Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal

Abteilung I
A-7434/2010

Urteil vom 5. April 2011

Besetzung

Richter Lorenz Kneubühler (Vorsitz),
Richterin Claudia Pasqualetto Péquignot,
Richter André Moser,
Gerichtsschreiber Pascal Baur.

Parteien

A._____
Beschwerdeführende,

gegen

Kanton Bern,
Tiefbauamt**,** Reiterstrasse 11, 3011 Bern,
vertreten durch Fürsprecher Dr. Karl Ludwig Fahrländer,

Helvetiastrasse 5, Postfach 179, 3000 Bern 6,
Beschwerdegegner,

und

Eidgenössische Schätzungskommission Kreis 6,
Monbijoustrasse 10, Postfach 6921, 3001 Bern,
Vorinstanz.

Gegenstand

formelle Enteignung (Enteignungsentschädigung).

Sachverhalt:

A.
A._____ sind Eigentümer der in der Gemeinde B._____ in der Agglomeration D._____ gelegenen Parzellen Gbbl.-Nrn. 167 und 168. Diese Parzellen werden – neben weiteren Grundstücken – teilweise für den Bau eines Abschnitts der Nationalstrasse N5, der Umfahrung D._____, Verzweigung (…), benötigt. Das Ausführungsprojekt wurde im Jahre 2002 erstmals öffentlich aufgelegt und vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) soweit hier massgeblich im Jahre 2004 und nach einer gerichtlich angeordneten Anpassung erneut 2007 genehmigt. Die Genehmigung blieb unangefochten und erwuchs in Rechtskraft.

B.
Am 1. Februar 2008 stellte der Kanton Bern bei der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 6 (nachfolgend: ESchK) ein Gesuch um Einleitung des Enteignungsverfahrens sowie Gewährung der vorzeitigen Besitzeinweisung. Am 6. März 2008 wurde eine Einigungsverhandlung mit Augenschein durchgeführt. Die ESchK ermächtigte den Kanton gleichentags, von den beiden Parzellen im Umfang der vom UVEK genehmigten Landerwerbspläne vorzeitig Besitz zu ergreifen; ausserdem verfügte sie die Leistung einer Abschlagszahlung von Fr. 180'000.– an die A._____. Am 22. Oktober 2009 fand die Schätzungsverhandlung statt. Während in mehreren Punkten eine Einigung erzielt werden konnte, blieb insbesondere strittig, ob für die dauernde Enteignung von Teilen der beiden Parzellen der Verkehrswert von Bauland oder von Landwirtschaftsland zu entschädigen sei.

C.
Am 10. September 2010 entschied die ESchK u.a., es bestehe kein Anlass, für die Bestimmung der Entschädigung vom Verkehrswert der beiden Parzellen im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung abzuweichen. Diese wären auch ohne das Nationalstrassenprojekt der Landwirtschaftszone zugeteilt worden, zudem liege keine Baulücke vor. Da die beiden Parzellen im massgeblichen Zeitpunkt in der Landwirtschaftszone gelegen seien, sei der Verkehrswert für Landwirtschaftsland zu entschädigen.

D.
Gegen diesen Entscheid der ESchK (nachfolgend: Vorinstanz) erheben A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende) am 14. Oktober 2010

Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht. Sie beantragen im Wesentlichen, es sei für die Bestimmung der Entschädigung auf den Verkehrswert von Bauland in einer Industriezone abzustellen. Es stehe fest, dass die rechtliche Situation der beiden Parzellen ohne die Planung der Nationalstrasse im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung eine andere gewesen wäre. Massgebender Zeitpunkt für die Festsetzung der Entschädigung müsse daher das Jahr 1975 sein, als das generelle Projekt erstmals öffentlich aufgelegt worden sei; nur dieser Zeitpunkt gebe den richtigen Wert der Parzellen ohne das Nationalstrassenprojekt wieder. Damals hätten sich die beiden Parzellen in einer Bauzone befunden.

E.
Die Vorinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 25. November 2010 die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verweist sie zum einen auf ihre Ausführungen im angefochtenen Entscheid. Zum anderen macht sie geltend, die Nichtgenehmigung der ursprünglich vorgesehenen Einzonung der beiden Grundstücke in die Industriezone und deren Verbleib in der überlagernden Schutzzone I sei als Nicht-Einzonung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu qualifizieren. Für die Beanspruchung der beiden Parzellen durch das Nationalstrassenprojekt sei daher nicht eine Entschädigung für Bauland, sondern für Landwirtschaftsland geschuldet.

F.
Auch der Kanton Bern (nachfolgend: Beschwerdegegner) beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 30. November 2010 die Abweisung der Beschwerde. Er macht geltend, es treffe nicht zu, dass die rechtliche Situation der beiden Grundstücke ohne die Enteignung im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung eine andere gewesen wäre. Nicht der Bau der Nationalstrasse, sondern andere, raumplanerische Gründe hätten bewirkt, dass sich die beiden Parzellen zu diesem Zeitpunkt seit langem nicht mehr im Baugebiet befunden hätten. Sie seien im Übrigen zu keiner Zeit in einer den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) genügenden Bauzone gelegen. Entsprechend seien auch keine Baulandpreise zu vergüten.

G.
Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Replik vom 14. Februar 2011 an ihren Anträgen fest und nehmen ergänzend zur Vernehmlassung der Vorinstanz sowie zur Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners

Stellung. Sie machen insbesondere geltend, das Nationalstrassenprojekt habe eine materielle Enteignung bewirkt, die im Endergebnis durch die formelle Enteignung überlagert worden sei.

H.
Die Vorinstanz wie auch der Beschwerdegegner halten in ihrer Duplik vom 2. bzw. 14. März 2011 an ihren Anträgen fest und machen einige ergänzende Ausführungen.

I.
Auf weitere Vorbringen der Parteien sowie die sich bei den Akten befindlichen Schriftstücke wird – soweit entscheidrelevant – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.
1.1. Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen unterliegen der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht (Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung [EntG, SR 711]). Dieses ist demnach zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

1.2. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das Enteignungsgesetz nichts anderes bestimmt (Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in Art. 37 seinerseits ergänzend auf das Bundesgesetz vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (VwVG, SR 172.021).

1.3. Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens vor Bundesverwaltungsgericht bildet das durch den Entscheid der Vorinstanz geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses im Streit liegt. Nicht mehr streitige Fragen prüft das Gericht in der Regel nicht (ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, Basel 2008, Rz. 2.8). Insoweit der Entscheid der Vorinstanz nicht angefochten wird, erwächst er in formelle Rechtskraft (MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 2.213 f. mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführenden beantragen zwar dem Wortlaut nach die Aufhebung der Dispositivziffern 3 - 8 des angefochtenen Entscheids. Aus ihren Rechtsschriften wird indes deutlich, dass sie diesen einzig insoweit beanstanden, als sie eine höhere Entschädigung basierend auf dem Verkehrswert von Industrieland verlangen. Von der Anfechtung betroffen sind mithin lediglich die Dispositivziffern 3 - 5 und – als Folge der beantragten, die Abschlagszahlung von Fr. 180'000.– übersteigenden Entschädigung – die Dispositivziffer 7 (zweiter und dritter Satz). Hinsichtlich der beiden Feststellungsanträge (Anträge Ziff. 8 und 9) ist ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse nicht ersichtlich (vgl. Art. 25 Abs. 2 VwVG), weshalb auf sie nicht einzutreten ist.

1.4. Die Beschwerdelegitimation richtet sich nach Art. 78 Abs. 1 EntG; im Übrigen gelten die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG. Danach ist zur Beschwerde berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführenden sind als formelle Adressaten des angefochtenen Entscheids, mit dem ihnen eine tiefere Entschädigung als beantragt zugesprochen wurde, beschwert und ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert.

1.5. Die Beschwerde wurde im Übrigen form- und fristgerecht eingereicht (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG), weshalb auf sie – vorbehältlich des in E. 1.3 Gesagten – einzutreten ist.

2.
Das Bundesverwaltungsgericht überprüft die angefochtene Verfügung auf Verletzung von Bundesrecht einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechterheblichen Sachverhalts und – grundsätzlich – Unangemessenheit.

3.
Gemäss Art. 19bis Abs. 1 EntG ist für die Frage, welche rechtliche und tatsächliche Situation der Bewertung des enteigneten Bodens zugrunde zu legen sei, in der Regel auf das Datum der Einigungsverhandlung abzustellen. Von einer anderen als der in diesem Zeitpunkt geltenden Rechts- und Sachlage darf und muss gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung indes ausgegangen werden, wenn feststeht oder mit

hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, die Situation des fraglichen Grundstücks zur Zeit der Einigungsverhandlung wäre ohne die Enteignung eine andere gewesen. Vorwirkungen des Werks, die sich in planerischer Hinsicht niederschlagen, haben wie andere werkbedingte Vor- und Nachteile bei der Ermittlung des Verkehrswertes ausser Acht zu bleiben (Art. 20 Abs. 3 EntG; BGE 129 II 470 E. 5, BGE 115 Ib 13 E. 5b mit zahlreichen Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1E.4/2002 vom 21. Oktober 2002 E. 2.1; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts IP.659/2006 vom 22. Januar 2007 E. 4.3 und die gleichlautende E. 5.2 im Urteil des Bundesgerichts 1P.645/2006 / 1P.647/2006 vom 22. Januar 2007; vgl. auch PIERMARCO ZEN-RUFFINEN/CHRISTINE GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Bern 2001, S. 498 mit Hinweisen).

4.

Die beiden Parzellen der Beschwerdeführenden befanden sich anlässlich der Einigungsverhandlung vom 6. März 2008 und somit in dem nach Art. 19bis Abs. 1 EntG in der Regel massgeblichen Zeitpunkt in der Landwirtschaftszone, weshalb die Enteignungsentschädigung grundsätzlich nach dem Verkehrswert von Landwirtschaftsland zu bestimmen ist. Die Beschwerdeführenden sind indes der Ansicht, es sei vorliegend nicht auf diesen Zeitpunkt, sondern auf den Zeitpunkt der erstmaligen öffentlichen Auflage des generellen Projekts im Jahre 1975 abzustellen und die Entschädigung nach dem Verkehrswert von Industrieland festzusetzen. Zur Begründung machen sie insbesondere geltend, die beiden Parzellen lägen ohne den Bau der Nationalstrasse N5 bzw. die darauf zurückzuführende Enteignung nicht in der Landwirtschaftszone, sondern in der Bauzone. Die Vorinstanz und der Beschwerdegegner bestreiten dies. Nachfolgend gilt es somit namentlich zu klären, ob die beiden Parzellen ohne das Nationalstrassenprojekt in der Bauzone lägen. Da es sich dabei um eine hypothetische Frage handelt, kann sie nicht mit Sicherheit beantwortet werden. Aus diesem Grund lässt die Rechtsprechung, wie soeben ausgeführt (vgl. oben E. 3), eine hohe Wahrscheinlichkeit einer abweichenden Zonenzuordnung genügen. Um die Frage zu klären, sind zunächst die planerischen Massnahmen der massgeblichen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Behörden chronologisch darzustellen (vgl. unten E. 5). Anschliessend sind die Vorbringen der Beschwerdeführenden sowie der übrigen Beteiligten rechtlich zu würdigen (vgl. unten E. 6.1). In diesem Zusammenhang wird auch auf die weiteren Argumente der Beschwerdeführenden einzugehen sein (vgl. unten E. 6.2 f.).

5.

5.1. Die beiden Parzellen gehören zu einem in der westlichen Peripherie der Gemeinde B._____ gelegenen Gebiet, das westlich und nördlich an die Ausläufer des C._____ angrenzt. Gemäss der vom Regierungsrat des Kantons Bern am 23. Januar 1968 genehmigten baurechtlichen Grundordnung waren die nördlich der Hauptstrasse B._____ – D._____ gelegene, jedoch nicht an diese angrenzende Parzelle Nr. 167 im Wesentlichen der Wohnzone 3 (W 3), die südlich der Hauptstrasse gelegene, an diese angrenzende Parzelle Nr. 168 teils der Wohnzone 4 (W 4), teils der Wohn- und Gewerbezone (WG) zugeteilt. Im Zonenplan war der ungefähre Verlauf der Nationalstrasse N5 – enthalten im Bundesbeschluss vom 21. Juni 1960 über das Nationalstrassennetz (SR 725.113.11) – eingezeichnet. Danach waren die beiden Parzellen vom künftigen Strassenverlauf betroffen.

