

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Rates des Kantons Aargau

Sitzung: 2. Juli 1996

JFG/ek

Art. Nr. 1774

(7255) Gemeinde Murgenthal; Kulturlandplan, Nutzungsordnung, Änderungen Bauzonenplan und Bauordnung; Genehmigung mit Auflagen und Feststellungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Der Rat behandelt die regierungsrätliche Vorlage vom 1. Mai 1996.

Namens der Bau- und Planungskommission referiert deren Präsident, Reinhard Gloor, Birr.

Die Kommission beantragt Beschlussfassung gemäss Antrag des Regierungsrates.

Aus der Mitte des Rates erfolgen keine Wortmeldungen und keine abweichenden Anträge.

Demgemäss wird stillschweigend

b e s c h l o s s e n :

1.

Folgende Teile der am 26. November 1993 von der Gemeinde Murgenthal verabschiedeten Vorlage werden nicht genehmigt, und es werden folgende Auflagen und Feststellungen gemacht:

1.1 Bauzonenplan

- a) Die im Beilageplan zum Bauzonenplan vom März 1996 bezeichneten Flächen im Umfang von ca. 28 ha werden nicht genehmigt. In diesen Bereichen gilt der Bauzonenplan von 1978/81. Die Gemeinde Murgenthal wird angewiesen, die nicht genehmigten Flächen im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung Siedlung einer geeigneten Zone zuzuweisen.
- b) Der Gemeinderat wird aufgefordert, die nach Waldgesetz erforderliche Waldfeststellung zu veranlassen und die rechtskräftigen Waldgrenzen im Bauzonenplan nachzutragen.

1.2 Kulturlandplan

- a) Die im Beilageplan zum Kulturlandplan vom März 1996 bezeichnete Fläche von ca. 7 ha wird nicht genehmigt. Die Gemeinde Murgenthal wird angewiesen, die nicht genehmigte Fläche im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung Siedlung einer geeigneten Zone zuzuweisen.

1 1. Juli 1996

Abt. Raumplanung				
E	25. Juli 1996			Nr.
				702
Chef	GK	H+O	BZ	Sekr.
		Gu		

Kopie: - Gu
- Pläne

- b) Im Weiler "Hintere Glashütten" wird die Weilerausscheidung für den Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 1714 nicht genehmigt. Die Gemeinde Murgenthal wird angewiesen, die nicht genehmigte Fläche im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung Siedlung einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.

1.3 Nutzungsordnung, Bauordnungsänderung

Übergangsrechtliche Situation

Es wird festgestellt, dass jene Bestimmungen, die dem unmittelbar anwendbaren neuen kantonalen Recht widersprechen, nicht anwendbar sind.

2.

Im übrigen werden der Kulturlandplan, die Änderungen des Bauzonenplanes, die Nutzungsordnung sowie die Bauordnungsänderungen der Gemeinde Murgenthal vom 26. November 1993, bereinigt durch die Einspracheentscheide des Regierungsrates, genehmigt.

3.

Die Gemeinde Murgenthal wird aufgefordert, die Änderungen und Auflagen gemäss den Ziffern 1.1a und 1.2 im ordentlichen Verfahren zu beschliessen und zur Genehmigung vorzulegen.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation dieses Beschlusses im Amtsblatt beauftragt.

Protokollauszug an

- (2) Baudepartement
- **Abteilung Raumplanung BD**
- Rechtsabteilung BD
- Gemeinderat 4853 Murgenthal
- (2) Staatskanzlei (RS/Publikation)

Präsident:



Staatsschreiber:



Gemeinde Murgenthal

Kulturlandplan, Nutzungsordnung, Aenderungen Bauzonenplan und Bauordnung

Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeindeversammlung von Murgenthal hat am 26. November 1993 den Kulturlandplan, die Nutzungsordnung sowie die Aenderungen am Bauzonenplan und der Bauordnung beschlossen. Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Genehmigung mit folgendem Bericht:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage umfasst die nach Raumplanungsgesetz notwendige Nutzungsplanung Kulturland sowie eine Teilrevision des Bauzonenplanes und der Bauordnung.

Mit der Bauzonenplanrevision werden hauptsächlich die Bauzonen gegen das Kulturland neu abgegrenzt. Einzonungen von ca. 12,7 ha stehen Auszonungen von ca. 1,6 ha gegenüber. Die Bauzone ist rein rechnerisch um ca. 5,6 ha zu gross. Dabei ist jedoch die besondere Situation von Murgenthal zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist in drei Fraktionen unterteilt, in Murgenthal, Riken und Glashütten. Die Gemeinde will allen Fraktionen einen gewissen Entwicklungsspielraum zugestehen.

Die Nutzungsplanung Kulturland erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, Natur und Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG. In der "Hintere Glashütten" hat die Gemeinde einen Landwirtschaftsbetrieb in den Weiler aufgenommen. Der Regierungsrat beantragt Ihnen, diesen Betrieb von der Genehmigung auszunehmen.

Um die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung nicht negativ zu präjudizieren, beantragt Ihnen der Regierungsrat auf ein entsprechendes Begehren des Gemeinderates hin, folgende Teile der Vorlage nicht zu genehmigen:

- Zwischen Aare und Rothkanal in Murgenthal alle Bauzonen, ausgenommen die Zone W2 im Gebiet Friedau sowie die Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Moosmatt (ca. 26 ha). In diesen Flächen gilt der bisherige Bauzonenplan.
- Südöstlicher Teil der Zone W2, 2. Etappe im Gebiet Neustadt, Riken (ca. 2 ha). Hier gilt ebenfalls der bisherige Bauzonenplan.
- Die Landwirtschaftszone zwischen SBB-Linie und Rothbachkanal im Gebiet zwischen Moosmatt und Rank (ca. 7 ha). Die Fläche bleibt weiterhin ausserhalb der Bauzone im übrigen Gebiet.

Mit Ausnahme dieser Teile beantragt Ihnen der Regierungsrat die aufgrund der Einspracheentscheide bereinigte Vorlage mit einigen Feststellungen und Auflagen zu genehmigen.

2. Verfahren

2.1 Verfahrensdaten

Die Mitwirkung der Bevölkerung an der Planung erfolgte genügend.

öffentliche Auflage:

7. Juni - 6. Juli 1993

Beschluss Gemeindeversammlung:

26. November 1993

Nachauflage:

17. Januar - 15. Februar 1994

eingereicht zur Genehmigung:

15. Juni 1994

2.2 Verhältnis der Vorlage zum BauG (Uebergangsrecht)

Die Vorlage wurde noch vor Inkrafttreten des BauG am 1. April 1994 von der Gemeinde beschlossen. Gemäss § 48 Abs. 1 ABauV richtet sich das Verfahren nach bisherigem Recht.

2.3 Aenderungen der Vorlage im Rechtsschutzverfahren

2.3.1 Art. 3 Abs. 1 NO, Besondere Waldstandorte

Zwei Einsprecher stellten das Begehren, der besondere Waldstandort im Gebiet Breitmoos sei zu vergrössern, gemäss den Plänen und Ergebnissen der Waldschnepfen-Kartierung von 1992. Aufgrund der Einspracheverhandlungen erklärten sich die Einsprecher und der Gemeinderat mit folgender Ergänzung von Art. 3 Abs. 1 NO einverstanden:

"Das Vorkommen der Waldschnepfe soll durch angepasste Waldnutzung und Waldbewirtschaftung erhalten werden".

Der Regierungsrat hiess die beiden Einsprachen in diesem Sinne gut.

2.3.2 Art. 6 Abs. 1 NO, Landschaftsschutzzone

Ein Einsprecher stellte das Begehren, die Nutzungsordnung sei so zu ergänzen, dass das Deponieren von Material, welches bei der periodischen Reinigung des Bachbettes des Rothkanals anfällt, gestattet sei, insbesondere auch auf den Grundstücken, die an den Kanal anstossen und in der Landschaftsschutzzone liegen.

Dem Begehren stehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen. Der Regierungsrat hiess daher die Einsprache gut, indem er Art. 6 Abs. 1 NO, Landschaftsschutzzone, am Schluss wie folgt ergänzte:

"Ausgenommen bleiben periodische Ablagerungen die aus der jährlichen Reinigung des Rothkanals anfallen".

2.3.3 Art. 8 Abs. 1 NO, Hecken

Zwei Einsprecher stellten das Begehren, für den Schutz und die Entwicklung von Nützlingen sei eine den Hecken vorgelagerte artenreiche Krautschicht zu schaffen.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen konnten sich die Einsprecher und der Gemeinderat mit folgender Ergänzung von Art. 8 Abs. 1 NO einverstanden erklären:

"Es ist ein vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anzustreben. Dieser Streifen kann als Heuwiese mit späterem Schnittzeitpunkt genutzt werden".

Der Regierungsrat hiess die Begehren in diesem Sinne gut.

3. Die Vorlage im Ueberblick

3.1 Ausgangslage, Planungsziele

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die Bauordnung stammen aus den Jahren 1978/1981. Im Gebiet Schlossacher wurde 1990/92 eine Gewerbezone eingezont.

Die wichtigsten Ziele der vorliegenden Nutzungsplanung sind:

- die Durchführung der Nutzungsplanung Kulturland
- diverse kleinere Änderungen am Bauzonenplan; dabei wird lediglich die Abgrenzung zum Kulturland geändert.

Die Gesamtrevision des Bauzonenplanes, mit dem Ziel, insbesondere die bestehenden Zonierungen und die Bauzonenvorschriften zu überprüfen, folgt im nächsten Planungsschritt. Die entsprechenden Arbeiten laufen zur Zeit (vgl. Ziffer 4.2.1).

3.2 Planungsablauf

Gestützt auf die erstellten Inventare wurde die vorliegende Planung erarbeitet und in zwei Schritten vorgeprüft (1. Vorprüfungsbericht vom 12. März 1991, Abschluss Vorprüfung 25. Februar 1993).

3.3 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan scheidet als Nutzungszonen eine Landwirtschaftszone und drei Weilerzonen aus. Als Weiler werden Balzenwil, Walliswil und Hintere Glashütten festgelegt. Die dazu erforderliche Ergänzung des Gesamtplanes Kulturland ist Gegenstand einer separaten Vorlage an den Grossen Rat.

In Walliswil werden die bestehenden Wässermatten geschützt. Gestützt auf das Wald-Naturschutzinventar (WNI) sind im Wald "besondere Waldstandorte und Waldränder" bezeichnet. Die im Kulturlandplan und im Anhang zur Nutzungsordnung festgehaltenen Kulturobjekte werden unter Schutz gestellt.

Die Landschaftsschutzzonen erstrecken sich im wesentlichen entlang der Murg und der Aare, in Riken sowie in der Umgebung von Balzenwil.

3.4 Bauzonenplanänderung

Die wesentlichen Änderungen des Bauzonenplanes betreffen die Einzonung von weitgehend überbauten Flächen im Sinne von Art. 15 lit. a RPG sowie den Waldabstandsstreifen. Diese Flächen lagen bisher ausserhalb der Bauzonen. Aufgrund der speziellen Lage der bisherigen Bauzonen (es stossen ca. 7 km Waldränder an die Bauzonen) resultieren daraus Einzonungen von ca. 17,2 ha. Die Auszonungen von ca. 1,6 ha betreffen im wesentlichen Grünzonen entlang der Gewässer, die neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

3.5 Nutzungsordnung, Bauordnungsänderung

Die Nutzungsordnung entspricht weitgehend den kantonalen Mustern. In Art. 13 NO, Weiler, werden im Ingress nur die Weiler "Balzenwil" und "Walliswil" erwähnt. Nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung, auch die "Hintere Glashütten" als Weiler aufzunehmen, ist der Ingress entsprechend zu ergänzen. Diese geringfügige, rein formelle Änderung kann direkt vollzogen werden, es wird daher von einem entsprechenden Antrag in Ziffer 5 abgesehen.

4. Beurteilung der Vorlage

4.1. Allgemeine Beurteilung

4.1.1 Ueberprüfungsbefugnis

Die Vorlage wird vom Grossen Rat auf Rechtmässigkeit, auf Uebereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen überprüft (§ 27 Abs. 2, 1. Satz BauG). Da die Vorlage vor dem Inkrafttreten des BauG von der Gemeinde beschlossen wurde, richtet sich das Genehmigungsverfahren im übrigen nach bisherigem Recht (§ 147 Abs. 2 aBauG in Verbindung mit § 48 Abs. 1 ABauV). Das gilt insbesondere für den Umfang der Bindung der Genehmigungsbehörde an die Einspracheentscheide des Regierungsrates (§ 147 Abs. 3 aBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 aEV RPG).

4.1.2 Siedlungserneuerung

Die Forderung einer verdichteten Bauweise und die Siedlungserneuerung sind Gegenstand der nachfolgenden Nutzungsplanung Siedlung (vgl. Ziffer 3.1). In der vorliegenden Planung wurden diese Bereiche noch nicht behandelt.

4.1.3 Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne von §§ 39 und 40 BauG.

4.1.4 Ortsbildschutz / Denkmalpflege

Das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) stuft das Ortsbild von Balzenwil als regional, diejenigen von Glashütten und Murgenthal als lokal ein. Balzenwil und Glashütten werden mit dem vorliegenden Kulturlandplan als Weiler bezeichnet. Zudem werden verschiedene erhaltenswerte Kulturobjekte unter kommunalen Schutz gestellt.

4.1.5 Gesamtplan Kulturland

Die Vorlage berücksichtigt den Gesamtplan Kulturland, mit Ausnahme der Weiler (diesbezüglich wird dem Grossen Rat eine separate Vorlage unterbreitet).

Die Fruchtfolgeflächen reduzieren sich durch die vorgenommenen Einzonungen um ca. 2 ha auf ca. 360 ha.

4.1.6 Grösse der Bauzonen (Art. 15 RPG)

Die Bauzonen von Murgenthal umfassen eine Fläche von ca. 101,2 ha, inkl. 3,2 ha Grünzone. Davon sind 85,6 ha überbaut und ca. 12,4 ha unbebaut. Ende 1995 lebten in Murgenthal 2'896 Einwohner (E). Dies sind ca. 360 E mehr als 1980. Für die nächsten 15 Jahre wurde in der Vorprüfung mit einem Zuwachs von ca. 200 E auf ca. 3'100 E (kant. Prognose) gerechnet. Die Kapazität des Bauzonenplanes erlaubt einen Zuwachs von rund 400 E auf total 3'300 E.

Mit den Prognosewerten des Kantons besteht ein theoretischer Ueberschuss an Wohn- und Mischzonen von ca. 5,6 ha. Dabei ist jedoch die besondere Situation von Murgenthal zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist in drei Fraktionen unterteilt, in Murgenthal, Riken und Glashütten. Die Gemeinde will allen Fraktionen einen gewissen Entwicklungsspielraum zugestehen.

Der Regierungsrat anerkennt dieses planerische Ziel der Gemeinde und beantragt Ihnen daher keine Reduktion der Bauzonen.

4.2 Beurteilung zu den Anträgen

4.2.1 Flächen, die von der Genehmigung ausgenommen werden

Mit der vorliegenden Bauzonenplanänderung werden im wesentlichen nur die neuen Abgrenzungen zum Kulturland festgelegt (vgl. Ziffer 3.1). In der Vorlage an die Gemeindeversammlung vom 26. November 1993 hat der Gemeinderat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in einem zweiten Schritt mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung die Zonierung innerhalb der Bauzonen überprüft werde.

Im vorliegenden Bauzonenplan sind die beschlossenen Änderungen jedoch nicht separat dargestellt, sondern sie sind integrierender Bestandteil des gesamten Planes. Der Plan erweckt dadurch den falschen Eindruck einer Gesamtrevision. Dies widerspricht jedoch dem Beschluss der Gemeindeversammlung.

Um für die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung den vollen Anordnungsspielraum offen zu halten, sollen im vorliegenden Plan nur die Änderungen gegenüber dem bisherigen Bauzonenplan von 1978/81 genehmigt werden, im Sinne des Beschlusses der Gemeindeversammlung.

Die laufenden Arbeiten an der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung zeigen, dass Änderungen am Bauzonenplan in den Gebieten des Talbodens von Murgenthal sowie teilweise in Riken zu erwarten sind. In Murgenthal stehen dabei allfällige Änderungen der Zonenart im Vordergrund. In Riken, wie auch im Gebiet Moosmatt/Rank stehen neue Abgrenzungen zwischen Bau- und Kulturland zur Diskussion. In den übrigen Bereichen des Bauzonenplanes sind keine Änderungen geplant.

Um bei der nachfolgenden Bauzonenplanrevision Probleme mit der Planbeständigkeit zu vermeiden, beantragte der Gemeinderat mit Protokollauszug vom 2. April 1996, die Bereiche, in denen möglicherweise Umzonungen vorgenommen werden, von der Genehmigung auszunehmen. Er bezeichnete diese Flächen in den Beilageplänen zum Bauzonen- und zum Kulturlandplan vom März 1996. Innerhalb dieser festgelegten Flächen soll weiterhin der heutige Zustand gemäss Bauzonenplan von 1978/81 gelten.

Da die Revision der Nutzungsplanung Siedlung bereits angelaufen ist, deren Ende jedoch nicht abgesehen werden kann, wird darauf verzichtet, für die nicht genehmigten Flächen eine sonst übliche zweijährige Frist zur Realisierung der neuen Planung festzusetzen.

Anträge (1.1.a und 1.2.a)

Die in den Beilageplänen vom März 1996 zum Bauzonen- und zum Kulturlandplan bezeichneten Flächen im Umfang von ca. 28 ha der Bauzonen und 7 ha des Kulturlandes seien nicht zu genehmigen. In diesen Bereichen gilt der Bauzonenplan von 1978/81. Die Gemeinde Murgenthal sei anzuweisen, die nicht genehmigten Flächen im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung Siedlung einer geeigneten Zone zuzuweisen.

4.2.2 Waldgrenzen

Wo Bauzonen an Wald grenzen, sind gemäss Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz [WaG] vom 4. Oktober 1991) die Waldgrenzen gestützt auf rechtskräftige Waldfeststellungen im Bauzonenplan einzutragen. Nachher gelten neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen in der Bauzone nicht als Wald (Art. 13 WaG). Dieses Verfahren ist bei der zu genehmigenden Vorlage noch nicht erfolgt. Die bisher für die Nutzungsplanung vorgenommene Waldausscheidung genügt nicht. Deswegen braucht aber die Genehmigung nicht verschoben zu werden. Es reicht, wenn nachträglich ein Waldfeststellungsverfahren gemäss kantonaler Forstverordnung durchgeführt wird und die daraus resultierenden Waldgrenzen im Bauzonenplan nachgetragen werden.

Antrag (1.1.b)

Der Gemeinderat sei aufzufordern, die nach Waldgesetz erforderliche Waldfeststellung zu veranlassen und die rechtskräftigen Waldgrenzen im Bauzonenplan nachzutragen.

4.2.3 Uebergangsrechtliche Situation

Die vor dem Inkrafttreten des BauG beschlossenen Nutzungsplanungen der Gemeinden treten in Kraft, soweit sie dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht inhaltlich nicht widersprechen (§ 168 Abs. 1 BauG und § 48 Abs. 3 ABauV). Es ist nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörde, die Bau- und Nutzungsordnung detailliert auf Uebereinstimmung mit dem neuen BauG zu überprüfen. Dies erfolgt lediglich im Rechtsschutzverfahren.

Die Vorlage kann demgemäss als "altrechtliche" Planung genehmigt werden. Eine Anpassungsfrist sieht das BauG nicht vor. Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung, welche dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht widersprechen, sind jedoch nicht anwendbar.

Antrag (1.3)

Es sei festzustellen, dass jene Bestimmungen, die dem unmittelbar anwendbaren neuen kantonalen Recht widersprechen, nicht anwendbar sind.

4.2.4 Weiler "Hintere Glashütten"

Die Gemeinde hat drei Weiler beschlossen. Zwei davon, Balzenwil und Walliswil, wurden vorgeprüft. Den dritten Weiler, die "Hintere Glashütten" hat die Gemeinde auf einen entsprechenden Antrag - ohne Vorprüfung - an der Gemeindeversammlung beschlossen. In Balzenwil und Walliswil liegen keine Landwirtschaftsbetriebe im Weiler. Diese wurden bewusst in der Landwirtschaftszone belassen. In der "Hintere Glashütten" wurde dagegen ein Betrieb in den Weiler aufgenommen.

Seit Jahren ist es kantonale Praxis, keine Landwirtschaftsbetriebe in Weiler aufzunehmen. Aufgrund verschiedener Erfahrungen bei Bauprojekten können Probleme bei Umnutzungen bestehender Landwirtschaftsbauten entstehen, die in Weilern liegen. Nach Umnutzungen für nichtlandwirtschaftliche Zwecke ist es für diese Betriebe nicht möglich, deshalb notwendige landwirtschaftliche Ersatzbauten auf der Basis von Art. 22 oder 24 Raumplanungsgesetz zu realisieren. Damit wird ihre landwirtschaftliche Existenz gefährdet.

Antrag (1.2.b)

Im Weiler "Hintere Glashütten" sei die Weilerausscheidung für den Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 1714 nicht zu genehmigen. Die Gemeinde Murgenthal sei anzuweisen, die nicht genehmigte Fläche im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung Siedlung einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen.

4.3 Gesamtbeurteilung

Abgesehen von den vorgenannten Ausnahmen und Einschränkungen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

5. Anträge an den Grossen Rat

1.

Folgende Teile der am 26. November 1993 von der Gemeinde Murgenthal beschlossenen Vorlage seien nicht zu genehmigen und es seien folgende Auflagen und Feststellungen zu beschliessen:

1.1 Bauzonenplan

- a) Die im Beilageplan zum Bauzonenplan vom März 1996 bezeichneten Flächen im Umfang von ca. 28 ha seien nicht zu genehmigen (vgl. Beilage 2). In diesen Bereichen gilt der Bauzonenplan von 1978/81. Die Gemeinde Murgenthal sei anzuweisen, die nicht genehmigten Flächen im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung Siedlung einer geeigneten Zone zuzuweisen (Erläuterungen 4.2.1).
- b) Der Gemeinderat sei aufzufordern, die nach Waldgesetz erforderliche Waldfeststellung zu veranlassen und die rechtskräftigen Waldgrenzen im Bauzonenplan nachzutragen (Erläuterungen 4.2.2).

1.2 Kulturlandplan

- a) Die im Beilageplan zum Kulturlandplan vom März 1996 bezeichnete Fläche von ca. 7 ha sei nicht zu genehmigen. Die Gemeinde Murgenthal sei anzuweisen, die nicht genehmigte Fläche im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung Siedlung einer geeigneten Zone zuzuweisen (Erläuterungen 4.2.1).
- b) Im Weiler "Hintere Glashütten" sei die Weilerausscheidung für den Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 1714 nicht zu genehmigen. Die Gemeinde Murgenthal sei anzuweisen, die nicht genehmigte Fläche im Rahmen der laufenden Nutzungsplanung Siedlung einer geeigneten Nichtbauzone zuzuweisen (Erläuterungen 4.2.4).

1.3 Nutzungsordnung, Bauordnungsänderung

Uebergangsrechtliche Situation

Es sei festzustellen, dass jene Bestimmungen, die dem unmittelbar anwendbaren neuen kantonalen Recht widersprechen, nicht anwendbar sind (Erläuterungen 4.2.3).

2.

Im übrigen seien der Kulturlandplan, die Aenderungen des Bauzonenplanes, die Nutzungsordnung sowie die Bauordnungsänderungen der Gemeinde Murgenthal vom 26. November 1993, bereinigt durch die Einspracheentscheide des Regierungsrates, zu genehmigen.

3.

Die Gemeinde Murgenthal sei aufzufordern, die Aenderungen und Auflagen gemäss den Ziffern 1.1a und 1.2 im ordentlichen Verfahren zu beschliessen und zur Genehmigung vorzulegen.

4.

Die Staatskanzlei sei mit der Publikation dieses Beschlusses im Amtsblatt zu beauftragen.

Aarau, den 1. Mai 1996

Mit vorzüglicher Hochachtung

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES
Landammann:

Silvio Bircher
Staatsschreiber:

Juan F. Gut

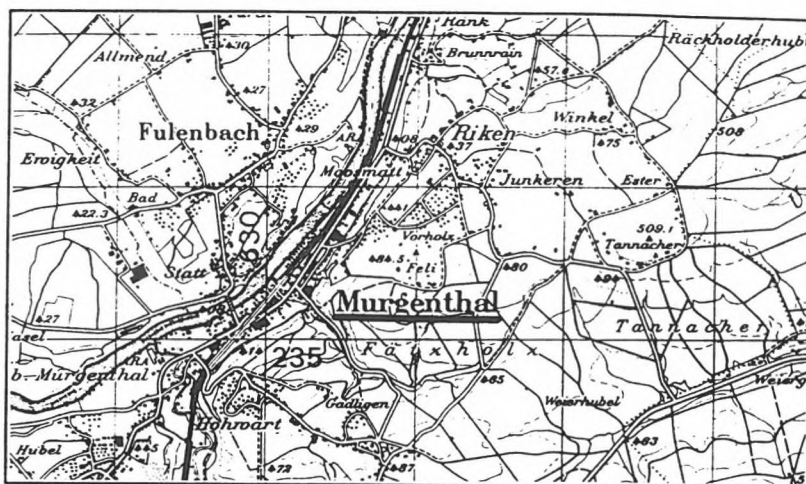
Beilage 1: Uebersicht Ein-Auszonungen
Beilage 2: Uebersicht Anträge gemäss Botschaft
Beilage 3: Datenübersicht
Beilage 4: Weiler

Gemeinde Murgenthal

Bauzonenplan

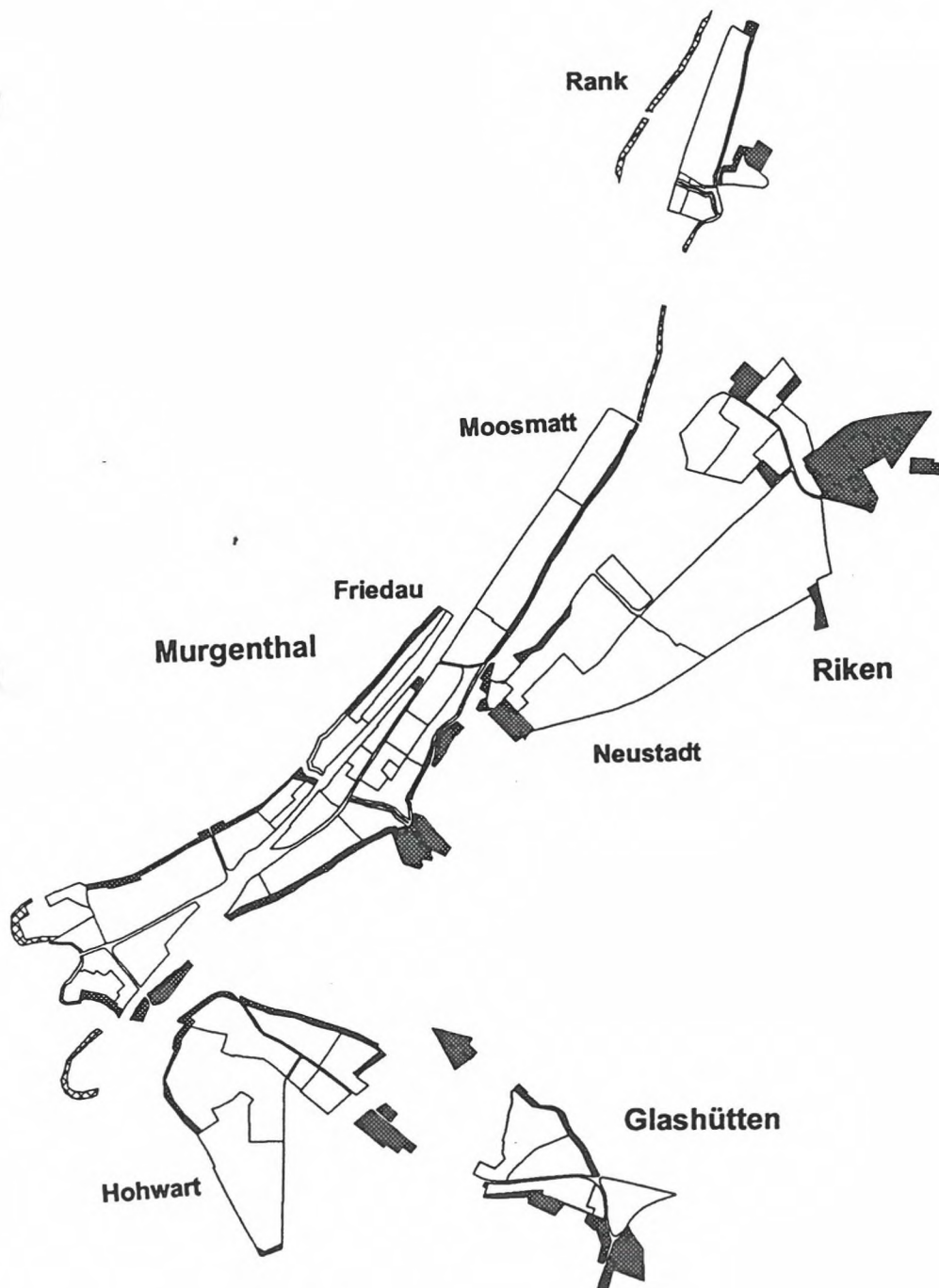
Änderungen zum rechtskräftigen Bauzonenplan

	Einzonungen	Total 17.2 ha
	Auszonungen	Total 1.6 ha



Ausschnitt aus der Landeskarte 1:50'000

Reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie vom 28.3.96

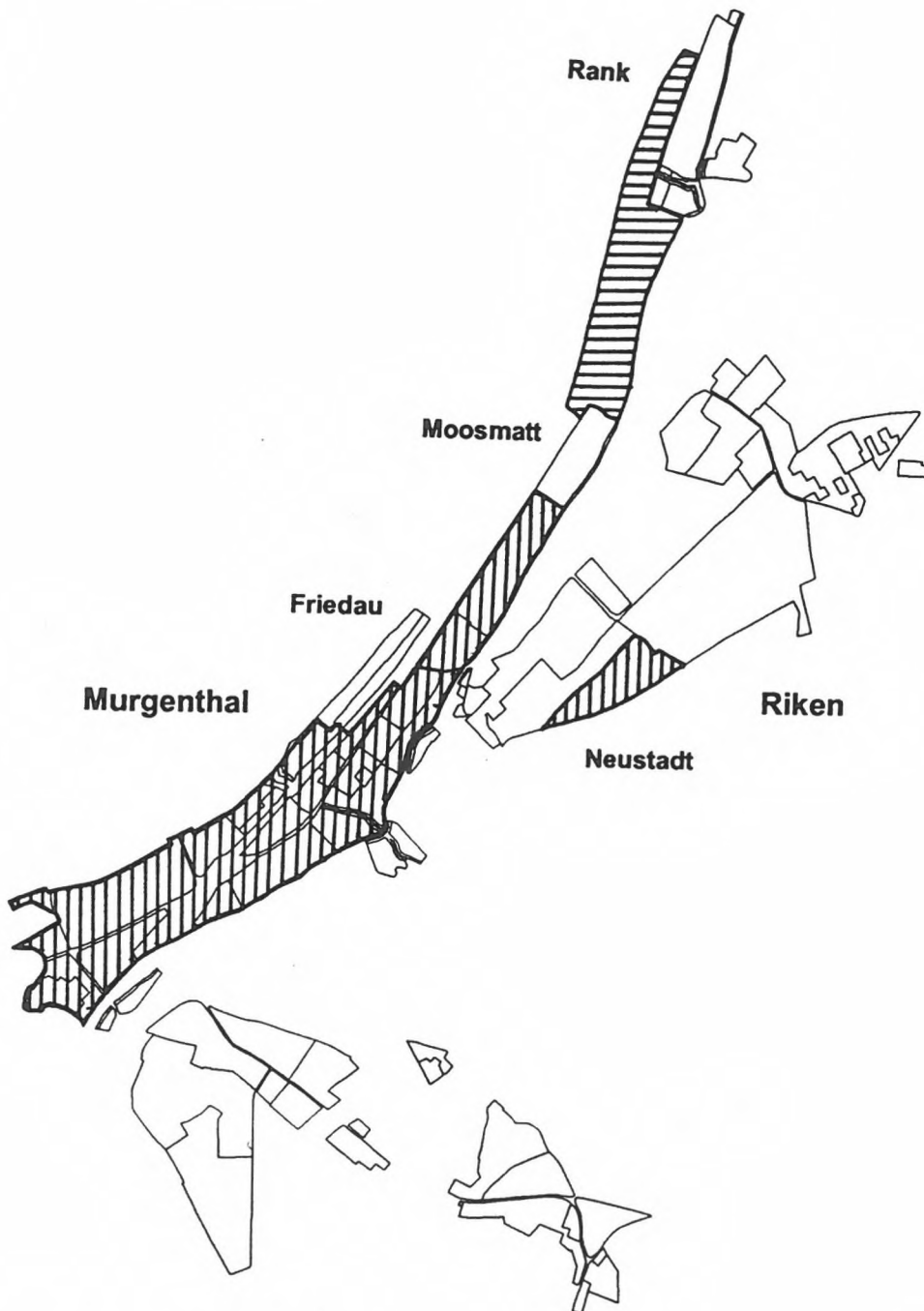


Gemeinde Murgenthal

Anträge gemäss Botschaft

 Antrag 1.1.a: Nichtgenehmigung Bauzonenplan (ca 28 ha)

 Antrag 1.2: Nichtgenehmigung Kulturlandplan (ca 7 ha)



Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Murgenthal
Datenübersicht Basis: Flächenstatistik der Gemeinde vom 31.3.1994

Gesamtübersicht

Bauzonen (mit Grünzonen)	101 ha
Kulturland	565 ha
Wald	1'155 ha
übrige Flächen (Gewässer, Verkehrsflächen, etc.)	40 ha
Gemeindefläche total	1'861 ha

Bauzonenplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

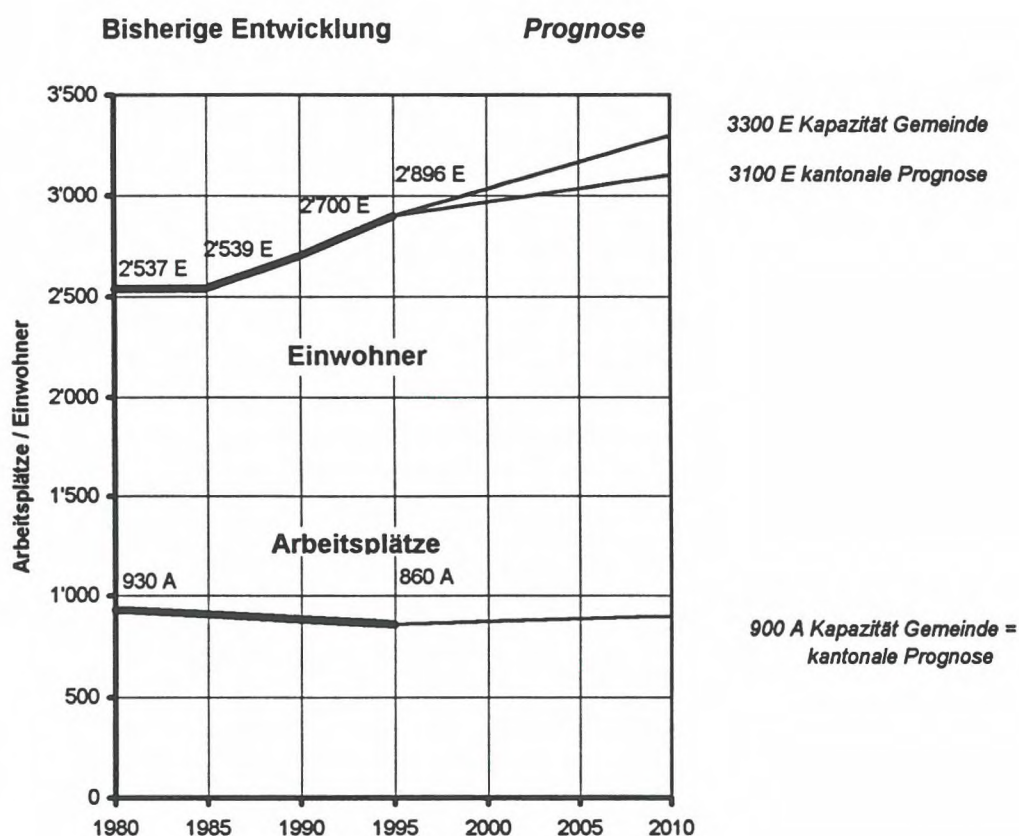
	überbaut	unüberbaut	Total
Wohn- und Mischzonen	65.5 ha	11.3 ha	76.8 ha
Industrie- und Gewerbebezonen	5.7 ha	1.1 ha	6.8 ha
Zone für öffentliche Bauten	14.4 ha	0.0 ha	14.4 ha
Total	85.6 ha	12.4 ha	98.0 ha
Grünzone			3.2 ha

Kulturlandplan gemäss Beschluss Gemeindeversammlung

Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	565.3 ha
Kulturland total	565.3 ha
Ueberlagerte Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	175.5 ha
Besondere Waldstandorte	50.8 ha

Bisherige und mögliche künftige Entwicklung der Einwohner und Arbeitsplätze

	bisherige Entwicklung				Prognose		
Jahr	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Einwohner	2'537 E	2'539 E	2'700 E	2'896 E			
Arbeitsplätze	930 A			860 A			
Kapazität Gemeinde				2'896 E 860 A			3'300 E 900 A
Ziel Gemeinde							- E - A
Kantonale Prognose				2'896 E 860 A			3'100 E 900 A



Bemerkungen:

Die Graphik berücksichtigt noch nicht eine mögliche und nach Raumplanungsgesetz erstrebenswerte Verdichtung der bereits überbauten Bauzonen.

Rechnerische Beurteilung der Bauzonengrösse **Methode Einwohner- und Arbeitsplatzprognosen**

Einwohner und Arbeitsplätze Ende 1995

ausserhalb Bauzonen ca.	540 E	135 A	675 E+A
innerhalb Bauzonen ca.	2'356 E	725 A	3'081 E+A
Total Gemeinde	2'896 E	860 A	3'756 E+A

Einwohner und Arbeitsplätze Ende 2010

Kapazität der Gemeinde ca.	3'300 E	900 A	4'200 E+A
Ziel der Gemeinde	- E	- A	- E+A
kantonale Prognose	3'100 E	900 A	4'000 E+A

Zuwachs der Einwohner und Arbeitsplätze bis zu den Zielen und Prognosen 2010

Zuwachs bis zur Kapazität der Gemeinde ca.	404 E	40 A	444 E+A
Zuwachs bis zu den Zielen der Gemeinde ca.	- E	- A	- E+A
Zuwachs bis zu den kantonalen Prognosen ca.	204 E	40 A	244 E+A

Bemerkungen:

Die Grössen der Industrie- und Gewerbezonens sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind unbestritten. Die weiteren Berechnungen beschränken sich deshalb auf die Grösse der Wohn- und Mischzonen.

Einwohner-Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen

	Einwohner in Bauzone	überbaute Flächen	Dichte
Dichte 1995	2'356 E	65.5 ha	36 E/ha

Annahme für die Dichte im Jahre 2010 in den heute unüberbauten Bauzonen

	Dichte
Annahme des Kantons	36 E/ha

Bemerkungen:

Die Dichte entspricht dem Ist-Zustand, ist jedoch im Hinblick auf eine erwünschte Verdichtung zu tief angesetzt.

Theoretische Kapazität in den unüberbauten Bauzonen

	Dichte	unbebaute Fläche	theoretische Kapazität
Berechnung des Kantons	36 E/ha	11.3 ha	410 E

Theoretischer Flächenbedarf bis zum Jahre 2010

	Zuwachs	Dichte	theoretischer Bedarf
Flächenbedarf, Berechnung des Kantons	204 E	36 E/ha	5.7 ha

Rechnerische Beurteilung der Grösse der Bauzonen

	unbebaute Fläche	theoretischer Bedarf	theoretischer Überschuss
theoretischer Ueberschuss, Berechnung Kanton	11.3 ha	5.7 ha	5.6 ha

Bemerkungen:

Die Gemeinde hat für das Jahr 2010 keine Ziele festgelegt.

Mit den Prognosewerten des Kantons besteht ein theoretischer Überschuss an Wohn- und Mischzonen von ca. 5.6 ha.

Eine mögliche und erstrebenswerte Verdichtung der überbauten Bauzonen wurde bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

WEILER GLASHÜTTEN

MASSTAB 1:2500

