

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 13. November 2019

Versand: 19. November 2019

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001350

**Gemeinde Muhen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Teiländerung Parzelle 140";  
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

|                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 31. Mai 2018                    |
| Mitwirkung und öffentliche Auflage | 18. Juni 2018 bis 17. Juli 2018 |
| Beschluss Gemeindeversammlung      | 23. November 2018               |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 11. April 2019                  |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 27. September 2019              |

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### 1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 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 von der Gemeindeversammlung Muhen am 23. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Parzelle 140"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 4. April 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

#### 2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Bereich der Parzellen 140 und 1363 soll durch einen gleichwertigen Abtausch die Bebaubarkeit der Parzelle 140 deutlich verbessert werden. Dies unterstützt den raumplanungsrechtlich geforderten haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Auf den zum Zeitpunkt der Vorprüfung ebenfalls vorgesehenen Abtausch im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwecks Erweiterung der Fussballanlagen wird vorderhand verzichtet, da dieser Teil der ursprünglichen Vorlage im Rahmen einer Referendumsabstimmung vom Souverän zurückgewiesen wurde.

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 31. Mai 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

## **Erwägungen**

## **3. Gesamtbeurteilung**

### **3.1 Überprüfungsbefugnis**

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.3 Regionale Abstimmung**

Die beabsichtigte Bauzonenuptimierung im Bereich der Parzellen 140 und 1363 ist lediglich von kommunaler Bedeutung.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonengrösse wird nicht verändert.

#### **3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

Das Fassungsvermögen der Bauzone wird optimiert, indem sich durch den flächengleichen Abtausch bessere Überbaumöglichkeiten ergeben. Dies entspricht Ziel und Zweck der Raumplanung. Die seitens Gemeinde beigebrachten Begründungen zur Planbeständigkeit und zur Zusammenlegung von Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren sind nachvollziehbar.

#### **3.4.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

Im Bereich der Bauzonenumlagerung der Parzellen 140 und 1363 resultiert eine zweckmässige Bauzonenabgrenzung (siehe Planungsbericht, Kapitel 5.1.1). Die Umlagerung betrifft keine Frucht-  
folgeflächen (FFF).

## Bauzonenbilanz

Die vorstehend beleuchteten nutzungsplanerischen Interventionen ergeben folgende Bilanz:

| Gebiet/Bezeichnung      | Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss der Planungsanweisung 1.2 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet | FFF-Bilanz (netto) |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Planungsanweisung 1.2   |                                                                 |                                                     |                    |
| Parzelle 1363 (W2 → LW) | -0,03 ha                                                        | -0,03 ha                                            | +0,00 ha FFF       |
| Parzelle 140 (LW → W2)  | +0,03 ha                                                        | +0,03 ha                                            | -0,00 ha FFF       |
| Gesamt-Total/Saldo      | 0,00 ha                                                         | 0,00 ha                                             | 0,00 ha FFF        |

Die räumlichen Veränderungen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

### 3.5 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer des folgenden Grundstücks besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 140

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.

Bei Einzonungen (soweit diese nicht bedingt erfolgen), legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren).

Gemäss der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ist keine Baupflicht vorgesehen. Dies scheint vertretbar und liegt im Ermessen der Gemeinde.

## 4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Teiländerung Parzelle 140", beschlossen von der Gemeindeversammlung Muhen am 23. November 2018, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno  
Staatsschreiberin

#### Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 1, 5037 Muhen (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung 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, Obere Vorstadt 40, 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) vom 23. Juni 2000 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.