

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2024-001331

Gemeinde Klingnau; allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Kulturlandplan "Gebiet Loch – Holzmatte"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 30. Oktober 2024

Versand: 6. November 2024

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	5. Juli 2023
Mitwirkung und öffentliche Auflage	11. September 2023 bis 10. Oktober 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	20. Juni 2024
Eingereicht zur Genehmigung	7. Oktober 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	15. September 2024

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, die 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 Klingnau am 20. Juni 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Kulturlandplan (KLP) "Gebiet Loch – Holzmatte", Situation 1:2'000

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 15. Dezember 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Aufgrund des beabsichtigten Verkaufs der Parzelle 378 (bestehend aus Landwirtschafts- und Waldflächen) an die Ortsbürgergemeinde soll eine rund 0,75 ha grosse Teilfläche von der Landwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung umgezont werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Planungsvorlage wurde ohne Vorbehalte vorgeprüft.

2.3 Nutzungsplan Kulturland

Die Umzonung der 0,75 ha grossen Teilfläche der Parzelle 378 von der Landwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung erfolgt im öffentlichen Interesse und wird als sachgerecht beurteilt.

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

Im Planungsbericht erfolgte keine Abstimmung mit den regionalen Interessen. Die vorliegende Teilländerung betrifft keine regionalen Aspekte.

3.4 Nutzungsplan Kulturland

3.4.1 Erwerbsvoraussetzungen

Das fragliche Grundstück unterliegt gemäss der Einschätzung der zuständigen Fachstelle dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991. Die Veräusserung bedarf einer bodenrechtlichen Bewilligung. Diese kann erteilt werden, wenn die Käuferin / der Käufer eine Selbstbewirtschafterin / ein Selbstbewirtschafter im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich ist und der Kaufpreis nicht übersetzt ist. Eine Ausnahme der Selbstbewirtschaftung liegt vor, wenn das Grundstück in einer Schutzzone liegt und die Erwerberin / der Erwerber den Boden zum Zweck des Schutzes erwirbt.

Gemäss der Beurteilung der zuständigen Fachstelle vom November 2021 konnte für den rund 0,7 ha grossen Teil der Parzelle 378 keine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden. Wird diese Fläche im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens in eine Schutzzone überführt, so kann das Grundstück in ungeteiltem Zustand durch die Ortsbürgergemeinde erworben werden. Teilflächen der Parzelle 378 sind bereits rechtskräftig als Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung festgelegt. Dabei handelt es sich gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) um eine Nutzungszone mit klarer ökologischer Ausrichtung (§ 24 BNO). Die für die Erteilung der Ausnahmegewilligung zuständige

Fachstelle hat im Rahmen der Vorabklärungen die Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung als Schutzzone eingestuft. Mit der Umzonung der vorliegenden Fläche in die Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung sind die Anforderungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für den Erwerb durch die Ortsbürgergemeinde erfüllt.

3.4.2 Umzonung

Die Umzonung der 0,75 ha grossen Teilfläche der Parzelle erfolgt in einem Gebiet, das im Richtplan weitgehend als Schutz- und Naturschutzgebiet in der Ausgangslage dargestellt wird. Diese Fläche grenzt gemäss KLP an einen besonderen Waldstandort, der als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) im Richtplan festgesetzt ist. Der östliche sowie nördliche, landwirtschaftlich genutzte Bereich der Parzelle 378 ist bereits rechtskräftig als Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung zonierte. Die Umzonung ist sachgerecht.

3.4.3 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die vorliegende Teiländerung betrifft FFF (bedingte Eignung, FFF2), die im Richtplan festgesetzt sind. Die Umzonung in eine Landwirtschaftszone mit Nutzungseinschränkung, in diesem Fall in eine Landwirtschaftszone mit extensiver Nutzung hat keine Reduktion der FFF zur Folge.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Kulturlandplan "Gebiet Loch – Holzmatte", beschlossen von der Gemeindeversammlung Klingnau am 20. Juni 2024, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Stadtrat, Propsteistrasse 1, 5313 Klingnau
- 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, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.