

# Nutzungsplanung – Neuerungen

---

Nachfolgend stellen wir die wichtigsten Neuerungen vor, die im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vorgesehen sind. Wer sich für Details interessiert oder für das Schicksal seiner eigenen Parzelle, ist eingeladen, den 75-seitigen Planungsbericht zu lesen (plus den 63-seitigen Bericht zur Weilerplanung) und die Pläne (Bauzonenplan, Kulturlandplan) zu konsultieren. Sie sind ab 10. Februar auf den Internet-Seiten der Gemeinde publiziert.

**Planungsgrundsätze:** Die Planung stützt sich auf das unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitete räumliche Entwicklungsleitbild REL sowie auf die Vorgaben des Bundes und des Kantons. Der Ortsteil Murgenthal soll Dienstleistungs- und Versorgungszentrum sein, während Riken und Glashütten für qualitativ hochwertige Wohnstandorte stehen. Die Weiler Walliswil und Balzenwil sollen erhalten und gepflegt werden. In allen Gemeindeteilen soll eine lagegerechte Innenentwicklung stattfinden und ein Wohnangebot für alle Generationen bereitgestellt werden. Eine verdichtete Bauweise wird speziell in der Nähe des Bahnhofs gefördert.

**Einwohnerdichte:** Der Kanton schreibt eine Einwohnerdichte von mindestens 40 Einwohnern pro Hektare vor. Baulandflächen dürfen nur für die in den nächsten 15 Jahren zu erwartende Bevölkerungszahl bereitgestellt werden. Gemäss der 2024 von Statistik Aargau publizierten Bevölkerungsprojektion wird Murgenthal im Jahr 2040 3'750 Einwohner zählen. Für das Erreichen der Mindest-Einwohnerdichte sind keine nennenswerten Auszonungen erforderlich. Allerdings müssen Grundstückteile, welche in der Praxis z. B. wegen einzuhaltender Abstände nicht bebaubar sind, der Grünzone zugewiesen werden, und in Einfamilienhausgebieten muss die Verdichtung gefördert werden. Der Gemeinderat will Glashütten nicht zur Grossstadt machen (wie in einer Zeitung zu lesen war), aber ohne eine gewisse Aufstockung sind die vom Kanton gesetzten Zielwerte nicht zu erreichen. Es sollen zusätzlich kleinere Wohnungen entstehen, die es älteren Personen (oder auch jungen, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen) ermöglichen, im Quartier wohnen zu bleiben. Grössere Auszonungen sind nur in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geplant (Fahracker, Schulanlage Hohwart, bei der Kirche Glashütten, Friedhof Riken). Eine Verwendung dieser Flächen zu öffentlichen Zwecken ist in den nächsten 15 Jahren nicht absehbar.

**Anpassung der Begriffe und Messweisen an die IVHB:** Der Kanton Aargau ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe beigetreten. Die Gemeinden müssen die Begriffe und Messweisen daher anpassen. In der Bau- und Nutzungsordnung BNO wird u. a. die Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe ersetzt, die Firsthöhe durch die Gesamthöhe und die Bruttogeschossfläche durch die anrechenbare Geschossfläche.

**Arealüberbauungen und Nutzungsbonus:** Arealüberbauungen sind in den Zonen W3, WA3 und Z zulässig und nicht mehr an eine minimale Grundstückfläche gebunden. In Zone W2 ist ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses zulässig, wenn dadurch mindestens drei Wohneinheiten entstehen und die für Arealüberbauungen geltenden qualitativen Anforderungen erfüllt werden.

**Sondernutzungsplanpflicht:** Für die Umnutzung bestimmter Areale im Zentrum gilt eine Gestaltungs- bzw. Erschliessungsplanpflicht.

**Autoarmes Wohnen, Mehrfachnutzung von Parkfeldern:** Zulässig an geeigneten Lagen, z. B. in der Nähe des Bahnhofs.

**Verkaufsgeschäfte:** Verkaufsgeschäfte sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 3'000 m<sup>2</sup> und nur in der Zentrumszone zulässig. Verkaufsflächen bis 500 m<sup>2</sup> sind auch in den Zonen WA3 und A zulässig (in letzteren nur für solche ohne Güter des täglichen Bedarfs). Dies entspricht einer Zielsetzung des Regionalen Entwicklungskonzepts (zofingenregio).

**Gestaltung des öffentlichen Raums:** Öffentliche Räume, auch solche in Privatbesitz, müssen attraktiv gestaltet sein, insbesondere für Fussgänger und Velofahrer.

**Gewerbe-/Lagerhauszone:** Die Ziele des REL können nicht verwirklicht werden, weil die Lagerhäuser über den Planungshorizont hinaus als solche genutzt werden sollen, wofür kürzlich auch Investitionen getätigt wurden. Die Zonenzuweisung bleibt unverändert, damit die Gemeinde bei einer unerwarteten Nutzungsänderung ihre Interessen im Rahmen einer Teilnutzungsplanung geltend machen kann, ohne den Grundsatz der Planbeständigkeit zu verletzen.

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:** Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen. Die bisher festgelegten Firsthöhen und Empfindlichkeitsstufen entfallen.

**Steingärten:** Steingärten ohne ökologischen Wert sind nur auf untergeordneten, klar abgegrenzten Flächen zulässig.

**Lichtverschmutzung:** Skybeamer und Objektstrahlungen sind verboten. Aussenbeleuchtungen und Leuchtreklamen sind von 22 bis 6 Uhr abzuschalten.

**Siedlungsrand:** Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

**Naturschutzzonen:** Alle im kantonalen Richtplan als Landschaften von kantonalen Bedeutung eingetragenen Flächen werden als Landschaftsschutzzone umgesetzt. Hier sind Bauten und Terrainveränderungen, auch Ablagerungen, verboten.

**Gewässerraum und Hochwasserschutzzonen:** Der Gewässerraum wurde gemäss kantonalen Empfehlung ausgedehnt, ebenso die Hochwasserschutzzonen.

**Weilerzonen:** Die Abgrenzungen der Weilerzonen wurden neu festgelegt. Neubauten sind nicht zulässig. Die den Weiler prägenden Gebäude sind zu erhalten. Einige Gebäude sind in ihrer Substanz geschützt (die Aussenhülle muss erhalten werden), andere dürfen abgebrochen und wiederaufgebaut werden.

**Mobilfunkantennen:** Einführung des Kaskadenmodells. 1. Priorität: Arbeitszone. 2. Priorität: WA3, Zentrumszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. 3. Priorität: Wohnzonen W2 und W3. In Bauzonen untergeordneter Priorität darf eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn dies in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist.

**Natur- und Kulturobjekte:** Einige öffentliche und private Gebäude werden neu unter Substanzschutz gestellt, u. a. die Kirche, das Gemeindehaus und der Rotkanal. Die Unterschutzstellung von Naturobjekten (Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze, Waldränder, Weiher) wurde von Grund auf neu geprüft.

Begeistert – oder gar nicht einverstanden? Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nimmt der Gemeinderat positive wie negative Kritik sowie gute Vorschläge gerne entgegen. Nun sind Sie am Zug!