Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.41/2002
1P.165/2002 /dxc

Urteil vom 26. November 2002
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Bundesrichter Féraud,
Gerichtsschreiberin Schilling.

Erbengemeinschaft AX._____, bestehend aus
BX._____,
CX._____,
DX._____,
Beschwerdeführer,
alle drei vertreten durch Fürsprecher Dr. Ernst Kistler, Steinackerstrasse 7, Postfach 160, 5201 Brugg AG,

gegen

Einwohnergemeinde Berikon, 8965 Berikon,
handelnd durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Heer, Stadtturmstrasse 19, Postfach 1444, 5401 Baden,
Schätzungskommission nach Baugesetz des Kantons Aargau, Bahnhofstrasse 70, Postfach, 5001 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer,
Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

materielle Enteignung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde (1A.41/2002) und staatsrechtliche Beschwerde (1P.165/2002) gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom
14. November 2001.

Sachverhalt:
A.
Im Oktober 1963 erwarb AX._____ von der Ortsbürgergemeinde Zufikon durch Landabtausch zwei südwestlich von Mutschellen, an der Gemeindegrenze Zufikon/Berikon liegende Grundstücke, darunter die zum Gemeindebann Berikon gehörende Parzelle IR Nr. 1272 im Halte von damals 2'189 m2. Im Jahre 1966 wurde diese Parzelle aufgeteilt und das höher gelegene Teilstück (heute Parzelle Nr. 138) an Y._____ verkauft, der es mit einem Einfamilienhaus überbaute. Die verbleibende, an das Trassee der Bremgarten-Dietikon-Bahn stossende Fläche von 1'189 m2 - die heutige Parzelle Nr. 137 - wurde wie das umliegende Gebiet von Berikon durch den Zonenplan vom 25. Juni 1970/23. Mai 1972 der Wohnzone W 2, 2. Etappe, zugewiesen. Bei der Revision der Bauordnung der Gemeinde Berikon vom 4. Dezember 1981/16. März 1982 blieb der Zonenplan 1970 unverändert.
Auf Anfrage von DX._____ teilte der Gemeinderat Berikon diesem am 16. Januar 1989 nach Rücksprache mit dem kantonalen Baudepartement mit, dass die Gemeinde zur Umwandlung der Parzelle Nr. 137 von der 2. in die 1. Bauetappe ohne Vorlage eines Überbauungsplanes unter den Voraussetzungen bereit sei, dass der Nachweis der Erschliessung (für die Verkehrs- und Abwassererschliessung über Gemeindegebiet Zufikon) und der Einhaltung der Lärm-Planungswerte erbracht sei; ausserdem dürfe das Bauprojekt die künftige Verbreiterung des Abstandes zwischen Bahn und Strasse nicht behindern. Hierauf liessen die Erben des AX._____,

nämlich BX._____, CX._____ und DX._____, anfangs der neunziger Jahre durch ein Baukonsortium zwei Baugesuche für die Parzelle Nr. 137 einreichen, gegen die die Nachbarn Einsprache erhoben. Im Zusammenhang mit diesen Baugesuchen führten die Gemeinden Berikon und Zufikon Verhandlungen über eine teilweise Erschliessung der Parzellen Nrn. 137 und 138 sowie allfälliger weiterer Grundstücke über Zufikoner Gemeindegebiet.
Am 5. Dezember 1991 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung Berikon eine neue Bau- und Nutzungsordnung mit Kulturland- und Bauzonenplan. Dieser beliess die Parzelle Nr. 137 weiterhin wie die anstossenden Grundstücke in der Wohnzone W 2, 2. Etappe. Gegen diese Zonenzuweisung erhob der Eigentümer der Parzelle Nr. 138 Einsprache. Der Regierungsrat des Kantons Aargau hiess die Einsprache mit Entscheid vom 15. Dezember 1993 gut und wies die Parzelle Nr. 137 (damals noch IR Nr. 1272) der Landwirtschaftszone 1 zu. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das fragliche Grundstück weder zur Bauzone gehöre, da der mit dem Bundesrecht unvereinbare Zonenplan Ende 1987 ausser Kraft getreten sei, noch zum weitgehend überbauten Gebiet gezählt werden könne. Ausserdem sei die Parzelle beachtlichem Lärm ausgesetzt, welcher von der parallel zur Bremgarten Dietikon-Bahn verlaufenden Kantonsstrasse K 127 ausgehe. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Einzonung seien daher nicht erfüllt. Dieser Einspracheentscheid des Regierungsrates blieb unangefochten.
Am 18. Januar 1994 stimmte der Grosse Rat des Kantons Aargau den neuen Planungsunterlagen der Gemeinde Berikon mit der genannten Zonenplanänderung zu.
Vom Grossen Rat des Kantons Aargau nicht genehmigt wurde übrigens der von der Gemeindeversammlung ebenfalls vorgesehene Einbezug des nördlich an die Parzellen Nrn. 137 und 138 anschliessenden Gebietes in die Wohnzone W 2, 2. Etappe. Die Gemeinde Berikon wurde angewiesen, dieses Gebiet nach Vornahme von Lärmuntersuchungen einer geeigneten Zone zuzuweisen. In der Folge wurde die direkt an die Parzelle Nr. 137 sowie an die Bremgarten-Dietikon-Bahn anstossende teilweise überbaute Parzelle Nr. 136 der Wohnzone W 2, 1. Etappe, zugewiesen und als lärmvorbelastet auf die Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft.
B.
Mit Eingabe vom 7. September 1994 gelangten die Erben von AX._____ an die kantonale Schätzungskommission nach Baugesetz und verlangten, dass die Einwohnergemeinde Berikon verpflichtet werde, den Klägern eine Entschädigung von Fr. 1'191'015.– für materielle Enteignung zu bezahlen. Da die Gemeinde Berikon das Vorliegen einer materiellen Enteignung bestritt, beschränkte die Schätzungskommission das Verfahren auf diese Grundsatzfrage.
Mit Entscheid vom 19. August 1997 stellte die Schätzungskommission nach Baugesetz fest, dass die im Rahmen der Beriker Nutzungsplanung vom 5. Dezember 1991 bzw. 18. Januar 1994 erfolgte Nichteinzonung der 1'189 m2 haltenden, im Eigentum der Erbengemeinschaftsmitglieder BX._____, CX._____ und DX._____ stehenden Parzelle Nr. 137 (IR Berikon Nr. 1272) den Tatbestand der materiellen Enteignung erfülle.
C.
Gegen den Entscheid der Schätzungskommission erhob die Einwohnergemeinde Berikon Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau. Dieses hiess die Beschwerde mit Urteil vom 14. November 2001 gut, hob den angefochtenen Entscheid auf und stellte fest, dass die mit dem Genehmigungsbeschluss des Grossen Rates vom 18. Januar 1994 erfolgte Zuweisung der Parzelle Nr. 137 zur Landwirtschaftszone keine materielle Enteignung darstelle.
Das Verwaltungsgericht erwog im Wesentlichen, dass die Zuweisung der fraglichen Parzelle zur Landwirtschaftszone als Nichteinzonung zu betrachten sei, da die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Berikon von 1970 den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung nicht entsprochen habe und daher erst die kommunale Bau- und Nutzungsordnung von 1991 als verfassungs- und bundesrechtskonforme planerische Grundordnung betrachtet werden könne. Weiter hielt das Verwaltungsgericht fest, dass sich das umstrittene Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet befinde und durch die Nichteinzonung zur Baulücke geworden sei. Hierin liege dann eine materielle Enteignung, wenn der Eigentümer am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung seines Landes habe rechnen dürfen. Zentraler Faktor für die Beurteilung der Enteignungsrelevanz sei daher die objektive und subjektive Erschliessungssituation am 18. Januar 1994, das heisst am Tage der Genehmigung des Zonenplans durch den Grossen Rat. An diesem Stichtag seien die verkehrsmässige Erschliessung und die energiemässige Versorgung der Parzelle Nr. 137 gewährleistet gewesen. Zweifelhaft sei dagegen, ob das Grundstück an die Wasserversorgung hätte angeschlossen werden können, da die Gemeinde Zufikon ab 1992 keine Liegenschaften mehr in Berikon

mit Wasser beliefert habe und ein Anschluss an die Wasserversorgung von Berikon mit Schwierigkeiten verbunden gewesen wäre. Grosse Fragezeichen seien aber namentlich zur kanalisationsmässigen Erschliessung zu setzen. Ein Kanalisationsanschluss wäre realistischerweise nur von Zufikon her zu bewerkstelligen gewesen, doch habe die Gemeinde Zufikon ab 1992 aus Kapazitätsgründen Anschlüsse von Liegenschaften im Gemeindebann Berikon abgelehnt. Sie hätte wohl auch nicht aufgrund des Tauschvertrages von 1963 zum Anschluss der Parzelle Nr. 137 gezwungen werden können, da seit dem Vertragsschluss mehr als dreissig Jahre vergangen seien und in der Zwischenzeit bedeutsame Rechtsänderungen in Bezug auf die Erschliessung und Überbauung von Grundstücken eingetreten seien. Im Übrigen hätten die Grundeigentümer seinerzeit für den Ausbau der privaten Zufahrtsstrasse einen Betrag von (nur) Fr. 12'600.– ausgegeben und damit keine erheblichen Aufwendungen für die Erschliessung ihres Grundstücks getätigt. Schliesslich sei eine Überbauung der fraglichen Parzelle am Stichtag auch aus Lärmgründen kaum möglich gewesen. Da das Grundstück im massgeblichen Zeitpunkt nicht als vollständig erschlossen gelten könne, wären die Vorschriften von Art. 24 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes und Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung zur Anwendung gelangt und hätte die Parzelle nur überbaut bzw. erschlossen werden können, wenn durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen die Planungswerte hätten eingehalten werden können. Dies sei aber nicht anzunehmen. Auch eine Aufstufung des noch nicht vollständig erschlossenen Grundstücks auf die Empfindlichkeitsstufe III falle nicht in Betracht, obschon die - bereits überbauten - Nachbarparzellen Nrn. 136 und 138 inzwischen dieser Empfindlichkeitsstufe zugewiesen worden seien. Damit ergebe sich, dass gewichtige Gegebenheiten rechtlicher Art am Stichtag gegen ein Einzonungsgebot gesprochen hätten.

D.

Gegen das Urteil des Aargauer Verwaltungsgerichts haben die Erben des AX._____ sowohl Verwaltungsgerichts- als auch staatsrechtliche Beschwerde eingereicht. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird der Antrag gestellt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass in der Zuweisung der Parzelle Nr. 137 zur Landwirtschaftszone eine materielle Enteignung liege. Die Beschwerdeführer machen sinngemäss geltend, dass die in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur materiellen Enteignung aufgestellten Grundsätze nicht richtig angewendet worden seien. Mit staatsrechtlicher Beschwerde wird verlangt, dass der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung zurückgewiesen werde, weil bei der Sachverhaltsfeststellung und der Beweiswürdigung willkürlich vorgegangen worden sei.

Die Gemeinde Berikon ersucht um Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde; die staatsrechtliche Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf sie einzutreten sei. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hält an den Erwägungen seines Entscheides fest und weist insbesondere die in der staatsrechtlichen Beschwerde erhobenen Vorwürfe zurück. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Die Beschwerdeführer haben am 9. August 2002 unaufgefordert zwei Stellungnahmen zu den Beschwerdeantworten eingereicht.

E.

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2002 hat das Bundesgericht der Gemeinde Berikon verschiedene Fragen hinsichtlich der Wasserversorgung sowie des Kanalisationsanschlusses der Parzelle Nr. 137 und der Nachbarparzellen unterbreitet. Die Gemeinde hat diese Fragen mit Bericht vom 29. Oktober 2002 beantwortet und entsprechende Unterlagen eingereicht. Beiden Parteien ist Gelegenheit gegeben worden, sich zu diesem Bericht nochmals zu äussern. Die Gemeinde Berikon hat auf eine weitere Vernehmlassung verzichtet.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Die Beschwerdeführer haben gegen das Urteil des kantonal letztinstanzlich entscheidenden Verwaltungsgerichts sowohl Verwaltungsgerichtsbeschwerde als auch staatsrechtliche Beschwerde erhoben. Im angefochtenen Entscheid ist darüber befunden worden, ob die Zuweisung der umstrittenen Parzelle zur Landwirtschaftszone einer Enteignung gleichkomme und daher nach Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) grundsätzlich eine Entschädigung geschuldet sei. Solche Entscheide unterstehen nach ausdrücklicher Bestimmung von Art. 34 Abs. 1 RPG der Verwaltungsgerichtsbarkeit. Die zusätzlich zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereichte staatsrechtliche Beschwerde ist mithin nur zulässig, soweit die mit ihr erhobenen Rügen nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorgetragen werden können (Art. 84 Abs. 2 OG).

Die Beschwerdeführer beklagen sich in ihrer staatsrechtlichen Beschwerde über die willkürliche Weise, in

welcher der Sachverhalt festgestellt und gewürdigt worden sei. Nach Art. 104 lit. a und b OG in Verbindung mit Art. 105 Abs. 2 OG kann indes mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde geltend gemacht werden, der vorinstanzliche Richter habe Bundesrecht verletzt und den Sachverhalt offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt. Unter den Begriff des Bundesrechts im Sinne von Art. 104 lit. a OG fällt auch das Bundesverfassungsrecht. Die Missachtung des heute in Art. 9 BV umschriebenen Willkürverbots kann demnach mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde gerügt werden, und zwar sowohl hinsichtlich der Rechtsanwendung wie auch - was sich schon aus Art. 105 Abs. 2 OG ergibt - in Bezug auf die Feststellung des Sachverhalts. Die staatsrechtliche Beschwerde ist somit hier nicht am Platz. Dies schadet den Beschwerdeführern allerdings nicht, da eine falsche Bezeichnung des Rechtsmittels dessen Behandlung nicht hindert, sofern die formellen Voraussetzungen zur Anhandnahme erfüllt sind. Die in der staatsrechtlichen Beschwerde erhobenen Rügen können daher mit jenen der
Verwaltungsgerichtsbeschwerde vereint und gesamthaft behandelt werden.

2.

Die Beschwerdeführer haben unaufgefordert Stellungnahmen zu den Beschwerdeantworten eingereicht. Da darin nur wiederholt wird, was sich bereits aus den Akten ergibt, kann offen bleiben, ob die Eingaben aus dem Recht zu weisen wären.

3.

Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass es sich bei der Zuweisung der Parzelle Nr. 137 zur Landwirtschaftszone im Rahmen der kommunalen Planung 1991/1994 gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung um eine Nichteinzonung und nicht um eine Auszonung handelt. Dieser Auffassung ist entgegen der Meinung der Beschwerdeführer zuzustimmen, wobei auf die von der Vorinstanz angestellten Erwägungen verwiesen werden kann. Ergänzend darf im Sinne von BGE 122 II 326 E. 5c S. 332 und BGE 123 II 481 E. 5b S. 488 nochmals festgehalten werden, dass Nutzungsbeschränkungen, die sich im Zuge des Wechsels von einer Bau- und Zonenordnung aus der Zeit vor Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes zu einer auf diesem Gesetz beruhenden Ordnung ergeben, entschädigungsrechtlich generell nicht als Auszonungen gelten können. Vielmehr ist in solchen Fällen die Entschädigungsfrage nach den für eine Nichteinzonung (bzw. allenfalls für eine Neueinzonung) massgeblichen Grundsätzen zu beurteilen, weil erst nach Inkrafttreten des RPG im dort vorgesehenen bundesrechtlichen Verfahren unter Beachtung der verfassungsrechtlichen Prinzipien über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zur Bauzone entschieden werden konnte. Damit kann auch ausgeschlossen werden, dass
den Planungsbehörden die erstmalige Umsetzung der verfassungsrechtlichen und raumplanungsgesetzlichen Prinzipien verunmöglicht oder über Gebühr erschwert wird (vgl. ebenfalls Urteil 1A.200/1997 vom 11. November 1997, publ. in ZBl 100/1999 S. 35).

Sind demnach generell bei allen Neufestsetzungen der kommunalen Zonenordnung, die erstmals unter der Herrschaft des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vorgenommen worden sind, die Änderungen von altrechtlich zulässigen Nutzungen entschädigungsmässig als Nicht- oder Neueinzonungen zu betrachten, so erweist sich die von den Beschwerdeführern aufgeworfene Frage der materiellen oder formellen Bundesrechtskonformität des Zonenplans von 1970 als unerheblich. Aus diesem Grunde kann dem Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführer auch nicht entgegengehalten werden, eine materielle Enteignung könne schon deshalb nicht vorliegen, weil die fragliche Parzelle in einem Baugebiet zweiter Etappe und demnach nicht in einer Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG gelegen habe. Wird davon ausgegangen, dass erst seit dem Inkrafttreten des RPG in dessem Sinne über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zur Bauzone befunden werden könne, so kann aus entschädigungsrechtlicher Sicht auch nicht verlangt werden, dass eine noch unter altem Recht vorgenommene Abgrenzung von Bau- und Nichtbauland den Vorschriften des RPG entsprochen habe. Die Frage der materiellen Enteignung bestimmt sich deshalb allein danach, ob für das 1994 nicht eingezonte Grundstück ein
Einzonungsgebot bestanden habe.

4.

Ein Einzonungsgebot wird in der Rechtsprechung etwa dann bejaht, wenn der Grundeigentümer überbaubares oder grob erschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst wird, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung seines Landes bereits erhebliche Kosten aufgewendet hat, wobei diese Voraussetzungen in der Regel kumulativ erfüllt sein müssen. Von einem Einzonungsgebot kann ferner ausgegangen werden, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet (Art. 15 lit. a RPG) befindet (vgl. zu diesen Voraussetzungen etwa BGE 122 II 326 E. 6a, 455 E.

4a; 125 II 431 E. 4a).
Das Verwaltungsgericht hat wie die Schätzungskommission zu Recht festgestellt, dass die umstrittene Parzelle Nr. 137 im massgebenden Zeitpunkt (Januar 1994) zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 15 lit. a und Art. 36 Abs. 3 RPG gehört hat. Es kann auch in dieser Hinsicht auf seine eingehenden Ausführungen verwiesen werden. Ihnen ist insbesondere darin zuzustimmen, dass für die Beurteilung, ob die Parzelle Nr. 137 eine Baulücke bilde, das angrenzende Wohnquartier der Nachbargemeinde Zufikon mitberücksichtigt werden muss. Ob ein Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet liege, beurteilt sich gebietsbezogen, Parzellen übergreifend, anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur und nicht allein in Bezug auf den Ortskern (vgl. Urteil 1A.200/1997 vom 11. November 1997 E. 4c, publ. in ZBl 100/1999 S. 38). Gemeindegrenzen zu berücksichtigen hiesse bloss sektorielle Betrachtungen anzustellen und allenfalls gewachsene Siedlungen künstlich aufzuteilen. Das liesse sich hier umso weniger rechtfertigen, als die Überbauung der Parzellen an der Gemeindegrenze Berikon/Zufikon auf die Initiative der Gemeinde Zufikon zurückgeht und sich diese seinerzeit auch verpflichtete, die jenseits der Gemeindegrenze liegenden Grundstücke
zumindest teilweise zu erschliessen.
Liegt die umstrittene Parzelle im weitgehend überbauten Gebiet und bildet heute eine Baulücke, so ist für die Frage des Einzonungsgebotes nicht von Belang, ob die Eigentümer für ihre Erschliessung schon erhebliche Aufwendungen getätigt hätten. Nach dem eingangs dieser Erwägung Gesagten spielt die Frage, ob für die Erschliessung und Überbauung eines Grundstücks bereits erhebliche Kosten aufgewendet worden seien, nur dort eine Rolle, wo der Boden nicht im weitgehend überbauten, sondern (nur) vom GKP erfassten Gebiet liegt und überbaubar oder grob erschlossen ist. Die vom Verwaltungsgericht angestellten Überlegungen zu den von den Beschwerdeführern aufgewendeten Kosten für die Zufahrtsstrasse erweisen sich somit als unmassgeblich.
5.
In der Rechtsprechung wird für die Bejahung des Einzonungsgebots bzw. der Entschädigungspflicht regelmässig verlangt, dass der Eigentümer am Stichtag sein Grundstück mit grosser Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft aus eigener Kraft hätte überbauen können. Die Voraussetzung, dass der Grundeigentümer die bessere Nutzung in Kürze aus eigener Kraft hätte realisieren können, kann jedoch nicht uneingeschränkt in jedem Falle gelten. Das Bundesgericht hat bereits eingeräumt, eine materielle Enteignung dürfe nicht zum vornherein verneint werden, wenn ein Grundstück nicht in allen Teilen hinreichend erschlossen sei. Es könne sein, dass auch unter solchen Umständen aufgrund der Gesamtwürdigung des Sachverhalts eine Einzonungspflicht angenommen werden müsse, weil das Land im weitgehend überbauten Gebiet liege (BGE 122 II 455 E. 4b mit Hinweis auf BGE 122 II 326 E. 6b und c sowie BGE 121 II 417). Dass für Boden im weitgehend überbauten Gebiet nicht gefordert werden kann, dass der Eigentümer diesen allein "aus eigener Kraft" hätte erschliessen und überbauen können, ergibt sich schon aus der nach Art. 19 Abs. 2 RPG dem Gemeinwesen obliegenden Erschliessungspflicht. Diese gilt nicht nur für die bundesrechtskonformen Bauzonen, sondern - solange
solche nicht ausgeschieden sind - ebenfalls für das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG. Es darf deshalb bei der Prüfung der Frage der Einzonungs- und Entschädigungspflicht davon ausgegangen werden, dass das Gemeinwesen zur Erschliessung des Grundstücks, das nunmehr eine Baulücke bildet, jedenfalls ebenso viel wie für die Nachbarparzellen hätte beitragen müssen.
Was den zeitlichen Faktor, d.h. die Möglichkeit der Erschliessung und Überbauung "in naher Zukunft" betrifft, so muss zumindest vorausgesetzt werden, die Überbauung wäre noch innerhalb des gleichen Planungshorizonts erfolgt. Allerdings erscheint als fraglich, ob ein Zeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren noch als "nahe Zukunft" gelten könne. Dagegen darf ohne weiteres angenommen werden, dass die begründete Aussicht, in zwei bis drei Jahren ein Grundstück erschliessen und überbauen zu können, die Voraussetzung der Realisierungsmöglichkeit in naher Zukunft erfüllt.
Im Lichte dieser Grundsätze ergibt sich für die Parzelle Nr. 137 Folgendes:
5.1 Es ist unbestritten, dass die Parzelle Nr. 137 über eine hinreichende Zufahrt verfügt und - falls nötig - auch noch ein Wendeplatz erstellt werden könnte. Ebenso wird von niemandem in Abrede gestellt, dass die Energieversorgung der Liegenschaft im massgebenden Zeitpunkt gewährleistet gewesen wäre.
Was die Trinkwasserversorgung anbelangt, so ist das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid davon ausgegangen, die Parzelle Nr. 137 hätte an die Wasserversorgung von Berikon angeschlossen werden müssen, was mit grossen Schwierigkeiten verbunden gewesen wäre; nach den Angaben an der Augenscheinsverhandlung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren liefere die Gemeinde Zufikon seit 1992 kein Wasser mehr an Liegenschaften im Gemeindebann Berikon. Das trifft jedoch nicht zu. Wie sich aus dem Bericht der Gemeinde

Berikon vom 29. Oktober 2002 ergibt, bezieht die Liegenschaft Nr. 138 (Y._____) seit jeher und auch heute noch von Zufikon Wasser. Es ist deshalb nicht einzusehen, weshalb das Nachbargrundstück nicht in gleicher Weise hätte beliefert werden können. An der Augenscheinsverhandlung vom 18. Februar 1997 hat denn auch ein Vertreter der Gemeinde Zufikon im Verfahren vor der Schätzungskommission bestätigt, dass die Gemeinde Zufikon bereit gewesen wäre, die Parzelle Nr. 137 mit Trinkwasser zu beliefern. Es ist daher auszuschliessen, dass hinsichtlich der Wasserversorgung irgendeine ernsthafte Schwierigkeit bestanden hätte.
5.2 Nach Auffassung der Beschwerdeführer hätte die Parzelle Nr. 137 auch ohne weiteres an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Zufikon angeschlossen werden können und müssen, habe sich doch seinerzeit die Einwohnergemeinde zusammen mit der Ortsbürgergemeinde Zufikon im Tauschvertrag von 1963 verpflichtet, einen solchen Anschluss sicherzustellen. Diese Verpflichtung habe die 1992 beschlossene Praxisänderung des Gemeinderates Zufikon, wonach weitere Anschlüsse von Liegenschaften der Nachbargemeinde aus Kapazitätsgründen abgelehnt werden sollen, überdauert.
Die Frage, ob die Gemeinde Zufikon aufgrund des Vertrages von 1963 verpflichtet gewesen wäre, das Abwasser der umstrittenen Liegenschaft zu übernehmen, kann jedoch aus folgenden Gründen offen gelassen werden:
5.2.1 Die östlich an die Parzelle Nr. 137 angrenzende, ebenfalls zum Gemeindebann Berikon gehörende Liegenschaft Nr. 138 (Y._____) ist nach den Ausführungen der kantonalen Vorinstanzen an das Kanalisationsnetz der Gemeinde Zufikon angeschlossen. Dieser Anschluss muss, obschon die Gemeinde Berikon offenbar nichts davon weiss, anfangs der neunziger Jahre erfolgt sein. In einem Schreiben vom 14. Januar 1991 an den Gemeinderat Zufikon bekundete der Grundeigentümer Y._____, weil er noch eine Klärgrube betreibe, grosses Interesse am Anschluss an die längs der Bremgarten-Dietikon-Bahn verlaufende Kanalisation, durch welche die Liegenschaft Nr. 151 (IR 1261) und allenfalls auch das Grundstück Nr. 137 (IR 1272) entsorgt werden sollten. Mit Antwortschreiben vom 11. Februar 1991 teilte der Gemeinderat Zufikon Y._____ mit, die Parzelle Nr. 151 werde nicht durch den Kanalstrang längs der Bahn entwässert werden, sondern mittels Pumpenbetrieb in die bestehende Leitung Sonnenbergstrasse. Für das Grundstück AX._____ falle eine Entwässerung in das Abwassernetz der Gemeinde Zufikon nur vorübergehend und unter dem Nachweis in Betracht, dass die bestehenden Kanalstränge in Zufikon kapazitätsmässig für den zusätzlichen Abwasseranfall von
der Liegenschaft Nr. 137 genügten. Diesen Nachweis hätten die Grundeigentümer bisher nicht erbracht. Bei dieser Sachlage könne somit auch nichts über einen eventuellen Anschluss der Liegenschaft Y._____ an das Kanalnetz Zufikon ausgesagt werden.
Trotz dieser noch negativen Stellungnahme vom 11. Februar 1991 ist die Liegenschaft Nr. 138, wie erwähnt, seither offenbar an das Kanalisationsnetz von Zufikon angeschlossen worden.
5.2.2 Entgegen dem soeben erwähnten Schreiben des Gemeinderates Zufikon vom 11. Februar 1991 ist die südlich an das Grundstück Nr. 137 angrenzende Parzelle Nr. 151 (Z._____) schliesslich nicht über die Sonnenbergstrasse, sondern über eine in die Kantonsstrassenparzelle verlegte Leitung, die zur öffentlichen Kanalisation Belvederestrasse führt, abwassermässig erschlossen worden. Das Baudepartement des Kantons Aargau hat am 24. August 1992 der Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes zugestimmt. Die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus mit Schwimmbassin ist vom Gemeinderat Zufikon am 5. Oktober 1992 erteilt worden.
5.2.3 Gemäss dem Bericht der Gemeinde Berikon vom 29. Oktober 2002 und den eingereichten Planunterlagen hat die Gemeinde den Ausbau der Bremgarten-Dietikon-Bahn und den damit verbundenen Bau von Kanalisationsleitungen genutzt, um ihrerseits einen Teil des Baugebietes Lielisloo sowie die beiden Parzellen Nr. 136 (F._____) und Nr. 135 (G._____), die nördlich an die Parzelle Nr. 137 anstossen, abwassermässig zu erschliessen bzw. zu sanieren. Die Projektierung und die Bauleitung für die gemeinsame Kanalisation wurde vom Kanton Aargau übernommen. Die Gemeindeversammlung Berikon genehmigte das Projekt am 1. Dezember 1994. Die Hausanschlüsse F._____ und G._____ erfolgten 1996/97.
5.2.4 Somit ergibt sich, dass im Zeitraum von 1991/92 bis 1996/97 sämtliche Nachbargrundstücke der Parzelle Nr. 137 an das Kanalisationsnetz entweder der Gemeinde Zufikon oder der Gemeinde Berikon bzw. der Bremgarten-Dietikon-Bahn angeschlossen worden sind. Es ist nicht ersichtlich, weshalb nicht auch für das umstrittene Grundstück eine Lösung für die Abwasserentsorgung hätte gefunden werden können, sei es - allenfalls unter Inanspruchnahme von Strassen- oder Bahnareal - direkt oder über eine Gemeinschaftsleitung mit dem Kanton an das Kanalisationsnetz von Zufikon oder Berikon. Die Gemeinden und der Kanton hätten jedenfalls, gleich wie gegenüber den Eigentümern der Nachbarparzellen, für eine kanalisationsmässige Erschliessung der Parzelle Nr. 137 Hand bieten müssen.
5.3 Kann demnach davon ausgegangen werden, dass für die Beschwerdeführer am Stichtag die begründete

Aussicht bestand, ihr Grundstück spätestens in zwei bis drei Jahren auch noch abwassermässig erschliessen und danach überbauen zu können, so ist die in der Rechtsprechung aufgestellte Bedingung der Realisierungswahrscheinlichkeit erfüllt. Damit bestand im massgebenden Zeitpunkt aus raumplanerischer Sicht ein Einzonungsgebot für die Parzelle Nr. 137. Fraglich kann deshalb nur noch sein, ob die bestehende Lärmbelastung eine Einzonung ausschloss.

6.

6.1 Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid die Parzelle Nr. 137 als nicht vollständig erschlossenes Grundstück lärmschutzrechtlich den Bestimmungen von Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) und Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) unterstellt. Nach diesen Vorschriften könne, da die Planungswerte überschritten seien und auch durch gestalterische oder bauliche Massnahmen am künftigen Gebäude nicht eingehalten werden könnten, keine Bewilligung für eine Erschliessungsanlage erteilt werden.

Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV stellen jedoch lärmschutzrechtliche Anforderungen für "noch nicht erschlossene Bauzonen" auf; sie haben mithin grössere Gebiete im Auge und stellen keine parzellenbezogene Betrachtungsweise an (BGE 123 II 337 E. 8c S. 355). Nun geht es hier wie dargelegt um eine einzelne kleinere - etwas mehr als 1'000 m2 umfassende - Parzelle, die zu einem Wohngebiet gehört, das am Stichtag bereits weitgehend überbaut war. Für eine solche Baulücke im weitgehend überbauten Gebiet hätte die Frage der Überbaubarkeit aus lärmschutzrechtlicher Sicht gemäss den Bestimmungen von Art. 22 USG und Art. 31 LSV beurteilt werden müssen.

6.2 Nach Art. 22 Abs. 1 USG dürfen Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter dem Vorbehalt von Absatz 2 nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden nach Art. 22 Abs. 2 USG Baubewilligungen für Neubauten nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden. Art. 31 LSV präzisiert hierzu, dass Baubewilligungen grundsätzlich nur erteilt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmgeschützten Seite des Gebäudes oder durch lärmabschirmende bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten werden können. Für Grundstücke, die der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen sind oder zuzuweisen wären, gilt ein Immissionsgrenzwert von 60 dB(A) für den Tag und von 50 dB(A) für die Nacht (vgl. Anhang 3 zur LSV).

Gemäss dem Lärmgutachten des Büros Knoblauch Ingenieure und Planer vom Dezember 1992, auf welches die Vorinstanzen abgestellt haben, würden auf der Parzelle Nr. 137 ohne Lärmschutzmassnahmen die Immissionsgrenzwerte jedenfalls im oberen Geschoss eines zweistöckigen Gebäudes überschritten. Würde jedoch längs der an das Bahn- und Strassentrassee anstossenden Grundstücksgrenze ein Lärmhindernis von einer Mindesthöhe von 1,6 m erstellt, so könnten sogar auf der Höhe des Obergeschosses die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Daraus ergibt sich, dass mit geeigneten baulichen Massnahmen - allenfalls auch nur mit einer niedrigeren Überbauung als in der Wohnzone W 2 zulässig - den Anforderungen von Art. 22 USG und 31 LSV hätte entsprochen werden können. Demnach hätte auch aus lärmschutzrechtlicher Sicht eine Baubewilligung erteilt werden dürfen. Dieses Ergebnis wird übrigens dadurch bestätigt, dass im Jahre 1992 - wie ebenfalls schon erwähnt - unter anderem gestützt auf einen "akustischen Nachweis" eine Baubewilligung für die Erstellung eines Wohnhauses auf der Nachbarparzelle Nr. 151 (Z._____) erteilt werden konnte, die sich in der gleichen Lärmsituation befindet wie die Parzelle Nr. 137.

Unter diesen Umständen kann die Frage ungeprüft bleiben, ob der 1996 vorgenommenen Höhereinstufung (Zuweisung zur Empfindlichkeitsstufe III) der lärmvorbelasteten Grundstücke längs der Kantonsstrasse 127 auch für die Parzelle Nr. 137 hätte Bedeutung beigemessen werden müssen.

7.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei der Revision der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Berikon für die Parzelle Nr. 137 ein Einzonungsgebot bestand und sich die Zuweisung dieses Grundstücks zur Landwirtschaftszone enteignungsgleich ausgewirkt hat. Der angefochtene Entscheid ist somit in Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde aufzuheben. Die Sache ist zur Neuregelung der prozessualen Kosten- und Entschädigungsfolgen an das Verwaltungsgericht (Art. 159 Abs. 6 OG) und zur Festsetzung der Entschädigung für die materielle Enteignung an die Schätzungskommission nach Baugesetz zurückzuweisen (Art. 114 Abs. 2 OG).

8.

Die Gerichtsgebühr ist der unterliegenden Gemeinde Berikon zu belasten, die im vorliegenden Verfahren in Wahrung ihrer Vermögensinteressen gehandelt hat (Art. 156 Abs. 1 und 2 OG). Die Gemeinde hat zudem den Beschwerdeführern für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 159 Abs. 1 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die in der staatsrechtlichen Beschwerde erhobenen Rügen werden im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde behandelt.
2.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen und das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 14. November 2001 aufgehoben.
Die Sache wird zur Neuregelung der prozessualen Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens an das kantonale Verwaltungsgericht und zur Festsetzung der Entschädigung für die materielle Enteignung an die Schätzungskommission nach Baugesetz zurückgewiesen.
3.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 10'000.– wird der Einwohnergemeinde Berikon auferlegt.
4.
Die Einwohnergemeinde Berikon hat den Beschwerdeführern für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 8'000.– zu bezahlen.
5.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Einwohnergemeinde Berikon, der Schätzungskommission nach Baugesetz und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 26. November 2002
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: