

## 4.4.5.

In der Interessenabwägung sind auch die privaten Interessen des Beschwerdeführers und der betroffenen Grundeigentümer einzubeziehen. Hinsichtlich des Schopfes auf Parzelle Nr. Y. ist festzuhalten, dass dieser selbst bei einer Strassenbreite von 4,5 m und einer Reduktion der Breite auf dieser Seite der Ringstrasse dem Erschliessungsvorhaben weichen muss. Gewichtiger erscheint das Interesse des Beschwerdeführers, soweit die Parzelle Nr. Y. direkt enteignungsrechtlich tangiert wird. Die zusätzliche Breite von 50 cm beansprucht eine zusätzliche Fläche von ca. 42 m<sup>2</sup> dieses Grundstücks bzw. insgesamt von rund 175 m<sup>2</sup>. Das Interesse des Beschwerdeführers und der übrigen Grundeigentümer ist damit nicht als derart erheblich einzustufen, dass die Gemeinde X. mit der vorgenommenen Interessenabwägung ihr Ermessen überschritten hat.

**33    Überbautes Gebiet; Enteignung; Zuweisung zum Baugebiet**

- **Baulücke, weitgehend überbautes Gebiet**
- **Siedlungszusammenhang im ländlichen Raum**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 4. Kammer, vom 19. Januar 2009 in Sachen W.M. gegen Schätzungskommission (WBE.2008.103).

*Aus den Erwägungen*

## 3.

## 3.1.

Im neuen Zonenplan wurde die Parzelle Nr. Z. mit rund 1,3 ha der Zone W3, 2. Etappe, und teilweise der Uferschutzzone sowie mit ca. 0,3 ha der OE zugewiesen. Eine Fläche von rund 0,09 ha in der Uferschutzzone wurde im Jahre 2003 an den Kanton abgetreten. Die verbleibenden Flächen im Baugebiet unterliegen besonderen Sondernutzungsplanpflichten gemäss § 16 Abs. 2 und 3 BNO betreffend Erschliessung und gemäss § 21 Abs. 2 BNO betreffend Gestaltungsplan. Die "Bleiwiese" ist unüberbaut und grenzt im Osten und Norden unmittelbar an Parzellen, die in der W3 oder in der Dorfzone

(DZ) liegen. Im weiteren Umkreis befinden sich überbaute Grundstücke in der Wohnzone 2 (W2), in der Ein- und Zweifamilienhauszone (E2) sowie in der OE. Nach Westen grenzt die Parzelle an die Surb und die Surbtalstrasse. Entlang der Surb wird die Bauzonengrenze durch die Uferschutzzone bestimmt. Jenseits der Surb bzw. der Surbtalstrasse befinden sich weitere Parzellen der Gewerbezone, der Wohn- und Gewerbezone (WG), der W2 und der DZ. Die genannten Parzellen in der (näheren und weiteren) Umgebung der "Bleiwiese" sind mehrheitlich überbaut, wobei entlang der Surbtalstrasse eine Bautiefe in der Zone W2 lärmvorbelastet und nicht überbaut ist. Die Parzelle des Beschwerdeführers grenzt lediglich an ihrer nordwestlichen Ecke an einen schmalen Streifen Landwirtschaftsland. Die Parzelle ist nahe dem Dorfzentrum und wird heute noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Zuweisung zum Baugebiet im Rahmen der Nutzungsplanung 1994/96 führt nicht gleichsam "automatisch" dazu, dass in enteignungsrechtlicher Hinsicht von einem Einzonungsgebot auszugehen ist. Vielmehr ist aus der Retrospektive zu beurteilen, ob eine Einzonung am massgebenden Stichtag (5. März 1996) nach den Bestimmungen des RPG zu erwarten war (BGE 132 II 218 Erw. 2.3.1).

### 3.2.

Von einem Einzonungsgebot, das eine Entschädigungspflicht auslöst, ist u.a. dann auszugehen, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befindet. Der bundesrechtliche Begriff des weitgehend überbauten Gebiets im Sinne von Art. 15 lit. a RPG bezeichnet im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken (...; vgl. dazu BGE 1C\_111/2009 Erw. 3.1 - 5 [auszugsweise unten abgedruckt] und BGE 132 II 218 Erw. 4 mit zahlreichen Hinweisen; BGE 122 II 455 Erw. 6.a; AGVE 2003, S. 235 f.; AGVE 2003, S. 235 f.)

### 3.3.

Die Siedlungsqualität einer unüberbauten Fläche wird von der sie umgebenden Überbauung umso weniger beeinflusst, je grösser sie ist. Bei der quantitativen Betrachtungsweise sind sodann städtische und ländliche Verhältnisse zu unterscheiden (Alexandre Flückiger, in: Heinz Aemisegger / Alfred Kuttler / Pierre Moor /

Alexander Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG-Kommentar], Zürich 1999, Art. 15 N 63 FN 108). In ländlichen Verhältnissen – die Gemeinde X. ist eine Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Richtplangentext 1996, Kapitel S 1.1 Beschluss 1.1) – hat das Verwaltungsgericht in seiner Rechtsprechung in Bezug auf eine auf drei Seiten von Bauzonen umgebene Fläche von ca. 1,2 ha das Vorliegen einer Baulücke unter anderem mit dem Hinweis auf die Grösse und die fehlende Prägung durch die umliegenden Bauten verneint (VGE IV/33 vom 5. Juli 2000 [BE.1998.00072], S. 9 f.). Den Baulückencharakter ebenfalls abgesprochen hat das Verwaltungsgericht sodann Flächen von rund 0,8 ha (VGE IV/17 vom 22. Juni 1998 [BE.1996.00336], S. 8 f.), 1,5 ha (VGE IV/18 vom 22. Juni 1998 [BE.1996.00327], S. 9 f.), ca. 2,5 ha (VGE III/49 vom 30. Juni 1997 [BE.1995.00021], S. 9 f.) oder 2,7 ha (VGE IV/63 vom 24. November 2000 [BE.1997.00100], S. 10 f.) sowie 2,2 ha (VGE IV/48 vom 24. August 2001 [BE.1999.00157], S. 11 ff.; siehe hiezu BGE vom 22. Januar 2002 [1P.692/2001], Erw. 3, in: ZBl 2003, S. 651 ff.). In einer Agglomerationsgemeinde wurde eine Baulücke für eine Grundstücksfläche von 0,9 ha bejaht, weil die umliegenden Gebäude und die Erschliessungsanlagen der strittigen Fläche einen eigenständigen Charakter nahmen (AGVE 2003, S. 235 ff.). Das Bundesgericht scheint in seiner neueren Rechtsprechung die im erwähnten BGE vom 22. Januar 2002 als Richtschnur angeführte (Maximal-) Grösse für eine Baulücke von 1 ha (siehe Erw. 3.4.1 des genannten BGE) zu relativieren (BGE 132 II 218 Erw. 4.2.5; BGE vom 24. November 2006 [1A.126/2006], Erw. 4; BGE vom 4. November 2003 [1A.72/2003], Erw. 4.1.1; vgl. hiezu die Kritik von Rudolf Kappeler, Die bundesgerichtliche Entschädigungspraxis bei materieller Enteignung infolge Bauverbotszonen, Zürich / St. Gallen 2007, Rz. 106 f.).

Allein die Grösse des Grundstücks von 1,66 ha spricht vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtsprechung gegen die Annahme einer Baulücke, weshalb das Verwaltungsgericht die vorinstanzliche Feststellung einer Baulücke nicht teilen kann. Die "Bleiwiese" ist eher eine "grössere unüberbaute Fläche im Siedlungsgebiet"

(BGE vom 24. August 2004 [1A.21/2004], Erw. 3.7.1; BGE vom 4. November 2003 [1A.72/2003], Erw. 4.1.1).

Der Siedlungszusammenhang und der Siedlungscharakter sprechen nicht zwingend für eine Zuweisung zum Baugebiet. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde X. konzentriert sich um die zwei (historischen) Dorfkerne, Ober- und Unter-Gemeinde X.. Nebst der peripher gelegenen Wohnzone E im Gebiet "Steigächer" und der Gewerbezone "Unterwiese" sowie den Weilern ("Degernmoos", "Vogelsang", "Himmelrich", "Husen") hat sich das Siedlungsgebiet, wie dies bei Strassendörfern im Aargau typisch ist, zwischen den beiden Dorfzentren und entlang der Kantonsstrasse (Surbtalstrasse) ausgedehnt. Jenseits der Surbtalstrasse ist das (lärmvorbelastete) Gebiet nicht überbaut. Die Surb und die Surbtalstrasse trennen das Siedlungsgebiet zwischen Ober- und Unter-Gemeinde X.. Diese Trennungsfunktion, welche auch mit der Uferschutzzone Eingang in die Planung gefunden hat, hat auch für das Gebiet "Bleiwiese" eine landschaftsfunktionale Prägung. Die isolierte, inselartige Gewerbezone ist relativ klein, und seine Bauten prägen die "Bleiwiese" nicht. Eine relevante Prägung vermag auch der Gärtnereibetrieb als Einzelbaute im Norden nicht zu vermitteln. Gleiches gilt für die eher lockere Überbauung im nach Osten und Norden angrenzenden Baugebiet. Die Dorfzone wiederum ist kompakt und beschränkt auf den eigentlichen Dorfkern von Ober-Gemeinde X.. Die "Bleiwiese" präsentiert sich nicht als isolierte Insel im Siedlungsgebiet, und der Nähe zum Dorfzentrum von Ober-Gemeinde X. kommt angesichts der ländlichen Siedlungsstruktur keine entscheidende Bedeutung zu (siehe hiezum BGE vom 11. November 1997 [1A.200/1997], Erw. 4.c, in: ZBl 1999, S. 38). In der Praxisarbeit des Gemeindeschreibers, die vom Gemeinderat den Grundeigentümern als gute Grundlage für eine künftige Erschliessung im Gebiet "Bleiwiese" zugestellt wurde, wird auf die Bedeutung von Grünflächen und Parkanlagen innerhalb des Siedlungsgebiets hingewiesen. Sodann verlangen auch die Gestaltungsplanvorschriften für die "Bleiwiese" in § 21 Abs. 2 BNO zusammengefasste Freiräume und deren sorgfältige Gestaltung. Es kann jedenfalls nicht gesagt werden, dass die "Bleiwiese" von der sie umgebenden Überbauung vor allem mit Einfamilienhäusern in einer

Weise geprägt würde, dass nur eine Zuweisung zu einer Bauzone in Betracht käme. Für eine eigenständige gestalterische Funktion sprechen – nebst der Uferschutzzone – die planerischen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde X.. Die Etappierung der Bauzone erfolgte zur Koordination der Siedlungsentwicklung und zur Sicherung des Handlungsspielraums für eine künftige kontinuierliche bauliche Entwicklung, und die Gestaltungsplanvorschriften sind in der Bedeutung der "Bleiwiese" für die Gemeinde begründet. Nach der Zuweisung einer grösseren Fläche der "Bleiwiese" in die W3 steht für die "zusammengefassten" Freiräume nach den Gestaltungsplanvorschriften bzw. die Grünflächen oder Parkanlagen insbesondere die Teilfläche in der OE im Vordergrund, so dass mit Bezug auf diese Teilfläche auch eine landschafts- bzw. siedlungsgestalterische Funktion gegen die zwingende Zuweisung zum Baugebiet spricht (siehe BGE 116 Ia 335 Erw. 4; BGE vom 22. Januar 2002 [1P.692/2001], Erw. 3.4.1, in: ZBI 2003, S. 652). Die Erschliessung ist auf das Ende der Planungsperiode vorgesehen, und die "Bleiwiese" wird als langfristige Baulandreserve behandelt. Angesichts des Reservecharakters wäre damit auch eine Zuweisung zu einer Übergangszone gemäss § 170 Abs. 2 BauG planungsrechtlich nicht zu beanstanden (siehe hiezu VGE IV/48 vom 24. August 2001 [BE.1999.00157], S. 8 ff.).

4.

4.1.

Die Vorinstanz hat festgehalten, der "Bleiwiese" fehle es an einer genügenden verkehrsmässigen Erschliessung. Die Weidstrasse, die an das Grundstück des Beschwerdeführers heranführe, entspreche mit rund 3,5 m Breite und einer blossen Oberflächenteerung den Vorgaben der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) nicht. Zudem sei die Wasserversorgung nicht gesichert. Der nächstgelegene Hydrant stehe auf Parzelle Nr. Z.. Sodann gebe es eine Wasserleitung in der Bodenstrasse, an die aber nur unter Inanspruchnahme eines Durchleitungsrechts über eines der Nachbargrundstücke angeschlossen werden könnte. Auch für die abwasser-mässige Erschliessung müsste privates Land in Anspruch genommen werden. Zusammenfassend hält die Vorinstanz fest, die "Bleiwiese" sei ungenügend erschlossen.

Was den Kanalisationsanschluss anbelangt, so liegt der nächste Kanalisationsanschlusspunkt gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde X., Stand November 2003, in der nordwestlichen Ecke der "Bleiwiese". Die (umstrittene) Frage, ob die 30-jährige Leitung genügend Kapazität aufweist, d.h. ob sie den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung entspricht, kann offen gelassen werden, da die Voraussetzungen der groben Erschlossenheit und der getätigten Investitionen (siehe hinten Erw. 4.2) ohnehin nicht erfüllt sind, die drei Erfordernisse aber kumulativ vorliegen müssen.

#### 4.2.

In Bezug auf die Frage nach den für die Erschliessung und Überbauung seines Lands getätigten Investitionen, äusserte sich der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz widersprüchlich: Einerseits stellte er sich auf den Standpunkt, er habe in sein Land investiert, andererseits führte seine Rechtsvertreterin aber aus, der Beschwerdeführer habe noch keine Vorfinanzierung der Erschliessung geleistet. Der Beschwerdeführer hat nicht näher definiert, worin die von ihm geltend gemachten Investitionen liegen. Mangels gegenteiligen Nachweises ist daher mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass allfällige Aufwendungen angesichts der Tatsache, dass die Parzelle Nr. Z. bei weitem nicht erschlossen ist, kein erhebliches Ausmass angenommen haben.

#### 4.3.

Der Beschwerdeführer macht auch vor Verwaltungs- und Bundesgericht nicht geltend, sein Grundstück sei im Zeitpunkt der Rechtskraft der Nutzungsplanung 1994/1996 erschlossen gewesen bzw. dass ihm die zur Erreichung der Erschliessung erforderlichen Rechte von Dritten abgetreten worden sind. Ebenso wenig werden die Feststellungen der Vorinstanz zu den fehlenden Investitionen und zu den Rechtswirkungen der Sondernutzungsplanung, sowie den erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen beanstandet.

#### 5. (...)

#### 6.

Die unüberbaute Parzelle des Beschwerdeführers kann aufgrund ihrer Grösse (ca. 1,66 ha) und ihrer Lage nicht als Baulücke bezeich-

net werden. Der Beschwerdeführer macht auch nicht geltend, erhebliche Kosten für die Erschliessung oder Überbauung seiner Parzelle aufgewendet zu haben. Sodann sind auch keine besonderen Vertrauenstatbestände erkennbar, auf deren Grundlage der Beschwerdeführer mit einer Einzonung des Grundstücks in die Bauzone hätte rechnen können.

Die Ausführungen der Vorinstanz, wonach der Beschwerdeführer die Parzelle Nr. Z. - infolge der ungenügenden Erschliessung und der fehlenden erheblichen Aufwendungen - nicht aus eigener Kraft innert absehbarer Frist hat erschliessen und überbauen können, ist daher im Ergebnis nicht zu beanstanden. Auch wenn aufgrund der unbestrittenen Erschliessungspflicht der Gemeinde X. innerhalb der Planungsperiode eine Erschliessung vorgesehen ist, ist vorliegend ein Realisierungszeitpunkt unter zehn Jahren auszuschliessen, weshalb auch das Erfordernis einer Überbauung in "naher Zukunft" nicht erfüllt ist.

Die "Bleiwiese" hätte somit anlässlich der Nutzungsplanung 1994/96 entschädigungslos einer Nichtbauzone zugewiesen werden dürfen, weshalb auch die Zuweisung der Teilfläche von 0,3 ha in die OE, welcher überdies auch landschafts- bzw. siedlungsgestalterische Funktion zukommt (siehe vorne Erw. 3.3), keine materielle Enteignung begründen kann.

Die Begehren um Entschädigung für materielle Enteignung hinsichtlich der Zuweisung der Teilfläche zur Zone OE ist daher abzuweisen.

*(Hinweis: Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil vom 19. Januar 2009 mit Entscheid vom 6. Juli 2009 abgewiesen [1C\_111/2009]. Aus den Erwägungen:*

### 3.3.

Die Ausführungen (des Verwaltungsgerichts) lassen keine Verletzung von Bundesrecht erkennen. Sowohl die Grösse des unüberbauten Gebiets (insgesamt 1.6 ha) als auch seine Lage an der Surb und der Surbtalstrasse, an der Trennlinie zwischen den beiden historischen Siedlungsgebieten der Gemeinde X., sprechen für eine eigenständige Bedeutung dieser unüberbauten Fläche und damit gegen das Vorliegen einer Baulücke.

4.

Das Verwaltungsgericht hat weiter festgehalten, dass die Bleiwiese zum Stichtag nicht grob erschlossen war und der Beschwerdeführer auch nicht nachgewiesen habe, erhebliche Investitionen für die Erschliessung und Überbauung seines Landes aufgewendet zu haben.

4.1.

Der Beschwerdeführer bringt dagegen nur vor, dass eine Erschliessung möglich gewesen sei, nicht aber, dass sie bereits bestand. Soweit er der Gemeinde X. vorwirft, ihrer Erschliessungspflicht nicht nachgekommen zu sein, kann auf den Rückweisungsentscheid vom 14. März 2008 verwiesen werden.

4.2.

Hinzu kommt, dass die Parzelle Nr. Z. am Stichtag (März 1996) stark hochwassergefährdet war. Noch heute, nach den im Jahr 2003 von Kanton und Gemeinde durchgeführten Hochwasserschutzmassnahmen, weist die Bleiwiese ein Schutzdefizit auf und wurde deshalb von der Schätzungskommission als nicht baureif betrachtet.)

### **34 Zonenkonformität einer Einkaufsanlage in der Industriezone**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 1. Juli 2009 in Sachen X. AG gegen Beschluss des Gemeinderats Seon (Sprungbeschwerde; WBE.2008.152).

#### *Aus den Erwägungen*

1.

Die Beschwerdeführerin plant auf der Parzelle Nr. 1947 den Neubau einer Filiale mit einer Verkaufsfläche von rund 1'198 m<sup>2</sup> und 111 Parkplätzen. Hinzu kommen verschiedene Nebenräume und Abstellplätze für Velos und Mofas. Die Zufahrt zur geplanten Verkaufsstelle soll über die Industriestrasse "Birren" erfolgen, die in einem Abstand von rund 105 m zum Baugrundstück in die Lenzburgerstrasse (K 249) mündet.