Urteilskopf

119 Ib 138

16. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 24. Februar 1993 i.S. Regierungsrat des Kantons Aargau und Bundesamt für Raumplanung gegen R. und Verwaltungsgericht des Kantons Aargau (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Art. 5 Abs. 2 RPG; materielle Enteignung.

1. Vertrauensschutz: Eine bei Inkrafttreten einer Schutzzonenfestsetzung über 15 Jahre alte Zusicherung über die Überbaubarkeit eines Grundstückes aufgrund der Rechtslage von 1971 ist zufolge wiederholter Änderung des massgebenden Bundesrechts und des langen Zeitablaufes unverbindlich (E. 4).

2. Die weiteren Voraussetzungen für das Vorliegen einer entschädigungspflichtigen Nichteinzonung (Erschliessung, Lage der Parzelle im weitgehend überbauten Gebiet) sind nicht erfüllt (E. 5); von einem Sonderopfer kann nicht gesprochen werden (E. 6).

Regeste (fr):
Art. 5 al. 2 LAT; expropriation matérielle.

1. Protection de la bonne foi: l'autorité a indiqué, il y a plus de quinze ans, qu'un bien-fonds déterminé était constructible sur la base de la situation juridique de 1971; cette assurance n'est plus opposable à l'autorité au moment de l'entrée en vigueur d'une zone de protection, compte tenu des diverses modifications du droit fédéral dans l'intervalle et du temps écoulé (consid. 4).

2. Pour admettre que l'on se trouve en présence d'un refus de classement soumis à indemnisation, il faut que le terrain soit équipé et se trouve dans un secteur déjà largement bâti. Ces conditions ne sont pas remplies en l'occurrence (consid. 5). On ne se trouve pas davantage en présence d'un sacrifice particulier (consid. 6).

Regesto (it):
Art. 5 cpv. 2 LPT; espropriazione materiale.

1. Protezione della buona fede: l'assicurazione, data più di 15 anni prima e fondata sulla situazione giuridica del 1971, secondo cui un terreno sarebbe edificabile, non è vincolante al momento dell'entrata in vigore di una zona di protezione, in seguito alle numerose modificazioni del diritto applicabile e del lungo periodo di tempo trascorso (consid. 4).

2. Gli ulteriori requisiti per ammettere che il rifiuto di includere il fondo in zona edificabile sia soggetto ad un'indennità (urbanizzazione, ubicazione in un'area già largamente edificata) non sono dati nella fattispecie (consid. 5); non si può neppure riconoscere un sacrificio particolare (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 139

R. ist Eigentümer der Parzellen Nrn. 1640, 1641, 1643 und 1644 in der Gemeinde Seengen. Diese vier schmalen Grundstücke sind Rebland und grenzen aneinander. Sie liegen zwischen der Kantonsstrasse K 251 (Seengen-Meisterschwanden) und dem Ufer des Hallwilersees. Nach der Zonenordnung (ZO) und dem Zonenplan der Gemeinde Seengen vom 15. Dezember 1967, genehmigt vom Grossen Rat des Kantons Aargau am 17. März 1969, waren die Grundstücke mit Ausnahme eines 10 m breiten Uferstreifens, der in einer Sperrzone lag, der Schutzzone Brestenberg, erste Etappe, zugewiesen. In dieser Zone war die lockere und offene Überbauung mit Einfamilienhäusern von max. 15 m Länge und 7 m Höhe bei einer Ausnützungsziffer von max. 0,2 unter Einhaltung zusätzlicher Rahmenbedingungen zulässig. Gemäss § 7 der kantonalen Verordnung über den Schutz des Hallwilersees und seiner Ufer vom 27. Juli 1956 (Hallwilerseeschutzverordnung, HSV) hatten sich die Bauten in dieser Zone unter Wahrung der Struktur des Hanges harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen. Der Blick von der Landstrasse Seengen-Meisterschwanden auf den See musste frei bleiben und die Überbauung hatte weiträumig zu erfolgen, wobei auch nach kantonalem Recht eine Ausnützungsziffer von 0,2 sowie überdies ein Grenzabstand von 7 m vorgeschrieben waren.

BGE 119 Ib 138 S. 140

R. reichte am 12. Januar 1971 ein Baugesuch für ein zweistöckiges Wohnhaus auf seinen vier Parzellen ein. Gegen dieses Baugesuch erhoben der Landschaftsschutzverband Hallwilersee, der Aargauische Bund für Naturschutz, die Aargauische Vereinigung für Heimatschutz und der Schweizer Heimatschutz Einsprache. Sie beantragten die Abweisung des Baugesuches, allenfalls dessen Zurückstellung bis zur Klärung der Frage des integralen Schutzes des Rebgeländes am Hallwilersee. Am 9. März 1971 überwies der Gemeinderat die Baugesuchsakten dem Baudepartement des Kantons Aargau; dieses hatte gemäss § 12 Abs. 2 HSV über die Zulässigkeit des Bauvorhabens zu befinden. In der Folge fand am 8. April 1971 zwischen R. und dem Baudirektor eine Besprechung statt, an der vereinbart wurde, das Baugesuch zu sistieren, um dem Baudepartement Gelegenheit einzuräumen, womöglich zu einer Einigung über das weitere Vorgehen und das Schicksal des Baugesuches zu gelangen. In der Folge einigten sich die Parteien auf eine Sistierung, wobei der Baudirektor R. am 13. Juli 1971 mitteilte, dass diesem "durch diese Sistierung keinerlei Rechtsnachteile entstehen" würden. Im Nachgang zu diesem Schreiben ersuchte R. am 1. August 1971 dem Baudirektor um Klärung der Rechtslage: "Wenn ich Ihre mündlichen Äusserungen sowie Ihr Schreiben richtig verstanden habe, verhält sich die Situation nun folgendermassen: Solange für mich keine akute Notwendigkeit zur Ausführung dieses Bauvorhabens besteht, bleibt mein Gesuch sistiert bei Ihnen. Sollten jedoch die gesetzlichen Bestimmungen über das Bauen in jener Gegend ändern, so hätte ich das Recht, das Gesuch noch unter den heute geltenden Bestimmungen behandeln zu lassen. Sollte dem so sein, so kann ich mich zu dieser Abmachung ohne weiteres bereit erklären und würde mich freuen, dass das Problem eine dem heutigen Datum würdige Lösung gefunden hat. Andernfalls möchte ich Sie um die nötige Belehrung bitten, worauf wir die Situation nochmals anschauen müssten." Mit Schreiben vom 5. August 1971 bestätigte der Baudirektor, dass dies den gegenseitig getroffenen Vereinbarungen in jeder Hinsicht entspreche. Nachdem am 17. März 1972 der Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung (BMR; AS 1972 I 644 ff.) erlassen worden war, gelangte R. mit Schreiben vom 12. März 1973 erneut an den Baudirektor und teilte ihm mit, der Gemeinderat habe an einer kürzlich stattgefundenen Versammlung die Grundeigentümer des Gebietes Brestenbergreben über Massnahmen orientiert, die gestützt auf den BMR zu treffen sein würden.

BGE 119 Ib 138 S. 141

Es sei vorgesehen, seine Liegenschaften einer Sperrzone zuzuteilen. Er nehme indes an, dass der Baudirektor nach wie vor zu seiner Zusicherung vom Juli/August 1971 stehen werde. Dieser antwortete am 13. April

1973, der Planungschef des Kantons werde in nächster Zeit mit dem Gemeinderat über die planerischen Massnahmen in den Brestenbergreben Kontakt aufnehmen. Dabei werde die Frage der weiteren Bewirtschaftung des Landes eine grosse Rolle spielen. Gemeinsam sei alles daran zu setzen, dass die schöne Landschaft der Brestenbergreben erhalten bleibe. Er sei R. dankbar, wenn er ihn dabei unterstützen werde.
Am 13. Mai 1986 erliess der Grosse Rat des Kantons Aargau das Dekret zum Schutz der Hallwilerseelandschaft (Hallwilerseeschutzdekret; HSD). Es trat am 27. Juli 1986 in Kraft. Nach diesem Dekret und dem dazugehörenden Schutzplan 1:25'000 ist ein Uferstreifen von 25 m Breite der Sperrzone und der Rest der Parzellen von R. der Schutzzone zugewiesen. In der Sperrzone sind Bauten und Anlagen jeder Art verboten, in der Schutzzone sind nur betriebsnotwendige Bauten für die ordentliche Bewirtschaftung des Landes zulässig (§§ 5 und 6 HSD). R. verlangte am 4. September 1986, die im Jahre 1971 verfügte Sistierung des Baubewilligungsverfahrens sei aufzuheben und es sei ein Entscheid über sein Baugesuch aus dem Jahre 1971 zu fällen. Am 30. September 1986 wies das Baudepartement des Kantons Aargau den Gemeinderat an, das Baugesuch abzuweisen. Am 6. Oktober 1986 erteilte der Gemeinderat den Bauabschlag; dieser blieb unangefochten. Gleichentags reichte R. bei der Schätzungskommission nach Baugesetz und Gewässerschutzgesetz des Kantons Aargau Klage mit dem Begehren ein, der Kanton Aargau habe eine Entschädigung aus materieller Enteignung von Fr. 706'694.– zu bezahlen. Am 16. August 1988 wies die Schätzungskommission das Entschädigungsbegehren ab. Mit Urteil vom 19. Februar 1991 hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau die von R. dagegen erhobene Beschwerde gut. Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde verlangen der Regierungsrat des Kantons Aargau und das Bundesamt für Raumplanung die Aufhebung dieses Urteils. Das Bundesgericht heisst die beiden Beschwerde gut

Erwägungen

folgenden Erwägungen:

4. Ob die Nichteinzonung den privaten Beschwerdegegner ausnahmsweise enteignungsgleich traf, ist anhand der hiefür massgebenden Kriterien der Rechtsprechung zu beurteilen. Das

Verwaltungsgericht prüfte im angefochtenen Urteil einzig die Frage, ob aus Gründen des Vertrauensschutzes eine entschädigungspflichtige Nichteinzonung vorliege. Es bejahte dies, da der ehemalige Baudirektor dem Beschwerdegegner im Juli/August 1971 die Überbaubarkeit seiner Grundstücke aufgrund der Rechtslage von 1971 zugesichert habe. Damit sei dem Beschwerdegegner faktisch die Erteilung einer Baubewilligung in Aussicht gestellt worden, weshalb eine Einzonung geboten gewesen wäre. a) Das im Januar 1971 eingeleitete Baubewilligungsverfahren wurde im Einvernehmen zwischen dem Beschwerdegegner und dem Baudepartement Ende April 1971 sistiert. Diese Sistierung dauerte in der Folge bis in die zweite Hälfte des Jahres 1986, somit über 15 Jahre. Innert dieser Zeit änderte die für die Überbauung von Grundstücken massgebende Rechtslage wiederholt. Am 1. Mai 1972 trat das Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (BauG) mit seinen verbindlichen Vorschriften für die Planung der Bodennutzung (§§ 116 ff.), für die Ortsplanung (§§ 126 ff.) und die Regelung des Baubewilligungsverfahrens und der Erschliessungsanforderungen (§§ 150 ff.) in Kraft. Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971 (Gewässerschutzgesetz 1971, AS 1972 I. 950 ff.; ersetzt seit 1. November 1992 durch das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 [Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20]), mit seinen verbindlichen Vorschriften für die Beseitigung der Abwässer aus dem grundsätzlich für das innert höchstens 15 Jahren zur Erschliessung vorgesehenen Baugebiet (Art. 11 und 15 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 [AGSchV; SR 814.201]) wurde auf den 1. Juli 1972 in Kraft gesetzt. Schon zuvor war der BMR am 17. März 1972 in

Kraft getreten. Das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843; in Kraft ab 1. Januar 1975) verstärkte die Erschliessungspflichten der Gemeinden für die sachgerecht auf den Bedarf der kommenden zehn bis fünfzehn Jahre auszurichtenden Wohnbauzonen (Art. 4 ff. WEG). Am 21. November 1977 trat die gestützt auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) erlassene Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN; SR 451.11) in Kraft, in welches unter Ziff. 1303 der Hallwilersee mit dem Hinweis "Typischer Mittellandsee mit überwiegend natürlichen Ufern" aufgenommen wurde. Dies hatte zur Folge, dass das Schutzobjekt, welches auch die Grundstücke des privaten Beschwerdegegners erfasst,

ungeschmälert zu erhalten oder jedenfalls grösstmöglich zu schonen ist, worüber auch Bundesbehörden zu wachen haben (Art. 6-10 NHG). Am 1. Januar 1980 schliesslich trat das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) in Kraft. b) Werden diese überwiegend durch das übergeordnete Bundesrecht erfolgten Rechtsänderungen berücksichtigt, so kann der Folgerung des Verwaltungsgerichts, aus der Korrespondenz des Beschwerdegegners in den Jahren 1971 und 1973 mit dem Vorsteher des Baudepartements könne geschlossen werden, dass der Beschwerdegegner mit der Einweisung seiner Grundstücke in eine Bauzone habe rechnen dürfen, nicht zugestimmt werden. Aufgrund seiner beruflichen Kenntnisse konnten diese Rechtsänderungen dem Beschwerdegegner als Liegenschaftseigentümer nicht entgangen sein. Auch wenn sich der Beschwerdegegner mit einer Sistierung des Baugesuchsverfahrens einverstanden erklärte, konnte er im besten Falle aus dem Briefwechsel vom August 1971 annehmen, dass bei Aufhebung der Sistierung das Baugesuch nach den im Zeitpunkt der Einreichung geltenden Bestimmungen beurteilt werde. Hieraus zu folgern, er könne nach Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes mit einer Einweisung seiner Parzellen in eine bundesrechtskonforme Bauzone rechnen, geht schon deshalb nicht an, weil dem kantonalen Baudirektor keine Kompetenz zur rechtsverbindlichen Festsetzung von Nutzungsplänen zusteht, was auch dem Beschwerdegegner bekannt sein musste.
c) Hievon abgesehen konnte der Beschwerdegegner allenfalls mit einer Beurteilung seines Baugesuches nach früherem Recht durch die erstinstanzlich zuständigen Bewilligungsbehörden rechnen. Auch wenn das Verwaltungsgericht annimmt, das Baudepartement hätte das Vorhaben zu Beginn der siebziger Jahre gestützt auf die Hallwilerseeschutzverordnung vom Jahre 1956 bewilligt, wofür die beiden bewilligten Baugesuche Ch. und W., denen das Baudepartement am 31. Dezember 1971 und 2. November 1972 zustimmte, sprechen, so steht keineswegs mit Sicherheit fest, dass das Gesuch des Beschwerdegegners bei Aufhebung der Sistierung in späteren Jahren hätte bewilligt werden müssen. Nach einer mehrere Jahre dauernden Sistierung hätte dass Vorhaben erneut publiziert werden müssen. Wenn die Geltungsdauer einer Baubewilligung nach § 154 BauG ein Jahr mit der Möglichkeit einer Verlängerung um ein weiteres Jahr beträgt, so ist hieraus zu folgern, dass bei Wiederaufnahme eines sistierten Verfahrens nach entsprechendem Fristablauf das Baugesuch

erneut veröffentlicht werden muss. Es steht daher nicht fest, ob und welche Einsprachen eingegangen wären und welche Folge die Bewilligungsinstanzen diesen Einsprachen gegeben hätten. Schon bei der Auflage des Projektes zu Beginn des Jahres 1971 reichten verschiedene Natur- und Heimatschutzvereinigungen Einsprachen ein.
d) Selbst wenn man annehmen wollte, die Baubehörden hätten alle Einsprachen abgewiesen und die Baubewilligung erteilt, so kann nicht angenommen werden, dass diese rechtskräftig geworden wäre. Mit Beschwerden der Einsprecher hätte gerechnet werden müssen. Auch aufsichtsrechtliche Anordnungen des Bundes aufgrund

des BMR wären nicht ausgeschlossen gewesen (Verwaltungspraxis der Bundesbehörden [VPB]1974 Nr. 26 und 1975 Nr. 93). In die provisorischen Schutzgebiete, zu deren Festsetzung die Kantone verpflichtet waren, sollten u.a. nach klarer Anordnung Fluss- und Seeufer sowie Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart einbezogen werden (Art. 2 Abs. 1 lit. a und b BMR). Gemäss Art. 13 BMR überwacht der Bundesrat die Einhaltung des Beschlusses. Wenn die Kantone die provisorischen Schutzgebiete nicht rechtzeitig ausscheiden oder den Bundesbeschluss sonst nicht wirksam durchsetzen, hat er nach erfolgloser Mahnung selbst Massnahmen gegenüber Kantonen, Gemeinden oder andern Pflichtigen zu treffen. Mit derartigen Massnahmen hätte sehr wohl gerechnet werden müssen, falls das Baugesuchsverfahren nicht sistiert und auf kantonaler Ebene der Schutz des in Frage stehenden Rebgeländes gemäss den Anforderungen des Bundesrechts nicht geprüft worden wäre. Aus der Antwort des Baudirektors vom 13. April 1973 geht deutlich die Absicht hervor, in Übereinstimmung mit der dargelegten Rechtslage gemäss dem BMR die Brestenbergreben, zu denen die Parzellen des Beschwerdegegners gehören, zu schützen. Hätte dieser die ernste Absicht gehabt, sein Bauvorhaben zu verwirklichen, so hätte er jedenfalls nach Erhalt der Antwort vom 13. April 1973 die Aufhebung der Sistierung und die Beurteilung des Vorhabens verlangen müssen. e) Nachdem der Beschwerdegegner die Aufhebung der Sistierung nicht verlangte, verstrichen bis zum Erlass des Hallwilerseeschutzdekretes rund fünfzehn Jahre. Nach derart langer Dauer entfällt eine allfällige Bindungswirkung. Eine solche kann ohnehin nicht angenommen werden, wenn sich die Rechtslage bis zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Sachverhalts, der Anlass zur Auskunft gab, ändert (BGE 117 Ia 287 E. 2b mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht

erachtete diesen Vorbehalt deshalb nicht als massgebend, weil sich die Auskunft im Jahre 1971 auf die Änderung der Rechtslage bezogen habe. Seine Überlegung ist verständlich, doch kann ihr jedenfalls für die Anwendung neuen Bundesrechts nicht zugestimmt werden. Andernfalls würde der Grundsatz des Vorranges des Bundesrechts verletzt. Der Schutz des Vertrauens in eine Zusicherung ist auf eine bestimmte Dauer, die sich je nach dem in Frage stehenden Rechtsverhältnis bemisst, beschränkt (JÜRG ANDREAS BAUER, Auskünfte und Zusagen der Steuerbehörden an Private im schweizerischen Steuerrecht, Diss. Zürich 1979, S. 247 f.; KATHERINA SAMELI, Treu und Glauben im öffentlichen Recht, ZSR NF 96/1977 II S. 374; URS GUENG, Zur Verbindlichkeit verwaltungsbehördlicher Auskünfte und Zusagen, Ergänzter Sonderdruck aus ZBl 71/1970 S. 48 f.). In einem Urteil vom 23. März 1977 hielt das Bundesgericht fest, ein Bürger dürfe nicht damit rechnen, dass die Gemeinde ihr Einverständnis gegenüber einem Bauvorhaben noch nach Jahren aufrechterhalte (Urteil des Bundesgerichtes vom 23. März 1977, publiziert in ZBl 78/1977 S. 558). In zwei weiteren Urteilen genügte bereits der Ablauf von zwei bzw. vier Jahren, innert welchen der Eigentümer nicht nach der geltend gemachten Zusicherung handelte und die in Aussicht gestellte Bau- oder Rodungsbewilligung einholte, um eine Berufung auf den Grundsatz von Treu und Glauben auszuschliessen (nicht publizierte Urteile des Bundesgerichtes vom 14. Juli 1976 i.S. B. gegen Staatsrat Tessin, E. 2, und vom 2. März 1973 i.S. de S. gegen Staatsrat Tessin, E. 4). In einem neueren Entscheid hielt das Bundesgericht fest, nach vierzehn Jahren könne sich ein Privater nicht mehr auf einen (damals) allenfalls vertrauensbegründenden Umstand berufen (BGE 116 Ib 188). Zwischen der hier umstrittenen Zusicherung und dem Inkrafttreten des Hallwilerseeschutzdekretes liegen gut fünfzehn Jahre. Aus der bundesgerichtlichen Praxis ergibt sich, dass sich der Beschwerdegegner, selbst wenn man auch gegenüber einer Änderung des Bundesrechts eine Bindung annehmen wollte, zufolge des langen Zeitablaufes nicht mehr auf die im Jahre 1971 erteilte Auskunft des Baudirektors berufen kann. Mit Recht weisen die Beschwerdeführer darauf hin, dass das am 1. Januar 1980 in Kraft getretene eidgenössische Raumplanungsgesetz die Planungsträger verpflichtet, bestehende Richt- und Nutzungspläne in der Regel alle zehn Jahre zu überprüfen (Art. 9 und 21 RPG). Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichtes können somit aus der Korrespondenz des Beschwerdegegners mit dem Baudirektor keine Gründe des

Vertrauensschutzes hergeleitet werden, welche eine Einzonung geboten hätten. f) Der Beschwerdegegner kann aus der Tatsache, dass Ende der siebziger Jahre seine Liegenschaften nicht als Landwirtschafts- bzw. Rebland besteuert wurden, keine enteignungsgleiche Wirkung der Sperr- bzw. Schutzzonenfestsetzung herleiten. Die Auffassung der Steuerbehörden über die fiskalische Erfassung von Parzellen bindet die Planungsbehörden bei der Erfüllung der Planungspflicht nicht (BGE 112 Ib 492 E. 9). Ebenso unbeachtlich ist, dass in der Auflage des ersten Entwurfes zu einem Hallwilerseeschutzdekret im Jahre 1980 davon die Rede war, der Schutzzonenplan betreffe die Bauzonen nicht. Die öffentliche Auflage von Nutzungsplänen (Art. 33 Abs. 1 RPG) dient der Mitwirkung der Bevölkerung bei Planungen (Art. 4 Abs. 1 und 2 RPG) und dem Rechtsschutz Betroffener (BGE 115 Ia 89; BGE 111 Ia 168 f. E. 2c und d). Es ist nicht ausgeschlossen, dass Einwendungen oder sonstige neue Erkenntnisse, die im Zusammenhang mit der Planauflage gewonnen werden, zu einer Überarbeitung von Planentwürfen führen (nicht publiziertes Urteil des Bundesgerichtes vom 11. November 1992 i.S. B. gegen Gemeinde Maur, E. 2c).

5. Zu den weiteren Voraussetzungen, unter welchen ausnahmsweise eine Nichteinzonung entschädigungspflichtig sein kann, hat das Verwaltungsgericht nicht Stellung genommen. Doch braucht deswegen die Sache nicht zu ergänzenden Erhebungen zurückgewiesen zu werden. a) Aus dem das Gebiet "Rügel/Ghei" betreffenden Entscheid des Bundesgerichtes vom 25. Januar 1993 (BGE 119 Ib 130 E. 3) ergibt sich, dass das aus dem Jahre 1958 stammende generelle Kanalisationsprojekt der Gemeinde Seengen kein den Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes entsprechendes GKP darstellt (BGE 116 Ib 383 E. 5; BGE 112 Ib 400 E. 5c). Das altrechtliche GKP führte zu keiner angemessenen Begrenzung des Baugebietes. Dass bestehende Bauten ausserhalb der Bauzonen an das Kanalisationsnetz angeschlossen werden können und müssen, ändert hieran nichts. Weder kommunale Sammelleitungen ausserhalb der Bauzonen noch private Anschlussleitungen, welche der Erfüllung der Anschlusspflicht dienen, vermögen Liegenschaften das Recht zum Anschluss an die Kanalisation zu verschaffen (BGE 118 Ib 47 E. 4d). Der Beschwerdegegner hat auch keine erheblichen Kosten für die Erschliessung und Überbauung seines Grundstückes aufgewendet. Wenn er ein Bauprojekt für ein Wohnhaus mit damaligen Baukosten

von ca. Fr. 180'000.– ausarbeiten liess, so tat er dies auf eigenes Risiko. Die Schutzzone wurde nicht festgesetzt, um dieses Vorhaben zu verhindern, sondern um das gesamte Gebiet in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Bundesrechts einer Nichtbauzone zuzuweisen. Unter diesen Umständen sind auch die Voraussetzungen, nach denen ausnahmsweise Planungsaufwendungen zu ersetzen sind, nicht erfüllt (BGE 117 Ib 497). b) Die fraglichen Parzellen liegen nicht im weitgehend überbauten Gebiet. Der Begriff des weitgehend überbauten Landes nach Art. 15 lit. a RPG umfasst im wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs. Gleich verhält es sich mit dem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 36 Abs. 3 RPG (BGE 118 Ib 344 E. 4a; BGE 118 Ib 45 E. 4a; BGE 116 Ia 337 E. 4a). Unterhalb der Strasse Seengen-Meisterschwanden befinden sich nur wenige Wohnhäuser. Sie weisen unter sich keinen geschlossenen Zusammenhang auf und sind von den Grundstücken des Beschwerdegegners erheblich entfernt. Bei einer gebietsbezogenen Betrachtungsweise kann weder von einem Siedlungskern noch von einem Siedlungszusammenhang gesprochen werden. Das ganze Gebiet befindet sich ausserhalb des Siedlungsrandes, weshalb die umstrittenen Liegenschaften nicht zum weitgehend überbauten Gebiet im Sinne des Raumplanungsgesetzes gehören (BGE 117 Ia 437 f. E. 3e; BGE 116 Ia 201 E. 2b).

6. Von einem Sonderopfer kann ebenfalls nicht gesprochen werden. Ein solches setzt voraus, dass am Stichtag

die Möglichkeit einer aus eigener Kraft zu verwirklichenden zukünftigen besseren Nutzung der Sache bestand. Das ist in der Regel nur der Fall, wenn im massgebenden Zeitpunkt eine raumplanerische Grundordnung galt, wie sie das Bundesrecht verlangt (BGE 112 Ib 398 E. 5a, 400 E. 5b), eine Voraussetzung, die hier nicht erfüllt ist. Im übrigen befindet sich der Beschwerdeführer in der gleichen Lage wie alle Grundeigentümer, deren Land ebenfalls der Sperr- und/oder Schutzzone zugewiesen wurde.