammlung B. am 20. September 2016 beschlossenen und vom Regierungsrat am 14. März 2018 genehmigten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden Teile der im Miteigentum von A. und ihrem Bruder C. stehenden Parzelle Nr. aaa, die eine Fläche von insgesamt 30'253 m² aufweist, aus den Bauzonen WG3 und W2 entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Mit Urteil vom 22. November 2018 bestätigte das Verwaltungsgericht auf Beschwerde von A. die angefochtene Neuzonierung (WBE.2018.181).

B.

1.

Mit Entschädigungsbegehren vom 4. April 2019 gegen die Einwohnergemeinde B. liess A. beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignung (SKE), die folgenden Anträge stellen:

1.1

Es sei festzustellen, dass die mit der Nutzungsplanung der Gemeinde B. vom 20.09.2016, genehmigt vom Regierungsrat am 14.03.2018, erfolgte Zuweisung von 3'001 m² (vormals WG3) der im Miteigentum der Gesuchstellerin stehenden Parzelle Liegenschaft B. / aaa in die Landwirtschaftszone den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

1.2

Die Einwohnergemeinde B. sei zu verpflichten, die Gesuchstellerin für die materielle Enteignung mit CHF 1'080'360.00 zu entschädigen; richterliches, zu höherer oder niedrigerer Entschädigung führendes Ermessen vorbehalten; zuzüglich gesetzlichem Zins seit 14.03.2018.

2.1

Es sei festzustellen, dass die mit der Nutzungsplanung der Gemeinde B. vom 20.09.2016, genehmigt vom Regierungsrat am 14.03.2018, erfolgte Zuweisung von 6'625 m² (vormals Zone W2) der im Miteigentum der Gesuchstellerin stehenden Parzelle Liegenschaft B. / aaa in die Landwirtschaftszone den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

2.2

Die Einwohnergemeinde B. sei zu verpflichten, die Gesuchstellerin für die materielle Enteignung mit CHF 2'452'360.00 zu entschädigen; richterliches, zu höherer oder niedrigerer Entschädigung führendes Ermessen vorbehalten; zuzüglich gesetzlichem Zins seit 14.03.2018.

Unter ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin.

2.

Nach Durchführung eines dreifachen Schriftenwechsels sowie eines Augenscheins vor Ort fällte das SKE am 17. März 2021 zur Grundfrage des Vorliegens eines Enteignungstatbestands das folgende Urteil:

1.

In teilweiser Gutheissung des Gesuchs wird festgestellt, dass

1.1.

die Zuweisung des Abschnitts der Parzelle aaa von der Zone WG3 in die Landwirtschaftszone eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt.

1.2.

die Zuweisung des Abschnitts der Parzelle aaa von der Zone W2 in die Landwirtschaftszone keine materielle Enteignung bewirkt.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 18'000.00, der Kanzleigebühr von Fr. 434.00 und den Auslagen von Fr. 266.00, zusammen Fr. 18'700.00 sind zu 70% (Fr. 13'090.00) von der Gesuchstellerin und zu 30% (Fr. 5'610.00) von der Gesuchsgegnerin zu bezahlen.

3.

Die Gesuchstellerin hat der Gesuchsgegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 11'200.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen.

C.

1.

Gegen dieses Urteil erhob A. am 30. April 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (WBE.2021.146; Beschwerdeverfahren I), mit den Anträgen:

1.

Ziffer 1.2 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17.03.2021 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die mit der Nutzungsplanung der Gemeinde B. vom 20.09.2016, genehmigt vom Regierungsrat am 14.03.2018, erfolgte Zuweisung von 6'625 m² (vormals Zone W2) der im Miteigentum der Beschwerdeführerin stehenden Parzelle Liegenschaft B. / aaa in die Landwirtschaftszone den entschädigungspflichtigen Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

2.

Die Sache sei zur Durchführung des Entschädigungsverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Unter ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.

2.

Ebenfalls am 30. April 2021 erhob die Einwohnergemeinde B. Beschwerde beim Verwaltungsgericht (WBE.2021.147; Beschwerdeverfahren II), mit den Anträgen:

1.

Ziff. 1.1 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17. März 2021 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Zuweisung des Abschnitts der Parzelle aaa von der Zone WG3 in die Landwirtschaftszone keine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt.

2.

Eventualiter sei die materielle Enteignung in eine formelle Enteignung umzuwandeln und das Miteigentum der Beschwerdegegnerin am nördlichen Teil der Parzelle aaa ("Gebiet I.-Strasse") auf die Beschwerdeführerin zu übertragen.

Das Spezialverwaltungsgericht sei anzuweisen, die Höhe der Entschädigung zu bestimmen.

3.

Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Ersatz der Mehrwertsteuer).

3.

Mit Eingaben vom 27. Mai 2021 teilte der beigeladene Kanton Aargau, vertreten durch die Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), dem Verwaltungsgericht in beiden Beschwerdeverfahren mit, dass er auf eine aktive Teilnahme am Verfahren verzichte.

4.

Am 14. Juni 2021 legte das SKE dem Verwaltungsgericht seine Akten vor und verzichtete unter Verweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid auf eine Stellungnahme.

5.

Am 15. Juli 2021 erstattete A. Beschwerdeantwort im Verfahren WBE.2021.147 und beantragte die kostenfällige Abweisung der Beschwerde der Einwohnergemeinde B., soweit darauf einzutreten sei.

Mit Beschwerdeantwort vom 17. August 2021 stellte die Einwohnergemeinde B. im Verfahren WBE.2021.146 Antrag auf Abweisung der Beschwerde von A., eventuell auf Umwandlung der materiellen Enteignung in eine formelle Enteignung mit Übertragung des Miteigentums von A. am südlichen Abschnitt der Parzelle aaa auf die Einwohnergemeinde B. und Anweisung an das SKE, die Höhe der Entschädigung (für die formelle Enteignung) zu bestimmen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

6.

Im zweiten Schriftenwechsel des Beschwerdeverfahrens II (Replik der Einwohnergemeinde B. vom 20. September 2021; Duplik von A. vom 26. Oktober 2021) bekräftigten die Parteien ihren Standpunkt.

Im Beschwerdeverfahren I hielt A. mit Replik vom 26. Oktober 2021 an ihren Beschwerdebegehren fest und schloss auf Abweisung der Anträge der Einwohnergemeinde B. in deren Beschwerdeantwort, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Auch die Einwohnergemeinde B. hielt mit Duplik vom 19. November 2021 an ihren Anträgen fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 23. März 2022 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen Entscheide des Spezialverwaltungsgerichts ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerden gegen das angefochtene Urteil des SKE sachlich und funktionell zuständig.

2.

Nach Auffassung von A. kann auf die (Eventual-)Anträge der Einwohnergemeinde B. in der Beschwerde vom 30. April 2021 (Beschwerdeverfahren II) und in der Beschwerdeantwort vom 17. August 2021 (Beschwerdeverfahren I), wonach die materielle Enteignung in eine formelle Enteignung umzuwandeln und ihr Miteigentum an den von der materiellen Enteignung betroffenen Teilen der Parzelle Nr. aaa auf die Einwohnergemeinde B. zu übertragen sei, nicht eingetreten werden. Zur Wahrung des Instanzenzuges bzw. der funktionellen Zuständigkeit müsse zuerst das SKE über das damit geltend gemachte Zugrecht befinden. § 140 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) betreffend die Umwandlung einer materiellen in eine formelle Enteignung verweise in Abs. 3 für das Verfahren auf die Vorschriften über die Ausdehnung der formellen Enteignung. Gemäss § 134 Abs. 3 BauG entscheide das Spezialverwaltungsgericht als erste Instanz über den Ausdehnungsanspruch, was folglich auch für das Zugrecht nach § 140 Abs. 2 BauG gelte.

Obwohl § 134 Abs. 3 BauG den Entscheid über den Anspruch auf Ausdehnung der formellen Enteignung dem Spezialverwaltungsgericht zuweist und Analoges gemäss § 140 Abs. 3 BauG auch für den Anspruch auf Umwandlung einer materiellen in eine formelle Enteignung gilt, wird davon ausgegangen, dass solche Begehren auch noch im Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsgericht gestellt werden können (RALPH VAN DEN BERGH, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 134 N 11 mit Hinweis auf ERICH ZIMMERLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, 2. Auflage, Aarau 1985, § 185/86 N 8). Zur Begründung wird angeführt, dass sich die Vorstellungen der Parteien über die Enteignung oft erst im Verlaufe des Verfahrens konkretisierten, insbesondere in Bezug auf die beteiligten Vermögenswerte.

Im vorliegenden Fall ist das beim Verwaltungsgericht gestellte Begehren auf Umwandlung der materiellen in eine formelle Enteignung allerdings schon deshalb unzulässig, weil das Verfahren vor dem SKE noch gar nicht abgeschlossen ist, sondern erst mit der Festsetzung der Höhe der Entschädigung für die materielle Enteignung abgeschlossen sein wird (vgl. § 158 BauG). Entsprechend ist das Umwandlungsbegehren beim SKE im dort nach wie vor hängigen Verfahren betreffend materielle Enteignung geltend zu machen, damit dieses über den Umwandlungsanspruch befinden und bejahendenfalls eine doppelte Schätzung vornehmen kann, bei welcher die Entschädigung zufolge materieller Enteignung und für den Fall ihrer Umwandlung in eine formelle Enteignung nach den dafür geltenden Vorschriften gesondert zu ermitteln sind (vgl. ZIMMERLIN, a.a.O., § 216 N 4 f.). Der Anteil der Entschädigung für die materielle Enteignung am Verkehrswert des zu enteignenden Rechts, der nach § 140 Abs. 2 BauG als Voraussetzung für den Umwandlungsanspruch mindestens zwei Drittel betragen muss, lässt sich (von offensichtlichen Fällen abgesehen, wobei hier ein solcher gegeben sein dürfte) ohnehin erst nach dieser Doppelschätzung definitiv feststellen (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2003, S. 369 ff.). Vorbehalten bleibt eine Geltendmachung des Umwandlungsanspruchs erst in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsgericht gegen den Endentscheid des SKE, mit welchem die Entschädigung für die materielle Enteignung festgesetzt wird, wobei ein solches Zuwarten wenig Sinn machen würde.

Auf die Eventualanträge 2 der Beschwerde der Einwohnergemeinde B. vom 30. April 2021 (Beschwerdeverfahren II) sowie der Beschwerdeantwort der Einwohnergemeinde B. vom 17. August 2021 (Beschwerdeverfahren I) ist demzufolge in Ermangelung eines instanzenschiessenden Entscheids des SKE über die Höhe der Entschädigung für die materielle Enteignung nicht einzutreten.

3.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist mit der vorerwähnten Ausnahme (siehe Erw. 2 vorne) einzutreten.

4.

Die zwei Beschwerden in den Verfahren WBE.2021.146 und WBE.2021.147 richten sich gegen dasselbe Urteil des SKE vom 17. März 2021. Bezüglich der zentralen Streitfragen, ob die Entlassung von Teilen der Parzelle Nr. aaa aus Bauzonen und deren Zuweisung zur Landwirtschaftszone den Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllen, liegen beiden Verfahren vergleichbare, ein und dasselbe Grundstück betreffende Sachverhalte zugrunde und es stellen sich im Wesentlichen die gleichen Rechtsfragen (vor allem mit Blick auf das Vorliegen von grundsätzlich entschädigungspflichtigen Auszonungen oder grundsätzlich nicht entschädigungspflichtigen Nichteinzonungen). Es gilt zu vermeiden, dass in verschiedenen Rechtsmittelverfahren sich widersprechende Urteile ergehen. Entsprechend rechtfertigt es sich, die beiden Verfahren WBE.2021.146 und WBE.2021.147 zu vereinigen (vgl. BGE 128 V 192, Erw. 1 mit Hinweisen).

Eine Vereinigung ist grundsätzlich in jedem Verfahrensstadium möglich und keinem der Verfahrensbeteiligten erwächst aus der Vereinigung erst im Urteilszeitpunkt ein Rechtsnachteil. Es gibt keine Anträge der Beschwerdeführer, zu denen sich die jeweils andere Partei nicht hätte äussern können.

5.

Mit der Beschwerde ans Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensüber- oder -unterschreitung sowie Ermessensmissbrauch, gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

6.

Im Folgenden werden vereinfachend das Verfahren WBE.2021.146 als "Beschwerdeverfahren I", das Verfahren WBE.2021.147 als "Beschwerdeverfahren II", A. als "Beschwerdeführerin I", die Einwohnergemeinde B. als "Beschwerdeführerin II" und deren Beschwerden als "Beschwerde I" (A.) und "Beschwerde II" (Einwohnergemeinde B.) bezeichnet. Gleiches gilt für die weiteren Rechtsschriften.

II.

1.

Die streitgegenständliche Parzelle Nr. aaa, die zur Hälfte A. und zur Hälfte ihrem Bruder C. gehört (Miteigentumsquote von je 1/2), umfasst 30'253 m², wovon bis zur Zonenplanrevision vom 20. September 2016 ein

nordwestliches Teilstück von 5'255 m² (2'005 m² + 249 m² + 2'963 m² + 38 m²) in der damaligen Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) und ein südliches Teilstück von 6'628 m² in der Wohnzone 2 (W2) lag. Mit der erwähnten Zonenplanrevision wurden vom nordwestlichen Teilstück eine Fläche von 3'001 m² (2'963 m² + 38 m²) ab der Zone WG3 der Landwirtschaftszone und vom südlichen Teilstück die vollen 6'628 m² ab der Zone W2 der Landwirtschaftszone zugewiesen (Vorakten, act. 150, Beilagen 8 und 9; act. 152, Beilage 1).

Zwischen den Parteien ist streitig, ob mit diesen Zuweisungen zur Landwirtschaftszone eine materielle Enteignung im Sinne von Art. 26 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101), Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) und § 138 BauG bewirkt wird, die der Beschwerdeführerin I Anspruch auf volle Entschädigung (des durch die Neuzonierung entstandenen Minderwerts der betroffenen Grundstücksteile) verleiht.

2.

2.1.

In der bundesgerichtlichen Rechtsprechung werden die Eigentumsbeschränkungen, die einer (formellen) Enteignung gleichkommen, sog. materielle Enteignungen, dahingehend umschrieben, dass 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 falls einzelne Grundeigentümer so getroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht zu vereinbaren wäre, wenn keine Entschädigung geleistet würde (sog. Sonderopfer). 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 (vgl. BGE 131 II 728, Erw. 2; 125 II 431, Erw. 3a; Urteil 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, Erw. 2.1). Als "massgebender Zeitpunkt" gilt mit der Vorinstanz (angefochtener Entscheid, Erw. 3.3.1 f.) das Datum der Publikation der Genehmigung der das Eigentum einschränkenden Nutzungsplanung durch den Regierungsrat (vgl. § 158 Abs. 2 BauG; vgl. auch die Urteile des Bundesgerichts 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, Erw. 2.2, und 1C_653/2017 vom 12. März 2019, Erw. 2.1). Mit "naher Zukunft" ist ein Zeitraum von 2 bis 3 Jahren, gerechnet ab dem massgebenden Zeitpunkt des Eigentumseingriffs, gemeint. Das gilt speziell in den Fällen, in welchen ein Nutzungsplan zufolge erheblich geänderter Verhältnisse im Sinne von

Art. 21 Abs. 2 RPG schon vor Ablauf des ordentlichen Planungshorizonts von 15 Jahren gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG angepasst werden darf (vgl. BGE 131 II 728, Erw. 2.6; Urteile des Bundesgerichts 1A.41/2002 und 1P.165/2002 vom 26. November 2002, Erw. 5). Auch insoweit ist den vorinstanzlichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid (Erw. 5.3.3.2) zuzustimmen.

2.2.

Bei der Frage, ob die Zuweisung eines Grundstücks zu einer Nichtbauzone einen enteignungsähnlichen Eingriff bewirkt, unterscheidet die bundesgerichtliche Rechtsprechung zwischen der Nichteinzonung und der Auszonung. Diese Unterscheidung wird damit begründet, dass den Planungsbehörden die erstmalige Umsetzung der verfassungsrechtlichen und raumplanungsgesetzlichen Grundsätze nicht verunmöglicht oder über Gebühr erschwert, nämlich finanziell untragbar gemacht werden soll. Sonst würden sich die Planungsbehörden eher von Entschädigungs- als Raumordnungs Gesichtspunkten leiten lassen (BGE 122 II 326, Erw. 5c; ALEXANDER RUCH, Umwelt – Boden – Raum, in: Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht, Band VI, Basel 2010, Rz. 2180). Wenn eine Liegenschaft bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, keiner Bauzone zugewiesen wird, liegt somit eine grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmende Nichteinzonung vor. Das gilt auch bei der Revision von Zonenplänen, die zwar unter der Herrschaft des RPG, mithin seit dessen Inkrafttreten am 1. Januar 1980 erlassen wurden, aber materiell nicht in jeder Hinsicht auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet waren. Eine grundsätzlich entschädigungspflichtige Auszonung wird dagegen angenommen, wenn ein Grundstück durch einen bundesrechtskonformen Nutzungsplan der Bauzone zugeteilt worden war und aufgrund einer Zonenplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt wird (BGE 131 II 728, Erw. 2.1 und 2.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, Erw. 2.3, und 1C_573/2011, 1C_581/2011 vom 30. August 2013, Erw. 2.2). Die Übereinstimmung eines Zonenplans mit den bundesrechtlichen Anforderungen muss dabei gesamthaft, nicht bloss parzellen- oder quartierweise beurteilt werden (BGE 122 II 326, Erw. 5b; Urteile des Bundesgerichts 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018, Erw. 2.3 mit Hinweisen, und 1A.245/2000 vom 29. Juni 2001, Erw. 3d). Entscheidend ist, dass der Nutzungsplan das Baugebiet eindeutig vom Nichtbaugebiet trennt, das Baugebiet die Vorgaben von Art. 15 RPG einhält, also nicht überdimensioniert ist und die raumplanerischen Ziele und Grundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG berücksichtigt sind (LUKAS BÜHLMANN/SAMUEL KISSLING, Entschädigungspflicht bei Rückzonungen, in: Raum & Umwelt, Dezember 4/2019, S. 19). Muss indessen eine Bauzone nach Art. 15 RPG reduziert werden, weil sich die Bevölkerungszahl nicht wie erwartet entwickelt hat oder weil die Bauzonenkapazität durch neue Verdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten erhöht wurde, ist

grundsätzlich von einer Anpassung eines ursprünglich RPG-konformen Nutzungsplans an veränderte Verhältnisse und Anschauungen und damit von einer Auszonung auszugehen (BGE 131 II 728, Erw. 2.3).

3.

3.1.

Im Erw. 4.3.2 des angefochtenen Entscheids gelangte die Vorinstanz zum Schluss, die Zuweisungen von 3'001 m² vom nordwestlichen Teilstück und des südlichen Teilstücks von 6'628 m² der Parzelle Nr. aaa zur Landwirtschaftszone stelle je eine Auszonung dar. Der abgelöste Basiszonenplan von 1996, teilrevidiert 2008/09, sei formal korrekt unter der Geltung des RPG erlassen worden. Mit der Zonenplanrevision 2016/18 sei die Bauzone nicht verkleinert, sondern es seien in etwa gleich grosse Flächen von der Bauzone in die Nichtbauzone verschoben worden wie umgekehrt. Entsprechend gebe es keine Anhaltspunkte dafür, dass der frühere Zonenplan im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteile 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019, Erw. 3.2, 1C_215/2015 vom 7. März 2016, Erw. 3.4, und 1C_573/2011 vom 30. August 2013, Erw. 3.5) überdimensioniert gewesen sei. Es fehle überdies an anderen Hinweisen darauf, dass der frühere Zonenplan materiell nicht RPG-konform gewesen sein könnte.

In Erw. 4.3.1 des angefochtenen Entscheids lehnte das SKE zudem die Argumentation der Beschwerdeführerin II ab, wonach die mit der RPG-Revision vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014, eingeführten Änderungen als Neuumschreibung des Eigentums zu verstehen seien, mit der eine neue Generation von (entschädigungslosen) Nichteinzonungsfällen kreiert worden sei. Die herrschende Lehre gehe vom Gegenteil aus und argumentiere, dass mit dieser Revision kaum neues materielles Recht geschaffen, sondern einzig das geltende Recht präzisiert und dessen Vollzug gestärkt worden sei. Eine neue Inhaltsbestimmung des Eigentums sei damit nicht verbunden gewesen (ENRICO RIVA, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 5 N 152; BÜHLMANN/KISSLING, a.a.O., S. 21; PETER KARLEN, Das Enteignungsrecht zwischen Beständigkeit und Wandel; in: ZBI 12/2019, S. 655; Kommentar ARNOLD MARTI zu den Urteilen des Bundesgerichts 1C_573/2011 und 1C_581/2011 vom 30. August 2013, in: ZBI 4/2015, S. 208 f.; PETER HÄNNI, Die Rückzonungspflicht nach dem revidierten Raumplanungsgesetz: Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung, in: Revision Raumplanungsgesetz 2014, Paradigmenwechsel oder alter Wein in neuen Schläuchen, Zürich/Basel/Genf 2015, S. 252). Eine Neuumschreibung des Instituts der materiellen Enteignung – so das SKE unter Hinweis auf einen Gastkommentar von Alain Griffel in der NZZ vom 23. November 2020 [Rückzonungen – ja, aber nicht so] – wäre Aufgabe des Gesetzgebers, nicht einer unteren kantonalen Gerichtsinstanz.

3.2.

3.2.1.

Was die Beschwerdeführerin II gegen diese zutreffenden Erwägungen vorbringt, vermag aus den folgenden Gründen nicht zu überzeugen:

Unberechtigt ist die vorab geäusserte Kritik, die Vorinstanz habe die Frage, ob mit der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 das Eigentum inhaltlich neu umschrieben worden sei, offengelassen. Vielmehr hat das SKE die Frage mit Verweis auf die herrschende Lehre verneint und sich an den von der bundesgerichtlichen Praxis entwickelten Kriterien zur Unterscheidung zwischen Nichteinzonungen und Auszonungen orientiert, anstatt mit der Beschwerdeführerin II darauf abzustellen, dass die aufgrund der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 vorzunehmenden Rückzonungen als Nichteinzonungen (einer neuen Generation) einzustufen wären. Ohnehin ist die Antwort auf die Frage der inhaltlichen Neuumschreibung des Eigentums durch die RPG-Revision 2012 im vorliegenden Fall von geringer Relevanz, denn die Rückzonung der streitgegenständlichen Grundstücksteile ist nicht primär auf die erwähnte Gesetzesänderung bzw. die damit eingeführte Verschärfung des Instrumentariums zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen zurückzuführen, sondern auf gewandelte Vorstellungen dazu, auf welche Weise und in welche Richtung sich das Baugebiet der Gemeinde B. entwickeln sollte (vgl. dazu das Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2018.181 vom 22. November 2018 [Vorakten, act. 150, Beilage 5] und angefochtener Entscheid, Erw. 4.3.2, Abs. 4).

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde B. in das Moratorium fiel, während dessen von Bundesrechts wegen keine neuen Einzonungen ohne Kompensation vorgenommen werden durften (vgl. Art. 38a Abs. 2 RPG und Art. 52a Abs. 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]), und der vom Bundesrat am 23. August 2017 genehmigte Richtplan des Kantons Aargau die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets begrenzt (Kapitel S 1.2, Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen). Auch wenn die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets nicht vergrössert werden darf und mit der in der Gemeinde B. vorgenommenen Baulandverschiebung den Richtplanbeschlüssen betreffend Verbesserung der Standortqualitäten des Siedlungsgebiets und Erhalt von Fruchtfolgeflächen Rechnung getragen wurde, lässt sich nicht sagen, die Gemeinde B. habe wegen der im Jahr 2012 revidierten RPG-Vorschriften Teile der Parzelle Nr. aaa aus der Bauzone entlassen und stattdessen die Parzelle Nr. ccc einzonen müssen.

Im Übrigen teilt das Verwaltungsgericht die Auffassung des SKE und der von ihm zitierten Lehrmeinungen, dass der Eigentumsinhalt mit der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 nicht neu umschrieben wurde. Diese Revision verfolgte im Wesentlichen das Ziel, den Vollzug einer bereits bestehenden Bodenordnung zu gewährleisten (vgl. BÜHLMANN/KISSLING, a.a.O., S. 21).

Demgemäss dürfen die im Jahr 2012 revidierten, strengeren Bauzonenvorschriften, die im Wesentlichen lediglich den Gesetzesvollzug verbessern sollen, nicht als neue Inhaltsbestimmung des Grundeigentums aufgefasst werden, was es erlauben würde, die nun erforderlichen Rückzonungen als grundsätzlich entschädigungslose Nichteinzonungen zu betrachten. Bei dieser Sichtweise wären Entschädigungen aus materieller Enteignung nur noch in Ausnahmefällen denkbar und der Begriff des entschädigungslos hinzunehmenden Eingriffs in das Eigentum würde überdehnt (Kommentar ARNOLD MARTI zu den Urteilen des Bundesgerichts 1C_573/2011 und 1C_581/2011 vom 30. August 2013, in: ZBI 4/2015, S. 208 f.). Wenn schon müsste für die nun im grossen Stil vorzunehmenden Rückzonungen das mit Blick auf Einzelfälle entwickelte Konstrukt der materiellen Enteignung grundsätzlich überdacht und – vom Bundesgesetzgeber – durch einen neuen Entschädigungsmechanismus ersetzt werden (vgl. ALAIN GRIFFEL, Rückzonungen – ja, aber nicht so, Gastkommentar in der NZZ vom 23. November 2020).

3.2.2.

Nicht stichhaltig sind sodann die von der Beschwerdeführerin II vorgebrachten Gründe, weshalb der Zonenplan 1996 samt Teilrevision 2008/09 materiell nicht RPG-konform gewesen sein soll. Diese Einschätzung beruht auf einem Rückschaufehler. Aus dem Umstand, dass die bei der Zonenplanrevision 2016 erfolgte Zuweisung von Teilen der Parzelle Nr. aaa zur Landwirtschaftszone von den Rechtsmittelinstanzen als sachgerecht beurteilt wurde, folgert die Beschwerdeführerin II, der alte Zonenplan habe wesentliche Grundsätze des Raumplanungsrechts wie die Siedlungsverdichtung und das Konzentrationsprinzip missachtet. Dabei übersieht die Beschwerdeführerin II, dass sich zwischenzeitlich nicht nur die Vorstellungen der Gemeinde B. über die Art und Weise der Entwicklung ihres Baugebiets, sondern auch die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. Es war keineswegs schon seit 1996 oder 2008 klar, dass die mit der Zonenplanrevision 2016 der Landwirtschaftszone zugewiesenen Teile der Parzelle Nr. aaa aus der Bauzone hätten entlassen und stattdessen die Parzelle Nr. ccc hätte eingezont werden sollen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das Planungsziel, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG), und der Planungsgrundsatz, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu nutzen (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG), erst mit der RPG-Revision 2012 ins Gesetz eingefügt wurden. Seither wird auch in der (bundesgerichtlichen) Rechtsprechung die Wichtigkeit des raumplanerischen Anliegens der Siedlungsverdichtung vermehrt hervorgehoben, während das Bewusstsein dafür 2008 und erst recht Mitte der 90er-Jahre des vorherigen Jahrhunderts noch weniger hoch war.

3.3.

Insgesamt ist die Haltung der Vorinstanz, wonach der Zonenplan 1996 samt Teilrevision 2008/2009 RPG-konform gewesen sei und die mit der Zonenplanrevision 2016 vorgenommene Zuweisung von Teilen der Parzelle Nr. aaa zur Landwirtschaftszone insofern als Auszonung zu qualifizieren sei, nicht zu beanstanden.

4.

4.1.

In einem nächsten Schritt (vgl. Erw. 5.1 und 5.2 des angefochtenen Entscheids) widmete sich das SKE der Frage, ob die Auszonung mit Blick darauf, dass nur Teile der Parzelle Nr. aaa davon betroffen sind, von der Eingriffsintensität her den Schweregrad einer materiellen Enteignung erreicht. Dabei vertritt das SKE unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1C_653/2017 vom 12. März 2019, Erw. 3.3 f., die Auffassung, bei der Beurteilung dessen, ob einem Grundstück eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung erhalten bleibe, sei ausnahmsweise nicht das gesamte Grundstück heranzuziehen, sondern einzelne Teile, wenn diesen ein selbständiger Charakter zukomme und sie jederzeit abparzelliert und verkauft werden könnten. Wertebussen bis zu einem Fünftel seien in der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung nie, solche bis zu einem Drittel kaum je als enteignungsgleich eingestuft worden (Urteile des Bundesgerichts 1C_653/2017 vom 12. März 2019, Erw. 3.2, 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018, Erw. 2.6, und 1C_349/2011 vom 9. Januar 2012, Erw. 3.5, RIVA, Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 5 N 209 ff.).

Die Parzelle Nr. aaa habe vor der Zonenplanrevision 2016 drei unterschiedlich nutzbare Teile aufgewiesen: den nordwestlichen Abschnitt in der Zone WG3, den südlichen Abschnitt in der Zone W2 und dazwischen denjenigen in der Landwirtschaftszone. Die drei Parzellenteile hätten aufgrund ihrer Grösse und Form abparzelliert und eigenständig genutzt werden können. Der Abschnitt in der Zone W2 sei vollständig ausgezont worden, was ohne weiteres einen schweren Eigentumseingriff im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darstelle. Vom Abschnitt in der WG3 seien 3'001 m² von insgesamt 5'255 m², also nominell immerhin über 50% der Fläche, ausgezont worden. Damit werde das laut Rechtsprechung entschädigungslos hinzunehmende Mass einer Teilauszonung überschritten. De facto könne auch der schmale Streifen Land entlang der Parzelle Nr. ddd von 249 m², welcher der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) zugewiesen worden sei, von den Eigentümern nicht baulich genutzt werden, womit der Beschwerdeführerin I sogar 3'250 m² und damit über 60% der früheren WG3-Fläche baulich nutzbares Land verloren gingen. Dieser Verlust werde durch die Zuweisung von 2'005 m² Land zur Zentrumszone II, die keine wesentliche Verbesserung der Überbaumöglichkeiten gegenüber der früheren Zone WG3 beinhalte, nicht kompensiert, zumal eine Bebauung

aufgrund der Gestaltungsplanpflicht eher noch erschwert werde. Beim Ökonomiegebäude, das rund zur Hälfte in der Zone WG3 gelegen habe, handle es sich um ein ökonomisches Abbruchobjekt, das eine bauliche Umnutzung des betreffenden Grundstücksabschnitts kaum wesentlich behindert hätte. Andere Umstände, die den Eingriff milderten oder verstärkten, seien nicht ersichtlich. Nach Überzeugung des Gerichts sei deshalb auch die Teilauszonung von mehr als 60% der bisherigen Zone-WG3-Fläche als schwerer Eigentumseingriff zu werten.

4.2.

Die Beschwerdeführerin II räumt ein, dass es sich bei der "Umzonung" des Gebiets "I.-Strasse" (Zuweisung von 3'001 m² bisherigem Zone-WG3-Land zur Landwirtschaftszone) gemäss den insofern nachvollziehbaren Erwägungen des SKE "eher nicht um eine entschädigungslose Teilauszonung" handle. Ihrer Ansicht nach dürfte die dadurch bedingte Werteinbusse aufgrund des flächenmässigen Baulandverlusts grösser als ein Drittel sein, auch wenn sie teilweise durch den Wertzuwachs kompensiert werde, welche der nordwestliche Abschnitt der Parzelle Nr. aaa durch die Zuweisung von 2'005 m² Land zur Zentrumszone II erfahre.

In der Tat steht ausser Frage, dass die Beschwerdeführerin I, der durch die Teilauszonung von 3'001 m² des massgeblichen nordwestlichen Grundstückabschnitts mit einer Fläche von 5'255 m² rund 57% des bisher auch für nicht landwirtschaftliche Bauten nutzbaren Lands entzogen wurden, eine empfindliche Einbusse an Nutzungsbefugnissen erleidet. Die Nutzungsbefugnisse (zur Erstellung von Wohn- und Gewerbebauten), die ihr nach diesem Eingriff verbleiben, reduzieren sich um mehr als die Hälfte. Entsprechend verbietet es sich unter quantitativen Gesichtspunkten, von einer entschädigungslosen, mithin nicht erheblich ins Gewicht fallenden Teilauszonung auszugehen. Unter qualitativen Aspekten hätte der ausgezonte Teil durchaus bestimmungsgemäss genutzt werden können. Er eignete sich dafür nicht weniger gut als die in der Bauzone verbliebene Fläche. Das landwirtschaftliche Ökonomiegebäude hätte abgebrochen oder allenfalls zu Gewerbe- oder Wohnzwecken oder beidem umgebaut und/oder umgenutzt werden können. Dass die Überführung von 2'005 m² Land von der früheren WG3- in die Zentrumszone II mit nur geringfügig besseren Nutzungsmöglichkeiten (vgl. dazu Vorakten, act. 54) den aus der Auzonung von 3'001 m² Land resultierenden Wertverlust auch nur annähernd hätte ausgleichen können, ist aufgrund der gesamten Umstände nicht anzunehmen. Hingegen muss die Beschwerdeführerin I hinsichtlich des der Zone WA3 zugewiesenen Landstreifens von 249 m² entlang der Parzelle Nr. ddd keinen vergleichbaren Wertverlust hinnehmen. Dieses Land kann weiterhin mit Wohn- und Gewerbebauten überbaut werden oder wenigstens zur Erhöhung der Ausnützung auf dem der Zentrumszone II zugewiesenen Teil der Parzelle Nr. aaa oder – im Falle eines Verkaufs oder Nutzungstransfers – der Nachbarparzelle Nr. ddd beitragen, weshalb sich dessen Verkehrswert

an demjenigen der früheren Zone WG3 bzw. der heutigen Zone WA3 orientieren dürfte. Das ändert aber nichts daran, dass mit Bezug auf die streitige Auszonung von Teilen der Parzelle Nr. aaa mit der Vorinstanz von einem schweren, enteignungsähnlichen Eingriff auszugehen ist.

5.

5.1.

Ein solcher Eingriff stellt gleichwohl nur dann eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung dar, wenn zusätzlich die Voraussetzung der sog. Realisierungswahrscheinlichkeit gegeben ist. Die Einschränkung einer künftigen Gebrauchsmöglichkeit ist nur dann relevant, wenn im Zeitpunkt der Einschränkung anzunehmen war, diese Möglichkeit liesse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Entfernte, unbestimmte Verwendungsmöglichkeiten und bloss theoretische Gewinnchancen haben zu wenig Gehalt, um enteignungsrechtlich berücksichtigt zu werden (RIVA, Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 5 N 170 und 208 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung).

Die Realisierungswahrscheinlichkeit ist aufgrund aller rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten des konkreten Falles zu prüfen. Ob insbesondere eine echte Überbauungschance bestand, beurteilt sich – bezogen auf den Zeitpunkt, in welchem die Eigentumsbeschränkung Rechtskraft erlangte – nach dem Recht des Bundes, des Kantons und der Gemeinde, nach dem Stand der kommunalen und kantonalen Planung, nach der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach den Erschliessungsverhältnissen und der baulichen Entwicklung in der Umgebung. Hätte die Überbauung vorgängig eine Ausnahmebewilligung, eine Änderung in der Nutzungsplanung, einen Erschliessungs-, Überbauungs-, Quartier- oder Gestaltungsplan oder eine Baulandumlegung erfordert, kann, aber muss es nicht in jedem Fall an der Realisierungswahrscheinlichkeit fehlen. Entscheidendes Kriterium ist dabei auch, ob der Eigentümer die entzogene Nutzung aus eigener Kraft hätte realisieren können. Muss dies verneint werden, weil er auf eine Leistung Dritter angewiesen gewesen wäre (namentlich auf Leistungen des Gemeinwesens, auf die kein Anspruch bestand), ist die Realisierungswahrscheinlichkeit nicht gegeben. Sind allerdings Mitwirkungshandlungen, Bewilligungen oder Leistungen des Gemeinwesens ausstehend, auf welche der Eigentümer Anspruch hat, darf allein deswegen die Realisierungswahrscheinlichkeit nicht verneint werden (RIVA, Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 5 N 171; vgl. auch BÜHLMANN/KISSLING, a.a.O., S. 22; RUCH, a.a.O., Rz. 2219 ff.). An tatsächlichen Umständen können die Grundstücksverhältnisse (z.B. die Topographie) und die bauliche Entwicklung (Entwicklung der Siedlungstätigkeit in eine andere Richtung, Lage des Grundstücks an der Peripherie des besiedelten Gebiets) gegen eine Realisierungswahrscheinlichkeit sprechen (BÜHLMANN/KISSLING, a.a.O., S. 23).

Ob eine Absicht vorlag, das ausgezonte Land zu überbauen, ist zwar in Fällen der Auszonung (im Gegensatz zu Fällen der Nichteinzonung) grundsätzlich irrelevant (vgl. BGE 113 Ib 318, Erw. 3c; RIVA, Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 5 N 208). Es fragt sich immerhin, ob ein Eigentümer, der sein Land während längerer Zeit nicht der baulichen Nutzung zuführte, damit rechnen musste, dass sich die nutzungsplanerische Situation ändert, so dass er keinen vorbehaltlosen Anspruch geltend machen kann, für den Entzug oder die Einschränkung der Bauchance entschädigt zu werden (RIVA, Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 5 N 208; RUCH, a.a.O., Rz. 2234 f.; HÄNNI, a.a.O., S. 252). Im Urteil 1C_653/2017 vom 12. März 2019 bestätigte das Bundesgericht allerdings seine Rechtsprechung, wonach es bei Auszonungen aus einer bundesrechtskonformen Bauzone nicht darauf ankomme, ob der Grundeigentümer für die nahe Zukunft Bauabsichten hegte. Insofern sei nicht entscheidend, dass die Landeigentümer (im vom Bundesgericht beurteilten Fall) eine Überbauung der betreffenden Teilfläche nie konkret in Betracht gezogen hätten. Sie seien nicht verpflichtet gewesen, den fraglichen Grundstücksteil zu überbauen. Es könne denn auch nicht gesagt werden, dass sie mit dem Zuwarten ihr grundsätzliches Desinteresse an einer Überbauung kundgetan hätten (a.a.O., Erw. 4.4). An anderer Stelle (Erw. 3.5) bezeichnete es das Bundesgericht zudem als fragwürdig, gehortetes Bauland auszuzonen, nachdem die Kantone und Gemeinden seit dem Erlass von Art. 15a RPG über ein wirksames Instrument gegen Baulandhortung verfügten, indem sie den betroffenen Eigentümern eine Frist zur Überbauung ihres Grundstücks ansetzen könnten. Grundeigentümer könnten ein legitimes Interesse daran haben, ihr Bauland nicht sofort zu überbauen, und sie müssten nicht damit rechnen, dass ihr Land bei Nichtüberbauung ausgezont werde, jedenfalls nicht ohne entsprechende Überbauungspflicht. Die Nutzungsplanung beruhe auf übergeordneten Erwägungen über die angestrebte räumliche Entwicklung und sollte nicht aufgrund privater Bauabsichten in Frage gestellt werden.

5.2.

5.2.1.

Beim ausgezonten Teil des nordwestlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa bejahte die Vorinstanz die Realisierungswahrscheinlichkeit mit der Begründung, der Überbauung dieses Abschnitts (an der I.-Strasse) hätten im massgebenden Zeitpunkt (am 23. März 2018 = Publikationsdatum der Genehmigung der Zonenplanrevision 2016 durch den Regierungsrat [siehe dazu schon Erw. 2.1 vorne]) weder rechtliche noch tatsächliche Hindernisse entgegengestanden. Es seien dafür keine Ausnahmegewilligungen, Zonenplanänderungen oder Sondernutzungspläne erforderlich gewesen. Der Grundstücksteil sei vollständig erschlossen bzw. aus eigener Kraft der Grundeigentümer erschliessbar gewesen. Hauptursache für die Auszonung seien nicht eine entgegengesetzte Bauentwicklung oder eine fehlende Nachfrage, sondern die Tatsache gewesen, dass der Abschnitt bislang landwirtschaftlich genutzt worden sei und weiterhin werde. Der Vorwurf an

die Beschwerdeführerin I, im Hinblick auf eine Überbauung des nordwestlichen Grundstücksabschnitts untätig gewesen zu sein, könne jedoch bei der Auszonung nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine wesentliche Rolle spielen. Der Grundstückabschnitt sei zumindest teilüberbaut, wenn auch (mit einem landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude) nicht im Sinne der vormaligen Zonenordnung. Auf (weitere) Bauabsichten komme es nicht an (angefochtener Entscheid, Erw. 5.3.2.2).

5.2.2.

Dem hält die Beschwerdeführerin II entgegen, es dürfe nicht unbeachtet bleiben, dass das Gebiet "I.-Strasse" während 38 Jahren zur Bauzone gehört habe, aber nicht überbaut worden sei. Es komme dazu, dass die Beschwerdeführerin I mehrfach, sogar noch im Verfahren der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, kundgetan habe, sie wolle dieses Gebiet weiterhin landwirtschaftlich nutzen. Bei dieser Ausgangslage fehle es an einer rechtlichen Pflicht, für die raumplanungsrechtlich gebotene Zuweisung des Lands zur Landwirtschaftszone eine Entschädigung aus materieller Enteignung zu bezahlen. Eine Entschädigung sei nur dann geschuldet, wenn die "legitime Erwartung des Grundeigentümers" im Sinne des Vertrauenstatbestandes (Art. 9 BV) verletzt werde. Ein solcher Fall liege hier nicht vor. Kein Grundeigentümer dürfe darauf vertrauen, dass sein Grundstück stets oder ewig in der Bauzone verbleibe. Auch eine bundesrechtskonforme Bauzone könne und müsse bei Veränderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse angepasst werden. Aufgrund der RPG-Revision 2012 habe die Beschwerdeführerin I mit einer Entlassung von Teilen der Parzelle Nr. aaa aus der Bauzone rechnen müssen.

Für die Realisierungswahrscheinlichkeit der Überbaubarkeit müsse der Tatbeweis erbracht werden. Das Vertrauen in die Überbaubarkeit setze einen Willen zur Überbauung voraus. Ohne einen entsprechenden Realisierungswillen sei die Tatsache, dass eine Realisierungswahrscheinlichkeit bestehe, nichts wert. Bei einem nicht überbauungswilligen Grundeigentümer würden keine "legitimen Erwartungen des Grundeigentümers" verletzt. Wie in Fällen der Nichteinzonung seien auch bei Auszonungen Dispositionen zur Erschliessung des Grundstücks vorauszusetzen. Solche habe die Beschwerdeführerin I bis heute nicht getroffen, sondern ihren landwirtschaftlichen Betrieb weitergeführt. Sie habe den nordwestlichen Abschnitt der Parzelle Nr. aaa noch im Jahr 2003 mit einem grossen und modernen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude überbaut und dadurch die im Strassenrichtplan der Gemeinde vorgesehene Baulanderschliessung mit einer Verbindungsstrasse zwischen der D.-Strasse und dem E.-Weg verunmöglicht. Zwar habe die Beschwerdeführerin I – offenbar nach einem Streit in der Familie – den Betrieb des Ökonomiegebäudes aufgegeben, was aber nichts daran ändere, dass dieses landwirtschaftlich genutzt werden könne. Um ein "ökonomisches Abbruchobjekt", wie das SKE annehme, handle es sich jedenfalls nicht. Verzichte ein Grundeigentümer auf

seine Rechte, solle eine Gemeinde die Nutzungsordnung den tatsächlichen Verhältnissen anpassen dürfen, ohne eine Entschädigung bezahlen zu müssen. Die Raumplanung habe auch auf die Bauabsichten Rücksicht zu nehmen. Es wäre stossend und rechtsmissbräuchlich, trotz fehlender Bauabsicht eine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens anzunehmen. Das Bauland sei nicht Vermögensanlage, langfristige Reserve oder Ähnliches für Private, sondern solle einem baulichen Zweck dienen und damit auch eine öffentliche Funktion erfüllen.

Jedenfalls nach Ablauf des Planungshorizonts von zehn bis 15 Jahren müsse ein Grundeigentümer davon ausgehen, dass eine Überarbeitung und Revision der Planung mit Umzonungen erfolgen werde (BGE 107 Ia 35, Erw. 3a; 108 Ib 352). Mit einer Einzonung erhielten die Grundeigentümer ein Privileg, das sie während des üblichen Planungshorizonts von 15 Jahren nutzen könnten. Verzichteten sie auf eine Überbauung, falle das Privileg nach Ablauf des Planungshorizonts dahin. Der Beschwerdeführerin I seien auch nie Zusicherungen über einen Verbleib des nordwestlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa in der Bauzone gemacht worden. Ferner sei beachtlich, dass die Teilgebiete der Parzelle Nr. aaa seinerzeit ohne Mehrwertabgabe eingezont worden seien. Mehrwertabgabe und Entschädigung seien Gegenpole, die einander bedingten. Schliesslich habe das Verhältnis zwischen der Beschwerdeführerin I und ihrem Bruder als Miteigentümer, die seit Jahren untereinander zerstritten seien, eine baldige Überbauung der ausgezonten Grundstücksteile verhindert.

5.2.3.

Kaum eines der von der Beschwerdeführerin II vorgebrachten Argumente zielt darauf ab, dass die Realisierungswahrscheinlichkeit im Hinblick auf eine Überbauung des vormals in der Zone WG3 gelegenen nordwestlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa aus objektiven Gründen nicht gegeben gewesen wäre. Sie bestreitet die Realisierungswahrscheinlichkeit vorwiegend mit subjektiven Elementen und stützt sich darauf ab, dass die Beschwerdeführerin I den betreffenden Grundstücksteil bis zur streitgegenständlichen Auszonung nicht habe überbauen wollen und der fehlende Überbauungswille dokumentiert sei. Ausserdem vermischt die Beschwerdeführerin II die Voraussetzungen für die Gewährung von Entschädigungen aus materieller Enteignung im Falle einer Auszonung mit denjenigen im Falle einer Nicht-einzonung, wo der gute Glauben und das Vertrauen des Grundeigentümers (in eine Zuweisung seines Grundstücks zur Bauzone) sowie Dispositionen zur Herstellung der Baureife eines Grundstücks im Vordergrund stehen (vgl. BÜHLMANN/KISLING, a.a.O., S. 25 ff.). Für die Beurteilung der Entschädigungspflicht bei Auszonungen kommt es hingegen nicht darauf an, ob und inwiefern die Beschwerdeführerin I auf die Belassung des nordwestlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa in der Bauzone vertrauen durfte und ob und wie viel sie bereits in die Erschliessung dieses Grundstücks inves-

tiert hat. Es gilt zwischen Entschädigungen aus Vertrauensschutz für nutzlos gewordene planerische Aufwendungen und mit Vertrauensschutz begründeten Enteignungsentschädigungen für Nichteinzonungen einerseits (vgl. BGE 119 Ib 229; 117 Ia 285) und Enteignungsentschädigungen für Auszonungen als schwerer Eingriff in die Eigentumsgarantie andererseits auseinanderzuhalten. Das Urteil des Bundesgerichts 1C_412/2018 vom 31. Juli 2019 betraf eine Abzonung ausserhalb des Baugebiets mit Nutzungsbeschränkungen (a.a.O., Erw. 4.5). Das Bundesgericht verneinte eine Realisierungswahrscheinlichkeit mit Blick auf den Materialabbau mangels Wirtschaftlichkeit desselben (a.a.O., Erw. 5.4), bejahte sie hingegen für ein Deponieprojekt mit Wiederauffüllung und Rekultivierung (a.a.O., Erw. 6.7) und nahm insoweit eine materielle Enteignung aufgrund einer einschränkenden Neuzonierung an (a.a.O., Erw. 7.5). Soweit es in Erw. 8.1 auf den Vertrauensschutz gemäss Art. 9 BV Bezug nahm, ging es jedoch einzig um den Ersatz für nutzlos gewordenen Planungsaufwand, nicht um die Enteignungsentschädigung.

Aus dem von der Beschwerdeführerin II zitierten Urteil des Bundesgerichts 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018, Erw. 2.6, lässt sich auch nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Beschwerdeführerin II weist selber darauf hin, dass die Rechtsprechung, wonach aufgrund neuer Erkenntnisse getroffene Planungsmassnahmen mit Auswirkungen auf die bauliche Nutzung zur inhaltlichen Umschreibung der Eigentumsbefugnisse gehörten und grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen seien, nicht für Planungsmassnahmen gilt, mit denen – wie hier – die Überbaumöglichkeit vollständig entzogen wird bzw. eine Auszonung erfolgt. Tatsächlich wären entschädigungspflichtige Auszonungen kaum je anzunehmen, wenn eine Entschädigungspflicht bei jeder notwendigen oder gerechtfertigten Plananpassung infolge geänderter Verhältnisse entfielen, sei es vor oder nach Ablauf des ordentlichen Planungshorizonts. Wegen eines legitimen Bedürfnisses des Gemeinwesens zur Planänderung – und nur dazu äussern sich die von der Beschwerdeführerin erwähnten Bundesgerichtsurteile BGE 123 I 175, Erw. 3a, 1C_238/2016 vom 2. Dezember 2016, Erw. 6.3.1, und 1C_305/2015 vom 14. Dezember 2015, Erw. 3.1, sowie das Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2018.181 vom 22. November 2018 (Vorakten, act. 150, Beilage 5) – lässt sich ein Entschädigungsanspruch des betroffenen Grundeigentümers, der daraus einen Wertverlust erleidet, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin II nicht ohne weiteres ausschliessen. Mit einer Bestrafung des Gemeinwesens für RPG-konforme Planungsmassnahmen hat die Entschädigungspflicht selbstverständlich nichts zu tun, sie steht im Zeichen des finanziellen Ausgleichs für einen schweren Eingriff in die verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsgarantie.

Der von der Beschwerdeführerin II zitierte BGE 107 Ia 35, Erw. 3a, wonach die Eigentumsgarantie einer nachträglichen Änderung der aus einer be-

stimmten Zoneneinteilung folgenden Nutzungsmöglichkeiten nicht entgegensteht, bezieht sich auf die Rechtmässigkeit der Planungsmassnahme, nicht auf die Frage, ob und in welchen Fällen für Auszonungen Entschädigungen aus materieller Enteignung zu leisten sind. In BGE 108 Ib 352 standen eine Entschädigung aus materieller Enteignung aufgrund eines Sonderopfers sowie ein Anspruch auf Ersatz nutzlos gewordener Planungskosten gestützt auf den verfassungsrechtlichen Vertrauensschutz (damals Art. 4 BV) zur Debatte. Auch dieser Entscheid ist somit für die Beurteilung der Realisierungswahrscheinlichkeit im Falle einer Auszonung nicht einschlägig. Damit befasste sich das Bundesgericht gar nicht erst, weil bereits sowohl ein schwerer, enteignungsähnlicher Eingriff als auch ein Sonderopfer verneint wurden. Die Einzonung eines Grundstücks als vorübergehendes Privileg zur baulichen Nutzung eines Grundstücks zu betrachten, das eine öffentliche Funktion erfüllt und bei Erreichen des Planungshorizonts oder einer schon vorher notwendigen Plananpassung entschädigungslos entzogen werden darf, ginge mit Rücksicht auf die Eigentumsгарantie (Art. 26 BV) und ihre Teilgehalte (Instituts-, Bestandes- und Wertgarantie) sowie die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 26 Abs. 2 BV, wonach Auszonungen einen schweren Eingriff in die Eigentumsгарantie darstellen, der bei vorhandener Realisierungswahrscheinlichkeit zu entschädigen ist, eindeutig zu weit.

Das Argument, die Beschwerdeführerin I habe keinen Anspruch auf eine Entschädigung aus materieller Enteignung, weil sie seinerzeit keine Mehrwertabgabe für die Einzonung der nun ausgezonten Grundstücksteile entrichtet habe, verfängt ebenfalls nicht. Die Mehrwertabgabe (Art. 5 Abs. 1^{bis} bis 1^{sexies} RPG) wurde erst mit der RPG-Revision 2012 ins Gesetz aufgenommen und es gibt keine Korrelation zwischen der Abgabe und den Entschädigungen aus materieller Enteignung nach Art. 5 Abs. 2 RPG in dem von der Beschwerdeführerin II beschriebenen Sinne. Zu Ende gedacht würde dies nämlich bedeuten, dass entgegen dem Wortlaut von Art. 5 Abs. 2 RPG (und Art. 26 Abs. 2 BV) nur für Auszonungen von nach dem 1. Mai 2017 (Datum des Inkrafttretens der §§ 28a ff. BauG, mit welchen die Mehrwertabgabe im kantonalen Recht umgesetzt wurde) eingezonten Grundstücken Entschädigungen aus materieller Enteignung geschuldet wären, weil für alle vorherigen Einzonungen mangels einer gesetzlichen Grundlage (ohne Umsetzung von Art. 5 Abs. 1 RPG im kantonalen Recht) kein Mehrwert abgeschöpft werden konnte. Das ist klar abzulehnen. Es spielt ausserdem keine Rolle, ob und in welchem Umfang die für die Einzonung der Parzelle Nr. ccc eingennomene Mehrwertabgabe die an die Beschwerdeführerin I aus materieller Enteignung zu leistende Entschädigung deckt.

Alles in allem hat die Vorinstanz die hohe Wahrscheinlichkeit der Bebaubarkeit des nordwestlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa am massgebenden Stichtag (23. März 2018) in Würdigung der objektiven Gegebenheiten

zu Recht bejaht. Die Beschwerdeführerin I und ihr Bruder hätten diesen Grundstücksteil jederzeit mit in der damaligen Zone WG3 konformen Bauten überbauen können, ohne dass (erhebliche) rechtliche oder tatsächliche Hindernisse einer solchen Überbauung im Wege gestanden hätten. Vernachlässigbar sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Bauabsichten eines Grundeigentümers (siehe dazu Erw. 5.1 vorne; vgl. auch ENRICO RIVA, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, S. 282). Das Argument, der Grundstücksteil hätte seit 38 Jahren überbaut werden können, blendet aus, dass das Land in all dieser Zeit nicht einfach ungenutzt blieb, sondern landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde, bis sich die Voraussetzungen dafür, zumindest für die Tierhaltung, aufgrund der Entwicklung des Baugebiets und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschwert haben.

Ganz abgesehen davon darf der Beschwerdeführerin I aufgrund ihrer bisherigen Untätigkeit oder möglicherweise bereits überholter Äusserungen zur Fortführung ihres Landwirtschaftsbetriebs (vgl. Vorakten, act. 150, Beilage 3, S. 5, Beilage 12, S. 2, Beilage 14, Rz. 41, und Beilage 15) keine fehlende Bauabsicht unterstellt werden. Das gilt speziell für die Aussagen in der Verwaltungsbeschwerde vom 1. Dezember 2016 (gegen die Zonenplanänderung) und in der darauffolgenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 4. Mai 2018, worin auch festgehalten wurde, es sei offen, ob es gelinge, den landwirtschaftlichen Betrieb fortzuführen; zurzeit sei der Betrieb stillgelegt und das Land verpachtet (Vorakten, act. 150, Beilage 14, Rz. 41; vgl. dazu auch Beschwerdebeilage II 2, Rz. 43). Anscheinend versuchte die Beschwerdeführerin I mehrfach, den landwirtschaftlichen Betrieb auszusiedeln (Beschwerdeantwort II, Rz. 50). Ebenso wenig kann der Beschwerdeführerin I der Bau eines landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes im Jahr 2003, der im Zeitpunkt des Eigentumseingriffs im Jahr 2018 ohnehin schon 15 Jahre zurücklag, dahingehend ausgelegt werden, dass die Präferenzen der Grundeigentümer einer Überbauung mit Wohn- und Gewerbebauten in naher Zukunft entgegengestanden hätten. Dies gilt umso weniger, als die Beschwerdeführerin II anführen lässt, das Ökonomiegebäude habe an seinem Standort auch wegen den Abständen gemäss FAT-Richtlinien (zu Wohnzonen) nicht – wie von der Beschwerdeführerin I beabsichtigt – weiterentwickelt werden können und dessen Betrieb sei von der Beschwerdeführerin I aufgegeben worden (Beschwerde II, S. 20 Rz. 64 f.). Im Entschädigungsbegehren erklärte die Beschwerdeführerin I, der seit Jahren leerstehende Milchstall liesse sich einfach abbrechen, um auf der dadurch freiwerdenden Fläche eine Wohn- oder Gewerbebaute erstellen zu können (Vorakten, act. 7). In Frage gekommen wäre auch eine Umnutzung in eine solche Baute mit den erforderlichen baulichen Anpassungen und im unmittelbaren Vorfeld des Eigentumseingriffs gibt es keine genügenden Anhaltspunkte dafür, dass sich die Beschwerdeführerin I dieser Möglichkeit von vornherein verschlossen hätte. Zumindest im Eingriffszeitpunkt (März 2018) war somit keine klare Absicht der Beschwerdeführerin I

erkennbar, den ausgezonten nordwestlichen Parzellenteil definitiv nicht WG3-konform zu nutzen.

Davon abzugrenzen sind jene Fälle, in denen ein Grundeigentümer mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe sich die Auszonung eines Grundstücks explizit wünscht und sich unmissverständlich zuhanden der Planungsbehörde dahingehend äussert, weil er beispielsweise nur auf diese Weise das Überleben seines landwirtschaftlichen Betriebs sichern kann. Unter solchen Umständen wäre es in der Tat treuwidrig und stossend, für die verlangte Auszonung nachträglich eine Entschädigung wegen materieller Enteignung geltend zu machen. Um sich gegen Entschädigungsansprüche abzusichern, wäre den Gemeinden zu empfehlen, sich den Auszonungswillen der Betroffenen schriftlich bestätigen zu lassen.

Was das offenbar getrübt Verhältnis zwischen der Beschwerdeführerin I und ihrem Bruder anbelangt, ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich jeder Miteigentümer das Recht hat, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen (vgl. Art. 650 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]), und ein Grundstück im Zuge dessen körperlich aufgeteilt, verkauft oder versteigert wird (Art. 651 ZGB), mit der Folge, dass zwischen den zerstrittenen Miteigentümern kein Einvernehmen mit Bezug auf die Überbauung des aufgeteilten oder veräusserten Grundstücks mehr vonnöten gewesen wäre. In der Duplik II liess sich die Beschwerdeführerin I dahingehend vernehmen, dass die Auflösung des Miteigentums bereits beschlossene Sache sei.

5.3.

5.3.1.

Zur Realisierungswahrscheinlichkeit beim vollständig ausgezonten südlichen Abschnitt der Parzelle Nr. aaa, erwog das SKE (angefochtener Entscheid, Erw. 5.3.3.2 ff.), eine Überbauung dieses Grundstücksteils hätte nicht in naher Zukunft (innerhalb von zwei bis drei Jahren nach dem Eigentumseingriff im März 2018) bewerkstelligt werden können. Von der Form her wäre der südliche Grundstücksabschnitt zwar ohne weiteres überbaubar gewesen. Die Beschwerdeführerin I hätte ihn jedoch aus eigener Kraft nicht kurzfristig erschliessen und damit der Baureife zuführen können.

Die strassenmässige Erschliessung sei rechtlich nicht gesichert; über die Erschliessung mit Werkleitungen bestünden widersprüchliche Angaben. Gemäss Leitungskatasterplan vom 13. März 2019 (Vorakten, act. 149, Beilage 19) durchquerten zwei Kanalisationsleistungen den südlichen Parzellenabschnitt. Entlang der Grenze zu den überbauten Parzellen Nrn. eee, fff, ggg, hhh und iii sowie entlang des E.-Wegs führten Stromleitungen. Wasserleitungen gebe es unter dem H.-Weg und entlang des E.-Wegs. Nach dem Inventarblatt zum Erschliessungsprogramm 2002 (Vorakten, act. 152, Beilage 11) fehlten jedoch im Gebiet D Erschliessungen mit

Wasser und Strom. Beim Abwasser sei die Situation unklar. Angeblich sei ein Speicherkanal, aber keine Feinerschliessung vorhanden. Die vorerwähnten angrenzenden Parzellen schienen aber rückwärtig, Richtung Parzelle Nr. aaa an die Kanalisation angeschlossen zu sein. Indessen brauche die Frage nach der Erschliessung mit Werkleitungen nicht abschliessend geprüft zu werden, weil die notwendige kurzfristige Realisierungswahrscheinlichkeit bereits zum einen an der nicht gesicherten strassenmässigen Erschliessung und zum anderen an der fehlenden erforderlichen Erschliessungsplanung für die Überbauung einer Fläche von über 6'000 m² mit zwölf von der Beschwerdeführerin I in Erwägung gezogenen Mehrfamilienhäusern scheitere.

Dazu habe das Verwaltungsgericht im Urteil WBE.2018.181 vom 22. November 2018 (Vorakten, act. 150, Beilage 5), Erw. II/4.2 f., ausgeführt, eine strassenmässige Erschliessung über die Parzelle Nr. jjj (respektive über die davon abparzellierten Parzellen Nrn. kkk–mmm) durch Anschluss an den H.-Weg könne von den Eigentümern der Parzelle Nr. aaa in Kürze nicht aus eigener Kraft realisiert werden. Für die beabsichtigte Erschliessung brauche es entweder eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zulasten der Parzelle Nr. jjj (respektive der davon abparzellierten Parzellen Nrn. kkk–mmm) oder einen Erschliessungsplan als Landumlegungs- oder Enteignungstitel. Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (Baubeschränkung) auf der Parzelle Nr. jjj habe den Eigentümern der Parzelle Nr. aaa keinen Anspruch auf Überbauung der davon betroffenen Fläche mit einer Grundstückszufahrt und Nutzung derselben vermittelt. In Anbetracht der Grösse des südlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa von über 6'000 m² wäre es ohnehin sinnvoll, wenn nicht sogar rechtlich geboten, eine Erschliessungsplanung für die strassenmässige (Fein-)Erschliessung zu erarbeiten. Der Grundstücksteil könne mangels rechtlicher Sicherstellung der strassenmässigen Erschliessung unabhängig vom Stand der Erschliessung mit Werkleitungen nicht als erschlossen gelten.

Die Parteien hätten nichts vorgebracht, das ein Abweichen von dieser Einschätzung der Erschliessungssituation durch das Verwaltungsgericht rechtfertigen würde. Daran ändere auch die einfache technische Realisierbarkeit der Erschliessung im ebenen Gelände nichts. In der Vergangenheit seien im Übrigen schon verschiedene Erschliessungsvarianten diskutiert worden. Eine mangels Erschliessung verneinte Realisierungswahrscheinlichkeit könnte der Beschwerdeführerin I nur dann nicht entgegengehalten werden, wenn diesbezüglich ein der Gemeinde anzulastender Planungsfehler vorliege (BGE 131 II 72; "Weinfeldern"). Davon könne im vorliegenden Fall keine Rede sein.

Aus Art. 19 Abs. 2 und 3 RPG sowie den §§ 33 Abs. 1 und 2, 36 und 37 BauG könne kein individuell durchsetzbarer Anspruch auf Erschliessung

durch das Gemeinwesen innerhalb einer bestimmten Frist oder auch nur innerhalb des ordentlichen Planungshorizonts abgeleitet werden. Es bestehe lediglich – aber immerhin – ein Anspruch darauf, das eigene Bauland auf eigene Kosten (Vorfinanzierung) erschliessen zu können (AGVE 2004, S. 174 f.). Dem Gleichbehandlungsgebot komme im Planungsrecht nur eine beschränkte Bedeutung zu und es stehe der Priorisierung von Erschliessungen, die von den Grundeigentümern aktiv gefördert und vorangetrieben würden, nicht entgegen. Mit einer zeitnahen Erschliessung des südlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa sei aufgrund dessen peripherer Lage trotz Aufnahme in die erste Bauetappe mit der Teilrevision des Zonenplans 2008/09 nicht zu rechnen gewesen, was sich aus einer Übersicht über den Stand der Erschliessung 2015 (act. 154, Beilage 1) ergebe, worin das Gebiet als langfristige Baulandreserve ausgewiesen worden sei. Die Beschwerdeführerin I habe weder den Gemeinderat aufgefordert, die Erschliessung des Südabschnitts an die Hand zu nehmen, noch habe sie die Erschliessung aus eigenen Mitteln zu realisieren versucht, sondern stattdessen an der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückteils festgehalten. Zwar habe sie sich dafür eingesetzt, dass die Erschliessung über den H.-Weg nicht durch den Bau der Reiheneinfamilienhäuser auf den von der Parzelle Nr. jjj abparzellierten Parzellen Nrn. nnn–ooo verunmöglicht worden sei; dies allerdings erst, als die Auszonung des Südabschnitts auf kommunaler Ebene bereits beschlossen gewesen sei. Eine Überbauung dieses vormals in der Zone W2 gelegenen Abschnitts hätte die landwirtschaftliche Nutzung des mittleren Teils der Parzelle Nr. aaa weiter erschwert. Es sei deshalb verständlich gewesen, dass die Beschwerdeführerin I selber keine Erschliessungsbemühungen unternommen habe. Unter diesen Umständen sei die Gemeinde nicht verpflichtet gewesen, das Gebiet vorrangig zu erschliessen. Sie habe weder ihre Erschliessungspflicht noch das Vertrauen der Beschwerdeführerin I in eine kurzfristige kommunale Erschliessung verletzt.

Mit der Auszonung des südlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa nur acht Jahre nach Aufnahme in die erste Bauetappe sei sodann kein berechtigtes Vertrauen der Beschwerdeführerin I verletzt worden. Dazu könne auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichts im Urteil WBE.2018.181 vom 22. November 2018 mit Abwägung der Interessen an der Planänderung gegen diejenigen an der Planbeständigkeit verwiesen werden. Dabei habe das Verwaltungsgericht dem öffentlichen Interesse an der Innenentwicklung und Verdichtung des Siedlungsgebiets ein höheres Gewicht eingeräumt als den entgegenstehenden privaten Interessen der Beschwerdeführerin I am Verbleib des südlichen Parzellenabschnitts in der Bauzone. Auch insoweit unterscheide sich der hier zu beurteilende Fall grundlegend vom Fall "Weinfeld". Eine materielle Neuprüfung und damit die Suche nach einem Planungsfehler stehe dem SKE schon prozessual nicht zu.

5.3.2.

Dagegen bringt die Beschwerdeführerin I vor, die Vorinstanz habe verkannt, dass nicht jedes zusätzliche (Planungs-)Verfahren, das vor Erteilung einer Baubewilligung verlangt werde, eine Enteignungsentschädigung automatisch ausschliesse. Bei Auszonungen dürften die Anforderungen an die Realisierungswahrscheinlichkeit nicht überspannt werden und es müssten der Bebauung eines Grundstücks erhebliche Hindernisse entgegenstehen, damit das Gemeinwesen keine Entschädigung bezahlen müsse. Sie (die Beschwerdeführerin I) halte daran fest, dass die Realisierungswahrscheinlichkeit für den Zeitraum bis Ablauf des ordentlichen Planungshorizonts, hier also bis 2023 (15 Jahre nach der Teilrevision 2008/09) zu prüfen sei; die Ausgangslage lasse sich diesbezüglich nicht mit derjenigen im vom Bundesgericht in BGE 131 II 728 ("Wetzikon") beurteilten Fall vergleichen, wo der Zusammenhang zwischen der Rechtsänderung und der darauffolgenden Auszonung im Gegensatz zum vorliegenden Fall zwingend gewesen sei. Mit der Zuweisung des südlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa zur ersten Bauetappe im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans 2008 habe die Beschwerdeführerin I auch nach dem Dafürhalten des Verwaltungsgerichts gemäss den Erwägungen im Urteil WBE.2018.181 vom 22. November 2018 in verstärktem Masse mit einem längerfristigen Verbleib in der Bauzone rechnen dürfen. Aus planungsrechtlicher Sicht habe zwar kein Anspruch auf einen solchen Verbleib bestanden. Vorliegend gehe es aber um die Frage einer Entschädigung aus materieller Enteignung. Es gebe keine raumplanerischen Interessen, die einer solchen Entschädigung entgegenstünden.

Faktisch sei der südliche Abschnitt der Parzelle Nr. aaa über den H.-Weg und dessen Verlängerung auf den Parzellen Nrn. kkk–mmm erschlossen. Das Recht, diese Zufahrt zu benützen, hätte aufgrund eines Erschliessungsplans als Enteignungstitel gemäss § 132 Abs. 1 lit. c BauG bis spätestens 2023 eingeräumt werden können. Die Realisierungswahrscheinlichkeit könne trotz Erschliessungsplanpflicht bejaht werden, wenn der zu erstellende Plan nur den Zweck habe, die Modalitäten der zulässigen Nutzung im Detail zu regeln, ohne den Zweck der Nutzung im betreffenden Gebiet zu verändern (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 5 N 43). Die Erschliessungsplanpflicht per se sei kein Hindernis für die Überbaubarkeit in naher Zukunft. Durch die bewusste Freihaltung der Parzellen Nrn. kkk–mmm für die strassenmässige Erschliessung des südlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa sei das für diesen Zweck benötigte Land bereits ausgeschieden. Die Erschliessung sei auch rechtlich sichergestellt. Die Eigentümer dieser Parzellen hätten sich nicht mit guten Gründen dagegen wehren können, nachdem ihrerseits bestätigt worden sei, dass die Erschliessung über ihre Parzellen gewährleistet sei. Die Parzellen Nrn. kkk–mmm eigneten sich aufgrund ihrer Breite (4,8 m) auch in technischer Hinsicht für den gemäss der VSS-Norm

SN 640 045 erforderlichen Typus Erschliessungsstrasse ("Grundstückszufahrt" oder allenfalls "Zufahrtsweg"). Aus erschliessungsrechtlicher Sicht könne es deshalb keinen Unterschied machen, ob ein Einfamilienhaus oder mehrere Mehrfamilienhäuser zu erschliessen seien. Die parzelleninterne Erschliessung hätte allein in der Macht der Grundeigentümer gelegen. Dass die Erschliessung über den H.-Weg und die Parzellen Nrn. kkk–mmm nicht bis spätestens 2023 hätte rechtlich sichergestellt werden können, habe das Verwaltungsgericht im Urteil WBE.2018.181 vom 22. November 2018 nicht festgestellt. Es habe sich nur zum Zustand im Urteilszeitpunkt geäussert. Im vorinstanzlichen Verfahren habe die Beschwerdeführerin I anhand von Vergleichsbeispielen nachgewiesen, dass ein Verfahren der Sondernutzungsplanung auch in wesentlich komplexeren Fällen als hier (inklusive Planungsarbeiten) in keinem Fall länger als zwei Jahre gedauert habe. Auch innerhalb der rund drei Jahre zwischen dem Eigentumseingriff im März 2018 und dem Datum des vorinstanzlichen Entscheids wäre es daher ohne weiteres möglich gewesen, die strassenmässige Erschliessung des südlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa rechtlich sicherzustellen.

Auch die übrigen Erschliessungsanlagen seien vorhanden. Aufgrund der vorinstanzlichen Ausführungen sei erstellt, dass Kanalisations-, Wasser- und Stromleitungen bestünden, an die Bauten auf dem südlichen Abschnitt der Parzelle Nr. aaa hätten angeschlossen werden können. Insgesamt habe die Vorinstanz das Erfordernis der Realisierungswahrscheinlichkeit überspannt.

Zudem dürfe der Beschwerdeführerin I eine mangelnde Erschliessung auch aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht entgegengehalten werden, nachdem die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht nicht nachgekommen sei. Der südliche Parzellenabschnitt sei ab 2008 dem unetappierten Baugebiet zugewiesen gewesen. Seither habe die Gemeinde trotz einer entsprechenden Verpflichtung keine Erschliessungsbemühungen unternommen. Es verstosse daher gegen Treu und Glauben, wenn sie die Realisierungswahrscheinlichkeit mangels Erschliessung, die sie hätte realisieren müssen, verneine (vgl. BGE 131 II 72, Erw. 3.6). Im Planungsbericht zur Zonenplanrevision 2008 sei ausdrücklich festgehalten worden, dass die Erschliessung vom H.-Weg her möglich sei. Daraus habe die Beschwerdeführerin I schliessen dürfen, dass ihr Land bereits erschlossen sei. Vor diesem Hintergrund gehe es erst recht nicht an, von ihr planungsrechtliche Schritte zur rechtlichen Sicherstellung der Erschliessung zu verlangen. Sie habe darauf vertrauen dürfen, dass sich die Gemeinde der Erschliessung annehme. Diese habe jedoch ihre Erschliessungspflichten generell vernachlässigt, was sich auch daran zeige, dass das aktuellste Erschliessungsprogramm aus dem Jahr 2002 datiere. Das widersprüchliche Verhalten der Gemeinde verdiene keinen Rechtsschutz.

Obendrein dürfe man, wenn man für die Realisierungswahrscheinlichkeit keine Bauabsichten voraussetze, auch keine Erschliessungsabsicht verlangen; denn wer nicht bauen müsse, müsse sein Grundstück auch nicht erschliessen. Effektiv habe sich die Beschwerdeführerin u.a. mit ihrem von der Vorinstanz anerkannten Einsatz für eine Freihaltung von Land für eine Zufahrt über den H.-Weg für die Erschliessung ihres Grundstücks eingesetzt, auch wenn keine formelle Aufforderung an den Gemeinderat zur Erschliessungsplanung ergangen sei. Falsch sei schliesslich die Annahme der Vorinstanz, die landwirtschaftliche Nutzung des mittleren Parzellenteils wäre durch eine Überbauung des südlichen Abschnitts erschwert worden. Über den Anschluss bei der Parzelle Nr. bbb wäre der mittlere Parzellenteil weiterhin zugänglich und mit dem übrigen Landwirtschaftsland verbunden gewesen.

Zur Übersicht über den Stand der Erschliessung 2015 gebe es in den Vorakten verschiedene Dokumente. Aus Beilage 4 zur Duplik im vorinstanzlichen Verfahren (Vorakten, act. 152, Beilage 4) gehe hervor, dass die Parzelle Nr. aaa als "baureif in fünf Jahren" bezeichnet werde (Markierung in pink bzw. violett). Dieses Dokument stamme von der Gemeinde und sei nicht von der Beschwerdeführerin I eingereicht worden. Wer diese Markierung angebracht habe, wisse sie (die Beschwerdeführerin I) nicht. Klar sei, dass die Parzelle seitens der Gemeinde als baureif in fünf Jahren beurteilt worden sei. Diese Aussage müsse sich die Beschwerdeführerin II entgegenhalten lassen. Auch deswegen habe die Beschwerdeführerin I verstärkt auf eine zeitnahe Erschliessung ihres Grundstücks durch die Gemeinde vertrauen dürfen und habe sich nicht zu eigenen Erschliessungsbemühungen veranlasst sehen müssen. Ferner verkenne das SKE, dass es im vorliegenden Verfahren nicht darum gehe, nach einem Planungsfehler bei der Zonenplanrevision 2016 zu suchen, darüber habe in der Tat schon das Verwaltungsgericht mit dem Urteil WBE.2018.181 vom 22. November 2018 entschieden, sondern nach einem solchen bei der Teilrevision des Zonenplans 2008, als der südliche Parzellenabschnitt der ersten Bauetappe zugewiesen worden sei. Es gebe keinen Grund, weshalb die Vorinstanz diese Frage aus prozessualen Gründen nicht hätte prüfen dürfen. Diese Zuweisung sei mit der ausdrücklichen Begründung erfolgt, dass eine Grundstückszufahrt über den H.-Weg möglich sei. Entweder sei dem weiterhin so und die Realisierungswahrscheinlichkeit daher gegeben, oder die Gemeinde habe mit der Zuweisung einen Planungsfehler begangen und handle wider Treu und Glauben, wenn sie dem südlichen Parzellenabschnitt die Baureife trotz gegenteiliger Bekundung (mit der Zuweisung) nun abspreche.

5.3.3.

5.3.3.1.

Der Beschwerdeführerin I ist darin beizupflichten, dass der Bebauung eines Grundstücks bei Auszonungen erhebliche Hindernisse im Wege stehen

müssen, damit ein Gemeinwesen keine Entschädigung bezahlen muss (BÜHLMANN/KISSLING, a.a.O., S. 23). Bei der Auszonung dürfen die Massstäbe hinsichtlich der Realisierungswahrscheinlichkeit – anders als bei der Nichteinzonung – nicht zu hoch angesetzt werden, da es um Land geht, das in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht einer Bauzone zugewiesen worden ist (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 5 N 55). Die Anforderungen an die Realisierungswahrscheinlichkeit müssen sachgerecht bleiben, denn die Umsetzung der Bauchance ist heute immer an vielfältige rechtliche Voraussetzungen und an die Mitwirkung der öffentlichen Hand gebunden; dies schliesst die Wahrscheinlichkeit des Bauens nicht aus, wenn grundsätzlich ein rechtlicher Anspruch auf die Durchführung der nötigen Verfahren und der Erteilung der Bewilligungen besteht. Die konkreten Verhältnisse beim ausgezonten Grundstück können sich aber derart ungünstig präsentieren, dass sie die Baureife und damit die Realisierungswahrscheinlichkeit ausschliessen (RIVA, Praxiskommentar RPG, a.a.O., Art. 5 N 208). Das Bundesgericht nimmt im Einzelfall stets eine Gesamtbeurteilung der Bebauungshindernisse vor (BÜHLMANN/KISSLING, a.a.O., S. 23). In erster Linie ist auf die rechtlichen Gegebenheiten abzustellen, welche die Chance einer besseren Grundstücksnutzung beeinflussen (BGE 131 II 72, Erw. 3.3 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_412/2018, 1C_432/2018 vom 31. Juli 2019, Erw. 4.5).

5.3.3.2.

Im Lichte der Grundsätze, dass ein Eigentümer nicht erwarten darf, sein Land verbleibe auf Dauer in jener Zone, der es einmal zugewiesen wurde, und dass die Eigentumsgarantie keinen Anspruch auf staatliche Erschliessungsleistungen und Dienste öffentlicher Anstalten vermittelt, lässt sich die Realisierungsmöglichkeit einer künftigen Überbauung schon rechtlich ausschliessen, wenn eine Rechtsänderung notwendig ist, damit das Grundstück überbaubar wird, etwa durch den Erlass eines Erschliessungs-, Überbauungs- oder Gestaltungsplans. Aus dieser Praxis darf aber nicht geschlossen werden, dass der Überbauung automatisch in allen Fällen, in denen der Baubewilligung ein Planungsverfahren voranzugehen hat, rechtliche Hindernisse entgegenstehen, die eine Realisierungswahrscheinlichkeit einer künftigen Überbauung ausschliessen. Vielmehr ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob das Erfordernis zur Erarbeitung eines Sondernutzungsplans (Quartierplan, Erschliessungsplan usw.) als rechtliches Hindernis angesehen werden muss, welches die Überbauung in naher Zukunft ausschliesst (BGE 131 II 151 ["Boudry"], Erw. 2.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_653/2017 vom 12. März 2019 ["Amden"], Erw. 4.1, und 1A.263/2004 vom 24. Oktober 2005 ["Wetzikon"], Erw. 3 [nicht publiziert in BGE 131 II 728]). An einem solchen Hindernis fehlt es typischerweise, wenn der Quartierplan nur den Zweck hat, die Modalitäten der zulässigen Nutzung im Detail zu regeln, ohne den Zweck der Nutzung im betreffenden Gebiet zu verändern (vgl. zum Ganzen WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 5 N 43).

Im zitierten Fall "Wetzikon" erkannte das Bundesgericht in einem Quartierplanverfahren mit Quartierplanbann kein rechtliches Hindernis für eine Überbauung des betroffenen Grundstücks (im Planperimeter), was allerdings damit zusammenhing, dass schon vor dem Stichtag (des Eigentumseingriffs) feststand, dass das Ziel des Quartierplans, die Erschliessung des Gebiets als Industrieland, nicht mehr realisiert werden würde. Insofern konnte die Überbauung der betroffenen Parzelle das Ziel des Quartierplans nicht mehr gefährden bzw. eine rationelle Erschliessung negativ präjudizieren. Im zweiten Fall "Boudry" erblickte das Bundesgericht in der Quartierplanpflicht kein rechtliches Hindernis für die Überbauung des betroffenen Grundstücks mit der Begründung, dass das Quartierplanverfahren auf Begehren des betroffenen Eigentümers hätte eingeleitet werden können und mit dem Quartierplan lediglich eine gute Integration und Gestaltung der Bauten sichergestellt werden sollte, ohne dass es zu Änderungen der zulässigen Nutzung und zu wesentlichen Abweichungen von den Regelbauvorschriften gekommen wäre. Wie im Fall "Boudry" hätte auch die Bebauung der Parzelle im Fall "Amden" einen Sondernutzungsplan erfordert. Und auch hier erachtete das Bundesgericht die Realisierungswahrscheinlichkeit als gegeben. Entscheidend war für das Bundesgericht, dass der Überbauungsplan einzig das betroffene Grundstück umfasst hätte, womit die Grundeigentümer grundsätzlich in der Lage gewesen wären, die Bebaubarkeit aus eigener Kraft herbeizuführen. Dabei wurde der kantonalen Genehmigung des Überbauungsplans und offenbar auch einer möglichen Opposition gegen die Planung aus der Nachbarschaft keine Tragweite beigemessen, die gegen eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit in naher Zukunft gesprochen hätte.

5.3.3.3.

In Würdigung dieser Rechtsprechung und der Parallelen speziell zum Fall "Amden" kann entgegen der Sichtweise der Vorinstanz nicht gesagt werden, eine Überbauung des südlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa wäre an einer fehlenden erforderlichen Planung der internen Erschliessung auf ihrer eigenen Parzelle gescheitert, die nicht in naher Zukunft gerechnet ab dem Stichtag am 23. März 2018 hätte erarbeitet und rechtskräftig beschlossen werden können; dies umso weniger, als für diesen Parzellenabschnitt keine Gestaltungs- oder Erschliessungsplanpflicht im Sinne von § 16 Abs. 3 BauG galt und sich eine allfällige Notwendigkeit einer (parzelleninternen) Erschliessungsplanung nicht aus Gründen des Ortsbild- oder Denkmalsschutzes, sondern rein daraus ergeben hätte, dass eine Fläche von über 6'000 m², die mit mehreren Mehrfamilienhäusern überbaut werden sollte, in der Regel nur im Rahmen eines Erschliessungsplans zweckmässig (vgl. § 16 Abs. 1 BauG) sowie umweltschonend, landsparend und wirtschaftlich (vgl. § 33 Abs. 1 BauG) erschlossen werden kann. Unter diesen Vorzeichen hatte die Beschwerdeführerin I bei objektiver Betrachtung

nicht mit grundlegenden Hindernissen gegen eine zonenkonforme Überbauung (in einer gewöhnlichen Wohnzone) zu rechnen.

Eine Überbauungsstudie oder ein Architekturwettbewerb hätte nicht vorausgesetzt werden dürfen. Insofern hinkt der Vergleich mit der Gestaltungsplanung "J.", wo offenbar beides gemacht wurde und die Planung sechs Jahre (von 2003 bis 2009) gedauert haben soll. Kommt hinzu, dass besagtes Gebiet der Darstellung der Beschwerdeführerin II zufolge erst mit der Teilrevision Zonenplan 2008 eingezont wurde (Beschwerdeantwort I, S. 35 Rz. 116). Weshalb bei der Erschliessungsplanung "E.-Weg West" vom behaupteten Vorliegen einer Variantenstudie Anfang Mai 2011 bis zum abschliessenden Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des BVU vom 22. Juni 2017 über sechs Jahre verstrichen, ist nicht erklärlich und ergibt sich auch nicht aus den dazu eingereichten Unterlagen (Beschwerdeantwort I, S. 36 Rz. 118). Ohnehin muss bei Gestaltungs- und Erschliessungsplänen regelmässig mit Widerstand aus der Nachbarschaft gerechnet werden. Dieser Widerstand hat die von der Beschwerdeführerin II angeführten Vergleichsbeispiele zu Gestaltungs- und Erschliessungsplanungen in der Gemeinde B. zum Teil nennenswert verzögert (vgl. Beschwerdeantwort I, S. 36 f. Rz. 119/120). Trotzdem geht die bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht von einem Bebauungshindernis aus, solange ein Eigentümer für die Planung als solche nicht auf die Mitwirkung Dritter, insbesondere von Dritteigentümern im Planungsperimeter angewiesen ist. Schliesslich belegt der Fall "K." (Beschwerdeantwort I, S. 38 Rz. 123/124), dass sich Erschliessungsplanungen auch in wesentlich kürzerer Zeit bewältigen lassen. Woher die Beschwerdeführerin II im Übrigen die Gewissheit nimmt, dass sich die Beschwerdeführerin I ein Fuss- und Fahrwegrecht nicht auf vertraglichem Weg (anstatt via Enteignung) hätte sichern können, wird von ihr nicht näher erörtert.

5.3.3.4.

Ein weiteres rechtliches Hindernis für die Überbauung eines Grundstücks in naher Zukunft kann die Notwendigkeit weitgehender Erschliessungsarbeiten oder, wenn die Erschliessung mit geringem Aufwand möglich ist, auch der Umstand sein, dass das kantonale Recht dem Eigentümer keinen Anspruch auf Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz vermittelt (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 5 N 43; vgl. auch das Urteil des Bundesgerichts 1C_412/2018 vom 31. Juli 2019, Erw. 6.5). In BGE 106 Ia 369 ("Wettingen") wertete das Bundesgericht die fehlende Erschliessung als Bebauungshindernis, weil die Erschliessung ein vorheriges Landumlegungsverfahren mit einer Beteiligung von weiteren Grundeigentümern erfordert hätte. In BGE 119 Ib 124 ("Seengen/Rügel/Gäldrütti") sprach das Bundesgericht einem Grundstück die Baureife ab, weil für eine geordnete Überbauung des Gebiets mit den nötigen Strassenanlagen Erschliessungsplanungen und Parzellarordnungsmassnahmen notwendig gewesen

wären. Dieser Fall betraf jedoch eine Nichteinzonung. In einem nicht publizierten Urteil des Bundesgerichts 1A.305/1997 vom 24. August 1998 ("Egnach TG") ging es demgegenüber um eine Auzonung und das Bundesgericht verneinte die Baureife des betroffenen Grundstücks wegen fehlender Erschliessung mit dem Hinweis, eine direkte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse wäre aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht bewilligungsfähig und für eine anderweitige Erschliessung wäre ein Gestaltungsplan erforderlich gewesen (siehe BÜHLMANN/KISSLING, a.a.O., S. 30).

Allerdings verhält sich eine Gemeinde treuwidrig, wenn sie die hohe Realisierungswahrscheinlichkeit wegen der fehlenden Erschliessung verneint, nachdem sie selber das Grundstück einer RPG-konformen Bauzone zugeteilt und trotzdem über Jahre hinweg nichts unternommen hat, um das Grundstück zu erschliessen (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 5 N 43 und 55). Damit hat sich das Bundesgericht ausführlich in BGE 131 II 72 ("Weinfeldern") befasst. Der Fall "Weinfeldern" betraf eine Parzelle an steiler Hanglage, deren Erschliessung sich aus topographischen Gründen als schwierig erwies. Das Grundstück war nur zu Fuss über 90 Treppenstufen erreichbar, was für eine strassenmässige Erschliessung nach Art. 19 RPG nicht ausreichte. Das Bundesgericht hielt dafür, dieser Erschliessungsmangel dürfe wegen der Verletzung der Erschliessungspflicht durch die Gemeinde nicht dem Grundeigentümer entgegengehalten werden. Als Käufer von Land, welches acht Jahre zuvor definitiv dem Baugebiet zugeteilt worden sei, habe der betroffene Grundeigentümer grundsätzlich von dessen Überbaubarkeit ausgehen dürfen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Gemeinde auf die Schwierigkeit der Erschliessung hingewiesen und bezüglich der Zuweisung des Grundstücks zur Bauzone einen Planungsfehler eingeräumt habe, zumal die Gemeinde danach weitere Bauvorhaben auf den Parzellen südlich und westlich des betroffenen Grundstücks bewilligt und damit eine gesamtheitliche Erschliessungsplanung illusorisch gemacht habe.

Im Fall "Wetzikon" konnte der Gemeinde hingegen nicht zum Vorwurf gemacht werden, ihrer Erschliessungspflicht nicht nachgekommen zu sein, denn sie war verpflichtet, ihre Quartier- und Erschliessungsplanung mit den übergeordneten Planungen von Bund und Kantonen zu koordinieren. Insofern durfte sich die Gemeinde auf eine fehlende Erschliessung berufen, ohne gegen den Grundsatz von Treu und Glauben zu verstossen. Weil die kantonalen Behörden die Frage, ob die dortige Grundeigentümerin ihre Parzelle in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht aus eigener Kraft hätte erschliessen können, nur ungenügend abgeklärt hatten, wies das Bundesgericht die Sache zu neuem Entscheid an das (Zürcher) Verwaltungsgericht zurück. Im zweiten Umgang (Urteil 1A.193/2006 vom 4. Juni 2007) erachtete das Bundesgericht die bestehende strassenmässige Erschliessung als ungenügend. Konkret waren die Fahrbahn zu wenig breit und kein dingliches Fuss- und Fahrwegrecht gesichert, wobei zwischen der Eigentümerin

des betroffenen Grundstücks und jener des Nachbargrundstücks auch Uneinigkeit über die Linienführung der Zufahrt über das Nachbargrundstück herrschte. Vor diesem Hintergrund schützte das Bundesgericht die Auffassung des Zürcher Verwaltungsgerichts, dass sich der Erschliessungsmangel am Stichtag nicht ohne besondere Schwierigkeiten hätte beheben lassen und die hohe Realisierungswahrscheinlichkeit somit nicht vorlag. Im Urteil 1C_412/2018 vom 31. Juli 2019 ("Horw/Grisigen") reichten dem Bundesgericht ein bewilligungsfähiges Strassenbauprojekt für den Ausbau der Zufahrtsstrasse sowie ein Vertrag über die Strassennutzung ohne ein entsprechendes dingliches Fuss- und Fahrwegrecht für die Annahme, es habe am Stichtag kein grundlegender Erschliessungsmangel bestanden. Es sei deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von einer ausreichend hohen Realisierungswahrscheinlichkeit ausgegangen sei.

5.3.3.5.

Beim südlichen Abschnitt der Parzelle Nr. aaa kann hinsichtlich der strassenmässigen Erschliessung ebenfalls kein grundlegender Erschliessungsmangel erkannt werden, ohne das Erfordernis der hohen Realisierungswahrscheinlichkeit überzustrapazieren. Bei der Bewilligung der Reiheneinfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. jjj (heute Parzellen Nrn. nnn–ooo) am 26. März 2018 erliess der Gemeinderat B. gestützt auf § 163 Abs. 1 BauG eine im Grundbuch anzumerkende öffentlich-rechtliche Baubeschränkung, beinhaltend ein Bauverbot auf einer Breite von 4,8 m entlang der südlichen Parzellengrenze auf den Teilflächen jjj/4, jjj/1b, jjj/2b und jjj/3b gemäss Vorschlag zur Parzellierung L. Architekten, B., vom 18. Juli 2017 für sämtliche Bauten, welche eine spätere Erschliessung der Teilfläche der Parzelle Nr. aaa beeinträchtigen würden. Dieses Bauverbot diente der Sicherstellung, dass die Erschliessung der (südlichen) Teilfläche der Parzelle Nr. aaa nicht verunmöglicht wird, und durfte erst mit der rechtskräftigen Zuweisung dieser Teilfläche zur Nichtbauzone gelöscht werden (vgl. Vorakten, act. 149, Beilagen 21–24). Die Teilflächen jjj/4, jjj/1b, jjj/2b und jjj/3b wurden später abparzelliert und entsprechen den heutigen Parzellen Nrn. ppp–mmm (Vorakten, act. 149, Beilage 25). In der damaligen Baubewilligung wurde zudem festgehalten, dass die Breite der auf diese Weise gesicherten Erschliessungsflächen den Anforderungen einer Zufahrtsstrasse gemäss VSS-Norm SN 640 045 auch für 30 Wohneinheiten auf der Parzelle Nr. aaa genüge. Die Parzellen Nrn. ppp–mmm sind entsprechend ihrem Erschliessungszweck (für die Reiheneinfamilienhäuser auf den Parzellen Nrn. nnn–ooo) asphaltiert. Spitzfindig ist die Argumentation der Beschwerdeführerin II, es handle sich nicht um einen Zufahrtsweg, sondern um Hausvorplätze. Offenkundig wird diese Fläche auch von den Eigentümern der Parzellen Nrn. ooo–nnn als Hauszufahrt genutzt.

Es hätte demnach nur noch eines öffentlich zu beurkundenden Dienstbarkeitsvertrags mit Eintrag im Grundbuch zur Begründung eines

Fuss- und Fahrwegrechts mit den Eigentümern der Strassenparzellen Nrn. ppp–mmm oder – im Falle der fehlenden Mitwirkung derselben – eines Erschliessungsplans als Enteignungstitel gemäss § 132 Abs. 1 lit. c BauG bedurft, um die strassenmässige Erschliessung des südlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa über den H.-Weg rechtlich sicherzustellen. Wie gesehen (vgl. Erw. 5.3.3.3 vorne), wäre der Erlass eines Erschliessungsplans zwecks Planung der internen Erschliessung dieses Parzellenabschnitts innerhalb eines Zeitraums von zwei bis drei Jahren gerechnet ab dem Datum des Eigentumseingriffs am 23. März 2018 zu bewerkstelligen gewesen. Weil es zudem ein Leichtes gewesen wäre, die bereits erstellte Hauszufahrt auf den Parzellen Nrn. ppp–mmm in diese Erschliessungsplanung zu integrieren, ist auch insoweit darauf abzustellen, dass die rechtliche Sicherstellung der Erschliessung des südlichen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa im Zeitpunkt des Eigentumseingriffs in naher Zukunft zu realisieren gewesen wäre. Daran ändert auch das Scheitern früherer gemeinsamer Erschliessungsbemühungen der Eigentümer der Parzellen Nrn. aaa und jjj nichts.

Ohne Bereitschaft der Eigentümer der Parzellen Nrn. ppp–mmm, mit der Beschwerdeführerin I einen Grunddienstbarkeitsvertrag für ein darauf lastendes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Parzelle Nr. aaa abzuschliessen, hätten die erwähnten Parzellen zwar in den Erschliessungsplanperimeter einbezogen werden müssen, um einen Enteignungstitel für die rechtliche Sicherung eines Fuss- und Fahrwegrechts über die Parzellen Nrn. ppp–mmm zu erlangen. Für die Erarbeitung dieses Erschliessungsplans (Planungsarbeiten) wäre jedoch die Beschwerdeführerin I angesichts der bereits ausgeschiedenen Wegfläche, der somit klar vorgegebenen Linienführung (ohne jeden Spielraum für die Beteiligten) und der bereits erstellten (asphaltierten) Weganlage nicht unbedingt auf die Mitwirkung der betreffenden Eigentümer angewiesen gewesen. Gegen den Erschliessungsplan hätten die Eigentümer der Parzellen Nrn. ppp–mmm, die zugleich Eigentümer der Parzellen Nr. nnn–ooo (Reiheneinfamilienhäuser) sind, als Nachbarn mit spezifischer Beziehungsnähe so oder so opponieren können, selbst wenn die Parzellen Nrn. ppp–mmm ebenfalls im Eigentum der Beschwerdeführerin I (und ihres Bruders) gestanden hätten. Allein aus dem Umstand, dass Nachbarn gegen eine Erschliessung (die Mehrverkehr generiert) opponieren, darf jedoch nicht auf eine fehlende Realisierungswahrscheinlichkeit geschlossen werden. Mit dem Widerstand von Nachbarn gegen einen Erschliessungsplan muss grundsätzlich immer gerechnet werden, ohne dass die Rechtsprechung (des Bundesgerichts) deswegen ohne weiteres von einer in naher Zukunft kaum realisierbaren Überbauungschance ausginge (vgl. dazu schon Erw. 5.3.3.2 vorne). Entscheidend ins Gewicht fällt hier zudem, dass alternative Erschliessungsvarianten, beispielsweise über den E.-Weg, im Eingriffszeitpunkt sehr viel aufwendiger und weniger landsparend gewesen wären. Entsprechend wurden solche

Alternativen von den Planungsbehörden respektive dem von ihnen beauftragten Planungsbüro schon seit längerem gar nicht erst in Betracht gezogen (vgl. Vorakten, act. 152, Beilage 11, wo nur die Erschliessung über den F.-Weg [auf die G.-Strasse] erwähnt und diese als "relativ einfach" eingeschätzt wurde). Als einzig sinnvolle Variante wäre eine Erschliessung via H.-Weg und F.-Weg auf die G.-Strasse in Frage gekommen. Auch daraus lässt sich schliessen, dass die Baureife des südlichen Parzellenabschnitts im Frühjahr 2018 relativ kurzfristig hätte hergestellt werden können.

Gegenteiliges lässt sich auch dem Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2018.181 vom 22. November 2018 nicht entnehmen, wo es nur um die Frage ging, ob der Parzellenabschnitt im Zeitpunkt der Zuweisung zur Landwirtschaftszone schon erschlossen war, und nicht darum, wie einfach oder komplex sich eine Erschliessung in Zukunft gestalten würde. Mit Bezug auf die strassenmässige Erschliessung ist demnach eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit anzunehmen.

Insofern kann offengelassen werden, ob die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht in genügender Weise nachgekommen ist. Immerhin sorgte die Gemeinde (auf Anregung der Beschwerdeführerin I) dafür, dass die Parzelle Nr. jjj an der südlichen Grenze mit einem öffentlich-rechtlichen Bauverbot belegt wurde, um die Erschliessung des südlichen Teils der Parzelle Nr. aaa über den H.-Weg abzusichern. Eine (Voll-)Enteignung der vorgesehenen Erschliessungsfläche (heute Parzellen Nrn. ppp–mmm) oder die Errichtung einer Zwangsdienstbarkeit konnte von der Gemeinde eher nicht verlangt werden, solange die Beschwerdeführerin I diesbezüglich kein Tätigwerden der Gemeinde verlangte und daran festhielt, den südlichen Parzellenteil weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Die vorinstanzlichen Ausführungen dazu, es sei der Gemeinde nicht vorzuwerfen, dass sie den südlichen Abschnitt der Parzelle Nr. aaa nicht vorrangig erschlossen bzw. dessen Erschliessung (auf dem Enteignungsweg) rechtlich sichergestellt habe, verdient grundsätzlich Zustimmung.

5.3.3.6.

Was die Erschliessungen mit Werkleitungen anbelangt, erhellt aus dem Leitungskatasterplan vom 13. März 2019 (Vorakten, act. 149, Beilage 19), der wesentlich aktueller ist als das Erschliessungsprogramm vom Februar 2002 (Vorakten, act. 152, Beilage 11), dass der Aufwand dafür, eine Überbauung auf dem südlichen Abschnitt der Parzelle Nr. aaa an die Kanalisation, die Frischwasserleitung, die Stromleitung und die Leitung der Telekommunikationsanbieter anzuschliessen, im Eingriffszeitpunkt (März 2018) nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts, dem eine promovierte Architektin ETH als Fachrichterin angehört, nicht mehr gross gewesen wäre. Auch diesbezüglich hätte es für eine vollständige Erschliessung des Grundstücksteils kaum mehr als zwei oder drei Jahre gebraucht.

5.3.3.7.

Aus den dargelegten Gründen gibt es auch beim südlichen Abschnitt der Parzelle Nr. aaa keine erheblichen rechtlichen Hindernisse, die im Eingriffszeitpunkt (23. März 2018) eine Überbauung in naher Zukunft ausgeschlossen hätten. Auch die von der Beschwerdeführerin II ins Feld geführte Bausperre oder Planungszone zur Absicherung der im September 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Auszonung, die einem Baugesuch der Beschwerdeführerin I schon vorher ("viel früher") entgegengestanden hätte (Beschwerdeantwort I, S. 25 f. Rz. 85 und S. 28 Rz. 95), kann nicht als rechtliches Bebauungshindernis betrachtet werden. Geht einem definitiven Eingriff eine provisorische Massnahme voraus, wie z.B. der Erlass einer Planungszone, ist zwar auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des definitiven Eingriffs abzustellen; mit der provisorischen Massnahme darf indessen nicht zum Nachteil des Betroffenen ein Ausschluss der Entschädigungspflicht (mangels Realisierungswahrscheinlichkeit) begründet werden (Urteil des Bundesgerichts 1A.236/2005 vom 18. April 2006, Erw. 2.4; nicht veröffentlichte Erw. 4.2 von BGE 131 II 728 [1A.263/2004 vom 24. Oktober 2005; "Wetzikon"]). Dass der südliche Abschnitt der Parzelle Nr. aaa aufgrund der tatsächlichen Umstände (Lage und Form des Grundstücks) überbaubar gewesen wäre, scheint zwischen den Parteien unbestritten zu sein (Beschwerdeantwort I, S. 29 Rz. 96). Die hohe Realisierungswahrscheinlichkeit ist folglich unter allen Titeln auch für diesen Grundstücksteil zu bejahen.

6.

Das führt zusammenfassend zur Einschätzung, dass die Zuweisung des (südlichen) Abschnitts der Parzelle Nr. aaa von der Zone W2 in die Landwirtschaftszone, die als Auszonung eines Grundstücksteils zu werten ist, der sich in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit hätte bebauen lassen, gleichermassen eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt wie die Auszonung des nordwestlichen, baureifen Abschnitts der Parzelle Nr. aaa, der von der Zone WG3 der Landwirtschaftszone zugewiesen wurde. Dementsprechend ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin I gutzuheissen und Dispositiv-Ziffer 1.2 des vorinstanzlichen Entscheids ist dahingehend abzuändern, dass die Zuweisung des Abschnitts der Parzelle Nr. aaa von der Zone W2 in die Landwirtschaftszone eine entschädigungspflichtige Enteignung bewirkt. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Beschwerdeführerin II ist demgegenüber als unbegründet abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist (vgl. zum Umfang des Nichteintretens Erw. I/2 vorne).

III.

1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien

verlegt (§§ 31 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 2 VRPG). Den Behörden werden jedoch Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensfehler begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

Die Beschwerdeführerin I ist mit ihren Anträgen durchgedrungen und daher als vollständig obsiegend zu betrachten. Ferner kann die unterliegende Beschwerdeführerin II das Kostenprivileg nach § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG nicht für sich in Anspruch nehmen, weil sie selber ein Beschwerdeverfahren gegen den vorinstanzlichen Entscheid eingeleitet hat und sich ähnlich einer Privatperson für ihre finanziellen Interessen (keine Enteignungsentschädigungen leisten zu müssen) einsetzt (vgl. AGVE 2006, S. 285). Somit hat die Beschwerdeführerin II die gesamten Kosten des vorinstanzlichen und des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu übernehmen und schuldet der Beschwerdeführerin I Parteikostenersatz für die anwaltliche Vertretung in beiden Verfahren.

2.

2.1.

Die Höhe der Parteientschädigung bemisst sich in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem Streitwert, der sich auf die von der Beschwerdeführerin I im vorinstanzlichen Verfahren geltend gemachten Enteignungsentschädigungen von zusammengerechnet Fr. 3'532'720.00 beläuft, und ist im Beschwerdeverfahren innerhalb der Rahmenbeträge von Fr. 12'000.00 bis Fr. 50'000.00 festzulegen (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 7 des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 [Anwaltstarif; SAR 291.150]). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes sowie nach der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 Anwaltstarif). In Streitsachen, die einen ausserordentlichen Aufwand verursachen, kann der Rahmen gemäss § 8a Abs. 1 bei der Bemessung der Entschädigung um bis zu 50 % überschritten werden (§ 8b Abs. 1 Anwaltstarif). Bei hohem Streitwert (über Fr. 100'000.00) kann allerdings die Entschädigung gestützt auf § 12a Abs. 1 Anwaltstarif um bis zu einem Drittel herabgesetzt werden, welche Bestimmung aus Rechtsgleichheitsgründen sowohl für Entschädigungen zulasten als auch – entgegen dem zu engen Wortlaut – zugunsten des Gemeinwesens gilt (AGVE 2011, S. 247).

Der Streitwert von Fr. 3'532'720.00 ist ziemlich genau in der Mitte des Streitwertrahmens gemäss § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 7 Anwaltstarif (von Fr. 2 Mio. bis Fr. 5 Mio.) angesiedelt. Der mutmassliche Aufwand des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin I war zwar überdurchschnittlich, aber nicht ausserordentlich im Sinne von § 8b Abs. 1 Anwaltstarif, wobei auch zu veranschlagen ist, dass er die Beschwerdeführerin I schon im vorinstanzlichen Verfahren vertreten hat. Überdurchschnittlich waren auch die

Komplexität der Materie und die Bedeutung der Streitsache für die Beschwerdeführerin I. Unter Berücksichtigung aller Faktoren ist die Parteientschädigung im vorinstanzlichen Verfahren in Anlehnung an die Ausführungen in Erw. 8.3.4 des angefochtenen Entscheids auf Fr. 28'000.00 und im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auf Fr. 32'000.00 zu bemessen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerdeverfahren WBE.2021.146 und WBE.2021.247 werden vereinigt.

2.

In Gutheissung der Beschwerde im Verfahren WBE.2021.146 wird Dispositiv-Ziffer 1.2 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17. März 2021 wie folgt abgeändert:

1.2.

die Zuweisung des Abschnitts der Parzelle aaa von der Zone W2 in die Landwirtschaftszone eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung bewirkt.

3.

Die Beschwerde im Verfahren WBE.2021.147 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

4.

4.1.

In Abänderung von Dispositiv-Ziffer 2 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17. März 2021 sind die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 18'000.00, der Kanzleigebühr von Fr. 434.00 und den Auslagen von Fr. 266.00, zusammen Fr. 18'700.00, von der Einwohnergemeinde B. (Gesuchsgegnerin im vorinstanzlichen Verfahren) zu bezahlen.

4.2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 20'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 716.00 gesamthaft Fr. 20'716.00, sind von der Einwohnergemeinde B. zu bezahlen.

5.

5.1.

Dispositiv-Ziffer 3 des Urteils des Spezialverwaltungsgerichts vom 17. März 2021 wird aufgehoben. Stattdessen wird die Einwohnergemeinde B. (Gesuchsgegnerin im vorinstanzlichen Verfahren) verpflichtet, A.

(Gesuchstellerin im vorinstanzlichen Verfahren) die vor dem Spezialverwaltungsgericht entstandenen Parteikosten von Fr. 28'000.00 zu ersetzen.

5.2.

Die Einwohnergemeinde B. wird verpflichtet, A. die vor dem Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten von Fr. 32'000.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

A. (Vertreter)

die Einwohnergemeinde B. (Vertreter)

das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignung
den Beigeladenen (BVU, Rechtsabteilung)

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Vor-/Zwischenentscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantona-
nem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken könnte (Art. 93 Abs. 1 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG; SR 173.110]) oder wenn sie bei Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar.

Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 23. März 2022

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti