

EINSCHREBEN

Läufelfingen, 15. September 2020

Revision Siedlungsplanung Läufelfingen, Parzellen Nr. 1241, 1242 Bitzenfeld Mehrwertabgabe infolge Umzonung: Verfügung und öffentliche Planauflage

Sehr geehrte Frau

Der Souverän hat die Ortsplanungsrevision an der Gemeindeversammlung vom 20. September 2018 beschlossen. Im Genehmigungsverfahren hat das Amt für Raumplanung dem Gemeinderat mitgeteilt, dass einzelne neue Festlegungen der Ortsplanungsrevision nicht genehmigt werden können oder weitere Grundlagen erbracht werden müssen.

Auszug aus dem Schreiben vom Amt für Raumplanung vom 15.1.2020 bezgl. Genehmigung mit Ausnahmen (rechtliches Gehör)

9. Mehrwertabgabe

Mit der Umzonung der Parzellen Nrn. 1241 und 1242 von der Spezialzone «Bodenacker» in die Gewerbezone, wird Land neu einer Bauzone zugewiesen. Der Genehmigungsentscheid des Regierungsrats zu einer Planung ist konstitutiv. Somit tritt die Rechtskraft der Planung erst nach ihrer Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Weil gemäss § 3 Absatz 1 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (Mehrwertabgabegesetz) vom 27. September 2018 der Planungsmehrwert sich aus der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung ermittelt, muss dieses Gesetz für die oben genannte Zuweisung zur Bauzone beachtet werden. Nach § 3 Absatz 4 des Mehrwertabgabegesetzes muss der ermittelte Bodenmehrwert vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt werden. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs. 1 RBG zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt. Da dies noch nicht erfolgt ist, muss der Gemeinderat nachträglich die Verfügung gemäss § 31 RBG 30 Tage öffentlich auflegen und die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, mit eingeschriebenen Brief auf die Auflage aufmerksam machen.

Der Gemeinderat hat anlässlich der Umzonung der Parzellen Nr. 1241 / 1242 auf der Grundlage des §3 Abs. 4 des Mehrwertabgabegesetzes eine Verfügung zur Mehrwertabgabe erlassen. Die Mehrwertabgabe setzt sich folgendermassen zusammen:

Ermittlung der Mehrwertabgabe durch Umzonung der Parzellen 1241 / 1242
gemäss dem Gesetz über die Ermittlung von Planungsmehrwerten vom 27.9.2018 (Stand 1.5.2019)

	<u>Parzellenfläche</u>	<u>bebaubare ca. ½</u>		
Parzelle 1241, Parzellenfläche	2'825 m ²	1'413 m ²		
Parzelle 1242, Parzellenfläche	1'853 m ²	926 m ²		
Total	4'678 m ²	2'339 m ²		
- Verkehrswert vor der Planungsmassnahme (Spezialzonen Bodenacker (Tierfriedhof))	4'678 m ² à Fr. 40.00 m ²		Fr.	187'120.00
- Verkehrswert nach der Planungsmassnahme (Gewerbezone G2)	pauschaler Verkaufbetrag ²		Fr.	345'000.00
Mehrwert			Fr.	157'880.00
20 % von Fr. 157'880.00			Fr.	31'576.00
Mehrwertbetrag			Fr.	31'576.00

Der Gemeinderat macht sie als Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1241 / 1242 auf die öffentliche Planaufgabe aufmerksam.

Rechtsmittel:

Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderats für die Mehrwertabgabe kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung angefochten werden.

Freundliche Grüsse

EINWOHNERGEMEINDE LAEUFELFINGEN

Sabine Bucher
Gemeindepräsidentin

Thomas Faulstich
Gemeindevorstand