Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.8/2002/mks

Urteil vom 22. Juli 2002
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Féraud, Catenazzi,
Ersatzrichter Loretan,
Gerichtsschreiber Haag.

Gemeinde Oberrohrdorf-Staretschwil,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch den Gemeinderat, 5452 Oberrohrdorf,
dieser vertreten durch Fürsprecher lic. iur. Richard Eichenberger, Weite Gasse 34, Postfach 2052, 5402 Baden,

gegen

X._____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jürg Pilgrim, Luzernerstrasse 16, 5630 Muri AG,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

materielle Enteignung

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 26. Oktober 2001

Sachverhalt:
A.
Die Einwohnergemeinde Oberrohrdorf-Staretschwil verfügt über eine von der Einwohnergemeindeversammlung am 25. September 1981 beschlossene, vom Regierungsrat im Einspracheverfahren teilweise abgeänderte und so vom Grossen Rat am 18. Mai 1982 genehmigte Bauordnung (BO 1981) mit zugehörigem Zonenplan (ZP 1981).

X._____ ist Eigentümer der 979 m2 haltenden Parzelle Nr. 618 im Gebiet M̈ärxli-Grossberg.̈ Gemäss dem vom Regierungsrat im Einspracheverfahren abgeänderten ZP 1981 lag diese Parzelle mit einer Fläche von 633 m2 in der Einfamilienhauszone (E), 1. Etappe, im Übrigen aber ausserhalb des Baugebiets.

Am 21. März 1994 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung von Oberrohrdorf-Staretschwil den Kulturlandplan (KP 1994), die Nutzungsordnung (NO 1994) sowie die Bauzonenplanänderung M̈ärxli-Grossberg(̈Teilzonenplan, TZP 1994). Durch den TZP 1994 wurde unter anderem die gesamte Parzelle Nr. 618 der Schutzzone M̈ärxli-Grossbergżugewiesen. Der Regierungsrat wies mehrere gegen den TPZ 1994 gerichtete Einsprachen, darunter jene von X._____, am 29. Mai 1996 ab. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft, und der Grosse Rat genehmigte die erwähnten Pläne bzw. Planänderungen am 2. Juli 1996.
B.
Mit Klage vom 17. April 1997 stellte X._____ bei der Schätzungskommission nach Baugesetz das Begehren um eine Entschädigung von Fr. 443'867.15 zuzüglich Zins wegen materieller Enteignung. Die Schätzungskommission beschränkte das Verfahren im Einvernehmen mit den Parteien auf die Grundsatzfrage, ob eine materielle Enteignung vorliege, und bejahte dies mit Entscheid vom 20. August 1999. Gegen dieses Urteil ge-

langte die Einwohnergemeinde Oberrohrdorf-Staretschwil an das kantonale Verwaltungsgericht, welches die Beschwerde am 26. Oktober 2001 abwies.
C.
Die Einwohnergemeinde Oberrohrdorf-Staretschwil hat gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts am 16. Januar 2002 Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht erhoben. Sie beantragt, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Klage wegen materieller Enteignung sei abzuweisen; eventuell sei die Angelegenheit zur Ergänzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.
D.
Das Verwaltungsgericht und X._____ schliessen auf Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) beschränkte sich in seiner Vernehmlassung vom 12. April 2002 auf die Feststellung, seines Erachtens habe der ZP 1981 wegen der übergrossen Bauzone dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG, SR 700) nicht entsprochen. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich hierzu zu äussern.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über Entschädigungen als Folge von Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen und die auf raumplanerische Massnahmen gemäss dem Raumplanungsgesetz zurückzuführen sind, ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (Art. 34 Abs. 1 RPG). Die Beschwerdeführerin ist als gegebenenfalls entschädigungspflichtiges Gemeinwesen zur Beschwerde berechtigt (Art. 34 Abs. 2 RPG).
1.2 Der angefochtene Entscheid ist ein Teilentscheid über das Vorliegen einer materiellen Enteignung, der in gleicher Weise wie ein Endentscheid angefochten werden kann (BGE 118 Ib 196 E. 1b; Urteil des Bundesgerichts vom 11. November 1992, E. 2c, in ZBl 94/1993 S. 254).
2.
Die Beschwerdeführerin erblickt eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör darin, dass das Verwaltungsgericht keinen Augenschein vorgenommen hat. Sie verweist in diesem Zusammenhang vor allem darauf, dass ein Augenschein gezeigt hätte, dass das Grundstück des Beschwerdegegners wegen seiner Steilheit für eine Überbauung gar nicht geeignet ist. Diese Behauptung ist neu; im kantonalen Verfahren hat die Gemeinde nie geltend gemacht, die Parzelle Nr. 618 sei aus tatsächlichen Gründen nicht überbaubar. Der Vorwurf der Gehörsverweigerung ist unter diesen Umständen offensichtlich unbegründet; die Beschwerdeführerin kann dem Verwaltungsgericht nicht vorwerfen, einen Beweis zu einer Behauptung nicht abgenommen zu haben, die sie im kantonalen Verfahren gar nicht vorgebracht hat.

