Urteilskopf

107 Ib 219

40. Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 18. November 1981 i.S. Einwohnergemeinde Meikirch gegen Hodel und Verwaltungsgericht des Kantons Bern (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Raumplanung; materielle Enteignung.

1. Zulässigkeit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Art. 34 Abs. 1 und 2 RPG; E. 1).

2. Bedeutung von Art. 5 Abs. 2 RPG. Begriff der materiellen Enteignung (E. 2).

3. Eine in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwartende Überbauungsmöglichkeit wird durch die Ablehnung der Einzonung nicht entzogen, wenn das Projekt schon vorher aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht hätte verwirklicht werden können. Der generelle Vorbehalt in einem Gemeindeversammlungsbeschluss, später weitere Gewerbezonen auszuscheiden, vermag die Annahme nicht zu begründen, ein Grundstück sei in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit überbaubar (E. 3).

4. Liegt keine materielle Enteignung vor, lässt sich daraus auch kein Anspruch auf eine Inkonvenienzentschädigung ableiten (E. 4).

Regeste (fr):
Aménagement du territoire; expropriation matérielle.

1. Recevabilité du recours de droit administratif (art. 34 al. 1 et 2 LAT) (consid. 1).

2. Portée de l'art. 5 al. 2 LAT. Notion d'expropriation matérielle (consid. 2).

3. Le refus d'inclure un terrain dans une zone à bâtir n'entraîne pas la suppression d'une possibilité de bâtir hautement vraisemblable dans un proche avenir, lorsque auparavant déjà un projet de construction n'aurait pas pu être réalisé en raison des prescriptions sur la protection des eaux. La réserve générale, contenue dans une décision de l'assemblée communale, de prévoir ultérieurement d'autres zones artisanales ne permet pas de conclure qu'un terrain eût été très vraisemblablement constructible dans un proche avenir (consid. 3).

4. Un propriétaire ne saurait, en l'absence d'expropriation matérielle, prétendre avoir droit à une indemnité pour d'autres préjudices (consid. 4).

Regesto (it):
Pianificazione del territorio; espropriazione materiale.

1. Ammissibilità del ricorso di diritto amministrativo (art. 34 cpv. 1 e 2 LPT) (consid. 1).

2. Portata dell'art. 5 cpv. 2 LPT. Nozione d'espropriazione materiale (consid. 2).

3. Il rifiuto d'includere un terreno in una zona edificabile non implica la soppressione di una possibilità assai verosimile di costruire in un prossimo futuro quando già in precedenza un progetto edilizio non sarebbe potuto essere realizzato a causa della normativa in materia di protezione delle acque. La riserva generale, contenuta in una decisione dell'assemblea comunale, d'istituire in seguito altre zone artigianali non permette di concludere che un fondo sarebbe divenuto assai verosimilmente edificabile in un prossimo futuro (consid. 3).

4. L'assenza di un'espropriazione materiale esclude il diritto di pretendere un'indennità per altri pregiudizi (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 220

BGE 107 Ib 219 S. 220

Hans Hodel kaufte Mitte 1971 das in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Meikirch gelegene Grundstück GB Nr. 1034 "Aestumoos" mit einer Fläche von 38'781 m2 für 1 Million Franken. Er beabsichtigte, seinen Betrieb der klimatechnischen und metallverarbeitenden Branche dorthin zu verlegen. Im Einvernehmen mit dem Gemeinderat liess er den Entwurf für eine Änderung des Zonenplans ausarbeiten, wonach das Grundstück der Gewerbezone zugewiesen werden sollte. Die Einzonung scheiterte jedoch am Widerstand der zuständigen kantonalen Behörden. Als gangbare Lösung bot sich darauf ein Abtausch des Grundstücks gegen die Parzelle GB Nr. 1025 "Birchimatte" an. Vor der Annahme des neuen Zonenplans am 23. November 1973 kam indessen kein Vertrag mehr zustande. Die Gemeindeversammlung verzichtete auf die Schaffung einer entsprechenden Gewerbezone, beschloss jedoch, die Standorte weiterer Gewerbezonen in den Ortsteilen an späteren Gemeindeversammlungen festzulegen. In der Folge wurde der Tauschvertrag unter der Bedingung abgeschlossen, dass er nur dann rechtswirksam werde, wenn die "Birchimatte" zur baulichen und gewerblichen Nutzung freigegeben werde. Am 25. April 1975 lehnte die Gemeindeversammlung eine Einzonung der "Birchimatte" ab. Hans Hodel hat diesen Beschluss nicht angefochten. Dagegen stellte er das Begehren, ihm wegen materieller Enteignung des Grundstücks Nr. 1034 "Aestumoos" einen gerichtlich zu bestimmenden Betrag sowie eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 17'232.50 zuzüglich Zins seit dem 25. April 1975 zuzusprechen.
Die kantonale Enteignungs-Schätzungskommission Kreis IV verneinte das Vorliegen einer materiellen Enteignung und wies das Begehren mit Entscheid vom 28. Oktober 1977 ab. Die Verfahrenskosten und die Parteikosten des Ansprechers überband sie der

BGE 107 Ib 219 S. 221

Einwohnergemeinde Meikirch. Beide Parteien zogen diesen Entscheid an das Verwaltungsgericht des Kantons Bern weiter. Dieses bejahte das Vorliegen einer materiellen Enteignung, hob den Entscheid der Enteignungs-Schätzungskommission auf und wies die Sache zur Bestimmung der von der Einwohnergemeinde Meikirch zu leistenden Entschädigung an die Vorinstanz zurück. Die Weiterziehung der Einwohnergemeinde Meikirch hinsichtlich der Prozesskosten schrieb es als gegenstandslos geworden ab. Gegen dieses Urteil führt die Einwohnergemeinde Meikirch Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Gemeinde Meikirch wird auf Art. 34 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) gestützt. Diese Bestimmung steht erst seit dem 1. Januar 1980 in Kraft, während der angefochtene Entscheid noch im Jahre 1979 gefällt worden ist. Die nach dem kan-

tonalen Prozessrecht massgebliche Urteilseröffnung (Art. 84 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 22. Oktober 1961) hat jedoch durch die Zustellung des schriftlich begründeten Urteils erst am 29. April 1980, also nach Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes stattgefunden. Zulässigkeit der Beschwerde und Legitimation der Beschwerdeführerin sind daher übereinstimmend mit der Auffassung des Verwaltungsgerichts nach dem Raumplanungsgesetz zu beurteilen. Da ein letztinstanzlicher Entscheid über eine Entschädigung aus Eigentumsbeschränkung vorliegt, die auf eine Nichteinzonung im Rahmen der Nutzungsplanung zurückzuführen ist, ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemäss Art. 34 Abs. 1 RPG zulässig (FRITZ GYGI, Der Rechtsschutz, in: Das Bundesgesetz über die Raumplanung, Berner Tage für die juristische Praxis 1980, Bern 1980, S. 76: EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, Art. 34 N. 6, S. 360). Mit dem angefochtenen Urteil wird die streitige Entschädigungssumme indes noch nicht zugesprochen; vielmehr wird der Fall zur Bestimmung des Betrags an die Enteignungs-Schätzungskommission zurückgewiesen. Dennoch ist die Beschwerde schon gegen den angefochtenen Entscheid des Verwaltungsgerichts zulässig. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Verfügung, in der ein Grundsatzentscheid getroffen und die Sache im

Sinne der Erwägungen an eine untere Instanz zurückgewiesen wird, eine Endverfügung (Urteil World Wildlife Fund vom 29. September 1979, E. 1, veröffentlicht in ZBl 80 (1979) S. 26; BGE 100 Ib 467 E. 1). Es wäre auch hier mit Überlegungen der Verfahrensökonomie unvereinbar, Arbeiten der Enteignungs-Schätzungskommission zu veranlassen, welche die Entscheidung der Grundsatzfrage gegebenenfalls unnötig macht. Die Legitimation der Beschwerdeführerin ist nach Art. 34 Abs. 2 RPG gegeben. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Massnahmen der öffentlichen Hand auf dem Gebiete der Raumplanung können den Wert von Grundstücken erhöhen oder vermindern. Art. 5 RPG, auf den Art. 34 Abs. 1 RPG hinweist, handelt von Ausgleich und Entschädigung bei solchen Planungsmassnahmen. Um einen Ausgleich im Sinne von Art. 5 Abs. 1 RPG geht es hier nicht, sondern um eine Entschädigung wegen Wertverminderung. Nach Art. 5 Abs. 2 RPG wird, falls Planungen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen und somit eine materielle Enteignung bedeuten, voll entschädigt. Diese Vorschrift bringt materiell nichts Neues; sie gibt den in der Eigentumsgarantie gemäss Art. 22ter BV enthaltenen und in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung konkretisierten Rechtszustand wieder. Formell begründet sie jedoch einen direkten bundesgesetzlichen Entschädigungsanspruch des Betroffenen (ULRICH ZIMMERLI, Raumplanungsgesetz und Enteignung, in: Das Bundesgesetz über die Raumplanung, Berner Tage für die juristische Praxis 1980, S. 60; EJPD/BRP, a.a.O., Art. 5 N. 24, 25, S. 133). Das Raumplanungsgesetz des Bundes gibt nicht bloss dem Betroffenen eine Mindestgarantie, sondern zugleich auch dem entschädigungspflichtigen Gemeinwesen eine Schranke gegen die Festsetzung übermässiger Entschädigungsbeträge. Das ergibt sich namentlich aus Art. 34 Abs. 2 RPG, der den Kantonen und den Gemeinden in solchen Fällen ein Beschwerderecht einräumt. Es ist daher zu prüfen, ob dem Beschwerdegegner Hodel nach den vom Bundesgericht aus Art. 22ter BV als Wertgarantie entwickelten Grundsätzen und somit aus Art. 5 Abs. 2 RPG ein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung zu Lasten der Gemeinde Meikirch zusteht. Darüber ist in freier Kognition zu entscheiden. Ein enteignungsähnlicher Eingriff, der gemäss Art. 22ter BV zu voller Entschädigung verpflichtet, liegt nach der Rechtsprechung

des Bundesgerichts vor, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil dem Eigentümer eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hiefür keine Entschädigung geleistet würde (BGE 105 Ia 339 E. 4a, BGE 103 Ib 216 f. E. 2 und BGE 102 Ia 247 E. 4a mit Verweisungen). In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, diese lasse sich sehr wahrscheinlich in naher Zukunft verwirklichen (BGE 105 Ia 339 E. 4a und BGE 101 Ia 227 mit Verweisungen).

3. Der Grundeigentümer Hans Hodel ist - wie sein Entschädigungsgesuch vom 7. April 1976 erkennen lässt - der Meinung, seine Parzelle Nr. 1034 "Aestumoos" sei von materieller Enteignung betroffen. Die Eigentumsbeschränkung, welche die behauptete materielle Enteignung bewirkt haben soll, erblickt er im Beschluss der Gemeindeversammlung von Meikirch vom 25. April 1975, die den Überbauungs- und Gestaltungsplan "Birchimatte" verworfen hat. Das Verwaltungsgericht hat diese Sicht grundsätzlich anerkannt und die Gemeinde Meikirch als entschädigungspflichtig erklärt. Als zu ersetzenden Schaden bezeichnet es "namentlich die Differenz zwischen dem Erwerbspreis für die Parzelle Nr. 1034 und dem Wert dieses Grundstücks, wie er sich zufolge der Abstimmung von 1975 ergab, ferner die weiteren im Zusammenhang mit der Einzonung der Birchimatte erlittenen Vermögenswerten Nachteile (Inkonvenienzen), die mit der Entschädigung für die Grundstückswerteinbusse nicht bereits abgegolten sind". a) Der ablehnende Gemeindeversammlungsbeschluss betraf den Überbauungs- und Gestaltungsplan "Birchimatte" und bezog sich somit auf das Grundstück Nr. 1025. Dieses hatte der Beschwerdegegner nicht zu Eigentum erworben; es stand ihm gemäss Parzellierungs- und Tauschvertrag vom 10. Mai 1974 lediglich ein bedingtes Erwerbsrecht im Tausch gegen seine Parzelle Nr. 1034 "Aestumoos" zu. Der Tauschvertrag aber fiel mit dem ablehnenden Gemeindeversammlungsbeschluss dahin. Ob der Beschwerdegegner

unter diesen Umständen überhaupt in seinem Eigentum betroffen wird, ist fraglich. Dieses Problem kann indessen offen gelassen werden; am Ausgang des Verfahrens würde in der Hauptsache selbst dann nichts ändern, wenn Hans Hodel am 13. Juli 1971 anstelle des Grundstücks Nr. 1034 "Aestumoos" die Parzelle Nr. 1025 "Birchimatte" erworben hätte. b) Es ist zu prüfen, ob die Ablehnung des Überbauungs- und Gestaltungsplans "Birchimatte" durch die Gemeindeversammlung Meikirch in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommt und damit eine Entschädigungspflicht der Beschwerdeführerin begründet. Entscheidend ist, ob am 25. April 1975, dem Tag der Abstimmung, die bauliche Nutzung des Grundstücks Nr. 1025 "Birchimatte" voraussehbar und mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft zu verwirklichen war, und ob diese Erwartung durch den ablehnenden Gemeindeversammlungsbeschluss aufgehoben wurde (vgl. BGE 106 Ia 185 E. 4a). c) Für die Beantwortung dieser Frage ist in erster Linie auf die rechtlichen Gegebenheiten abzustellen. Dabei kommt dem Bundesrecht Vorrang zu. Es ist daher zu prüfen, ob am 25. April 1975 die Voraussetzungen des am 1. Juli 1972 in Kraft getretenen Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971 (GSchG) erfüllt waren, um auf der fraglichen Parzelle die geplanten gewerblichen Bauten zu errichten (vgl. BGE 106 Ia 185 E. 4b). aa) Gemäss Art. 19 und 20 GSchG in der hier anwendbaren, bis Ende 1979 geltenden Fassung durften Bewilligungen für den Neu- und Umbau von Bauten und Anlagen aller Art nur innerhalb der Bauzonen oder, wo solche fehlten, innerhalb des im generellen Kanalisationsprojekt (GKP) abgegrenzten Gebietes erteilt werden, wenn der Anschluss der Abwässer an die Kanalisation gewährleistet war. Baubewilligungen für Gebäude und Anlagen ausserhalb der Bauzonen oder des im generellen Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebietes durften nur erteilt werden, wenn der Gesuchsteller ein sachlich begründetes Bedürfnis nachwies (BGE 102 Ib 213 E. 1a mit Verweisungen). Mit dieser Regelung verfolgte der Gesetzgeber nicht nur Ziele des

Gewässerschutzes, sondern auch der Raumplanung, indem er mit Rücksicht auf die vielfältigen öffentlichen Interessen, die auf dem Spiele stehen - rationelle Nutzung des Bodens, Erhaltung des Landwirtschaftsgebiets, Landschaftsschutz u.a.m. - die allgemeine bauliche Nutzung auf die hiefür planerisch bezeichneten Gebiete begrenzen wollte (BGE

BGE 107 Ib 219 S. 225

BGE 101 Ib 193 E. 2a; 304 E. 2b). Welches sachlich begründete Bedürfnis Neu- oder Umbauten ausserhalb der Bauzonen beziehungsweise des GKP zu rechtfertigen vermochte, präzisierte Art. 27 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 (AGSchV) näher; primär ging es dabei um sogenannte standortgebundene Bauten. Ausdrücklich hielt die Bestimmung fest, dass die Anschlussmöglichkeit an eine Kanalisation in keinem Fall die Erfordernisse für die Anerkennung eines sachlich begründeten Bedürfnisses ersetzt (BGE 106 Ia 186 E. 4b aa). bb) Im vorliegenden Fall befanden sich sowohl das Grundstück Nr. 1025 "Birchimatte" als auch die Parzelle Nr. 1034 "Aestumoos" gemäss ursprünglichem Zonenplan 1961 und revidiertem Zonenplan 1973 ausserhalb der Bauzone. Dass die beiden Grundstücke noch innerhalb des im GKP abgegrenzten Gebiets liegen, ist unerheblich; wo Bauzonen ausgeschieden sind, ist auf diese und nicht auf die behelfsmässige Abgrenzung des GKP abzustellen (BGE 101 Ib 194 E. 2a). Die Parzellen waren daher mit andern als standortgebundenen Bauten nicht zu überbauen. cc) Die Standortgebundenheit ist ein objektiver Begriff. Sie bedeutet Angewiesensein auf eine bestimmte Lage (BGE 102 Ib 79 E. 4a). Der Gewerbebetrieb des Beschwerdegegners lässt keine Besonderheiten erkennen, die einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzonen bedingen. Das Bestreben des Beschwerdegegners war ja gerade darauf ausgerichtet, die Einzonung des für den Gewerbeneubau vorgesehenen Landes zu erwirken. War aber das Vorhaben nicht standortgebunden, so hätte es unter den gegebenen Umständen nicht bewilligt werden dürfen. d) Es kann sich daher nur fragen, ob im Zeitpunkt der Ablehnung des Überbauungs- und Gestaltungsplans "Birchimatte" besondere Umstände vorlagen, welche die Einzonung zwingend geboten hätten, so dass im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft die Überbauungsmöglichkeit zu bejahen war (BGE 106 Ia 189 E. 4c). aa) Das Verwaltungsgericht sieht besondere Umstände namentlich darin, dass die Gemeindeversammlung Meikirch am 23. November 1973 mit ihrer Zustimmung zu den Anträgen des Gemeinderates im Hinblick auf das Vorhaben Hodel beschlossen habe, dass die Ausscheidung von Gewerbeflächen den planerischen Zielen nicht widerspreche und dass solches Terrain zu einem späteren Zeitpunkt einzuzonen sei. Damit habe sie dem Beschwerdegegner eine objektiv verstärkte Rechtsposition verliehen; dieser

BGE 107 Ib 219 S. 226

habe sich darauf verlassen dürfen, dass die Gemeindeversammlung innerhalb eines vernünftigen Planungszeitraums die Zuweisung eines geeigneten Grundstücks zur Gewerbezone genehmigen werde. Gestützt auf das Abstimmungsergebnis habe er ferner in guten Treuen die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Vermögensdispositionen treffen dürfen. Im Hinblick auf den geplanten Landabtausch habe sich der Erwerb der Parzelle Nr. 1034 "Aestumoos" somit nachträglich als gerechtfertigt erwiesen. Das Verwaltungsgericht misst dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 23. November 1973 eine Bedeutung zu, die er weder vom Wortlaut noch vom Versammlungsprotokoll her haben kann. Zwar mag es zutreffen, dass der Gemeinderat als Antragsteller in der vom Verwaltungsgericht dargestellten Richtung vorgehen wollte und dass der Beschwerdegegner darin seine Hoffnung bestätigt sah, die "Birchimatte" werde nach erfolgreichem Abschluss des Parzellierungs- und Tauschvertrags ohne weiteres der Gewerbezone zugewiesen. Das aber ist nicht allein massgebend. Entscheidend ist vielmehr, welche Bedeutung dem Beschluss selbst als Akt der allein zuständigen Gemeinde-

versammlung objektiv zukommt. Er lautet wörtlich: "a) Genehmigung von Gewerbezonen für die Gemeinde Meikirch.
b) Die Standorte weiterer Gewerbezonen in den Ortsteilen werden als Ergänzung des dannzumal gültigen Zonenplanes an späteren Gemeindeversammlungen festgelegt. c) Genehmigung des Zonenplanes."
Daraus, namentlich aus der Aussage von lit. b, darf nicht geschlossen werden, die Gemeinde habe die Schaffung der Gewerbezone "Birchimatte" verbindlich in Aussicht gestellt. Dafür ist die Formulierung zu unbestimmt. Auch das Protokoll der Gemeindeversammlung enthält keinen entsprechenden Hinweis. Die Gemeindeversammlung hat sich lediglich die Ausscheidung weiterer Gewerbezonen vorbehalten und sich dieses Ziel in einer allgemein gehaltenen Programmerklärung gesetzt. Dadurch aber hat sie sich nicht selbst gebunden. Vielmehr war klar, dass die Schaffung weiterer Gewerbezonen wiederum der Zustimmung der Stimmberechtigten der Gemeinde Meikirch bedurfte. Muss zunächst ein Zonenplan angenommen werden, schliesst dies in der Regel die Annahme aus, ein Grundstück sei in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit zu überbauen. Wer Land in der Hoffnung erwirbt, die Stimmberechtigten würden den gestellten Antrag annehmen, handelt auf eigenes Risiko. Eine abweichende Annahme

wäre mit der auch dem Beschwerdegegner bekannten demokratischen Grundordnung der Gemeinden nicht vereinbar (BGE 106 Ia 190 E. 4d).
Hinzu kommt, dass der Beschwerdegegner den Erwerb von Landwirtschaftsland zu einem Industrielandpreis rund zwei Jahre vor dem fraglichen Beschluss vorgenommen hat. Das Verwaltungsgericht stellt selbst fest, aus den Akten gehe einwandfrei hervor, dass sich der Beschwerdegegner Ende Juni 1971 nicht unmittelbar auf Grund eines Verhaltens der Gemeindebehörden zum Kauf entschlossen habe, sondern weil sein Kaufsrecht am 1. Juli 1971 dahingefallen wäre und offenbar ein höheres Kaufsangebot vorgelegen habe. Der Beschwerdegegner hat somit ausschliesslich auf eigenes Risiko gehandelt. Besonders gewagt war der völlige Verzicht auf eine Bedingung im Kaufvertrag, zumal der Vorvertrag und auch der später abgeschlossene Parzellierungs- und Tauschvertrag einen Einzonungsvorbehalt enthielten. Es entspricht nicht dem Zweck der Eigentumsgarantie, dass die Allgemeinheit dem Einzelnen Risiken abnehmen muss, die dieser in eigener Verantwortung frei übernommen hat. bb) In zwei neueren Entscheiden hat das Bundesgericht festgehalten, die Anwendung des Gewässerschutzgesetzes könne möglicherweise dann zu einer enteignungsähnlichen Wirkung führen, wenn baureifes oder grob erschlossenes Land, das innerhalb des mit den Anforderungen des Gewässerschutzgesetzes übereinstimmenden GKP liegt, nicht eingezont werde (BGE 106 Ia 189 E. 4c; 105 Ia 338 E. 3d). Sowohl die Parzelle Nr. 1025 "Birchimatte" als auch das Grundstück Nr. 1034 "Aestumoos" befinden sich innerhalb des GKP. Beide Parzellen sind aber weder baureif noch grob erschlossen. Damit fehlt es an einer grundlegenden Voraussetzung für die Annahme einer materiellen Enteignung aus gewässerschutzrechtlicher Sicht. e) Das Verwaltungsgericht nimmt ein unzumutbares Sonderopfer des Beschwerdegegners an. Es sieht dieses darin, dass die Gemeindeversammlung 1975 auf den von ihr im Jahre 1973 beschlossenen Grundsatz, Gewerbezonen auszuscheiden, zurückgekommen ist. Diese Sicht verkennt jedoch, dass mit diesem Beschluss keine Eigentumsbeschränkung begründet wurde und der Beschwerdegegner die im Landwirtschaftsgebiet liegende Parzelle Nr. 1034 bereits 1971 ohne Bedingung teuer gekauft und die ihn benachteiligende Vermögensdisposition somit schon damals getroffen hat. Die Parzelle wurde nicht durch den Gemeindebeschluss

vom 25. April 1975 entwertet; sie stand spätestens seit dem 1. Juli 1972 (Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971) von Bundesrechts und seit dem 1. Januar 1971 (Inkrafttreten des bernischen Baugesetzes vom 7. Juni 1970) von kantonalen Rechts wegen grundsätzlich nur noch der landwirtschaftlichen Nutzung offen. Sie hatte mithin jedenfalls schon vor dem Erwerb durch den Beschwerdegegner keinen Industrielandwert. Damit stellt sich die Frage des Sonderopfers gar nicht.

4. Das Verwaltungsgericht weist die Enteignungs-Schätzungskommission an, dem Beschwerdegegner auch für die "weiteren im Zusammenhang mit der Einzonung der Birchimatte erlittenen vermögenswerten Nachteile (Inkonvenienzen), die mit der Entschädigung für die Grundstückswerteinbusse nicht bereits abgegolten sind" eine volle Entschädigung zuzusprechen. Es begründet diesen Anspruch ebenfalls damit, dass dem Beschwerdegegner ein unzumutbares Sonderopfer auferlegt werde. Da sich nach dem Gesagten die Frage des Sonderopfers im vorliegenden Fall gar nicht stellt (E. 3e), lässt sich jedenfalls unter diesem Titel auch hinsichtlich der Inkonvenienzen kein Entschädigungsanspruch des Beschwerdegegners herleiten.

5. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 25. April 1975 keine materielle Enteignung bewirkt. Die Beschwerde ist somit begründet, weshalb das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben ist. Damit lebt die als gegenstandslos abgeschriebene "Weiterziehung" der Gemeinde Meikirch hinsichtlich der Kosten des Verfahrens vor der Enteignungs-Schätzungskommission wieder auf. Zudem wird das Verwaltungsgericht über die Kosten des Weiterziehungsverfahrens neu zu entscheiden haben.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird gutgeheissen, und das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 12. November 1979 wird aufgehoben.