5.2. Im Jahre 1975 wurde das generelle Projekt für den N5-Anschluss B._____ öffentlich aufgelegt.

5.3. Im revidierten Zonenplan der Gemeinde B._____ aus dem Jahre 1977 wurde die Parzelle Nr. 168 mit Ausnahme eines schmalen Streifens am östlichen Rand, der für die N5 vorgesehen war, der Industriezone 2 (I 2) zugeteilt. Der kleinere südliche Teil der Parzelle Nr. 167, durchschnitten von einem Streifen für die N5, wurde der Industriezone 1 (I 1), der grössere nördliche Teil, ebenfalls durchschnitten durch einen Streifen für die N5, dem übrigen Gemeindegebiet (üG) zugeteilt. Die Parzelle Nr. 168 und der südliche Teil der Parzelle Nr. 167 bildeten Bestandteil einer horizontal durch die Hauptstrasse und vertikal durch die geplante N5 durchschnittenen Industriezone (I 1 und I 2; nachfolgend: Industriezone West), die nördlich auf dem Gemeindegebiet von B._____ an einen bis zur Stadtgrenze D._____ reichenden Streifen mit vorwiegend landwirtschaftlichem Charakter angrenzte.

Die Baudirektion des Kantons Bern (nachfolgend: Baudirektion) genehmigte den revidierten Zonenplan mit Beschluss vom 17. September 1981 – mithin nach Inkrafttreten des RPG Anfang Januar 1980 – und hob die gestützt auf den Bundesbeschluss vom 17. März 1972 über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung (AS 1972 I 644) in der Gemeinde B._____ ausgeschiedenen provisorischen Schutzgebiete auf. Sie klammerte indes die Industriezone West vom Genehmigungsverfahren aus und erhielt das provisorische Schutzgebiet I für dieses Areal aufrecht. Sie begründete dies zum einen mit dem noch

nicht endgültig feststehenden Verlauf der N5. Zum anderen wies sie die Gemeinde B._____ an, die nötige Koordination mit der Stadt D._____ herzustellen, um die Zonenvorschriften im grenznachbarlichen Bereich gegenseitig abzustimmen. Insbesondere sei das Ausscheiden eines Trenngürtels (Grünfläche) in Erwägung zu ziehen.

Am 4. Oktober 1982 genehmigte die Baudirektion die Industriezone West hinsichtlich mehrerer westlich der projektierten N5 gelegener, südlich an die Hauptstrasse angrenzender Parzellen. Zur Begründung führte sie aus, nach dem neusten Stand der Autobahnplanung würden diese Parzellen durch das zukünftige Trassee der N5 nicht tangiert. Hinsichtlich der übrigen der Industriezone West zugewiesenen Parzellen, darunter die Parzellen Nr. 167 und 168, ist dem Beschluss der Baudirektion nichts zu entnehmen.

5.4. Mit Beschluss vom 29. Mai 1986 erliess die Baudirektion für das Gebiet der Gemeinde B._____ mehrere Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes. Zwei dieser Planungszonen betrafen die Industriezone West. Sie umfassten neben der Parzelle Nr. 167 (teilweise) und der Parzelle Nr. 168 namentlich die weiteren östlich gelegenen Parzellen dieses Areals.

Die Beschwerdeführenden und weitere Betroffene erhoben gegen die beiden Planungszonen Einsprache. Die Einsprechenden machten u.a. geltend, der Erlass der Planungszone sei nicht nötig bzw. nicht zweckmässig. Das betroffene Gebiet werde voraussichtlich für den Bau der N5 gebraucht, weshalb eine landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen sei. Die Baudirektion wies diesen Einwand in ihrem Beschluss vom 13. August 1987 zurück. Sie hielt fest, die genaue Linienführung der Nationalstrasse sei noch nicht festgelegt, weshalb keineswegs mit Sicherheit gesagt werden könne, die Parzellen der Einsprechenden würden davon betroffen. Im Weiteren liessen diese Parzellen aufgrund ihrer Grösse auch bei Erstellung der Nationalstrasse zumindest teilweise noch eine ackerbauliche Nutzung zu. Da der Erlass der Planungszone eine sichernde und vorübergehende Massnahme darstelle, rechtfertige es sich, zum Schutze der verfolgten landwirtschaftlichen Interessen die betroffenen Parzellen im gesamten Umfang in der Planungszone zu belassen. Es werde Sache der Gemeinde B._____ sein, unter Berücksichtigung der Nationalstrassenplanung ihre Ortsplanung zweckmässig anzupassen.

5.5. Im Jahre 1989 revidierte die Gemeinde B._____ ihren Zonenplan erneut und wies die Parzellen Nr. 167 und 168 der Landwirtschaftszone zu. Die beiden Parzellen bilden mit weiteren nördlich und südlich der Hauptstrasse gelegenen, der Landwirtschaftszone zugewiesenen Parzellen einen Streifen, der das übrige Gemeindegebiet B._____s von der verkleinerten Industriezone West sowie von C._____ trennt. Gemäss dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanrevision wurden rund 60 % der früheren Industriezone West der Landwirtschaftszone zugeteilt. Der Bericht führt aus, die Industriezone West sei seit mehr als zwanzig Jahren eingezont, habe jedoch bisher nicht überbaut werden können, da die Linienführung der N5 nicht bestimmt und der Grundsatzentscheid über den Bau der N5 nicht gefällt worden seien. Ausserdem sei das Gebiet mit einer Planungszone belegt worden. Im Unterschied zum Zonenplan aus dem Jahre 1977 sei nunmehr nur noch der westliche Teil dieses Areals der Industriezone zugewiesen worden. Damit werde die Forderung der Regionalplanung nach einem trennenden Grünstreifen zwischen C._____ und der Gemeinde B._____ erfüllt.

Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde B._____ aus dem Jahre 1988 berücksichtigte dem damaligen Planungsstand entsprechend zwei Nationalstrassenvarianten, nämlich eine Variante JD87, die den Raum C._____/B._____ nicht tangierte, was dem damaligen Zustand entsprach, und eine Variante D87, die eine Verbindung (…) mit Vollanschluss B._____ vorsah. Gemäss dem Verkehrsrichtplan beanspruchte die Variante D87 namentlich die Parzelle Nr. 168.

Mit Beschluss vom 16. Oktober 1990 genehmigte die Baudirektion grundsätzlich den revidierten Zonenplan sowie den Verkehrsrichtplan. Sie führte aus, die Industriezone West sei eindeutig überdimensioniert gewesen, weshalb verschiedene Auszonungen hätten vorgenommen werden müssen, vor allem im Bereich der Linienführung der N5. Wegen Einsprachen hätten aber verschiedene Grundstücke eingezont werden müssen. Da diese Parzellen teilweise schon überbaut seien bzw. teilweise Bauprojekte vorlägen und zudem der beabsichtigte Grüngürtel trotzdem erhalten bleibe, könne deren Zuweisung zur Industriezone genehmigt werden.

Die Einsprache der Beschwerdeführenden, die verlangt hatten, die Parzellen Nr. 167 und 168 müssten gemäss dem bisherigen Zonenplan in der Bauzone verbleiben, wies die Baudirektion ab. Der regionale Richtplan sehe vor, dass in diesem Bereich ein Grüngürtel erhalten

bleibe. Dieser sei von entscheidender Bedeutung, weil ansonsten keine klare Trennung zwischen dem Baugebiet der Stadt D._____ und jenem der Gemeinde B._____ sichtbar bleibe. Es sei aber wesentlich, dass hier kein nahtloser Übergang zwischen den beiden Baugebieten zugelassen werde, damit nicht der Eindruck entstehe, die Stadt D._____ wachse endlos in die Landschaft hinaus. Weiter würde der Verbleib der Grundstücke in der Bauzone die Flächen der Industrie in rechtswidriger Weise vergrössern. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben habe die Bauzone nur jenes Land zu umfassen, das in den nächsten 15 Jahren erschlossen und überbaut werde oder schon weitgehend überbaut sei. Die Gemeinde B._____ verfüge nun über eine Industriezone, die dem voraussichtlichen Bedarf entspreche.

5.6. Im Jahre 1994 wurde das generelle Projekt der N5 (…) öffentlich aufgelegt. Gemäss dem Projekt sollte der vorgesehene Tunnel die Parzelle Nr. 167 und die Autobahnauffahrt des Anschlusses B._____ die Parzelle Nr. 168 in Anspruch nehmen. Der Bundesrat genehmigte das generelle Projekt im Jahre 1997 bzw. 1999.

6.

6.1. Die Beschwerdeführenden machen als Erstes geltend, aus der planungsrechtlichen Geschichte ihrer beiden Parzellen Nr. 167 und 168 werde deutlich, dass der wahre Grund für deren Zuweisung zur Landwirtschaftszone das Nationalstrassenprojekt gewesen sei. Im Genehmigungsbeschluss der Baudirektion vom 17. September 1981 sei der noch nicht feststehende Verlauf der N5 an erster Stelle genannt worden. Die Koordination der Zonenplanung zwischen D._____ und B._____ sei zwar auch erwähnt worden, jedoch nicht massgeblich gewesen, zumal die Baudirektion die Ausscheidung eines Trenngürtels nicht verlangt, sondern lediglich als eine Möglichkeit der Koordination aufgeführt habe. Aus dem Beschluss der Baudirektion vom 4. Oktober 1982 sei im Umkehrschluss zu folgern, dass ausschliesslich die Planung der N5 entscheidend gewesen sei. Die im Genehmigungsbeschluss der Baudirektion vom 16. Oktober 1990 angeführten siedlungspolitischen Gründe seien vorgeschoben. Der Hinweis auf die erforderliche Verkleinerung der Industriezone West in diesem Beschluss sei zudem widersprüchlich, da gleichzeitig andere Parzellen neu in die Industriezone eingezont worden seien. Auch aus dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanrevision ergebe sich, dass die Zuweisung zur Landwirtschaftszone eine direkte Folge des Nationalstrassenprojekts gewesen sei. Die Vorinstanz in ihrem Entscheid und der

Beschwerdegegner bestreiten diese Darstellung der Beschwerdeführenden.

6.1.1. Im revidierten Zonenplan aus dem Jahre 1977 wurde die nördlich der Hauptstrasse gelegene frühere Bauzone verkleinert und namentlich der grössere nördliche Teil der Parzelle Nr. 167 dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Diese Zuordnung genehmigte die Baudirektion mit Beschluss vom 17. September 1981. Gemäss dem revidierten Zonenplan wurden beide Teile der Parzelle Nr. 167 vom möglichen Verlauf der künftigen N5 betroffen. Wäre für die Zuteilung des nördlichen Teils dieser Parzelle zum übrigen Gemeindegebiet dessen mögliche Betroffenheit durch die künftige Nationalstrasse entscheidend gewesen, hätte es sich aufgedrängt, auch den südlichen Teil dieses Grundstücks bzw. alle vom künftigen Verlauf der N5 möglicherweise betroffenen Parzellen dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Dies wurde indes nicht getan. Es liegt daher nahe, dass dem möglichen Verlauf der künftigen N5 bei der Zuteilung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 167 bzw. der Verkleinerung des nördlich der Hauptstrasse gelegenen früheren Baugebiets keine massgebliche Bedeutung zukam. Es erstaunt entsprechend wenig, dass die Beschwerdeführenden keine Gründe für die unterschiedliche planerische Behandlung des nördlichen Teils der Parzelle Nr. 167 einerseits und von deren südlichem Teil sowie der weiter südlich anschliessenden Grundstücke andererseits zu nennen vermögen, wiewohl diese alle auf dem Terrain der geplanten Nationalstrasse lagen. Ohne erkennbare derartige Gründe steht aber weder fest noch ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass der nördliche Teil der Parzelle Nr. 167 ohne das Nationalstrassenprojekt im Zonenplan des Jahres 1977 in einer Bauzone verblieben wäre.

6.1.2. Es trifft im Weiteren zwar zu, dass die Baudirektion in ihrem Beschluss vom 17. September 1981 die Ausklammerung der Industriezone West vom Genehmigungsverfahren an erster Stelle mit dem noch nicht definitiv feststehenden Verlauf der projektierten N5 begründete. Daraus kann jedoch nicht der Schluss gezogen werden, ihre Anweisung an die Gemeinde B._____, die Zonenplanung mit der Stadt D._____ zu koordinieren und namentlich die Ausscheidung eines Trenngürtels (Grünfläche) zu erwägen, habe für ihren Entscheid keine Rolle gespielt. Das bereits früher errichtete provisorische Schutzgebiet betreffend die Industriezone West sowie dessen Aufrechterhaltung im Genehmigungsbeschluss sprechen vielmehr dafür, dass der Baudirektion die Ausscheidung eines Trenngürtels bzw. die Erhaltung einer Grünfläche

zwischen den beiden Ortschaften ein eigenständiges Anliegen war. Sie erliess denn im Jahre 1986 hinsichtlich der Industriezone West auch die beiden Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes, welche sie bezüglich der damit verfolgten landwirtschaftlichen Interessen auch für den Fall für gerechtfertigt hielt, dass das Gebiet durch die N5 betroffen werden sollte. Dass sie in ihrem Beschluss vom 4. Oktober 1982 die Genehmigung der Industriezone West hinsichtlich verschiedener Parzellen einzig damit begründete, diese würden durch ein künftiges Autobahntrassee nicht tangiert, führt zu keinem anderen Resultat. Dieser Beschluss betraf einzig westlich der projektierten N5 gelegene Parzellen und stellte die Ausscheidung eines Trenngürtels bzw. die Erhaltung einer Grünfläche gemäss den Erwägungen der Baudirektion nicht in Frage. Die Erwähnung dieses Anliegens im Beschluss war entsprechend nicht erforderlich. Im Ergebnis ist den Beschwerdeführenden somit zwar zugute zu halten, dass die projektierte N5 für die Baudirektion mit ein Grund dafür war, den Zonenplan des Jahres 1977 nicht hinsichtlich der gesamten Industriezone West zu genehmigen. Dass sie dies ohne das Nationalstrassenprojekt getan hätte, steht indes weder fest noch ist es mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, sondern muss als zweifelhaft bezeichnet werden.

6.1.3. Soweit die Beschwerdeführenden auch hinsichtlich der Zuweisung ihrer beiden Parzellen zur Landwirtschaftszone im Rahmen der Zonenplanrevision im Jahre 1989/1990 geltend machen, der wahre Grund sei das Nationalstrassenprojekt gewesen, vermag dies ebenfalls nicht zu überzeugen. Dies gilt zunächst hinsichtlich der angeblich bloss vorgeschobenen siedlungsplanerischen Gründe. Die Baudirektion erläutert in ihrem Genehmigungsbeschluss vom 16. Oktober 1990 nachvollziehbar, wieso sie die Verhinderung eines nahtlosen Übergangs zwischen den Baugebieten von D._____ und B._____ als erforderlich und wichtig erachtet. Sie verweist zudem auf den regionalen Richtplan, der den Erhalt einer Grünfläche in diesem Bereich verlangte. Ihre Ausführungen erscheinen ausserdem als Fortführung der bisherigen planungsrechtlichen Vorkehrungen betreffend dieses Gebiet. Die angeführten siedlungsplanerischen Gründe sind daher nicht als vorgeschoben zu qualifizieren.

Als unzutreffend erweist sich weiter der Vorwurf, die Baudirektion argumentiere hinsichtlich der Verkleinerung der Industriezone West widersprüchlich. Zwar ist es richtig, dass die Baudirektion in ihrem Genehmigungsentscheid vom 16. Oktober 1990 auf die einspracheweise

erfolgte Zuteilung dreier Parzellen zu dieser Zone verweist. Bei diesen handelt es sich indes um Parzellen, deren Zuteilung zur Industriezone West bereits im Zonenplan des Jahres 1977 vorgesehen war und im Jahre 1982 von der Baudirektion genehmigt wurde. Sie wurden somit nicht neu in die Industriezone aufgenommen, sondern in dieser belassen. Die Ausführungen der Baudirektion bezüglich der erforderlichen Verkleinerung der Industriezone West sind im Weiteren auch sonst nachvollziehbar und im Einklang mit dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanrevision. Dieser erwähnt im Übrigen zwar als eines der Ziele dieser Revision die Dimensionierung, Etappierung und Erschliessung der Industriezone westlich der projektierten Nationalstrassenvariante. Dies lässt indes nicht den Schluss zu, die Zuteilung der beiden Parzellen zur Landwirtschaftszone sei eine direkte Folge der projektierten N5 gewesen. Dass die kommunalen und kantonalen Planungsbehörden den möglichen Verlauf der Nationalstrasse in ihre planerischen Überlegungen betreffend die Industriezone West – zu Recht – mit einbezogen, bedeutet nicht, diesem sei entscheidende Bedeutung zugekommen.

Soweit die Beschwerdeführenden schliesslich geltend machen, die Zuteilung der beiden Parzellen in die Landwirtschaftszone widerspreche dem RPG, da im Bereich der Nationalstrasse eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich sei, vermögen sie auch damit nicht darzutun, dass diese Zuteilung ohne die projektierte N5 nicht erfolgt wäre. Die Baudirektion wies in ihrem Beschluss vom 13. August 1987 einen entsprechenden Einwand der Beschwerdeführenden und weiterer Einsprechender gegen den Erlass der Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes zurück. Sie hielt fest, die Errichtung dieser Zonen sei aufgrund der damit verfolgten landwirtschaftlichen Interessen auch dann gerechtfertigt, wenn das von ihnen erfasste Gebiet der Industriezone West durch die N5 betroffen werden sollte. Daraus wird deutlich, dass sie den landwirtschaftlichen Interessen eigenständige Bedeutung zusprach. Die im Rahmen der Zonenplanrevision im Jahre 1989/1990 und somit noch vor der neuerlichen öffentlichen Auflage des generellen Nationalstrassenprojekts im Jahre 1994 erfolgte Zuteilung der beiden Parzellen sowie weiterer Parzellen dieses Gebiets zur Landwirtschaftszone steht mit dieser Sichtweise im Einklang und erscheint daher nicht lediglich als Vorwand.

Im Ergebnis trifft somit zwar zu, dass die kommunalen und kantonalen Planungsbehörden bei der Zonenplanrevision im Jahre 1989/1990 den möglichen künftigen Verlauf der N5 in ihre Planung mit einbezogen.

Dieses – sachgerechte – Vorgehen bedeutet indes nicht, dass diese Planung bzw. die Zuteilung der beiden Parzellen der Beschwerdeführenden zur Landwirtschaftszone massgeblich auf das Nationalstrassenprojekt zurückzuführen war. Es steht vielmehr weder fest noch ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass die Zonenplanrevision ohne dieses Projekt anders ausgefallen wäre.

6.1.4. Aus allen diesen Gründen erweist sich das Argument der Beschwerdeführenden, der wahre Grund für die Zuweisung ihrer beiden Parzellen zur Landwirtschaftszone sei das Nationalstrassenprojekt gewesen, als unzutreffend.

6.2. Die Beschwerdeführenden sind weiter der Ansicht, ohne das Nationalstrassenprojekt wäre die E._____ nicht von dem am 20. Juni 1969 vereinbarten Kaufvorvertrag über die Parzelle Nr. 167 zurückgetreten. Vielmehr hätte sie diese Parzelle gekauft und auf dieser sowie auf dem bereits zuvor von ihr erworbenen Grundstück Nr. 175 im Jahre 1975 ein Einkaufszentrum gebaut. Die Parzelle Nr. 167 wäre deshalb bei Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 zu grossen Teilen überbaut, ihre rechtliche Lage mithin im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung eine andere gewesen. Im Weiteren ergebe sich auch aus dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanrevision, dass die Parzellen Nr. 167 und 168 wegen der Planung der N5 nicht hätten überbaut werden können.

6.2.1. Die Beschwerdeführenden schlossen am 20. Juni 1969 mit der E._____ einen Kaufvertrag über die Parzelle Nr. 175 und einen bis 31. Dezember 1974 befristeten Kaufvorvertrag über die Parzelle Nr. 167 ab. Mit Schreiben vom 10. Oktober 1974 ersuchte die E._____ um Verlängerung des Kaufvorvertrags, da die Genehmigung der neuen Autobahnlinienführung noch ausstehe. In ihrem Schreiben führte sie aus, das Bewilligungsverfahren betreffend ihr Bauprojekt "EKZ B._____" habe sich auf gutem Weg befunden, jedoch wegen der Auflage der neuen Linienführung eingestellt werden müssen. Der Kaufvorvertrag wurde in der Folge Mitte Januar 1975 verlängert und abgeändert. Am 26. Oktober 1979 liess die E._____ den Beschwerdeführenden durch ihren Rechtsvertreter mitteilen, sie habe gestützt auf deren Aufforderung zum Vertragsabschluss die baurechtliche Situation nochmals überprüft. Dabei habe sie festgestellt, dass sich der Kaufgegenstand, d.h. die Parzelle Nr. 167, zum grössten Teil nicht mehr in der Bauzone, sondern im übrigen Gemeindegebiet befinde. Obschon die Genehmigung des

Zonenplanes noch ausstehe, habe das aus der Zonenplanänderung resultierende Bauverbot bereits Vorwirkungen. Damit habe das Kaufobjekt seine wesentliche Eigenschaft, d.h. seinen Baulandcharakter, verloren. Sie sei nicht bereit, ein Grundstück zu erwerben, das zum grössten Teil nur landwirtschaftlich genutzt werden könne. Am 5. März 1980 liess die E._____ die Beschwerdeführenden wissen, aus den bereits im Schreiben vom 26. Oktober 1979 mitgeteilten Gründen sei sie nicht bereit, einen Kaufvertrag über die Parzelle Nr. 167 abzuschliessen. Im Sinne eines Vergleichsangebots offerierte sie den Abschluss eines Kaufvertrags über das der Industriezone zugewiesene südliche Teilstück der Parzelle; dieser kam indes nicht zustande.

Aus der vorstehenden Chronologie wird deutlich, dass die E._____ den Kaufvorvertrag im Jahre 1975 wegen der noch ausstehenden Genehmigung der neuen Linienführung der N5 verlängerte. Dass sie ihr Bauvorhaben ohne das Nationalstrassenprojekt bereits in diesem Jahr realisiert hätte, geht daraus indes nicht hervor und ist auch nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Zum einen ist im Schreiben der E._____ vom 10. Oktober 1974 nur davon die Rede, das Bewilligungsverfahren habe sich auf gutem Weg befunden, was nicht darauf hindeutet, der Baubeginn habe bereits kurz bevorgestanden. Zum anderen verneinte die Baudirektion in ihrem Beschluss vom 13. August 1987, dass die Parzelle Nr. 167 ausreichend erschlossen sei (vgl. zum Beschluss oben E. 5.4). Gründe, die eine von dieser Einschätzung abweichende Situation im Jahre 1975 nahe legen, sind nicht ersichtlich.

Aus der Chronologie wird weiter deutlich, dass die E._____ entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden nicht wegen der Planungsunsicherheit betreffend die Linienführung der N5 vom verlängerten Kaufvorvertrag zurücktrat, sondern weil der revidierte Zonenplan aus dem Jahre 1977 den grösseren Teil der Parzelle Nr. 167 dem übrigen Gemeindegebiet zuteilte. Wie erläutert (vgl. oben E. 6.1.1), steht weder fest noch ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass diese Zuteilung ohne das Nationalstrassenprojekt nicht erfolgt wäre. Somit ist aber weder mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, die Parzelle wäre ohne dieses Projekt von der E._____ gestützt auf den verlängerten Kaufvorvertrag erworben worden, noch – ungeachtet eines allfälligen früheren Erwerbs der Parzelle – davon, diese wäre bei Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 ohne dieses Projekt zu grossen Teilen überbaut gewesen.

6.2.2. Auch aus dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanrevision ergibt sich nicht, dass die beiden Parzellen der Beschwerdeführenden ohne das Nationalstrassenprojekt überbaut, ihre rechtliche Situation im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung ohne dieses Projekt mithin eine andere gewesen wäre. Zwar führt der Bericht namentlich aus, die Industriezone West habe wegen der noch nicht feststehenden Linienführung der N5 nicht überbaut werden können. Diese Darstellung erweist sich hinsichtlich der Parzelle Nr. 167 indes – abgesehen von den vorstehenden Ausführungen betreffend deren Verkauf an die E._____ – auch deshalb als unrichtig, weil weder feststeht noch mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, der südliche Teil der Parzelle hätte ohne das Nationalstrassenprojekt überbaut werden dürfen (vgl. oben E. 5.4 und E. 6.1.2). Aus dem entsprechenden Grund vermag der Erläuterungsbericht zur Ortsplanrevision auch nicht zu belegen, dass die Parzelle Nr. 168 ohne das Projekt der N5 überbaut worden wäre.

6.2.3. Es kann somit nicht gesagt werden, die beiden Parzellen, insbesondere aber die Parzelle Nr. 167, wären ohne das Nationalstrassenprojekt überbaut und ihre rechtliche Lage im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung deshalb eine andere gewesen.

6.3. Die Beschwerdeführenden machen schliesslich geltend, im Zeitpunkt der öffentliche Auflage des generellen Projekts im Jahre 1975 seien ihre beiden Parzellen in der Bauzone gewesen. Durch die öffentliche Auflage seien sie vom Enteignungsbann gemäss Art. 42 - 44 EntG bzw. durch Projektierungszonen gemäss Art. 18 des Bundesgesetzes vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11) betroffen worden, was ihre Überbauung verunmöglicht habe. Sämtliche späteren Planungen hätten Rücksicht auf die vorgesehene Nationalstrasse genommen. Das Nationalstrassenprojekt habe somit eine materielle Enteignung zur Folge gehabt, die nun im Endergebnis durch die formelle Enteignung überlagert worden sei. Auch aus diesem Grund sei zur Bestimmung des Verkehrswerts der beiden Parzellen auf den Zeitpunkt der erstmaligen öffentlichen Auflage des generellen Projekts im Jahre 1975 abzustellen. Die Vorinstanz und der Beschwerdegegner weisen diesen Einwand zurück.

6.3.1. Gemäss ständiger Praxis des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung vor, wenn der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer 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, 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. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen (vgl. zum Ganzen BGE 131 II 151 E. 2.1, BGE 131 II 728 E. 2 mit Hinweisen, BGE 125 II 431 E. 3a mit Hinweisen; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 2179).

Keine Einschränkung eines sehr wahrscheinlich in naher Zukunft möglichen Gebrauchs einer Sache liegt in der Regel vor, wenn ein Grundstück, das bisher in der Bauzone lag, der Landwirtschafts- oder einer anderen Nicht-Bauzone zugewiesen wird, weil die Bauzone verkleinert werden muss, um den Anforderungen des RPG zu entsprechen. Es handelt sich dabei um eine Nicht-Einzonung eines Grundstücks, das sich bisher in einer nicht dem RPG entsprechenden Bauzone befand. Eine solche Nicht-Einzonung trifft den Eigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich (vgl. zum Ganzen BGE 132 II 218 E. 2.1 f., BGE 131 II 728 E. 2.1 mit Hinweisen, BGE 125 II 431 E. 3b mit Hinweisen; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 2184; ENRICO RIVA, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich usw., Art. 5 N. 139 ff. mit Hinweisen).

6.3.2. Soweit sich die Beschwerdeführenden auf den Enteignungsbann berufen, erweist sich dies von Vornherein als unbehelflich, da dieser nicht bereits mit der öffentlichen Auflage des generellen Projekts, sondern erst mit der Auflage des Ausführungsprojekts eintrat (HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, Bern 1986, Art. 42 N. 3 mit Verweis auf BGE 106 Ib 19; vgl. nunmehr Art. 27*b* Abs. 3 NSG). Zu diesem Zeitpunkt waren die beiden Parzellen indes bereits seit längerer Zeit der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. oben Bst. A).

6.3.3. Die geltend gemachten Projektierungszonen werden von den Beschwerdeführenden nicht spezifiziert. Dies ist indes nicht weiter von Belang. Wie dargelegt, klammerte die Baudirektion in ihrem Entscheid

vom 17. September 1981 – mithin nach Inkrafttreten des RPG per Anfang Januar 1980 – die Industriezone West vom Genehmigungsverfahren betreffend den Zonenplan der Gemeinde B._____ aus dem Jahre 1977 aus und erhielt das provisorische Schutzgebiet I für dieses Gebiet aufrecht. Am 4. Oktober 1982 genehmigte sie die Industriezone zwar hinsichtlich gewisser Parzellen, nicht jedoch bezüglich der teilweise dieser Zone zugewiesenen Parzelle Nr. 167 und der Parzelle Nr. 168. Mit Beschluss vom 29. Mai 1986 erliess sie zwei Planungszonen zum Schutze des Kulturlandes für dieses Gebiet, das auch die Parzellen Nr. 167 (teilweise) und 168 umfasste. Im Zonenplan des Jahres 1989/1990 wurden die beiden Parzellen schliesslich der Landwirtschaftszone zugeteilt. Wie der Beschwerdegegner zu Recht geltend macht, befanden sich die Parzellen somit zu keiner Zeit in einer den Anforderungen des RPG genügenden Bauzone. Angesichts dessen ist nicht ersichtlich, wie allfällige Projektierungszonen bzw. die kantonalen Planungsentscheide bis zur Zonenplanrevision des Jahres 1989/1989 die Beschwerdeführenden enteignungsähnlich getroffen haben sollten. Dass diese Entscheide massgeblich auf das Nationalstrassenprojekt zurückzuführen waren, erscheint im Übrigen – wie dargelegt (vgl. oben E. 6.1) – ohnehin als zweifelhaft.

6.3.4. Da die beiden Parzellen nie einer RPG-konformen Bauzone zugeteilt waren, ist ihre Zuweisung zur Landwirtschaftszone anlässlich der Zonenplanrevision des Jahres 1989/1990, die ebenfalls nicht massgeblich auf das Nationalstrassenprojekt zurückzuführen war, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden nicht als Auszonung, sondern als Nicht-Einzonung im Sinne der dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu qualifizieren (vgl. oben E. 6.3.1). Daran ändert nichts, dass die Baudirektion, wie die Beschwerdeführenden geltend machen, in ihrem Beschluss vom 13. August 1987, mit dem sie u.a. deren Einsprache gegen die beiden die Industriezone West betreffenden Planungszonen zum Schutz des Kulturlandes abwies, wiederholt den Ausdruck "Auszonung" verwendete. Aus dem Entscheid der Baudirektion wird deutlich, dass sie diesen Ausdruck nicht entsprechend dem vom Bundesgericht im Laufe der 1980er-Jahre entwickelten Begriff der Auszonung, sondern untechnisch in einem weiteren Sinn verwendete, der auch die Nichtaufnahme von Parzellen einer altrechtlichen Bauzone in eine RPG-konforme Bauzone umfasste. Die Verwendung des Begriffs "Auszonung" auch für diesen Sachverhalt war in der damaligen Zeit nicht selten (vgl. THOMAS PFISTERER, Entwicklungen und Perspektiven der bundesgerichtlichen

Rechtsprechung zur materiellen Enteignung, Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 89/1988, S. 488).

Wie ausgeführt (vgl. oben E. 6.3.1), stellt die Nicht-Einzonung nur ausnahmsweise eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung dar. Eine derartige Ausnahme ist vorliegend nicht ersichtlich. Namentlich befanden sich die beiden Parzellen im Zeitpunkt ihrer Nicht-Einzonung nicht in weitgehend überbautem Gebiet bzw. stellten sie – wie die Vorinstanz überzeugend darlegt – keine Baulücken dar. Eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung durch die Zuordnung der beiden Parzellen zur Landwirtschaftszone ist daher zu verneinen.

6.3.5. Im Ergebnis ist somit auch das Argument der Beschwerdeführenden, das Nationalstrassenprojekt habe eine materielle Enteignung bewirkt, weshalb zur Bestimmung des Verkehrswerts der beiden Parzellen auf den Zeitpunkt der erstmaligen öffentlichen Auflage des generellen Projekts im Jahre 1975 abzustellen sei, zurückzuweisen.

6.4. Als Fazit ist damit festzuhalten, dass weder feststeht noch mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, die rechtliche Situation der beiden Grundstücke wäre ohne das Nationalstrassenprojekt im Zeitpunkt der Einigungsverhandlung eine andere gewesen. Auch ist zu verneinen, dass dieses Projekt zu einer materiellen Enteignung führte. Gründe für ein ausnahmsweises Abweichen von dem in Art. 19bis Abs. 1 EntG vorgesehenen Bewertungszeitpunkt – Zeitpunkt der Einigungsverhandlung – bestehen daher nicht. Die Vorinstanz stellte für die Bestimmung der Enteignungsentschädigung zutreffend auf diesen Zeitpunkt ab. Die von ihr festgesetzte Entschädigung wird von den Beschwerdeführenden abgesehen von ihrem grundsätzlichen Einwand, sie sei nach Industrieland- statt nach Landwirtschaftslandpreisen zu bestimmen, zu Recht nicht beanstandet. Weitere Gründe, die gegen den Entscheid der Vorinstanz sprechen, werden von den Beschwerdeführenden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

7.

7.1. Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten, trägt der Enteigner. Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen, können die Kosten auch anders verteilt

werden. Unnötige Kosten trägt in jedem Fall, wer sie verursacht hat (Art. 116 Abs. 1 EntG).

Abweichend von der allgemeinen Regel des VwVG (vgl. Art. 63 und 64 VwVG) gilt gemäss Art. 116 Abs. 1 EntG somit nicht das Unterliegerprinzip. Daraus folgt namentlich, dass bei der Bestimmung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung der Streitwert nicht ausschlaggebend sein kann. Der Enteignete wäre sonst in der Lage, durch Erhöhung seiner Forderung einseitig und praktisch ohne eigenes Risiko auf die Gerichtsgebühr und die Parteientschädigung einzuwirken. Eine solche Folge wäre offensichtlich unannehmbar (BGE 111 Ib 97 E. 2c). Bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen kann das Reglement über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht vom 21. Februar 2008 (VGKE, SR 173.320.2) entsprechend nur insoweit (analog) herangezogen werden, als es mit Art. 116 Abs. 1 EntG vereinbar ist. Dies ist namentlich für die Bestimmungen betreffend die Festsetzung der Parteientschädigung (vgl. Art. 8 ff. VGKE) sowie die allgemeine Regel betreffend die Bemessung der Gerichtsgebühr (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 VGKE) grundsätzlich zu bejahen. Nicht heranzuziehen sind dagegen insbesondere Art. 4 VGKE, welcher bei Streitigkeiten mit Vermögensinteresse eine Streitwert-abhängige Gerichtsgebühr vorsieht, sowie Art. 7 Abs. 1 und 2 VGKE, welche hinsichtlich der Parteientschädigung das Unterliegerprinzip stipulieren. Bei der Bestimmung der Gerichtsgebühr ist zu beachten, dass diese, wie in enteignungsrechtlichen Verfahren üblich, niedrig zu halten ist (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5524/2008 vom 23. Februar 2009 E. 6; vgl. auch Urteile des Bundesgerichts 1A.108/2006 vom 7. November 2006 E. 5 und 1E.9/2006 vom 20. September 2006 E. 3).

Unterliegt der Beschwerdeführer ganz oder zum grösseren Teil ist es grundsätzlich namentlich möglich, die Parteientschädigung zu kürzen oder gänzlich von ihr abzusehen (Art. 116 Abs. 1 Satz 2 EntG; BGE 119 Ib 458 E. 15; Urteile des Bundesgerichts 1E.9/2006 vom 20. September 2006 E. 3, 1E.16/2005 vom 14. Februar 2006 E. 6, 1E.5/2005 vom 9. August 2005 E. 8 und 1E.3/2003 vom 12. August 2003 E. 6; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-3726/2010 vom 28. Juli 2010 E. 3, A-6324/2009 vom 22. März 2010 E. 7, A-5466/2008 vom 3. Juni 2009 E. 17.2 mit weiterem Hinweis und A-5968/2007 vom 14. April 2009 E. 8 mit weiteren Hinweisen). Das Bundesgericht machte in seiner früheren Praxis allerdings nur zurückhaltend von der Möglichkeit Gebrauch, die

Kosten, einschliesslich Parteientschädigung, anders zu verteilen, im Wesentlichen bei missbräuchlicher Beschwerdeführung und unnötiger Kostenverursachung (vgl. BGE 111 Ib 32 E. 3 mit Hinweisen; in diesem Sinn auch HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 116 N. 3). Diese Rechtsprechung erscheint grundsätzlich überzeugend. Jedenfalls wenn die Begehren des Enteigneten in guten Treuen vertretbar waren und der Beizug eines Rechtsbeistandes aufgrund der Komplexität des Falles erforderlich war, dürfte ein Abweichen von der im Regelfall vorgesehenen Kosten- und Entschädigungsregelung nicht ohne Weiteres in Frage kommen.

7.2. Vorliegend unterliegen die Beschwerdeführenden zwar. Ihre Beschwerde war indes weder missbräuchlich noch mutwillig, sondern vielmehr in guten Treuen vertretbar. Aufgrund der Komplexität des Falles war zudem der Beizug eines Rechtsbeistandes erforderlich. Anderweitige Gründe für ein Abweichen von der grundsätzlich vorgesehenen Kosten- und Entschädigungsregelung sind nicht ersichtlich. Die Verfahrenskosten sind demnach dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Ausserdem hat er den Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung auszurichten. Angesichts der konkreten Umstände des vorliegenden Falles erscheint es angebracht, die – bescheiden zu bemessenden – Verfahrenskosten auf Fr. 3'000.– festzusetzen. Die Höhe der Parteientschädigung ist aufgrund der Akten zu bestimmen. In Anbetracht des mutmasslichen Arbeits- und Zeitaufwands für das vorliegende Verfahren, namentlich für die beiden Rechtsschriften, hält das Bundesverwaltungsgericht eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.– inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer für angemessen (vgl. Art. 8 ff. VGKE).

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.
Die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.– werden dem Beschwerdegegner auferlegt. Dieser Betrag ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu Gunsten der Gerichtskasse zu überweisen. Die Zustellung des Einzahlungsscheins erfolgt mit separater Post.

3.
Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführenden eine

Parteientschädigung von Fr. 5'000.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

4.
Dieses Urteil geht an:

– die Beschwerdeführenden (Gerichtsurkunde)
– den Beschwerdegegner (Gerichtsurkunde)
– die Vorinstanz (Ref-Nr. 08/2-1; Gerichtsurkunde)

Für die Rechtsmittelbelehrung wird auf die nächste Seite verwiesen.

Der vorsitzende Richter: Der Gerichtsschreiber:

Lorenz Kneubühler Pascal Baur

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden. Diese Frist steht still vom siebenten Tag vor Ostern bis zum siebenten Tag nach Ostern (Art. 46, 82 ff., 90 ff. und 100 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG, SR 173.110]). Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie der Beschwerdeführer in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: