

Datum Genehmigung: 12.10.2026

Versand: 12.10.2026

Geschäfts-Nr. BVUARE.23.79

**Gemeinde Muhen; Erschliessungsplan "Schwabistal"; Gebiet 1 – Panoramastrasse und Lot-
tenweg; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	28. August 2025
Mitwirkung	9. Juni 2023 bis 10. Juli 2023
Öffentliche Auflage	20. Februar 2026 bis 23. März 2026
Beschluss Gemeinderat	20. April 2026
Eingereicht zur Genehmigung	14. September 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	25. Juni 2026

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 7. Juni und 27. September 2017 genehmigten Bauzonenplan ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Die Erschliessung des Schwabistals wurde mit dem gleichnamigen Erschliessungsplan (EP) vom 15. März 2006 festgelegt. Diverse Strassenabschnitte wurden seither realisiert oder sind in Planung. Im Zug der Überarbeitung ergab sich das Bedürfnis einer vorzeitigen Teiländerung im Bereich der Panoramastrasse, weshalb der Gesamtplan nun in zwei parallellaufenden Teiländerungen (Gebiet 1 beziehungsweise Gebiet 2) überarbeitet wird.

Zur Verbesserung der vorgesehenen Erschliessung und der Optimierung der Bebaubarkeit der Parzellen ist der Ausbau der Panoramastrasse als Sackgasse mit einer Wendenische im Bereich zwischen den Parzellen 124 und 192 vorgesehen. Neben der partiellen Erschliessung der Parzelle 1955 (neu 2985) soll mit der vorliegenden Planung auch die stellenweise Verbreiterung des Lottenwegs und des Huttengässlis erfolgen.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen ist der verbindliche Inhalt der vom Gemeinderat Muhen am 20. April 2026 beschlossenen Vorlage:

- Erschliessungsplan "Schwabistal; Gebiet 1 – Panoramastrasse und Lottenweg"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. Juli 2026 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 28. August 2025 mit zwei Vorbehalten abgeschlossen worden. Aufgrund des nicht erhaltbaren Naturobjekts (geschützte Linde) war eine verpflichtende Ersatzpflanzung festzusetzen. Ferner wurde in der Legende ein unmissverständlicher Verweis auf das Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG gefordert. Die Vorbehalte wurden im Zug der Überarbeitung sachgerecht umgesetzt.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 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). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 17 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

Mit der Machbarkeitsstudie vom März 2021 sowie dem Überbauungsnachweis vom Mai 2025 wird aufgezeigt, wie die Erschliessungssituation und in der Folge auch die Überbaubarkeit optimiert werden können. Der Bodenflächenverbrauch bleibt gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Erschliessung unverändert. Im Hinblick auf eine haushälterische Nutzung des Bodens gemäss Art. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) ist dies sachgerecht.

Panoramastrasse

Die neue Erschliessungsstrasse weist im westlichen Bereich eine Breite von 5,25 m auf und ver schmälert sich auf 4,5 m. Die Dimensionierung richtet sich nach der VSS¹-Norm 40 201 ("Zufahrtsstrasse") und deckt den Grundbegegnungsfall "Personenwagen / Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit" ab. Die neue Erschliessungsstrasse wird bis zur Parzelle 192 mittels einer

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Strassenlinie mit Enteignungsrecht gesichert. Auf eine Verlängerung bis auf die Parzelle 193 wurde verzichtet. Eine Erschliessung über die Panoramastrasse ist aufgrund der fehlenden Strassenbaulinien somit nicht durchsetzbar. Die für eine Überbauung notwendige Landabtretung (Parzelle 194) wird allerdings mittels Protokollauszug vom 2. Juni 2025 in Aussicht gestellt. Das gewählte Vorgehen liegt in der Kompetenz der Gemeinde.

Die Wendenische wird gemäss der VSS-Norm 40 052 ausgebildet. Die Dimensionierung ist sachgerecht.

Verbreiterung Lottenweg und Huttengässli

Der Lottenweg sowie das Huttengässli sollen stellenweise verbreitert werden. Die Festlegungen und Änderungen der Strassen- und Baulinien in den einzelnen Abschnitten sind insgesamt sachgerecht und dienen einer zweckmässigen Erschliessung.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Planung ist auf den KGV vom 16. Februar 2015 abgestimmt.

Natur- und Landschaftsobjekte

Im Planungssperimeter befindet sich eine geschützte Linde sowie eine geschützte Hecke. In deren unmittelbarer Nähe ist der Neubau einer Stützmauer sowie die Verbreiterung des Lottenwegs vorgesehen. Die Objekte sind gemäss Art. 18 Abs. 1^{ter} Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und § 24 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Muhen geschützt und zu erhalten.

Während der Erhalt der Hecke gemäss Ausführungen auch mit dem Ausbau des Lottenwegs sichergestellt ist, wurde der Erhalt des Baumes (auf Basis eines Gutachtens) als unverhältnismässig eingestuft. Der Erschliessungsplan sieht eine Ersatzpflanzung vor, was sachgerecht ist.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Erschliessungsplan "Schwabistal; Gebiet 1 – Panoramastrasse und Lottenweg", beschlossen vom Gemeinderat Muhen am 20. April 2026, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger
Landammann

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 1, 5037 Muhen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

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. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. 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) 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.