Gemeinde Muhen

Gemeinderat Muhen
Auszug aus dem Protokoll der 26. Sitzung

vom 10. August 2026, Beschluss Nr. GR 299

		Bau- und Feuerpolizei
GR 299	7810	Baupolizei
		Hauro AG, Wannenrain 17, Hunzenschwil. Nutzung Gewerbeliegenschaft Parzelle 2971. Beschluss Planungszone (2024.424)

I. Sachverhalt

1. Die unbebaute 3'435 m² grosse LIG Muhen Nr. 2971 in Muhen ist Teil des Gebiets Nidermatt, welches im Nordwesten an die Autobahn A1 und im Nordosten an die Kantonsstrasse in Richtung Oberentfelden angrenzt. Die LIG Muhen Nr. 2971 gehört aktuell zur Arbeitszone (Ar), wobei Wohnen gänzlich ausgeschlossen ist. Die Grundstücke nord- und südwestlich der LIG Muhen Nr. 2971 sind Teil der Landwirtschaftszone und gelten als Fruchtfolgeflächen. Im Nordosten grenzt die Liegenschaft an das Bahntrasse der AVA und die besagte Kantonsstrasse (K208) an. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Kantonsstrassenseite sind im Norden in der Landwirtschaftszone (Oberentfelden) und im Süden in der Wohn- und Arbeitszone WA2 (Muhen) gelegen. Die im Südosten an die LIG Muhen Nr. 2971 anstossende LIG Muhen Nr. 2535 liegt ebenfalls in der Arbeitszonen (Ar).

2. Die auf zwei Seiten vollständig und auf einer Seite nicht ganz zur Hälfte an Landwirtschaftszone angrenzende LIG Muhen Nr. 2971 wurde mit Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Juni 2016 eingezont. Motiv der Einzonung war die Standortverlegung der in Muhen ansässigen Matter Baugeschäft AG. Deren damaliges Werkhofareal in der Wohn- und Arbeitszone in der Nähe zum Bahnhof sollte dadurch einer situationsgerechteren Nutzung zugeführt und die mit dem Betrieb eines Baugeschäfts einhergehenden Immissionen an einem Ort konzentriert werden, wo die Erwartungen in Sachen Immissionsschutz aufgrund tatsächlicher und planerischer Gegebenheiten gering sind. Es werden auf das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Juni 2016 sowie den Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-000632 vom 7. Juni 2017 (Kapitel 3.4.1) hingewiesen. Ob die Parzelle – namentlich bei einer platzsparenden Überbauung – auch anderen ortsansässigen Betrieben als Standortalterative oder -optimierung zur Verfügung gestellt werden kann, machte die Gemeinde ausdrücklich von einer erneuten Prüfung abhängig.

3. Zur Standortverlegung der Matter Baugeschäft AG ist es nie gekommen. Sie ist unterdessen nicht mehr operativ tätig, zumindest nicht als Bauunternehmung. Die Aussiedlung des Betriebs auf die LIG Muhen Nr. 2971 findet nicht wie ursprünglich vorgesehen statt.

4. Zwischenzeitlich hat die Hauro AG die LIG Muhen Nr. 2971 erworben. Sie möchte das Grundstück überbauen. Im September 2025 hat sie ein erstes Baugesuch für einen zweigeschossigen Gewerbeneubau mit namentlich einer Spielhalle für Kinder sowie einer Padel- und Squash-Halle eingegeben. Das Baugesuch war Anlass für Rückfragen von Seiten der Gemeinde, gemeinsame Besprechungen, Projektänderungen und insbesondere -ergänzungen. Die letzte Projektänderung datiert vom 21. Mai 2026.

II. Erwägungen

1. Ausgangslage

Das Bauprojekt der Hauro AG entspricht keinem der Ziele, welche die Gemeinde mit Einzonung der LIG Muhen Nr. 2971 verfolgt hat. Es ist fraglich, wie es sich mit den damaligen Zielen heute im Einzelnen verhält und ob die Zonierung der LIG Muhen Nr. 2971 als Arbeitszone den heute beteiligten Interessen die maximale Geltung einträgt. Vorstellbar ist es, das Grundstück wieder der Nichtbauzone zuzuweisen. Möglich wäre auch die Anpassung der Zonenvorschrift im Sinne der (neuen) Planungsabsicht des Gemeinderats.

Ob die aktuelle Zonierung weiterhin Gültigkeit haben kann und es richtig ist, Baugesuche nach Massgabe der in der Arbeitszone (Ar) geltenden Bestimmungen zu beurteilen und zu bewilligen, muss daher in einem ganzheitlichen Planungsverfahren unter Mitwirkung der Bevölkerung überprüft werden. Eine derartige Prüfung wurde im Zuge der Einzonung für Fälle vorbehalten, die weniger stark von den damals gesetzten Zielen abweichen als das Bauprojekt der Hauro AG.

2. Instrumente zur Plansicherung: Planungszone und Bausperre

Das Gesetz des Kantons Aargau über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) sieht im Wesentlichen zwei Instrumente zur Plansicherung vor, nämlich die Planungszone (§ 29) und die Bausperre (§ 30). Die Bausperre ist auf den Einzelfall, sprich auf ein konkretes Baugesuch zugeschnitten, wohingegen die Planungszone genereller Natur ist und unabhängig von Baugesuchen gilt. Dementsprechend wird die Planungszone in einem selbständigen und nicht – wie Bausperre – in einem auf eine konkretes Baugesuch bezogenen Verfahren erlassen (AGVE 2009 S. 453 ff., E. 6.3). Im Fall einer Planungszone muss – anders als bei der Bausperre – noch (im Einzelfall) entschieden werden, ob ein die Planungszone betreffendes Baugesuch die Verwirklichung der Planung erschweren könnte oder nicht (§ 29 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BauG; vgl. auch AGVE 2006 S. 146 ff., E. 2.5.1).

Das im öffentliche Interesse stehende Ziel besteht vorliegend nicht darin, eine mögliche Umzonung der LIG Muhen Nr. 2971 vor einem bestimmten Baugesuch, namentlich demjenigen der Hauro AG zu schützen. Vielmehr geht es darum, eine planerische Grundlage zu schaffen, um in naher Zukunft sämtliche auf die LIG Muhen Nr. 2971 bezogenen Vorkehren, welche eine Umzonung präjudizieren/vereiteln könnten, ablehnen oder zurückstellen zu können. Folgerichtig ist die Planungszone das passende Instrument. Es ist zu prüfen, ob im Fall der LIG Muhen Nr. 2971 die Voraussetzungen für eine Planungszone erfüllt sind.

Eine andere, nicht im Kontext des Planungszonenerlasses zu beantwortende Frage ist, ob eine erst nach der Baugesuchseingabe erlassene Planungszone für dieses Bauvorhaben wirksam sein kann und das Baugesuch bei einer möglichen Vereitelung der Planung zurückgestellt oder das Verfahren im Einverständnis mit der Bauherrschaft sistiert werden darf (zu den Möglichkeiten nach Planungszonenerlass AGVE 2006 S. 146 ff., E. 2.5.1). Vorsorglich wird an dieser Stelle festgehalten, dass eine Planungszone für ein bereits eingegebenes Baugesuch eine derartige negative Vorwirkung zeitigen kann, wobei diesem Umstand bei der Interessenabwägung Rechnung zu tragen ist

und das Interesse des Baugesuchstellers an der Planbeständigkeit ein höheres Gewicht zukommt (BGE 118 Ia 510, 513 ff., E. 4d und e, AGVE 2006 S. 146 ff., E. 6, insbesondere E. 6.5).

3. Zuständigkeit für den Planungszonenerlass
Für den Planungszonenerlass ist bei kommunalen Nutzungsplänen der Gemeinderat zuständig (§ 29 Abs. 1 Satz 2 BauG).

Vorliegend ist fraglich, ob die Zonierung der LIG Muhen Nr. 2971 als Arbeitszone den heute beteiligten Interessen optimal Rechnung trägt. Zur Debatte steht also eine Änderung des allgemeinen Nutzungs- bzw. Zonenplans. Es geht um einen kommunalen Nutzungsplan.

Der Gemeinderat ist für den Erlass der vorliegend fraglichen Planungszone zuständig.

4. Voraussetzungen der Planungszone
a. Vorbereitung des Erlasses oder der Änderung von Nutzungsplänen:
Erste Voraussetzung für den Erlass einer Planungszone ist die Absicht der Behörde, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern. An die Bestimmtheit der einigermassen verfestigten Planungsabsicht sind keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Eine einigermassen konkretisierte Absicht genügt, denn die Planung soll nicht in diesem Verfahren verwirklicht werden. Es genügt, wenn sich die Planungsabsicht erst im Zuge des Planungszonenerlasses verfestigt. Ausserdem ist irrelevant, ob die Behörde aus eigenem Antrieb Handlungsbedarf erkennt oder ein Ersuchen von privater Seite die Planungsabsicht auslöst (zum Ganzen AGVE 2013 S. 473 ff., E. 4.6).

Das die LIG Muhen Nr. 2971 betreffende Baugesuch für den zweigeschossigen Gewerbeneubau mit namentlich einer Kinderspiel-, Padel- und Squash-Halle rief dem Gemeinderat in Erinnerung, dass die Parzelle mit einem ganz bestimmten Ziel, nämlich der Verlagerung des Standorts einer lokalen Bauunternehmung vom Zentrum in die Peripherie, eingezont wurde und dieses Ziel nun nicht mehr erreicht werden kann. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass für die Überprüfung der derzeitigen Zonierung (als Arbeitszone) ein Nutzungsplanverfahren einzuleiten und umfassend zu überprüfen ist, ob das Regime der Arbeitszone den im fraglichen Gebiet beteiligten Interessen unverändert am besten Rechnung trägt. Dabei wird die besondere Lage des Grundstücks am Dorfeingang sowie den grundsätzlichen Bedarf an Arbeitszonen in der Gemeinde für das lokale Gewerbe Rechnung zu tragen sein.

Die für den Erlass einer Planungszone erforderliche Planungsabsicht ist vorhanden.

b. Genau bezeichnetes Gebiet:
Der Erlass einer Planungszone setzt weiter voraus, dass die Planungszone für ein genau bezeichnetes Gebiet erlassen wird (§ 29 Abs. 1 Satz 1 BauG). Dies bedeutet (zwangsläufig), dass auch mit einiger Sicherheit feststehen muss, in welchem Gebiet ein Planungsbedürfnis besteht.

Das Planungsbedürfnis besteht ausschliesslich bei der unbebauten 3'435 m² grossen LIG Muhen Nr. 2971. Diese Parzelle wurde im Gegensatz den umliegenden Grundstücken, insbesondere den ebenfalls von der Arbeitszone Ar erfassten Parzellen weiter südlich, mit einem ganz bestimmten, heute nicht mehr erreichbaren Ziel eingezont.

Die Planungszone beschränkt sich auf ein genau bezeichnetes Gebiet, nämlich die zur LIG Muhen Nr. 2971 gehörenden Fläche. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt.

c. Rechtsgrundlage, öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit:
Mit § 29 BauG besteht eine hinreichende Rechtsgrundlage (AGVE 2013 S. 473 ff., E. 4.5). Eine für den Planungszonenerlass rechtsgenügliche Rechtsgrundlage bestünde im Übrigen bereits mit Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (BGer, 1P.365–366/2006, E. 3.1). Für den Erlass einer Planungszone durch eine Gemeinde- und Kantonsbehörde bräuchte es mit anderen Worten kein kantonales (Ausführungs-)Recht.

Die Planungszone muss sodann auf einem zweifachen öffentlichen Interesse beruhen. Ein öffentliches Interesse besteht erstens bloss dann, wenn nach Massgabe von Art. 21 Abs. 2 RPG eine Anpassung der Nutzungsplanung möglich erscheint. Art. 21 Abs. 2 RPG setzt seit der letztmaligen Plananpassung erheblich veränderte Verhältnisse vor, um Nutzungspläne überprüfen zu können; für die Plananpassung als solche bedarf es ferner ein das Planbeständigkeitsinteresse überwiegendes Interesse, den Nutzungsplan an die heutigen Verhältnisse anzupassen. Zweitens muss ein öffentliches Interesse bestehen, das Instrument der Planungszone einzusetzen, wobei hierfür das Interesse der Behörden an der Aufrechterhaltung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit ausreicht (zum Ganzen A. Ruch, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 27 N 31). Betreffend ersterem ist klar, dass sich die Verhältnisse mit dem Wegfall des Ziels, welches ursprünglich zur Einzonung und heute immer noch geltenden Zonierung als Arbeitszone Ar geführt hat, zwischenzeitlich erheblich verändert haben. Sodann beträgt der Planungshorizont für Zonenpläne 15 Jahre. Nach dessen Ablauf ist das Interesse an der Planbeständigkeit praktisch inexistent. Eine allfällige den aktuellen Verhältnissen entsprechende Umzonierung ist im Fall der LIG Muhen Nr. 2971 angesichts der Tatsache, dass die Einzonung vor 10 Jahren beschlossen wurde, alles andere als von vornherein ausgeschlossen. Mehr braucht es nicht. Die eigentliche Gewichtung und Abwägung der beiden widerstreitenden Interessen ist Rahmen der anstehenden Planungsverfahrens durchzuführen (Ruch, a.a.O., Art. 27 N 32). Auch in Bezug auf das zweite öffentliche Interesse bestehen angesichts der vorstehend beschriebenen verfestigten Planungsabsicht und dem Umstand, dass gerade im Fall einer möglichen Auszonung jedes Überbauungsvorhaben den Planungszweck vereiteln würde, keine ernsthaften Zweifel.

Was die Verhältnismässigkeit der Planungszone betrifft, ist der Erlass der Planungszone zunächst geeignet, dass beschriebene im öffentlichen Interesse stehende Ziel, sprich die Möglichkeit, die LIG Muhen Nr. 2971 dem Ausgang der umfassenden Interessenabwägung entsprechend und ohne irgendwelche Vorkehren präjudiziert allenfalls neu zonieren zu können, zu erreichen. Ferner ist nicht ersichtlich, mit welchen milderen Massnahmen dem öffentlichen Interesse vergleichbar Rechnung getragen wird. Die Planungszone ist erforderlich. Die Planung und Planungszone kann insbesondere nicht weniger als die ganze Fläche der LIG Muhen Nr. 2971 betreffen (räumliche Erforderlichkeit) und eine Bausperre würde der Sache – wie dargelegt – nicht gerecht (sachliche Erforderlichkeit). Hinsichtlich der zeitlichen Erforderlichkeit ist noch fraglich, ob die Planungszone vorderhand für weniger als 5 Jahre angeordnet werden könnte. Die Erfahrung lehrt indes, dass eine Zonenplanänderung allein angesichts der unverzichtbaren Mitwirkungs-, Einwendungs-, Beschluss- und Genehmigungsverfahrens – auch ohne Beschwerdeverfahren – 4 bis 5 Jahre dauert. Der Gemeinderat schürte mit anderen Worten falsche Hoffnungen und sorgte für unnötigen Aufwand, wenn er die Planungszone jetzt nicht für die Maximaldauer anordnen würde. Die Zumutbarkeit lässt schliesslich ungeachtet der Verhältnisse des Einzelfalls nicht abschliessend einschätzen. Ob den Betroffenen, namentlich der Hauro AG als Grundeigentümerin, die Planungszone zumutbar ist, kann erst bei der Fällung des Entscheids im Sinne von § 29 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BauG definitiv in Erwägung gezogen werden. Angesichts der Tatsachen, dass die Zonierung im Bereich der LIG Muhen Nr. 2971 schon relativ alt ist, bereits im Zeitpunkt der Einzonung ausdrücklich auf die spezifische Zielsetzung und den Überprüfungsbedarf bei Abweichungen aufmerksam gemacht wurde, kann

bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass dem Planbeständigkeitsinteresse kaum Gewicht zukommt. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich die Absicht, die Zonierung im Bereich LIG Muhen Nr. 2971 anzupassen, erst aufgrund der Baugesuchseingabe im September 2025 verfestigt hat. Demgegenüber ist das Anpassungsinteresse bzw. das Interesse die Zonierung sorgfältig überprüfen zu können aufgrund des kompletten Wegfalls des ursprünglichen Ziels und der seit jeher kommunizierten Überprüfungsvorbehalt bei Abweichungen vom Ziel relativ erheblich. Die Auswirkungen der Planungszone dürften der oder den in Einzelfall Betroffenen zumutbar sein.

5. Fazit

Unter dem Strich ist nicht die Bausperre, sondern die Planungszone die richtige Massnahme, um das im öffentlichen Interesse stehenden Ziel zu erreichen. Zuständig für den Erlass der Planungszone ist der Gemeinderat. Die Voraussetzungen für eine Planungszone, die sich einerseits aus den spezialgesetzlichen Bestimmunen (§ 29 Abs. 1 BauG; Art. 27 RPG) und anderseits Ausfluss der Grundsätze rechtsstaatlichen Handels sind, sind erfüllt.

Es ist gerechtfertigt, für die unbebaute 3'435 m^2 grosse LIG Muhen Nr. 2971 eine Planungszone zu beschliessen, und zwar für die Dauer von 5 Jahren. Vorbehalten bleibt das frühere Inkrafttreten einer allenfalls gebotenen Zonenplanänderung (§ 29 Abs. 2 Satz 1 BauG). Der Lauf der 5-jährige Frist beginnt mit der öffentlichen Auflage der Planungszone (§ 29 Abs. 2 Satz 1 BauG).

III. Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst für die LIG Muhen Nr. 2971 Muhen eine Planungszone für die Dauer von fünf Jahren.

2. Der Planungszonenbeschluss wird mit Hinweis auf die öffentliche vom 31. August bis 29. September 2026 samt Rechtmittelbelehrung im kantonalen Amtsblatt sowie im Landanzeiger in den Ausgaben vom 27. August 2026 publiziert.

3. Die Abteilung Bau und Planung wird beauftragt, die Publikationen in Auftrag zu geben sowie die erforderlichen Planungskredite einzuholen und in Bezug auf LIG Muhen Nr. 2971 ein Nutzungsplanverfahren einzuleiten.

Protokollauszug an:
- Abteilung Bau und Planung, DF
- Conrad & Partner Advokatur AG, Caroline Conrad-Behr, Rechtsanwältin, Weite Gasse 14, Postfach 49, 5401 Baden (als bevollmächtigte Kanzlei für Hauro AG, Hunzenschwil), **eingeschrieben**
- Akten

Gemeinderat Muhen

Andreas Urech
Gemeindepräsident

Valerie Deiss
Gemeindeschreiberin