

Sitzung: 31. März 2010

Nr. 2010-000519

Gemeinde Murgenthal; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Moosmatt-Rank"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	10. Dezember 2008
Öffentliche Auflage	14. April 2009 bis 13. Mai 2009
Beschluss der Gemeindeversammlung	20. November 2009
Eingereicht zur Genehmigung	22. Januar 2010
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Februar 2010

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

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 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan; Änderungen Gebiet "Moosmatt-Rank"
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Änderungen 2008

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Der Regierungsrat genehmigte am 28. Juni 2000 die neue Gewerbezone im Gebiet "Moosmatt-Rank" nicht, hielt aber gleichzeitig fest, dass der Bedarf für eine Neueinzone von Gewerbebezonen, speziell für ortsansässige Betriebe, ausgewiesen sei. Die Gemeinde wurde eingeladen, alternative Standorte zu prüfen.

Die Gemeinde Murgenthal hat nun mögliche Standorte überprüft und ist dabei zum Schluss gekommen, dass sich nur das Gebiet "Moosmatt-Rank" dafür eignet (Planungsbericht Ziffer 2). Gleichzeitig wird ausgeführt, dass die heutigen noch nicht überbauten Flächen in der Gewerbezone für die Erweiterung bestehender Betriebe reserviert sind und dass für die neue Gewerbezone bereits zwei Anfragen vorliegen.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 10. Dezember 2008 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Neu wird eine Fläche von ca. 2,2 Hektaren (ha) in die Gewerbezone eingezont. Die Fläche soll primär für bestehende, einheimische Betriebe zur Verfügung gestellt werden. Das Gebiet muss von Süden (Bergstrasse) etappenweise erschlossen und überbaut werden, im nachfolgenden Sondernutzungsplan ist dies aufzuzeigen und planerisch festzulegen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bestimmungen zur Gewerbezone werden ergänzt mit Vorgaben für die nachfolgende Sondernutzungsplanung. Die Nutzungsbestimmungen werden aufgrund der Zielsetzungen für die Einzonung angepasst und präzisiert.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 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).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Es handelt sich um eine Neueinzonung im Sinne des Beschlusses S 2.1/Ziffer 4.1, lit. a: Die Gemeinde zont insgesamt 2,2 ha ein (Gebiete "Moosmatt-Rank"). Dies ist kleiner als der für einen Richtplanbeschluss massgebende Grenzwert von 3 ha oder weniger als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha, pro 10 Jahre. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort.

3.1.3 Landwirtschaftsgebiet/Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF) ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 1.1, Beschluss 1.2). Bei der Verminderung der FFF durch Einzonung ist grosse Zurückhaltung geboten (Beschluss 1.3). Werden FFF um mehr als 3 ha reduziert (zum Beispiel durch Einzonung), ist der Richtplan anzupassen (Beschluss 1.4).

Die Neueinzonung beansprucht in etwa 2,2 ha FFF. Diese Fläche liegt unter dem Grenzwert von 3 ha. Die geplante Einzonung erfordert keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Die Einzonung mit Verlust von Fruchtfolgeflächen stützt sich auf den Bedarf einheimischer Betriebe ab und ist planerisch begründet.

3.2 Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung

3.2.1 Grösse der Bauzone (Art. 15 Raumplanungsgesetz, RPG)

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 106,9 ha auf. Davon sind ca. 87,9 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 19 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 14 ha Wohn- und Mischzonen, 1,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 3,8 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder Freizeitzone.

Die 1,2 ha Arbeitsplatzzonen sind entweder mit einer Zwischennutzung belegt oder dienen der Erweiterung bestehender Betriebe. Betreffend Reserven der Gewerbezone und dem Bedarfsnachweis bleibt die Beurteilung des Regierungsrats vom 28. Juni 2000 somit unverändert bestehen.

Gemäss dem Bericht raumentwicklungAARGAU zählt die Gemeinde Murgenthal zu den ländlichen Entwicklungsräumen und stellt keinen Entwicklungsschwerpunkt dar. Die benachbarte Gemeinde Rothrist wird als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung bezeichnet. In dieser Gemeinde bestehen erhebliche Reserven in der Gewerbe-, sowie Wohn- und Gewerbezone.

Die Notwendigkeit der Einzonung wird damit begründet, dass verschiedene Betriebe in Mischzonen oder ausserhalb der Bauzone angesiedelt sind und dass für diese ortsansässigen Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Die Abgrenzung ist aufgrund der ausgewiesenen Bedarfsabklärung vertretbar. Sie steht den Anforderungen von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG) nicht grundsätzlich entgegen.

3.2.2 Erschliessung/Sondernutzungsplanung

Neben der Kantonsstrasse (K 101) verläuft ein abparzellierter Parallelweg (Bestandteil des kantonalen Radroutennetzes). Auf der Ostseite fliesst der Rothkanal. Dies schränkt die nutzbare und überbaubare Fläche stark ein. Bei der K 101 handelt es sich um eine wichtige Hauptverkehrsstrasse (schweizerische Hauptstrasse), Neuanschlüsse sind grundsätzlich zu vermeiden.

Als Vorgabe für die nachfolgende Sondernutzungsplanung wird die BNO so ergänzt, dass die Erschliessung nur ab der Bergstrasse möglich ist und am nördlichen Bauzonenrand eine Wendemöglichkeit sichergestellt werden muss. Damit besteht bei einer späteren Einzonung der Parzellen 1803 und 347 die Möglichkeit, diese ebenfalls rückwärtig über die Bergstrasse zu erschliessen.

3.2.3 Verkaufsnutzungen

Der Bedarf für eine Einzonung wird mit dem ortsansässigen Gewerbe erklärt. Die Freigabe des Gebiets für sämtliche gewerblichen Nutzungen könnte zur Folge haben, dass unter anderem verkehrsintensive Betriebe zu einer nicht mehr vertretbaren Belastung des Strassennetzes führen könnten. Neueinzonungen bedürfen grundsätzlich der Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Damit die Zielsetzung der Gemeinde umgesetzt werden kann und damit das verursachte, zusätzliche Verkehrsaufkommen in angemessenem Umfang gehalten werden kann, schliessen die Nutzungsvorschriften "motorisierter Individualverkehrlastige Verkaufsgeschäfte wie unter anderem Tankstellenshops" aus (§ 14 Abs. 1 BNO). Diese Bestimmung kommt dem Anliegen gemäss raumentwicklungAARGAU entgegen und unterstützt eine mit dem Verkehrsnetz abgestimmte, lagegerechte Nutzung.

3.2.4 Ortsbild/kantonales Denkmalschutzobjekt

Mit der vorgesehenen Ausscheidung einer Gewerbezone im Gebiet "Moosmatt-Rank" und der zukünftigen Überbauung wachsen die beiden Siedlungsteile Rank und Moosmatt/Riken zusammen. Im Sondernutzungsplan kann die Gemeinde bei der Festlegung von Gestaltungselementen den Anforderungen von §§ 21, 40 und 42 BauG zwecks guter Gestaltung und Einordnung der Neubauten angemessen Rechnung tragen. Die Erschliessung hat ab der Bergstrasse zu erfolgen (Vorgabe § 13 Abs. BNO) und ist aufgrund der Topografie parallel zum Rad- und Gehweg vorgesehen. Dadurch entsteht ein erwünschter, grösserer Freiraum zwischen den denkmalgeschützten Bauten südlich der Bergstrasse und den Neubauten innerhalb der Gewerbezone.

3.2.5 Rothkanal

Der Rothkanal gilt seit 1999 als öffentliches Gewässer des Kantons. Der Kanal verläuft hangparallel und ist talseitig, das heisst gegenüber den Parzellen 360 und 362 mit einem Damm gesichert. Im Bereich der Einzonung wird entlang dem Rothkanal der Uferschutzstreifen auf 12 m verbreitert, damit bleibt der nötige Freiraum für Aufwertungsmassnahmen (Bepflanzung) erhalten.

3.2.6 Umweltschutz/Lärm

Das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) definiert Anforderungen an die Ausscheidung neuer Bauzonen (vgl. Art. 24 Abs. 1 USG) in lärmbelasteten Gebieten. Im gesetzlichen Abstand zum Parallelweg können die Planungswerte (ES III, betriebliche Nutzung: 65 dB[A]) ohne Massnahmen eingehalten werden. Wohnungen können nur bewilligt werden, die nachweislich alle lärmempfindlichen Räume der Wohnung über Fenster lüften lassen, vor welchen dank besonderen Massnahmen (Beispiel: lärmabgewandte Orientierung, Hinderniswirkung durch Brüstungen) Beurteilungspegel anfallen, die basierend auf den heutigen Emissionen unterhalb der Planungswerte liegen. Mit der ergänzten Bestimmung in der BNO ist dies sichergestellt.

3.2.7 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bestimmungen in § 13 wurden ergänzt mit spezifischen Festlegungen, insbesondere zur Erschliessung, der Nutzung (Verkaufsgeschäfte/Wohnen) sowie der Grünräume. Die getroffene Lösung ist mit übergeordneten Zielsetzungen vereinbar.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung "Moosmatt-Rank", der Gemeinde Murgenthal vom 20. November 2009 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie steht still vom Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung 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 Beschwerde 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.

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 46, 4853 Murgenthal
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatsschreiber:

