

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. November 2023

Versand: 5. Dezember 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-001467

Gemeinde Künten; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Parzelle 244"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Die Vorlage ist vom Gemeinderat als unwesentliche Änderung ohne vorgängige öffentliche Auflage beschlossen worden, gestützt auf § 25 Abs. 3 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993.

Vorprüfungsbericht	23. September 2021
Wahrung des rechtlichen Gehörs	8. August 2022 bis 31. August 2022
Beschluss Gemeinderat	19. September 2022
Eingereicht zur Genehmigung	26. Oktober 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	7. November 2022

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 BauG durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Künten am 19. September 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Parzelle 244"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 10. Juli 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Eine Teilfläche von rund 280 m² der Parzelle 244 wurde bisher als Gartenanlage zur Parzelle 530 genutzt. Diese Nutzung ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Inzwischen wurden 80 m² der Gartenanlage zurückgebaut.

Mit der Einzonung von 200 m² in die Wohnzone 2 Geschosse (W2/55) soll die planungsrechtliche Grundlage für die nachträgliche Baubewilligung geschaffen werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Mit der Einzonung kann die Bauzone gegenüber der Landwirtschaftszone zweckmässig abgegrenzt und damit ein langjähriger Rechtsstreit beziehungsweise ein langjähriges Verfahren bereinigt und abgeschlossen werden. Die Parzelle 530 innerhalb der Bauzone kann dank der Einzonung zu einer zweckmässig überbaubaren Fläche arrondiert werden. Mit der Einzonung geht ein Verlust von Fruchtfolgeflächen (FFF) einher. Aufgrund des gewichtigen Interesses, eine Lösung im vorliegenden Fall zu finden, wird der Verlust von 200 m² FFF in der vorliegenden Angelegenheit als sachlich vertretbar beurteilt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Vorlage ist mit dem Richtplan vereinbar. Eine regionale Abstimmung ist aufgrund der unwesentlichen Änderung nicht erforderlich.

3.2 Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan

Lösungsansatz/Vereinbarung

Die vor mehr als 20 Jahren widerrechtlich ausserhalb Bauzone erstellte Gartenanlage und Umgebungsgestaltung zu einem Wohnhaus innerhalb Bauzone ist seit mehreren Jahren Gegenstand eines Baubewilligungs- und Beschwerdeverfahrens. Parallel dazu war die Gemeinde bemüht, eine planungsrechtliche Lösung zu finden, indem sie das für die Einzonung notwendige Siedlungsgebiet mittels einer direkten Bauzonenumlagerung kompensieren wollte. Die vorgeschlagenen Lösungsansätze konnten aus fachlicher Sicht nicht überzeugen oder hätten neue Rechtsunsicherheiten geschaffen.

Die Gemeinde und das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung Raumentwicklung und Abteilung für Baubewilligungen) haben am 25. Mai 2018 gemeinsam einen Lösungsansatz vereinbart. Dieser sieht vor, dass die Gartenanlage/Umgebungsgestaltung um 80 m² rückgebaut werden muss und dass für die übrigen, maximal 200 m² eine Einzonung im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 ohne Kompensation des Siedlungsgebiets in Betracht gezogen werden kann. Die Einzonung könne unter diesen Voraussetzungen als unwesentliche Änderung gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG durch den Gemeinderat beschlossen werden.

Rückbau und Bewilligungsfähigkeit

Mit E-Mail vom 14. November 2019 hat die Gemeinde gegenüber der Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt den erforderlichen Rückbau der Bauten bestätigt und mit Fotos dokumentiert. Die Bewilligungsfähigkeit der übrigen Bauten und Anlagen innerhalb der neu abgegrenzten Bauzone wurde mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 12. Juli 2021 bestätigt.

Übergeordnete Interessen

Die geplante Einzonung geht zulasten von 200 m² FFF. Die Fläche wird seit mehr als 20 Jahren als Gartenanlage/Umgebungsgestaltung und demzufolge nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Faktisch handelt es sich dennoch um einen Verlust von wertvollem landwirtschaftlichem Kulturland. Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der FFF keine Richtplanänderung voraus.

Die Gesamtbilanz der räumlichen Veränderung der FFF beträgt -0,02 ha, sie gilt damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Die beantragte Arrondierung erfüllt im Grundsatz die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

3.3 Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Für die fragliche Einzonungsfläche (Parzelle 244) war in einer ersten Schätzung durch das kantonale Steueramt die Anmerkung im Grundbuch "Pflanzrecht und Gestaltungsrecht" massgebend für die Beurteilung der Mehrwertabgabe als Bagatellfall. Diese Dienstbarkeit soll nach erfolgter Genehmigung der Planungsvorlage gelöscht werden. Inzwischen wurde ein Notariatsbüro ermächtigt und beauftragt, die Löschung dieser Dienstbarkeit nach Rechtskraft der Planungsvorlage in die Wege zu leiten. Die diesbezüglichen Bestätigungen liegen vor.

Gestützt auf dieses Vorgehen wurde die Neuschätzung der Einzonung auf der Parzelle 244 beim kantonalen Steueramt durch die Abteilung Raumentwicklung veranlasst. Die Gemeinde wurde über die Schätzung (ohne die im Grundbuch angemerkte Dienstbarkeit "Pflanzrecht und Gestaltungsrecht") informiert.

Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 244

Die Mehrwertabgabe wird fällig bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. Vorliegend soll nach der Genehmigung der Nutzungsplanung die eingezonte Fläche der Parzelle 530 zugeschlagen werden. Hierbei handelt es sich um eine Veräusserung im Sinne des BauG, weshalb die Mehrwertabgabe fällig werden wird. Die Gemeinde wird daher ersucht, nach Vorliegen der Genehmigung rasch die Festsetzungsverfügung zu erlassen.

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Die Orientierung über die voraussichtliche gesamthafte Höhe der Mehrwertabgabe während der öffentlichen Auflage war der Gemeinde aufgrund der damals noch nicht absehbaren gesetzlichen Regelungen zu Mehrwertabgabe und Baupflicht nicht möglich. Die Gemeinde ist jedoch gehalten, unverzüglich nach vorliegender Genehmigung die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

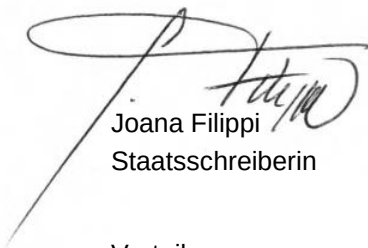
Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Parzelle 244", beschlossen vom Gemeinderat Künten am 19. September 2022, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Kirchweg 11, 5444 Künten (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung für Baubewilligungen BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Laurenzenvorstadt 11, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.