Zur Frage, ob die Parzelle aus naturschützerischen Gründen praktisch zwingend einer Schutzzone zuzuweisen war, hatte das Verwaltungsgericht keinen Beweis abzunehmen, da diese Frage nicht ernsthaft umstritten war. Ausserdem wären hierzu andere Beweismittel, z.B. eine Expertise, wesentlich zweckmässiger gewesen als ein Augenschein.
3.
3.1 Eine materielle Enteignung im Sinne von Art. 5 Abs. 2 RPG und Art. 26 Abs. 2 BV (welcher Art. 22ter Abs. 3 der bis am 31. Dezember 1999 geltenden Bundesverfassung vom 29. Mai 1874, aBV, entspricht), liegt vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen (BGE 125 II 431 E. 3a S. 433 mit Hinweisen).
3.2 Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so liegt ge-

mäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts eine Nichteinzonung vor, und zwar auch dann, wenn die in Frage stehenden Flächen nach dem früheren, der Revision des Bodenrechts nicht entsprechenden Recht überbaut werden konnten. Eine Nichteinzonung in eine Bauzone löst grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus (BGE 125 II 431 E. 3b S. 433 mit Hinweisen). Wird eine Parzelle, die entsprechend den Grundsätzen des revidierten Bodenrechts bereits rechtskräftig der Bauzone zugewiesen worden war, planungsrechtlich mit einem Bauverbot belegt, so wird nach der Rechtsprechung von einer Auszonung gesprochen (BGE 122 II 326 E. 4c S. 330; 121 II 417 E. 3e S. 422 mit Hinweisen).

Vorliegend hat die Schätzungskommission angenommen, es liege eine Nichteinzonung vor. Das Verwaltungsgericht geht demgegenüber von einer Auszonung aus. Die Beschwerdeführerin stellt diese Betrachtungsweise in Frage.

3.3 Nutzungsbeschränkungen, die im Zuge des Wechsels von einer altrechtlichen Bau- und Zonenordnung zu einer auf dem Raumplanungsgesetz beruhenden Ordnung vorgenommen werden, gelten deswegen als Nichteinzonungen (und nicht als Auszonungen), weil die Festsetzung der in Art. 14 RPG vorgesehenen Nutzungszonen und die damit verbundene, verfassungsrechtlich (Art. 75 BV, Art. 22quater aBV) verlangte Trennung des Siedlungs- von Nichtsiedlungsgebiet Ausgestaltung der Eigentumsordnung und damit Konkretisierung der verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsrechte darstellt (zum verfassungsrechtlichen Prinzip der Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen vgl. Alfred Kuttler, Die Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen - zur Tragweite eines verfassungsrechtlichen Prinzips, in Blätter für Agrarrecht 1995, S. 10 ff.; Riccardo Jagmetti, Kommentar BV, Art. 22quater, Rz. 82; s. auch Enrico Riva Kommentar RPG, Zürich 1999, N. 115 zu Art. 5; Pierre Moor, Kommentar RPG, N. 73 zu Art. 14). Die Zuweisung von Land zur Nichtbauzone anlässlich der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist somit als Anwendungsfall der in der Regel entschädigungslos hinzunehmenden Inhaltsbestimmung des Grundeigentums zu betrachten (BGE 122 II 326 E. 4a mit Hinweisen). Eine Nichteinzonung im Sinne der erwähnten Praxis liegt auch dann vor, wenn bisher als Bauland betrachtetes Land einer Nichtbauzone zugewiesen wird, weil eine Bau- und Zonenordnung, die in zeitlicher Hinsicht unter der Herrschaft des RPG in Kraft gesetzt wurde, ohne indessen materiell auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet zu sein, zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend diesen Grundsätzen revidiert wird (BGE 122 II 326 E. 5c S. 332).

3.4 Das Verwaltungsgericht vertritt die Auffassung, die Zonenplanung von 1981 sei auf die Grundsätze des RPG ausgerichtet gewesen. Nicht entscheidend könne sein, dass die damalige Nutzungsplanung einstweilen auf die Festlegung des Siedlungsgebiets beschränkt gewesen sei und das Nichtbaugebiet ausgeklammert habe und somit die bundesrechtliche Planungspflicht erst mit der Festsetzung der revidierten Planung von 1994 abschliessend erfüllt worden sei. Massgebend sei vielmehr, ob die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone selbst - als Ganzes betrachtet - den bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen entsprochen habe. Dies sei insbesondere im Kanton Aargau von Bedeutung, wo zahlreiche Gemeinden die Bauzonenabgrenzung vor der Kulturlandplanung (der Planung des Nichtsiedlungsgebiets) vorgenommen hätten. Diese Gemeinden verfügen nach der Auffassung des Verwaltungsgerichts stets dann über RPG-konforme Bauzonenpläne, wenn die Abgrenzung der Bauzonen vom Nichtbaugebiet den bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen umfassend Rechnung getragen hat. Hingegen verbiete es sich unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes des Grundeigentümers, überspannte Anforderungen an die RPG-Konformität einer Bauzone zu stellen. Einerseits habe schon die formelle Rechtmässigkeit eines Nutzungsplans eine gewisse vertrauensbegründende Wirkung; die Rechtssicherheit verlange überdies, dass sich der Grundeigentümer, dessen Grundstück nach Inkrafttreten des RPG einer Bauzone zugewiesen worden ist, grundsätzlich darauf verlassen könne, dass eine Verschlechterung dieser Position nicht ohne gleichzeitige Aktivierung der Eigentumsgarantie - verstanden als Wertgarantie - eintreten könne. Bei nach dem 1. Januar 1980 erlassenen Nutzungsplänen gelte deshalb die Vermutung der RPG-Konformität, und es müssten erhebliche Anhaltspunkte vorliegen, um diese Vermutung zu widerlegen. Seien innerhalb der Anpassungsfrist von Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG Nutzungsplanrevisionen unterblieben, so werde dadurch die Vertrauensposition des Grundeigentümers noch verstärkt.

Das Verwaltungsgericht gelangt nach eingehender Untersuchung zum Ergebnis, die Bauzonenplanung von 1981 sei in verfahrensrechtlicher Hinsicht und unter dem Aspekt der Bauzonengrösse RPG-konform gewesen. Auch die Tatsache, dass der Zonenplan von 1981 einen Teil der Bauzone als so genanntes zusätzliches Baugebiet

klassiert hat, was vom Bundesgericht mit Urteil vom 12. Februar 1991 (1P.608/1988) als unzulässig beurteilt wurde, lasse die Planung von 1981 nicht als RPG-widrig erscheinen. Es sei nämlich möglich, das żusätzliche Baugebietżwanglos in eine zulässige Erschliessungsetappierung umzudeuten. Weil das Verwaltungsgericht die Bauzonenplanung von 1981 als RPG-konform ansieht, betrachtet es die am 21. März 1994 beschlossene Umzonung des Grundstücks Nr. 618 als Auszonung.
3.5 Das Verwaltungsgericht beschränkt seine Beurteilung der RPG-Konformität der Bauzonenplanung von 1981 im Wesentlichen auf die drei soeben genannten Gesichtspunkte, d.h. auf die Prüfung, ob damals die Verfahrensvorschriften des RPG eingehalten wurden, die Bauzone nicht überdimensioniert war und welche Bedeutung der Regelung des żusätzlichen Baugebietesżukam.
3.5.1 Es trifft zu, dass für die Frage der RPG-Konformität in zahlreichen vom Bundesgericht beurteilten Fällen - abgesehen vom verfahrensrechtlichen Aspekt - entscheidend war, ob die betreffende Bauzone überdimensioniert war oder nicht. Dennoch kann der Betrachtungsweise des Verwaltungsgerichts nicht beigepflichtet werden. Wie das Bundesgericht verschiedentlich erwogen hat - das Verwaltungsgericht beruft sich sogar ausdrücklich auf solche Urteile - ist eine Zonenplanung nach den gesetzlichen Zonenkriterien (Art. 14 ff. RPG) und aufgrund einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte vorzunehmen. Planungsmassnahmen sind nur dann verfassungskonform, wenn neben den Kriterien der Eignung, der Überbauung und des Bedarfs auch alle anderen im konkreten Fall massgebenden raumplanerischen Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigt wurden. Hierzu gehört auch das Gebot der Schonung der Landschaft; insbesondere sollen naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG; BGE 118 Ia 151 E. 4b S. 157; 117 Ib 4 E. 3a/aa S. 7, je mit Hinweisen; vgl. auch das vom Verwaltungsgericht zitierte Urteil des Bundesgerichts 1A.155/1999 vom 22. Mai 2000, E. 2b). Dabei muss
die Nutzungsplanung als Ganzes den Anforderungen des RPG genügen. Ausdrücklich verworfen hat das Bundesgericht daher die so genannte sektorielle Betrachtungsweise, die sich nur auf einen Teil des Planungsgebiets beschränkt (BGE 122 II 326 E. 5b S. 330; 121 II 417 E. 3d S. 421, je mit Hinweisen).
3.5.2 Die Ablehnung einer sektoriellen Betrachtungsweise durch das Bundesgericht stand zwar in den erwähnten Fällen im Zusammenhang mit der Dimensionierung von Bauzonen; sie hat aber darüber hinausreichende Bedeutung und gilt auch hinsichtlich der übrigen gemäss RPG auszuscheidenden Nutzungszonen.

Zutreffend ist, dass das Bundesgericht festgehalten hat, es dürfe allein aus dem Fehlen einer Landwirtschaftszone nicht geschlossen werden, der Zonenplan genüge den Anforderungen des RPG nicht (BGE 119 Ib 124 E. 3a S. 130 mit Hinweis). Indessen ist diese Aussage in ihrem Zusammenhang zu würdigen. Das Bundesgericht hat festgestellt, das Raumplanungsgesetz verlange nicht, dass in jeder Gemeinde alle Nutzungsansprüche zu befriedigen seien. Das ändert nichts daran, dass die Zonenfestlegung, namentlich auch die Festlegung der Nichtbauzonen, auf einer die Planungsgrundsätze des RPG umfassend berücksichtigenden Abwägung und Beurteilung zu beruhen hat. Planungsgebiet ist dabei das gesamte Gemeindegebiet (Pierre Moor, a.a.O., N. 72 f. zu Art. 14; Felix Jost, Grösse und Lage von Bauzonen, Diss. Zürich 2000, S. 33 f., 82 und 90 ff.). Die RPG-konforme Abgrenzung der Bauzone kann daher nicht ausschliesslich unter den Gesichtspunkten der Baulandeignung, des Bedarfs und allenfalls weiterer Kriterien, die für eine bauliche Nutzung sprechen, festgelegt werden, sondern es muss auch geprüft werden, ob andere in Art. 1 und 3 RPG genannte Nutzungs- bzw. Schutzansprüche vorhanden sind, die sich auf die Begrenzung der Bauzone auswirken.
3.5.3 Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts kann nicht angenommen werden, dass die Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Oberrohrdorf-Staretschwil von 1981 in diesem Sinn den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung umfassend Rechnung trug. Dem Beschwerdegegner ist grundsätzlich zuzustimmen, dass es nicht angeht, eine Zonenplanänderung als erstmalige RPG-konforme Planung anzusehen, wenn der Änderung hauptsächlich andere Gewichtungen raumplanerischer Kriterien oder zusätzliche bzw. neue Erkenntnisse und Auffassungen zu Grunde liegen. Darin mögen veränderte Verhältnisse liegen, die eine Nutzungsplanrevision rechtfertigen (Art. 21 Abs. 2 RPG); sie gestatten aber nicht von vornherein den Schluss, dass der frühere Zustand nicht RPG-konform war.

Im vorliegenden Fall ergibt sich indessen, dass die Planung, die zur Bauzonenordnung von 1981 führte, im Wesentlichen auf Grundlagen beruhte, die im vorausgegangenen Jahrzehnt erarbeitet worden waren. Sie war darauf gerichtet, die Bauzone nach Überlegungen zum Baulandbedarf abzugrenzen. Den weiteren raumplanungsrechtlich relevanten Aspekten wurde, soweit ersichtlich, nur eingeschränkt Rechnung getragen, z.B. durch

die Ausscheidung von Quellwasserschutzzonen (§ 37 BO 1981) und von so genannten empfindlichen Gebieten, in denen gewisse Einschränkungen der in der Einfamilienhauszone an sich zulässigen Nutzung vorgesehen wurden (§ 53 Abs. 6 BO 1981). Im Übrigen wurde die Kulturlandplanung, d.h. die Nutzungsplanung für das Nichtbaugebiet, einer späteren Planungsphase vorbehalten.
3.5.4 Diese Trennung der Nutzungsplanung in zwei zeitlich auseinander fallende Phasen kann zu unliebsamen Konsequenzen führen, wenn erst in der zweiten Phase erkannt wird, dass die umfassende Berücksichtigung der raumplanerischen Ziele und Grundsätze eine Ausdehnung etwa einer Schutzzone oder Landwirtschaftszone zu Lasten der Bauzone verlangt (Urteil des Bundesgerichts 1P.611/2001 vom 25. Januar 2002, E. 3.4). Die verständliche Kritik des Verwaltungsgerichts am Zeitpunkt solcher Planungsmassnahmen - erst lange nach Ablauf der in Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG dafür vorgesehenen Frist - ändert nichts daran, dass mit der Festlegung einer solchen umfassenden Planung erstmals ein RPG-konformer Nutzungsplan geschaffen wird. Indessen ist wie bis anhin zu prüfen, ob Gründe des Vertrauensschutzes einen Entschädigungsanspruch begründen. Es ist mithin zu untersuchen, ob trotz Nichteinzonung besondere Umstände, zu denen jene des Vertrauensschutzes gehören können, entschädigungsrechtlich eine Einzonung geboten hätten (vgl. BGE 125 II 431 E. 4a S. 434 mit Hinweisen). Abzulehnen ist die vom Verwaltungsgericht postulierte Vermutung, dass nach Inkrafttreten des RPG verabschiedete Nutzungsplanungen RPG-konform seien, da diese Vermutung in der
Rechtswirklichkeit keine ausreichende Grundlage findet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.692/2001 vom 22. Januar 2002; Enrico Riva, a.a.O., N. 143 f. zu Art. 5).
4.
4.1 Die Einwohnergemeinde Oberrohrdorf-Staretschwil hat erst mit der 1994 vorgenommenen Ergänzung ihres Nutzungsplans für das Gemeindegebiet einen Nutzungsplan geschaffen, der sich an den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes orientiert. Hier ist nicht abschliessend zu untersuchen, ob diese Nutzungsplanung sämtlichen rechtlichen Anforderungen genügt; namentlich ist nicht Verfahrensgegenstand die Frage, welche Bedeutung es hat, dass eine Bereinigung der Bauzonengrösse auch in dieser Revision noch einmal vorbehalten wurde. Es genügt die Feststellung, dass frühestens mit der Planung von 1994, nicht aber bereits mit der Bauzonenordnung von 1981, eine Planung nach den Grundsätzen des RPG geschaffen wurde. Die sektorielle Planung von 1981 war nicht mit dem RPG vereinbar und berücksichtigte dessen Ziele und Grundsätze nicht umfassend. Die 1994 vorgenommene Zuweisung des Grundstücks Nr. 618 zur Schutzzone stellt daher eine Nichteinzonung dar.
4.2 Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die 1981 ausgeschiedene Bauzone überdimensioniert war, wie dies das Bundesamt für Raumplanung annimmt, weil die der Bedarfsermittlung zu Grunde gelegte Einwohnerdichte von 30 Einwohnern pro Hektare (E/ha) weit unter dem bisherigen Erfahrungswert von ca. 50 E/ha lag (vgl. hierzu Jost, a.a.O., S. 123 f.).
4.3 Die Schätzungskommission hat in ihrem Urteil vom 20. August 1999 eine materielle Enteignung des Beschwerdegegners bejaht, weil seine Parzelle im massgeblichen Zeitpunkt baureif und von einem gewässerschutzrechtskonformen Generellen Kanalisationsprojekt erfasst gewesen sei; zudem habe der Beschwerdegegner für die Überbaubarkeit seiner Parzelle bereits erhebliche Kosten aufgewendet.

Die Beschwerdeführerin hat vor Verwaltungsgericht insbesondere bestritten, dass diese Aufwendungen erheblich gewesen seien; zudem hat sie bestritten, dass der Beschwerdegegner sie im guten Glauben getätigt habe. Vielmehr habe er im Zeitpunkt ihrer Vornahme bereits gewusst, dass sein Grundstück aus planungsrechtlichen Gründen allenfalls nicht überbaut werden könnte. Das Verwaltungsgericht hat sich mit diesen Fragen nicht näher auseinander gesetzt, ebenso wenig mit der Frage, ob allenfalls vorliegend eine Entschädigungspflicht aus Gründen des Vertrauensschutzes zu bejahen sei (vgl. BGE 125 II 431 E. 6 S. 438 f.). Es ist nicht Sache des Bundesgerichts, sich hierzu zu äussern, bevor das Verwaltungsgericht diese Fragen beurteilt hat.
5.
Es ergibt sich, dass die Beschwerde im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen ist. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Angelegenheit zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Angesichts ihres teilweisen Unterliegens und weil es sich um ihre Vermögensinteressen handelt, sind der Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 2 OG). Ebenso hat der Beschwerdegegner die Hälfte der Gerichtsgebühr zu bezahlen (Art. 156 Abs. 1 und 3 OG). Der Beschwerdeführerin steht keine Parteientschädigung zu; angesichts des Verfahrensausgangs hat auch der Beschwerdegegner

keinen Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Das Urteil des Verwaltungsgericht des Kantons Aargau vom 26. Oktober 2001 wird aufgehoben, und die Angelegenheit wird zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird zur Hälfte der Beschwerdeführerin und zur Hälfte dem Beschwerdegegner auferlegt.
3.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 22. Juli 2002
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: