

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 27. Februar 2019

Versand: 4. März 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-000184

Gemeinde Muri; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Totalrevision Bau- und Nutzungsordnung mit Zonenplanung"; Genehmigung mit Ausnahmen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	13. Juli 2017
Mitwirkung	14. September 2015 bis 13. Oktober 2015
Öffentliche Auflage	21. August 2017 bis 19. September 2017
Beschluss Gemeindeversammlung	21. Juni 2018
Eingereicht zur Genehmigung	30. August 2018
Ablauf der Beschwerdefrist	2. Oktober 2018

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, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) 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 Muri am 21. Juni 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 21. Juni 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Gegenstand der Gesamtrevision ist die Anpassung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland an die geänderten rechtlichen und planerischen Vorgaben wie das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), das BauG und der kantonale Richtplan. Infolge der neuen Vorgaben aber auch durch die in der Gemeinde festgestellte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung stehen folgende Themenbereiche im Vordergrund:

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung und Siedlungserneuerung
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Planung in funktionalen Räumen/regionale Aspekte

In einer ersten Phase wurden grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde angestellt und im "Räumlichen Entwicklungskonzept 2035" zusammengestellt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 13. Juli 2017 mit zwei Vorbehalten abgeschlossen worden:

- Regelung der finanziellen Sicherstellung für allfällige Beseitigungs- und Wiederherstellungsmassnahmen im Zusammenhang mit bedingten Einzonungen in § 17 Abs. 4 BNO. Die Bestimmung wurde ergänzt, vgl. Ziffer 3.7.1.
- Genehmigung der Weilerzonen erst nach der Genehmigung des entsprechenden Richtplankapitels durch den Bundesrat und nur unter der Voraussetzung des Erfüllens der zukünftigen Genehmigungsvoraussetzungen. Diesbezüglich wird auf Ziffer 3.5.4 verwiesen.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die zentralen Themen in der Nutzungsplanung Siedlung sind:

- Ortsbildgestaltung, Überarbeitung Kern- und Dorfzonen, Überprüfung Substanzschutz, Volumenschutz- und Kulturobjekte
- Innenentwicklung, angepasstes und aktualisiertes Bauzonenregime.
- Einzonung zugunsten öffentlicher Nutzungen bei den Schul- und Sportanlagen Bachmatten
- Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser
- Umsetzung Gewässerräume

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die zentralen Themen in der Nutzungsplanung Kulturland sind die Umsetzungsaufträge des kantonalen Richtplans bezüglich:

- Siedlungstrenngürtel
- Landschaften kantonaler Bedeutung
- Naturschutzgebiete kantonaler Bedeutung, inklusive Gebiete im Wald
- Gewässer und Hochwassermanagement

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

- Harmonisierung des Baurechts, Integration der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB).

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

Muri ist nach kantonalem Raumkonzept ein ländliches Zentrum. In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die Ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Von den beantragten Siedlungsgebietserweiterungen sind Interessen gemäss Richtplan betroffen:

- Bilanz (netto) der Fruchtfolgeflächen: -0,67 ha
- Bezug Siedlungsgebiet aus Richtplantopf * 0,67 ha

* Kapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, Planungsanweisung 1.3, Buchstabe, öffentliche Nutzung von regionaler Bedeutung.

Die Flächen der räumlichen Festsetzungen übersteigen das Mass für eine Richtplanfortschreibung nicht. Ein vorgängiger Richtplanbeschluss ist nicht erforderlich, die räumliche Veränderung des Siedlungsgebiets wird fortgeschrieben (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Als Grundlage für die Beurteilung durch den Regionalplanungsverband (Repla) Oberes Freiamt dienten die durch die Abgeordnetenversammlung im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK) 2008 festgesetzten Leitsätze, das durch die Abgeordnetenversammlung 2010 verabschiedete Regionale Siedlungs- und Verkehrskonzept sowie die Stellungnahme der Repla zum kantonalen Richtplan 2014. Mit Stellungnahme vom 24. Januar 2017 beurteilt die Repla Oberes Freiamt die Vorlage als mit den regionalen Vorgaben abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 231 ha auf. Davon sind ca. 206,3 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 24,7 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 15,26 ha Wohn- und Mischzonen, 4,12 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 5,34 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Angaben gemäss Planungsbereich Kapitel 5.2.4).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Schlüsselgebiet Kernzone Brühl (Neuüberbauung, zukünftige Sondernutzungsplanung auf Grundlage des bestehenden Masterplans). Die notwendige Umzonung wurde von der Gemeindeversammlung einstweilen zurückgewiesen.
- Handlungsgebiet Zentrum Bahnhof (genehmigter, in Überarbeitung stehender Gestaltungsplan; überbaute Wohn-/Mischzone, Neuüberbauung).
- Handlungsgebiet Luwa-Areal (genehmigter Gestaltungsplan; überbaute Wohn-/Mischzone, Neuüberbauung)
- Handlungsgebiet Dorfmatte (genehmigter Gestaltungsplan Dorfpark; überbaute Wohn-/Mischzone, Neuüberbauung)
- Diverse Aufzonungen von W1 in W2
- Ausnützungsziffern (AZ)
 - Anhebung der AZ (W1, W2, W3, WG3)
 - Ausnützungsbonus bei Realisation einer zusätzlichen Wohneinheit innerhalb der Wohnzonen W1 und W2
 - Einschränkung von Bautypologien (Einfamilienhaus [EFH] in der W3 und WG3 nur in Baulücken oder Restgrundstücken)
 - Nachweis, dass zonengemässe Ausnützung erreicht werden kann
 - Nutzungsbonus (Nichtanrechnung Dachgeschoss, Attika und Untergeschoss; Nutzungsbonus für verglaste Balkone, Sitzplätze, Wintergärten)
- Reduktionsmöglichkeit für Gebäudeabstand
- Arealüberbauung (zusätzliches Vollgeschoss) bei geringer Landfläche von 1'500 m²
- Sensibilisierung, aktive Beratung durch Gemeinde (Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen durch Abteilung Bau und Planung bei Anfragen).

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichene kantonale Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Muri bis 2030 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 56,4 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Für den weiteren Innenentwicklungspfad bis zum Richtplanhorizont 2040 kann eine Dichte von 59,9 E/ha erreicht werden.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Muri beträgt nach kantonalem Rechenmodell, gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde (vgl. Einwohnerzahlen gemäss Planungsbericht, Absatz "Handlungsprogramm Innenentwicklung"), 8'982 Personen (davon rund 445 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Die Gemeinde geht von einem Fassungsvermögen von 9'400 E. aus.

Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 50,9 auf rund 56,4 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad aus Sicht der Gemeinde). Der von der Gemeinde Muri angestrebte Innenentwicklungspfad ist ambitioniert zu den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2) aber realisierbar. Das gilt für die Handlungsgebiete (Gestaltungsplanareale) und das Schlüsselgebiet Brühl; insbesondere aber für die übrigen noch unbebauten Wohn- und Mischzonen. Die Entwicklung spiegelt die neusten Entwicklungen der Einwohnerzahlen, den vorhandenen Arealentwicklungen (Gestaltungspläne) und den vor der Realisierung stehenden Bauvorhaben. Insgesamt werden die Zielwerte nach Richtplan für den Richtplanhorizont (Jahr 2040) bereits zum Nutzungsplanungshorizont, also in 15 Jahren, erreicht.

Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen

Die bisherigen Gewerbebezonen und Arbeitszonen werden neu zu einer Arbeitszone zusammengeführt, welche für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungen bestimmt ist. Für Verkaufsnutzungen in der Arbeitszone trifft die BNO differenzierte Regelungen (örtlich sowie hinsichtlich der zulässigen maximalen Verkaufs- und Ausstellungsflächen).

Der Bauzonenplan legt für Teilgebiete die jeweils zulässige Empfindlichkeitsstufe sowie die Gesamthöhe für Bauten fest. Der Gemeinderat Muri hält im, den Planungsbericht ergänzenden, Entscheid Nr. 2018-439 vom 26. November 2018 folgende Ausführungen fest:

"Nun wurde anhand eines Baugesuchs festgestellt, dass diese neuen Höhenbeschränkungen nicht überall den bestehenden Verhältnissen angemessen Rechnung tragen. Die neuen Höhenbeschränkungen mögen aus alleiniger Sicht des Ortsbildschutzes und auf einer groben und allgemeinen Betrachtungsebene durchaus Sinn machen. Leider hat sich im ganzen Erarbeitungsprozess niemand genauer mit den konkreten Auswirkungen und den Situationen vor Ort befasst. Weder die beteiligten Gremien (Gemeinderat, BNO-Kommission, Fachkommission Bau und Planung), noch die Öffentlichkeit oder die betroffenen Grundeigentümer im Rahmen des Mitwirkungs- und Auflageverfahrens. Und auch an der Gemeindeversammlung waren dies Höhenbeschränkungen kein Gegenstand von Diskussionen." Als Beispiel wird namentlich die Arbeitszone am nördlichen Dorfeingang genannt (neue maximale Gesamthöhe von 10 m; bestehende Gebäude mit Höhen bis über 19 m).

Der Gemeinderat hat beschlossen, die vorliegende Regelung bezüglich der Gesamthöhen zu überprüfen und durch eine differenziertere Regelung zu ersetzen. Dies soll zeitnah mit einer separaten Teiländerung der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanung erfolgen.

Das vom Gemeinderat beschlossene weitere Vorgehen ermöglicht eine Überprüfung, Interessenabwägung und Entscheidungsfindung unter Wahrung der demokratischen Rechte der Bevölkerung (Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, erneuter Gemeindeversammlungsbeschluss).

3.4.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind noch 5,3 ha unüberbaute Bauzonen vorhanden. Die vorhandenen Reserven sind nach Darstellung der Gemeinde im Planungsbericht auf die längerfristigen Bedürfnisse abgestimmt.

3.4.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die Umzonungen sind sachgerecht.

Entwicklungsgebiet Brühl

Beim Areal Brühl handelt es sich um ein zentral gelegenes Innenentwicklungsgebiet (Teilgebiet des Wohnschwerpunkts Muri gemäss Richtplankapitel S 1.9). Auf der Grundlage einer Testplanung wurde für das Gebiet Brühl ein Masterplan erarbeitet. Dieser sieht eine etappenweise Quartierentwicklung von Ost nach West mit einer Mischung von Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Nutzungen vor.

Der erarbeitete Masterplan dient als Grundlage für die Umzonung von rund 6 ha von Gewerbezone G, Wohnzone W3 und Wohn-/Gewerbezone WG3 in die neue "Kernzone Brühl", die im Bauzonensplan überlagerte Gestaltungsplanpflicht sowie die entsprechenden Bestimmungen in der BNO (vgl. §§ 4 und 14 BNO). Zudem wird der Masterplan die Basis für Ausarbeitung des Gestaltungsplans bilden. Bei einer Aufteilung in Teilgestaltungspläne ist vorgängig über das gesamte Gebiet ein behördenverbindlicher Richtplan gemäss § 6 Entwurf BNO zu erarbeiten.

Die Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2018 hat die neu geschaffene Kernzone Brühl zur Neubeurteilung zurückgewiesen. Die entsprechenden Flächen verbleiben somit vorderhand in der Wohn- und Gewerbezone WG3, in der Gewerbezone G sowie in der Wohnzone W3.

Umlagerungen von Bauzonen

Zur teilweisen Kompensation der Wohnzonenerweiterung auf dem Areal der Tennisanlage an der Klosterfeldstrasse (Umlagerung der Tennisanlage in das Gebiet Bachmatte) wird eine Teilfläche aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet "Roos" ausgezont. Zusätzlich wird eine Restfläche am südlichsten Bauzonensrand an der Pilatusstrasse in eine Naturschutzzone ausgezont. Diese Fläche (Teilgebiet C im Planungsbericht) ist nicht als Kompensationsfläche anrechenbar.

Arrondierung

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Baute). Die Gemeinde sieht gestützt darauf eine Arrondierung an der Zürcherstrasse vor (Gebäude Versicherungsnummer 993 mit Umschwung, Grenzabstände). Die Baute liegt vollständig innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums.

- **Fazit:** Die beantragte Arrondierung (Einzonung) erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Dabei handelt es sich um eine kleinflächige Arrondierung im direkten Grenzbereich zur rechtskräftigen Bauzone, ohne dadurch das weitgehend überbaute Gebiet in unzulässiger Weise zu erweitern. Das Siedlungsgebiet wird bei Arrondierungen im Anordnungsspielraum nicht fortgeschrieben. Weil sich die Einzonung auf das Gebäude und dessen Umgebungsbereich beschränkt, ist keine Anpassung der Fruchtfolgeflächen (FFF) notwendig.

Einzonungen

Die Gemeinde möchte die Tennisanlage an der Klosterfeldstrasse aus dem Wohngebiet zur Schul- und Sportanlage Bachmatte verlegen. Zu diesem Zweck sowie zur Sicherung von längerfristigen Flächenreserven für öffentliche Nutzungen (Sport, Schule, Freizeit) soll eine Fläche von 1,03 ha in die Zone für öffentliche Anlagen eingezont werden. Ursprünglich war vorgesehen, diese Fläche weitgehend mit Auszonungen zu kompensieren. Weil die von der Gemeinde vorgeschlagenen Kompensationsflächen aufgrund der fehlenden Gleichwertigkeit nicht angerechnet werden können und weil die aus landwirtschaftlicher Sicht in Frage kommenden Kompensationsflächen gemäss den Abklä-

rungen der Gemeinde sich nicht für eine Auszonung eignen (fortgeschrittener Erschliessungsstand, von drei Seiten mit Bauzone umgeben, nicht verfügbar), verbleibt ein Minus von 0,67 ha.

Mit Berufung auf ihre Funktion als regionales Zentrum beantragt die Gemeinde die Beanspruchung des Flächentopfs von räumlich nicht zugewiesener Siedlungsfläche zugunsten von Zonen für öffentliche Anlagen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B lit. c. Die Gemeinde sieht insgesamt 1,03 ha zur Einzonung für die regional bedeutsamen öffentlichen Nutzungen Sport-, Freizeit- und Schulanlagen vor. Davon können 0,36 ha mit Bauzonenumlagerung kompensiert werden. Die beantragte Einzonung liegt nicht innerhalb des im Richtplan räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A. Gestützt auf den Planungsgrundsatz B und die Planungsanweisung 1.3, Buchstabe d) soll das Siedlungsgebiet für die öffentliche Nutzung von regionaler Bedeutung Sport-, Freizeit- und Schulanlagen um 0,67 ha erweitert werden.

- ▶ **Fazit:** Die Darlegungen im Planungsbericht begründen die Einzonung im Sinne der Richtplananforderungen. Ziel ist die Sicherung ausreichender öffentlicher Flächen im Gebiet "Bachmatten" zwecks Wahrnehmung von öffentlichen Interessen mit regionaler Bedeutung.
 - ▶ Der Bezug aus dem oben erwähnten Richtplantopf von 0,67 ha kann genehmigt werden.
 - ▶ Auf die Kompensation der abgehenden FFF (netto 0,67 ha) kann verzichtet werden.

Die vorgesehene Einzonung für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) erfolgt im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und entspricht damit der Voraussetzung gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.1. Gemäss Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Oberes Freiamt vom 24. Januar 2017 handelt es sich vorliegend um eine Zonenerweiterung zugunsten einer mittel- bis längerfristig wichtigen Nutzung im regional-öffentlichen Interesse, womit auch den raumordnungspolitischen Vorgaben des Raumkonzepts des Kantons Aargau (R 1) entsprochen wird.

Die Einzonung auf der Basis des Richtplankapitels S 1.2, Planungsgrundsatz B erfolgt gestützt auf Planungsanweisung 3.4 als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG. Die nicht verlängerbare Fertigstellungsfrist ist in § 17 Abs. 4 Entwurf BNO geregelt.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Spezialzone im "Roos"

Die Spezialzone "Roos" geht aus einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hervor (ehemalige landwirtschaftliche Schule). Das rund 1 ha grosse Areal etwas abseits vom geschlossenen Siedlungsgebiet soll für die bestehenden Mieter langfristig gesichert und für neue Nutzungen geöffnet werden. Im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen sollen "im untergeordneten Masse" mit herkömmlichem, mässig störendem Gewerbe und Wohnraum im Zusammenhang mit den Hauptnutzungen ergänzt werden können.

Der im Planungsbericht beschriebenen und in § 16 BNO geregelten limitierten Öffnung für nicht öffentliche Nutzungen steht nichts entgegen. Damit erfolgt eine Umzonung von der Zone für ÖBA zu einer normalen Bauzone mit dem Charakter einer Gewerbezone. Die besondere Stellung der OE (insbesondere Enteignungsrecht der Gemeinde) entfällt mit dieser Umzonung.

Bauzonenbilanz

Die vorstehend beleuchteten nutzungsplanerischen Interventionen ermöglichen die Festsetzung nachfolgender Richtplanfestlegungen:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 1.3/1.5, 3.1/3.2/3.3, 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben Landwirtschaft Aargau (LWAG)
Planungsanweisung 1.2			
Bachmatte ZöBA ¹	+ 0,36 ha	+ 0,36 ha	- 0,36 ha FFF
Roos	-0,36 ha	- 0,36 ha	+ 0,36 ha FFF
Pilatusstrasse Auszonung zu Naturschutzzone (nicht als Kompensation anrechenbar)	- 0,21 ha		
Total/Saldo	- 0,21 ha	0,00 ha	
Planungsanweisung 1.3/1.5			
Bachmatte ZöBA	+ 0,67 ha	+ 0,67 ha	- 0,67 ha FFF
Planungsanweisung 3.2			
Bahnhofareal (innerhalb festgesetztes Siedlungsgebiet), Zuweisung zu Kernzone	+ 0,16 ha		
Planungsanweisung 3.5			
Zürcherstrasse	+ 0,12 ha		
Gesamt-Total/Saldo	+ 0,74 ha	+ 0,67 ha	- 0,67 ha FFF

Die räumliche Anordnung der abgegangenen FFF sind im Orientierungsinhalt des Nutzungsplans bereits umgesetzt. Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden fortgeschrieben (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 1.5, 5.3).

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Die Orientierung über die voraussichtliche gesamthafte Höhe der Mehrwertabgabe während der öffentlichen Auflage hat noch nicht vollständig stattgefunden. Die Gemeinde ist jedoch gehalten, unverzüglich nach vorliegender Genehmigung, die Schätzungen beim Steueramt nachholen zu lassen und die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

¹ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Das Verfügen entsprechender Fristen ist vom Gemeinderat noch zu prüfen.

3.4.6 Siedlungsqualität

Ortsbildentwicklung

Kernzonen

Um den, im Vergleich zu den übrigen Kernzonengebieten, kleingliedrigeren und architekturtypologisch eher einem Dorfkern entsprechenden Gegebenheiten in den Gebieten "Klosterrain" und "Wey" gerecht zu werden, enthält bereits die rechtskräftige BNO für diese Teilräume gebietspezifisch differenzierte Regelungen. Die Gemeinde nimmt im neuen § 10 BNO diese Differenzierung sinngemäss wieder auf. In den Kernzonen "Wey" und "Klosterrain" wird für Überbauungen und Nutzungen explizit die Rücksichtnahme auf die benachbarten, unter Schutz stehenden Bauten verlangt.

Gesamthöhe in den Gebieten "Wey" und "Klosterrain"

Die bisherige Firsthöhe von 15 m wurde durch eine Gesamthöhe von 15 m ersetzt. § 9 Abs. 2 BNO definiert die Anzahl Vollgeschosse (3) sowie die Gesamthöhe bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat *"kann Abweichungen von diesen bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Innerhalb der Kernzonen Wey und Klosterrain sind der Charakter der Kernzonen zu wahren und die Bauten unter Denkmalschutz zu schonen"*.

Es wird davon ausgegangen, dass der Spielraum der Richtwerte primär Abweichungen nach unten ermöglichen soll, falls dies aus ortsbaulichen Gründen geboten sein sollte. Abweichungen nach oben sollten massvoll gehandhabt werden, beispielsweise um ein überhöhtes Sockelgeschoss zu ermöglichen, wenn dies ortsbaulich begründet ist (Ortsbild, Umgebungsschutz). Insgesamt sind die Vorgaben zu Gesamthöhe und Geschossigkeit sachgerecht.

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) wurde am 23. Januar 2017 genehmigt. Ohne nennenswerte Einzonungen, relativiert sich die andernorts wichtige Beurteilung der technischen, rechtlichen und finanziellen Machbarkeit der Verkehrserschliessung im Rahmen der Nutzungsplanung. Bei Entwicklungsgebieten stellt sich die Frage, ob die bestehenden oder geplanten Verkehrsinfrastrukturen den Anforderungen genügen (beispielsweise Gebiet "Brühl"). Da diesbezüglich kritische Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind, lässt sich dieser Aspekt im Rahmen der Sondernutzungsplanung vertiefter beurteilen. Auf Stufe allgemeine Nutzungsplanung ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr hinreichend erfolgt.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte

Auf die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Gemäss Planungsbericht wurden die betrieblichen Situationen überprüft. Dabei wurde keine Notwendigkeit zur Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen oder von Entwicklungsstandorten Landwirtschaft (ESL) festgestellt.

3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Gemäss kantonaler Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD]) angelegt wurden, in der Regel nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen. Abweichungen von diesem Grundsatz erfolgen in begründeten Fällen. Der Trockenstandort T21 ist gemäss Planungsbericht auch über die Vertragsdauer hinaus von äusserst schützenswertem Interesse und die Festsetzung als Naturschutzzone im Kulturlandplan somit begründet.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der gemäss §§ 40 und 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht).

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Richtplanvoraussetzung

Die Ortsteile "Hasli", "Wili", "Langenmatt" und "Türmelen" sind je ein Weiler gemäss Art. 33 RPV und Sichtplankapitel S 1.6. Dieses Richtplankapitel S hat der Bundesrat mit Beschluss vom 23. August 2017 mit verschiedenen Vorbehalten, Auflagen und Aufträgen genehmigt. Unter anderem hat er den Kanton beauftragt, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen. Als Kriterien gelten die vom Bund vorgenommenen Ergänzungen des erwähnten Richtplankapitels (Planungsgrundsatz B, neu) wonach Weiler:

- historisch gewachsene Siedlungen sind,
- mindestens 5 Wohnbauten aufweisen,
- ein geschlossenes Siedlungsbild besitzen,
- eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen aufweisen,
- und über eine ausreichende Erschliessung verfügen.

Um dem Auftrag des Bundes nachzukommen, überprüft die Abteilung Raumentwicklung zunächst auf Stufe Richtplan, ob die im Richtplan festgesetzten Weiler die Kriterien erfüllen. In diesem Zusammenhang werden auch die Bestimmungen der Muster-BNO überprüft.

Die Gemeinde wurde im Verlauf der Beratungen über diese Situation informiert und darauf hingewiesen, dass aufgrund der erläuterten Situation die Weilerzonen von der Revision auszunehmen und diesbezüglich der rechtskräftige, vom Regierungsrat am 21. Mai 2002 genehmigte, Kulturlandplan bis auf weiteres beizubehalten ist.

Vorlage der Gemeinde

Die Gemeinde hält an der Integration der Weilerzonen in die vorliegende Gesamtrevision fest. Gemäss Planungsbericht sollen die Weilerzonen "Wili", "Hasli" und "Türmelen" unverändert in den neuen Kulturlandplan übernommen werden. Einzig im Gebiet "Langenmatt", Parzelle 2085, soll eine geringfügige Anpassung der Weilerzone erfolgen. Im Geltungsbereich der Weilerzonen wurde für das Objekt 928 (Langenmatt) die Entlassung aus dem kommunalen Substanzschutz beschlossen. Im Weiler "Mösl" wird das Objekt 925 neu als Substanzschutzobjekt festgesetzt. Bei einem Objekt wird der Volumenschutz leicht angepasst.

Gemäss neuem § 35 BNO entfällt die in den rechtskräftigen Weilerzonenbestimmungen noch enthaltene, aufgrund der jüngeren Rechtsprechung bundesrechtswidrige Zulässigkeit von Neubauten im Rahmen eines Gestaltungsplans. Im Übrigen wurden die neuen Bestimmungen zur Weilerzone nur geringfügig angepasst.

Weiteres Vorgehen

Bis zum Abschluss der Weilerüberprüfungen und deren Genehmigung durch den Bund sowie bis zur Klärung des weiteren Vorgehens auf kantonaler Ebene sind die neuen Bestimmungen zu den Weilern von der Genehmigung auszunehmen. Bis auf Weiteres gelten die Weilerzonenbestimmungen nach § 35 alt BNO vom 21. Mai 2002. Davon auszunehmen und bereits jetzt aufzuheben ist aufgrund der nachfolgenden Darlegungen einzig Absatz 7 von § 35 alt BNO: Parallel zum kommunalen Recht ist das übergeordnete Recht und die bundesgerichtliche Rechtsprechung anzuwenden. Es ist davon auszugehen, dass bei Bauvorhaben gemäss § 35 Abs. 7 BNO (nicht landwirtschaftliche Neubauten im Rahmen eines Gestaltungsplans) keine Genehmigung für den erforderlichen Gestaltungsplan in Aussicht gestellt werden könnte. Bei einer rechtlichen Überprüfung würde ein entsprechender Gestaltungsplan beziehungsweise die entsprechende Baubewilligung nicht gestützt.

Des Weiteren sind die Weilerzonen vorderhand von der Genehmigung auszunehmen. Bis auf weiteres gelten die Weilerzonen (Weilerzonengrenzen) gemäss Festlegung im rechtskräftigen Kulturlandplan vom 21. Mai 2002.

Hinweis: Die Änderungen bezüglich der Substanzschutzobjekte sowie der Volumenschutzobjekte können auch innerhalb der Weilerzonen genehmigt werden. Diesbezüglich gilt der vorliegend zu genehmigende Kulturlandplan, § 32 neue BNO sowie der Anhang mit Verzeichnis der Schutzzonen und Schutzobjekte zur neuen BNO.

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die Freihaltezone für Hochbauten setzt den Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplankapitel S 2.1 beziehungsweise Richtplangesamtkarte um. Die in diesen Gebieten betroffenen Landwirtschaftsbetriebe sind mit einer Aussparung (Siedlungsei) versehen, welches ihnen eine Weiterentwicklung am bestehenden Betriebsstandort ermöglichen soll. Nach den Ausführungen im Planungsbericht hat die Gemeinde die Absicht, die im Kulturlandplan dargestellten Aussparungen der Siedlungseier im Sinne der kantonalen Praxis als symbolische Abgrenzungen zu handhaben.

Die Gemeinde hat aufgrund einer Einwendung bei der landwirtschaftlichen Liegenschaft "Wili 203" (Parzelle 901) das Siedlungsei nach Westen vergrössert, verbunden mit einer Kompensation im Süden der Liegenschaft, entlang des Wegs. Die Anpassung im Westen ist mit dem Ausbau des landwirtschaftlichen Betriebs begründet (Neubau Biogasanlage [vgl. BVUAFB.16.2083]; weitere Vorhaben sind der Neubau eines Milchviehstalls und der Neubau eines Jungviehstalls).

Der Charakter des Freiraums insgesamt wird gewahrt. Die im Kulturlandplan festgelegte "Sichtbegrenzung Klosteranlage" (vgl. § 24 BNO) wird respektiert.

Die Festlegung der Freihaltezone für Hochbauten wie auch der Landschaftsschutzzone ist sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Sämtliche offen fliessende öffentliche Gewässer sind in ihrer Lage dem kantonalen Bachkataster entsprechend korrekt dargestellt.

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

Die Gewässerräume für Bäche gemäss § 127 Abs. 3 und 4 BauG werden im Bauzonen- und im Kulturlandplan mit einer überlagernden Schraffur festgelegt. Im Anhang zum Planungsbericht werden die Gewässerräume in separaten Themenplänen separat und im Massstab 1:2'500 detailliert dargestellt und vermasst. Die Festlegung der Gewässerräume ist sehr gut und an die örtlichen Bebauungsstrukturen angepasst erfolgt.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäussert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, 1^{bis} und 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands der vorliegenden Planung konnte diese Rechtsprechung nicht mehr berücksichtigt werden. Für die (nicht zahlreichen) Gewässer gemäss § 127 Abs. 1^{bis} und 2 BauG ist die Festlegung der Gewässerräume in einer separaten Teiländerung zeitnah nachzuholen. Das Gebot der Planbeständigkeit wird nicht berührt, da mit der Festlegung der bisher übernommenen Regelungen gemäss § 127 BauG in der allgemeinen Nutzungsplanung keine materielle Änderung einhergeht.

Im Baugesuchsverfahren sind, wo keine rechtskräftige Umsetzung der Gewässerräume in der kommunalen Nutzungsplanung besteht, weiterhin die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) massgebend.

3.6.2 Wald

Die Belange des Waldes sind vollständig und korrekt berücksichtigt.

3.6.3 Umweltschutz

Lärm

Im Planungsbericht wird unter Kapitel 5.2.4 ausgeführt, dass die geplanten Standorte für die Innenentwicklung teilweise erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Andererseits bestehe an diesen gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen auch ein hohes raumplanerisches Interesse für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Die Areale "Zentrum Bahnhof" und "Brühl" sind Wohnschwerpunkte gemäss Richtplankapitel S 1.9.

Zu den einzelnen Umzonungen wird festgehalten, dass bei der Kernzone "Brühl" die Nutzungsverteilung und die auf die Lärmsituation Rücksicht nehmende bauliche Konzeption erst im Gestaltungsplan festgelegt werden.

Für den südlichen Teil der Umzonung Nr. 13, wo anstelle der Tennisanlage Wohnbauten geplant sind, wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um gestützt auf ein gesamtheitliches bauliches Konzept optimal auf die Lärmsituation reagieren zu können.

Bezüglich der Umzonung Nr. 24 (WG3 in W3) wird im Planungsbericht ausgeführt, dass durch ein vollständiges Ausrichten der lärmempfindlichen Räume, auf die von der Lärmquelle abgewandten Seite, angemessen auf den Lärm reagiert werden kann.

Da Umzonungen nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen gelten (Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG]), muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden. Die Überprüfung der Einhaltung der Anforderungen von

Art. 30 LSV muss grundsätzlich erst bei der Erschliessung des Gebiets durchgeführt werden. Somit kann der Nachweis im Gestaltungsplanverfahren durchgeführt werden.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.7.1 Bedingte Einzonung, § 17 BNO

Die Einzonung von Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen im Gebiet "Bachmatten" (vgl. 3.4.2) erfolgt als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG. Die nicht verlängerbare Fertigstellungsfrist ist in § 17 Abs. 4 BNO geregelt. Zu ergänzen war noch die Regelung der finanziellen Sicherstellung für allfällige Beseitigungs- und Wiederherstellungsmassnahmen (Vorbehalt im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 13. Juli 2017).

Ergänzend legt die Gemeinde unter § 17 Abs. 4 BNO nun fest, dass entsprechende Vorgaben, wie die Sicherstellung zu erfolgen hat, fallbezogen "mit der Überbauung", somit also im Baubewilligungsverfahren zu regeln ist. Mit dieser Sicherstellungspflicht und der Delegation der Umsetzung ins Baubewilligungsverfahren ist der Vorbehalt hinreichend umgesetzt.

3.7.2 Autoreduziertes Wohnen, § 57 BNO

Im Einwendungsverfahren wurde § 57 Abs. 1 BNO abweichend von der abschliessend vorgeprüften Vorlage angepasst:

- Bei besonderen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anzahl Parkfelder weiter reduzieren oder ganz befreien.
- Neu eingefügt wurde der Wortlaut ... [kann der Gemeinderat] "*...unter Zustimmung der Grundeigentümer*"....

Der KGV Muri (Beschlussen vom Gemeinderat am 29. Juni 2015/ergänzt am 10. November 2016; genehmigt vom Departement Bau Verkehr und Umwelt am 23. Januar 2017) sieht unter anderem folgende Massnahmen vor:

- Die Gemeinde verankert, wo möglich, das Mobilitätsmanagement in Arealentwicklungen, Sondernutzungsplanungen und im Baubewilligungsverfahren (vgl. Massnahme MM1).
- In enger Zusammenarbeit mit den Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt wird eine Entwicklung und Erschliessung des Gebiets "Brühl" im Sinne des Wohnschwerpunkts gemäss Richtplankapitel S 1.9 abgestrebt, welche einerseits verkehrsverträglich, andererseits sowohl raumplanerisch wie auch umweltrechtlich zu vertreten ist. Dabei sollen unter der Federführung der Gemeinde Muri verschiedene Erschliessungsvarianten sowie Massnahmenbündel eruiert, geprüft und bewertet werden (vgl. Massnahme VN1).
- Bei Siedlungsentwicklungen sind stets die verkehrlichen Folgen zu betrachten und allenfalls Rückschlüsse auf die Siedlung zu ziehen. Siedlung und Verkehr sind jeweils aufeinander abzustimmen (vgl. Massnahme VN3).
- In Gebieten, von welchen der Bahnhof innerhalb von rund fünf Minuten zu Fuss erreicht werden kann, unterstützt die Gemeinde autoreduziertes Arbeiten und Wohnen. Mit einem betrieblichen Mobilitätsmanagement ist der Parkfelderbedarf beim Arbeiten so zu reduzieren, dass ein Parkfeldangebot nahe beim Minimum der Schweizer Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen) resultiert. Für autoreduziertes Wohnen kann, gestützt auf ein Mobilitätsmanagement-Konzept und ein Controlling, das Parkfeldangebot zusätzlich reduziert werden (vgl. Massnahme VN3).

Der KGV knüpft an übergeordneten Vorgaben des Richtplans und der kantonalen Verkehrsstrategie und ist behördenverbindlich. Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Ziele und Massnahmen des KGV im Rahmen der Nutzungsplanung in grundeigentümergebundene Vorgaben zu überführen und bei

nachgelagerten Planungs- und Bewilligungsverfahren umzusetzen. Damit die Gemeinde den Zielen und Massnahmen des KGV Nachachtung verschaffen kann, soll sie, zumindest für Teilgebiete, auch ohne Zustimmung der Grundeigentümer die Reduktion von Parkplätzen zugunsten von autoreduziertem Arbeiten und Wohnen anordnen können, wenn dies im überwiegenden öffentlichen Interesse der Abstimmung Siedlung und Verkehr liegt. Mit dem Fokus auf "autoreduziert" (geringere Reduktionen als "autofrei") sowie mit der Ausgestaltung als "kann"-Bestimmung sind die lokalen Verhältnisse einer ländlichen Zentrumsgemeinde sowie das Erfordernis nach Ermessen und Interessenabwägung im Einzelfall hinreichend berücksichtigt und das Prinzip der Verhältnismässigkeit ist gewahrt.

§ 57 BNO ist im Sinne dieser Erwägungen von der Genehmigung auszunehmen und zur Überprüfung an die Gemeinde zurückzuweisen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung, mit Ausnahme der von der Genehmigung auszunehmenden Weilerzonen sowie von § 57 BNO.

Beschluss

1.

Die räumliche Festsetzung von 0,67 ha Siedlungsgebiet im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, lit. c wird genehmigt (Siedlungsflächenbezug aus Richtplantopf für die Einzonung von Zonen für öffentliche Nutzungen).

2.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Muri "Totalrevision Bau- und Nutzungsverordnung mit Zonenplanung" beschlossen von der Gemeindeversammlung Muri am 21. Juni 2018, wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Ziffer 3 genehmigt.

3.

Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) Die Festlegung der Weilerzonen im Kulturlandplan. Es gelten einstweilen die Weilerzonen (-grenzen) gemäss Kulturlandplan vom 21. Mai 2002.
- b) § 35 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- c) § 57 BNO und § 68 Abs. 1 lit. a BNO (Aufhebung bisherigen Rechts): Die Weilerzonen vom 21. Mai 2002 werden nicht aufgehoben.
- d) § 68 Abs. 1 lit. b BNO: § 35 BNO vom 21. Mai 2002 wird, mit Ausnahme von Absatz 7, nicht aufgehoben.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Seetalstrasse 6, 5630 Muri (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung für Umwelt BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Tiefbau BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Kultur BKS
- 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, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.