

**Anpassung des Richtplans; Anpassung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2,
Beschluss 1.4) in Muri**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Anpassung des Richtplans "Anpassung des Siedlungsgebiets in Muri" zur Beschlussfassung.

1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Muri hat ihre Nutzungsplanung einer Teiländerung unterzogen. Dieser liegen umfangreiche Konzepte, Studien, kommunale Richtpläne und Gestaltungspläne zugrunde. Neben verschiedenen Umzonungen ist auch eine Einzonung vorgesehen. Bei den Schul- und Sportanlagen "Bachmatte" sind neue Trainingsplätze geplant. Diese sollen die bestehenden Trainingsplätze im Gebiet "Brüel" hinter dem Bahnhof ersetzen. Dazu ist eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets für die Zuweisung einer entsprechenden Fläche zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich.

Die Einzonung "Bachmatte" umfasst eine Fläche von insgesamt 2,6 ha. Gemäss der Planung sollen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 2,4 ha und der Uferschutzzone 0,2 ha zugewiesen werden. Diese Vergrösserung geht über die im kantonalen Richtplan festgelegten Kriterien für eine Fortschreibung hinaus und erfordert eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet.

Die Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zu dieser Vorlage zeigt folgendes Bild: Mit der Vorlage grundsätzlich einverstanden sind der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt und zwei politische Parteien (FDP, Die Liberalen Aargau, CVP Aargau). Zustimmend zur Vorlage jedoch mit verschiedenen Anträgen zu einzelnen Bereichen äusserten sich sechs politische Parteien (BDP Bezirk Muri, EVP Aargau, Grüne Aargau, Grünliberale Aargau, SP Aargau, SVP Aargau). In den Anträgen werden insbesondere die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefleichen oder ein haushälterischer Umgang mit dem Boden gefordert.

Die Ersatzbeschaffung für die wegfallenden Fussballtrainingsplätze im Gebiet "Brüel" liegt im öffentlichen Interesse. Der Bedarf für den Ausbau der Sportanlagen ist nachgewiesen. Diese sind in ihrer Gesamtfläche aus regionaler Sicht erforderlich. Gemäss dem Regionalplanungsverband Oberes Freiamt entspricht das Vorhaben den regionalen Vorgaben. Die der Richtplananpassung zugrunde liegende Teiländerung der Nutzungsplanung Muri ist begründet und zweckmässig.

Aufgrund der Interessenabwägung ist aus kantonaler Sicht die Anpassung des Richtplans abgestimmt. Der Regierungsrat beantragt, die Anpassung des Richtplans mit der verbindlichen Anforderung und Massnahme für die nachgeordneten Verfahren zu beschliessen.

2. Vorgaben des Richtplans

Der Grosse Rat hat den kantonalen Richtplan am 20. September 2011 beschlossen. Die geplante Vergrösserung des Siedlungsgebiets in Muri benötigt eine Anpassung des Richtplans (Kapitel G 4, Beschluss 1.1). Das Anpassungsverfahren richtet sich nach den §§ 3 und 9 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Die Vernehmlassung und die Anhörung/Mitwirkung erfolgten gleichzeitig (Richtplankapitel G 4, Beschluss 2.3).

3. Ausgangslage

3.1 Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung

Zehn Jahre nach der letzten Gesamtrevision hat die Gemeinde Muri ihre Nutzungsplanung zum dritten Mal nach 2008 und 2009 einer weiteren Teiländerung unterzogen. Im Sinne einer rollenden Planung werden die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde planungsrechtlich umgesetzt.

Der Teiländerung der Nutzungsplanung liegen umfangreiche Konzepte, Studien, kommunale Richtpläne und Gestaltungspläne zugrunde. Abgestützt auf diese Grundlagen erfolgte die grundeigentümerverbindliche Umsetzung in der Nutzungsplanung. Mit der Teiländerung werden die Voraussetzungen für eine nachhaltige innere Siedlungsentwicklung geschaffen. Insbesondere sind verschiedene Umzonungen vorgesehen. Diese sind für das vorliegende Richtplanverfahren nicht relevant und werden nicht weiter erörtert.

Neben den verschiedenen Umzonungen ist auch eine Einzonung vorgesehen. Bei den Schul- und Sportanlagen "Bachmatte" sind neue Trainingsplätze geplant. Diese sollen die bestehenden Trainingsplätze im Gebiet "Brüel" hinter dem Bahnhof ersetzen. Dazu ist eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets für die Zuweisung einer entsprechenden Fläche zur Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen erforderlich.

3.2 Einzonung "Bachmatte"

Im aktuellen Bauzonenplan der Gemeinde Muri liegen die Trainingsplätze "Brüel" in der Wohnzone W3 und in der Gewerbezone. Der Ersatz dieser Trainingsplätze wird nötig, weil Pläne bestehen, das Gebiet der heutigen Trainingsanlagen zonengerecht zu überbauen. An dieser zonengerechten, dichten Nutzung des unmittelbar neben dem Bahnhof liegenden Areals besteht ein grosses öffentliches Interesse. Der Ersatzstandort "Bachmatte" drängt sich auf, weil hier die bestehenden Sportanlagen zweckmässig ergänzt werden können. Ebenso sind andere, im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen möglich. Die Lage unmittelbar bei der Schul- und Sportanlage "Bachmatte" liegt in funktionaler Hinsicht ideal.

Das Gebiet wird westlich von der Bünz begrenzt und ist auf den restlichen Seiten von Bauzonen umschlossen (siehe Übersichtskarte Abbildung 1). Mit der vorgesehenen Einzonung wird das Siedlungsgebiet zweckmässig abgerundet.

Die Einzonung "Bachmatte" umfasst eine Fläche von insgesamt 2,6 ha. In die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden 2,4 ha eingezont, 0,2 ha werden der Uferschutzzone zugewiesen.

In den Unterlagen zur Nutzungsplanung wird der Bedarf für die geplante Einzonung nachgewiesen. Insgesamt sind die Grösse und Abgrenzung der vorgesehenen Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen begründet.

Übersichtskarte

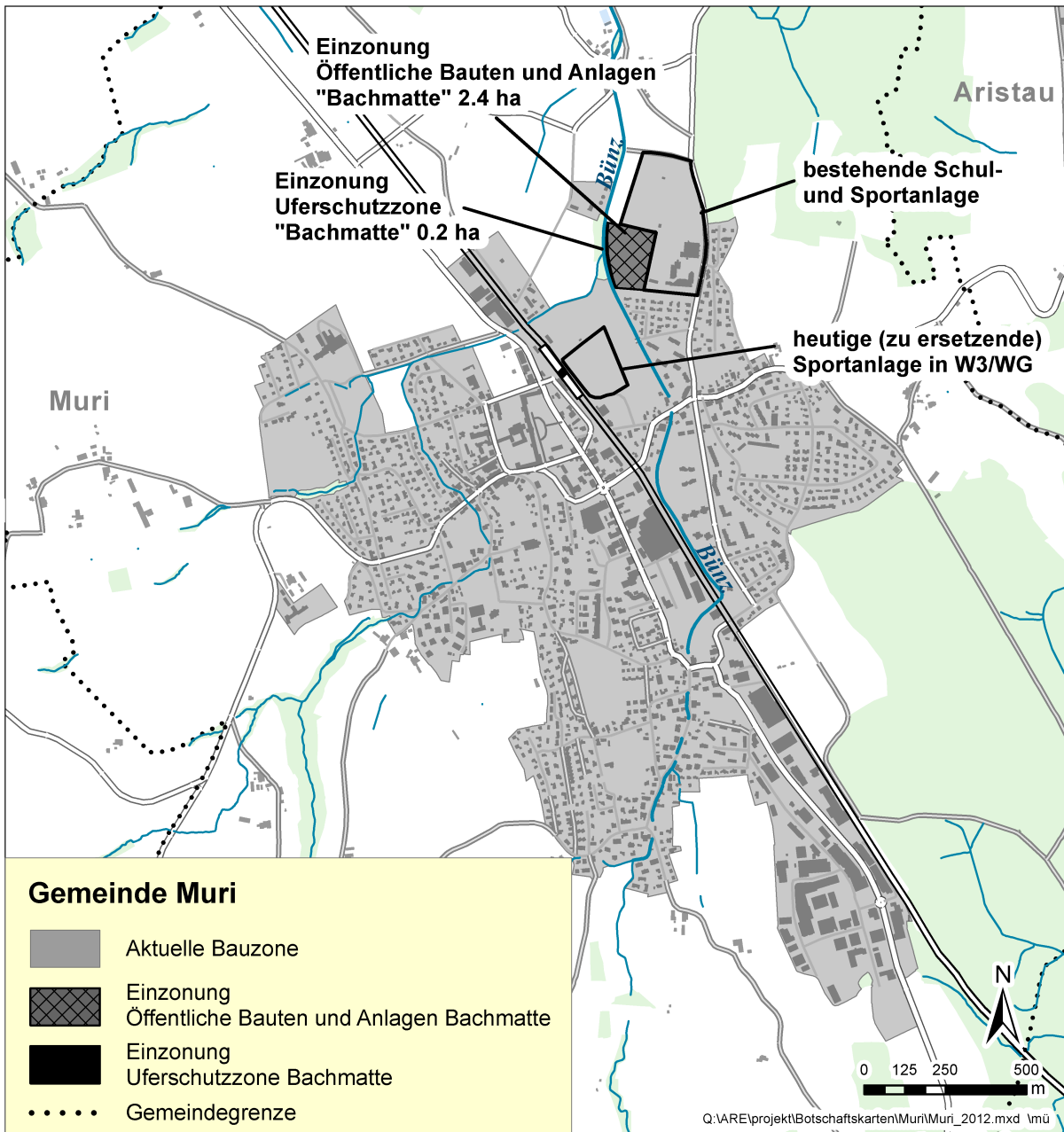


Abbildung 1: Vorgesehene Einzonzung "Bachmatte"

3.3 Antrag Gemeinde

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene für die vorgesehene Siedlungsgebietsvergrößerung zu schaffen, hat der Gemeinderat Muri den Antrag auf Anpassung des Richtplans gestellt.

4. Bezug zum Aufgaben- und Finanzplan (AFP)

Die Bearbeitung der vorliegenden Richtplananpassung ist Teil des ordentlichen Grundauftrags. Im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) besteht ein Bezug über den Aufgabenbereich 610 'Raumentwicklung und Recht':

– Ziel 610 ZI0003:

Die Strategien, Konzepte und Vorgaben zur Raumentwicklung sind auf die aktuellen Entwicklungen, Anforderungen und Zielsetzungen ausgerichtet.

5. Wirtschaftliche Bedeutung des Vorhabens

Mit der vorliegenden Botschaft wird eine wesentliche Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Impuls geschaffen. Durch die Verlegung der Trainingsplätze wird das zentral, direkt beim Bahnhof gelegene Gebiet "Brüel" für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und Förderung von Arbeitsplätzen an diesem gut erschlossenen Standort frei.

6. Kantonaler Richtplan

6.1 Anpassungsverfahren

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Muri erfordert eine Richtplananpassung. Sie kann von der Gemeindeversammlung erst nach dem Richtplanbeschluss des Grossen Rats beschlossen werden. Die kommunale Nutzungsplanung muss die Vorgaben des Richtplans umsetzen und regelt stufengerecht die auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten zulässigen Nutzungen.

Bestimmung des Siedlungsgebiets (Kapitel S 1.2)

Das Siedlungsgebiet von Muri erfährt durch die Einzonung "Bachmatte" eine Vergrösserung von 2,6 ha (siehe Abbildung 1). Eine Fläche von 0,2 ha wird in die Uferschutzzone einzont. Diese gilt als Nichtbauzone und wird rechnerisch nicht zur Siedlungsgebietsvergrösserung gezählt. Als richtplanrelevante Vergrösserung verbleibt die Einzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Umfang von 2,4 ha. Diese Vergrösserung geht über die im kantonalen Richtplan festgelegten Kriterien (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 a – höchstens 1 ha zusammenhängende Fläche) für eine Fortschreibung hinaus und erfordert eine Richtplananpassung in Bezug auf das Siedlungsgebiet (siehe Abbildungen 2 und 3).

Bereits im Jahr 2008 wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde um 1,8 ha erweitert. Im Jahr 2009 erfolgte eine weitere Siedlungsgebietserweiterung von 0,2 ha. Die im Richtplan anrechenbare Siedlungsgebietsvergrösserung beträgt innerhalb der festgelegten Zeitspanne von zehn Jahren (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4 a) insgesamt 4,4 ha. Sie liegt damit innerhalb der für Muri maximal ohne Richtplanbeschluss möglichen Siedlungsgebietserweiterung von 5 ha, weshalb aus dieser Optik kein Richtplanbeschluss erforderlich wäre.

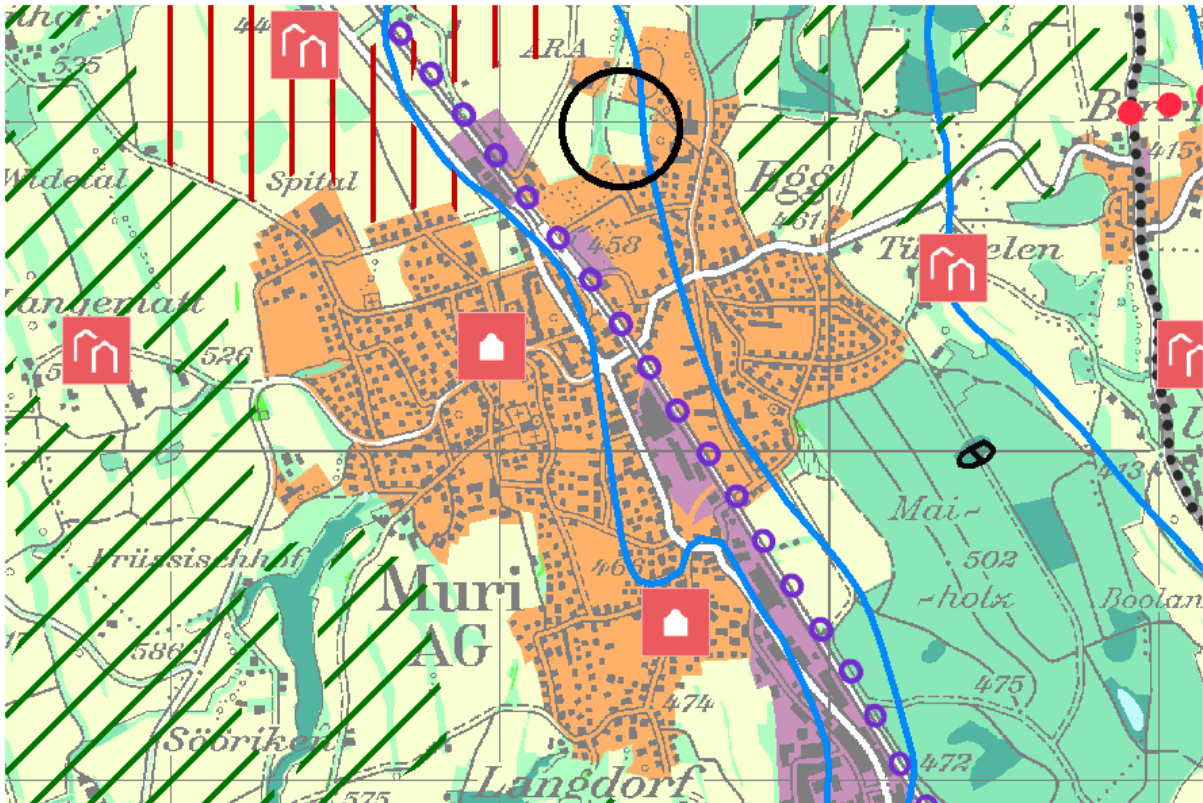


Abbildung 2: Aktuelle Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)

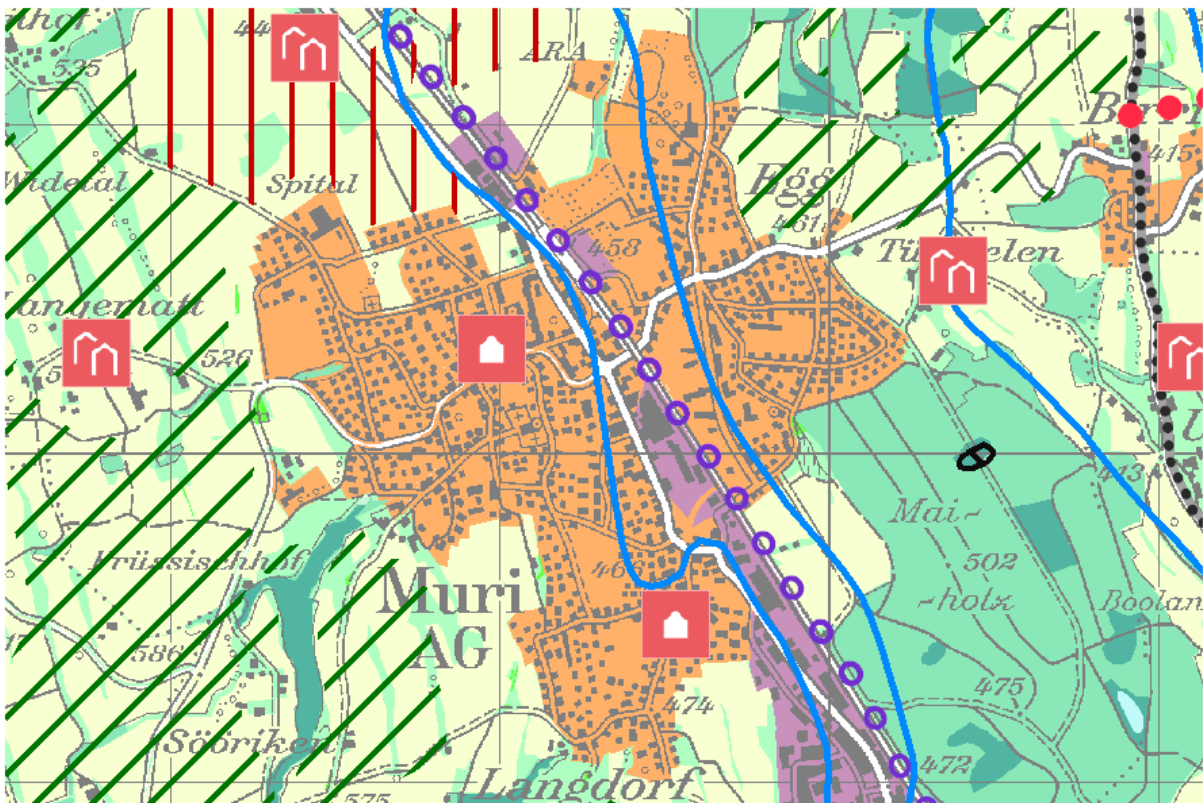


Abbildung 3: Anpassung in der Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)

6.2 Weitere betroffene Richtplaninhalte

Gewässer und Hochwassermanagement (Kapitel L 1.2)

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt für das zur Einzonung vorgesehene Gebiet "Bachmatte" folgende Hochwassergefährdung auf:

- mittlere Gefährdung für 7 % der Gesamtfläche
- geringe Gefährdung für 48 % der Gesamtfläche
- Restgefährdung für 43 % der Gesamtfläche

2 % der Gesamtfläche weisen keine Gefährdung auf.

In der Bau- und Nutzungsordnung muss mit entsprechenden Bestimmungen der Hochwasserschutz sichergestellt werden (siehe Kapitel 7.4).

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Kapitel L 3.1)

Die vorgesehene Einzonung beansprucht 1,1 ha Fruchtfolgeflächen sowie 1,3 ha übriges Landwirtschaftsgebiet. Bei Vorhaben, welche die Fruchtfolgeflächen dauerhaft um mehr als 3 ha reduzieren, ist der Richtplan vorgängig anzupassen (Kapitel L 3.1, Beschluss 2.2). Die geplante Erweiterung des Siedlungsgebiets erfordert demzufolge keine formelle Richtplananpassung im Hinblick auf die Fruchtfolgeflächen.

Ende 2011 verfügte der Kanton bei einem Verlust von 39 ha im Jahr 2011 noch über 40'652 ha Fruchtfolgeflächen. Gegenüber dem Bund besteht die Verpflichtung zur Sicherung von mindestens 40'000 ha Fruchtfolgeflächen.

6.3 Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zur Richtplananpassung

Die Anpassung des Richtplans setzt ein Vernehmlassungs- und Anhörung/Mitwirkungsverfahren voraus. Dieses erfolgte vom 25. Februar 2012 bis 26. März 2012. Dazu sind 9 Stellungnahmen mit insgesamt 14 Anträgen eingegangen.

An der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung haben teilgenommen:

- Regionalplanungsverband Oberes Freiamt
- Politische Parteien: BDP Bezirk Muri, CVP Aargau, EVP Aargau, FDP.Die Liberalen Aargau, Grüne Aargau, Grünliberale Aargau, SP Aargau, SVP Aargau

Anträge	Mitwirkende	Repla	Politische Parteien
Zustimmung		1	2
Zustimmung mit Anträgen oder Vorbehalten			6

Tabelle 1: Übersicht über die Stellungnahmen

Zustimmung

Mit der Vorlage grundsätzlich einverstanden sind der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt und zwei politische Parteien (FDP, Die Liberalen Aargau, CVP Aargau).

Zustimmung mit Anträgen oder Vorbehalten

Zustimmend zur Vorlage jedoch mit verschiedenen Anträgen beziehungsweise Vorbehalten zu einzelnen Bereichen äusserten sich sechs politische Parteien (BDP Bezirk Muri, EVP Aargau, Grüne Aargau, Grünliberale Aargau, SP Aargau, SVP Aargau).

Die Grünliberalen Aargau und die Grünen Aargau fordern eine Kompensation der geplanten Einzonung durch entsprechende Auszonungen. Die SP Aargau verlangt die Vergrösserung der Uferschutzzone beim zur Einzonung vorgesehenen Gebiet. Die Grünliberalen Aargau fordern die Prüfung der Verlegung des Bahnhofareals. Die BDP Bezirk Muri würde die Aufnahme einer Nordumfahrung in den Richtplan begrüssen.

Fazit zur Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung

Die Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung zeigt auf, dass die Richtplananpassung im Hinblick auf die mit dem neuen Standort der Sportanlagen ermöglichte innere Siedlungsentwicklung im Bahnhofgebiet in allen Stellungnahmen grundsätzlich positiv – wenn auch teilweise unter Vorbehalten – beurteilt wird.

7. Beurteilung

7.1 Allgemein

Bei Einzonungen haben die Gemeinden gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG aufzuzeigen, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Die Diskussion der vorgesehenen Einzonung erfolgte im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung von Muri. Diese basiert auf dem durch die Gemeinde 2006 erarbeiteten Richtkonzept.

Muri ist gemäss Raumkonzept Aargau ein ländliches Zentrum und nach dem Leitbild Schule ein Regos-Standort. Die Erweiterung der Sportanlagen bei der Schulanlage "Bachmatte" (Kreisoberstufen-Schulhaus) erfolgt im Wesentlichen als Ersatzbeschaffung für die wegfallenden Fussballtrainingsplätze im Gebiet "Brüel". Sie ermöglicht Synergien mit dem Schulbetrieb. Der Bedarf für die Sportanlagen ist nachgewiesen. Diese sind in ihrer Gesamtfläche aus regionaler Sicht erforderlich. In seiner Beurteilung kommt der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt zum Schluss, dass das Vorhaben den regionalen Vorgaben entspricht.

Die im Rahmen der Anhörung/Mitwirkung geforderte Kompensation der Fruchtfolgeflächen ist als direkt umzusetzende Abhängigkeit so rechtlich nicht möglich. Im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung ist die Gemeinde jedoch verpflichtet, die Bauzonen beziehungsweise das Siedlungsgebiet umfassend zu prüfen, entsprechend dem Richtplanbeschluss 1.3 in Kapitel S 1.2 die Beurteilungsgrundlagen aufzuzeigen und Auszonungen im Sinne der Kompensation soweit möglich vorzunehmen. Allerdings sind die aktuellen Bauzo-

nen für Muri als ländliches Zentrum gemäss Raumkonzept aus kantonaler Sicht angemessen.

Im betroffenen Bereich wurde die Bünz mit der Einmündung des Katzbachs 2010/11 renaturiert (Einweihung Mai 2011). Die geplante Uferschutzzone entspricht dieser neuen Situation beziehungsweise geht in Fortsetzung der südlich angrenzenden Uferschutzzone über den bestehenden Uferweg hinaus. Eine Vergrösserung wie in der Mitwirkung gefordert ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Ein wichtiger Teil der laufenden Nutzungsplan-Teiländerung bezweckt, das Bahnhofareal durch entsprechende Massnahmen (Umzonung in Kernzone, Gestaltungsplan) aufzuwerten. Zusammen mit der Bebauung der heute durch die Sportanlagen belegten W3-Zonen erfolgt eine situationsgerechte Nutzung des Bahnhof-Umfelds. Mit der gleichen Nutzungsplan-Teiländerung soll auch das LUWA-Areal entsprechend den erfolgten Planungen in eine WG3 mit einer Ausnützungsziffer von 1,0 umgezont werden. Hingegen besteht keine planerische Absicht der Gemeinde, den Bahnhof mittel- oder längerfristig zu verlegen, auch wenn dieser nicht im Ortszentrum liegt. Um so mehr besteht ein öffentliches Interesse daran, die Umgebung des Bahnhofs baulich dichter zu nutzen, wozu mit der vorliegenden Richtplanänderung die Voraussetzungen geschaffen werden. Für die Aufnahme einer Nordumfahrung in den Richtplan besteht kein Anlass.

Zusammenfassend ist die der Richtplananpassung zugrunde liegende Teiländerung der Nutzungsplanung Muri begründet und aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig, dies unter Abwägung aller Interessen und der beabsichtigten Entwicklung von Muri. Durch die vorliegende Richtplananpassung werden keine privaten Interessen übermässig beeinträchtigt. In der nachgeordneten Nutzungsplanung und dem Baubewilligungsverfahren stehen den Privaten alle Rechtsmittel offen.

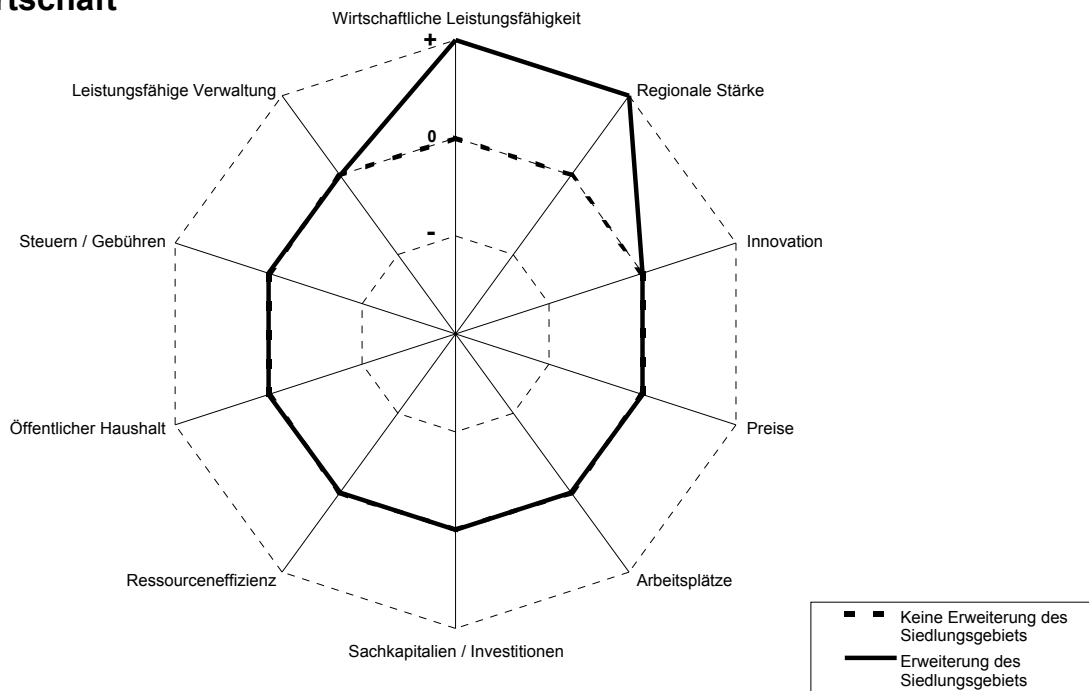
7.2 Interessenabwägung und Nachhaltigkeit

Die umfassende Interessenabwägung mit der Nachhaltigkeitsbeurteilung wird sehr vereinfacht in den nachfolgenden Rosetten zu den drei Gesichtspunkten Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt optisch dargestellt und kommentiert.

Die schematische Darstellung zeigt für einzelne Kriterien die generelle Beurteilung der Auswirkungen mit "Neutral" (0), "Vorteil" (+) oder "Nachteil" (-). Dargestellt werden die Varianten

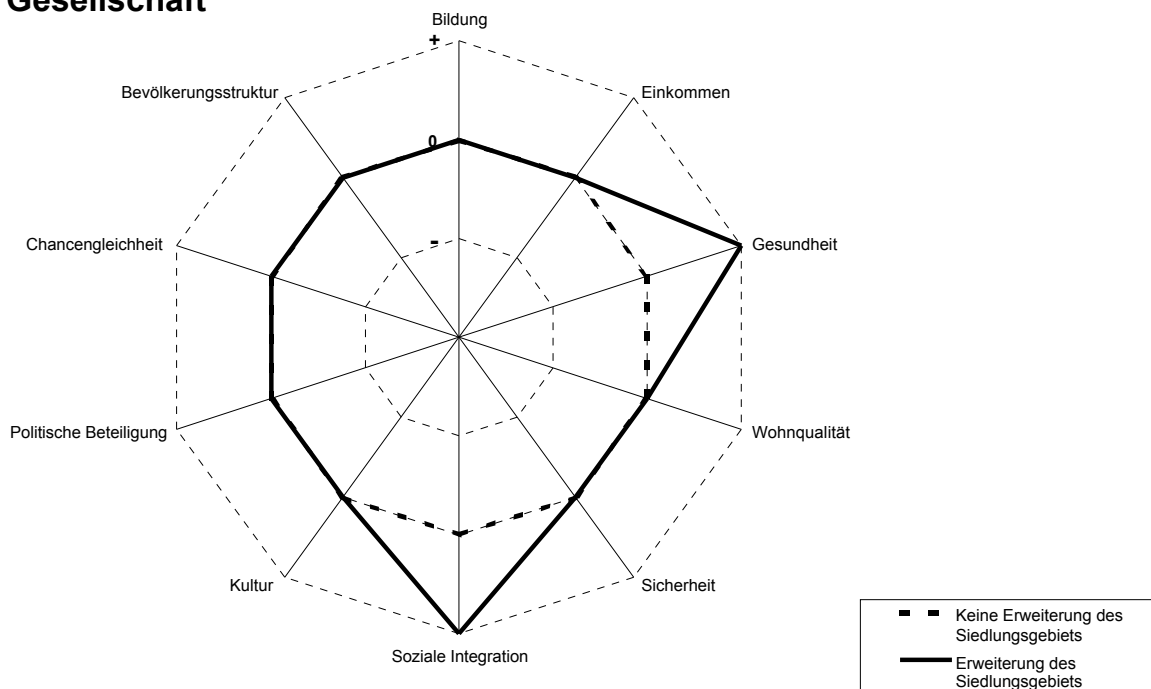
- keine Erweiterung des Siedlungsgebiets,
- Erweiterung des Siedlungsgebiets.

Wirtschaft



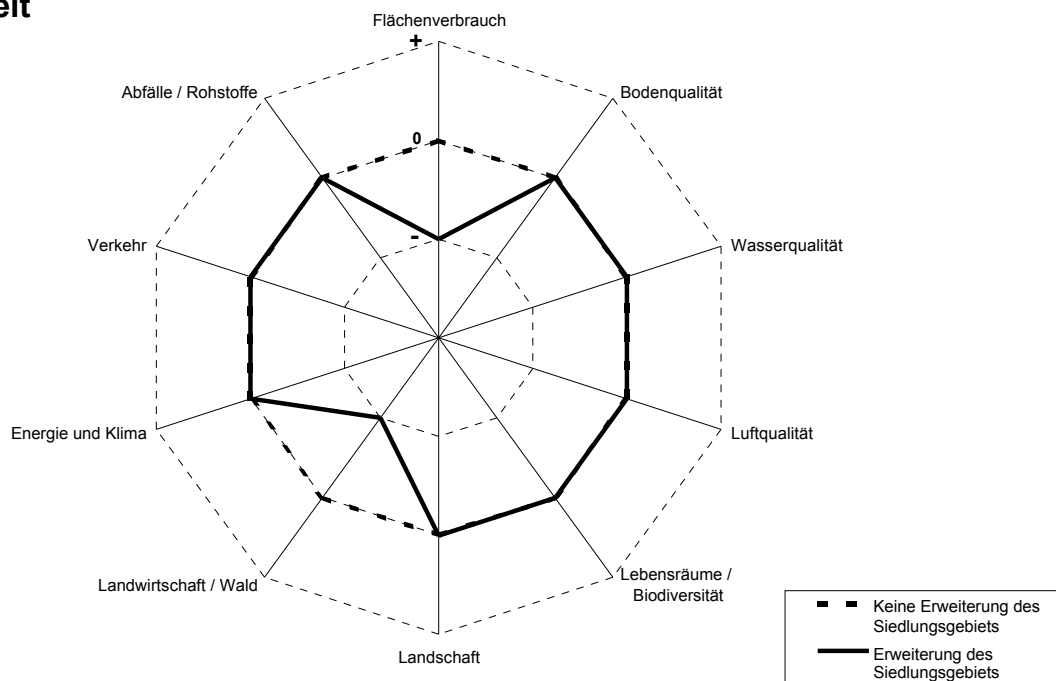
Die Einzonung für die Erweiterung der Sportanlagen bewirkt selbst keine direkten wirtschaftlichen Impulse, da die Flächen im Wesentlichen umgelagert werden. Hingegen werden beim Bahnhof die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer zentral gelegener Arbeitsplätze sowie für einen bedeutenden Wohnungsbau geschaffen. Dies ist für die wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Zentrums von Bedeutung und positiv zu bewerten.

Gesellschaft



Die langfristige Sicherung und Erweiterung der Sportanlage stärkt das ländliche Zentrum mit dem Regos-Standort. Die attraktiven Sportmöglichkeiten fördern sportliche Aktivitäten und damit das körperliche Wohlbefinden. Die gesicherte Basis für das zukünftige Mitwirken in den Sportvereinen mit auch regionaler Bedeutung fördert die soziale Integration.

Umwelt



Die Erweiterung des Siedlungsgebiets beansprucht Landwirtschaftsgebiet und reduziert Fruchtfolgeflächen.

7.3 Gesamtbeurteilung

In der Interessenabwägung werden die Interessen der Siedlungsgebietserweiterung zugunsten der Entwicklung des Bahnhofgebiets höher gewichtet als die Erhaltung des Landwirtschaftsgebiets.

Die vorliegende Erweiterung der Sportanlagen ist aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig, dies unter Abwägung aller Interessen und der beabsichtigten Entwicklung des ländlichen Zentrums Muri. Die Siedlungsgebietserweiterung ist nach kantonaler Beurteilung abgestimmt, entspricht dem Raumkonzept Aargau und den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG).

Nach Prüfung der Unterlagen, der Ergebnisse der Vernehmlassung und Anhörung/Mitwirkung und aufgrund der dargestellten Interessenabwägung kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Anpassung des Siedlungsgebiets in Muri unter Berücksichtigung entsprechender Anforderungen und Massnahmen festgesetzt werden kann.

Gestützt auf diese Erwägungen beantragt der Regierungsrat, die Richtplananpassung zum Siedlungsgebiet mit zwei Anforderungen und Massnahmen für die nachfolgenden Verfahren zu beschliessen.

7.4 Anforderung und Massnahme für die nachgeordneten Verfahren

Mit der Erweiterung des Siedlungsgebiets erfolgt ein Grundsatzbeschluss für die Zulässigkeit der von der Gemeinde beabsichtigten Einzonung in Muri. Für die auf dieser generellen Ebene erforderliche raumplanerische Abstimmung liegen die Grundlagen vor. Im Rahmen der nachgeordneten Verfahren sind die folgenden Punkte durch konkrete Aussagen in der Nutzungsplanung verbindlich umzusetzen und im Baubewilligungsverfahren zu beachten:

Nutzung des erweiterten Siedlungsgebiets

Die Siedlungsgebietserweiterung "Bachmatte" ist ausschliesslich als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu zonieren.

Gewässer und Hochwassermanagement

Für die Siedlungsgebietserweiterung "Bachmatte" ist mit der Nutzungsplanung eine hochwassersichere Bebauung sicherzustellen.

Zum Antrag:

Der Beschluss wird durch die Staatskanzlei im Amtsblatt publiziert.

A n t r a g :

Auf den vorliegenden Entwurf zur Anpassung des Richtplans wird eingetreten und dieser zum Beschluss erhoben.

Aarau, 30. Mai 2012

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATS

Landammann:

Staatsschreiber:

Susanne Hochuli

Dr. Peter Grünenfelder

Anhang:

– Entwurf zur Anpassung des Richtplans