

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000618

**Gemeinde Leuggern; Allgemeine Nutzungsplanung, Revision Bau- und Nutzungsordnung;
Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

Sitzung vom 27. Mai 2026

Versand: 1. Juni 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	13. Dezember 2021
Mitwirkung	21. August 2017 bis 19. September 2017
1. Öffentliche Auflage	16. Mai 2022 bis 14. Juni 2022
2. Öffentliche Auflage	2. September 2024 bis 2. Oktober 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	13. November 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	9. April 2025
Eingereicht zur Genehmigung	11. Juni 2025

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, die 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 Leuggern am 13. November 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan Leuggern / Gippingen 1:2'500
- Bauzonenplan Felsenau 1:2'500
- Bauzonenplan Hettenschwil 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 6. Januar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde im Jahr 2004 genehmigt. Der durch das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren ist erreicht. Mit der Gesamtrevision sollen die übergeordneten Vorgaben wie auch die kommunalen Ziele umgesetzt werden.

Die Gemeinde Leuggern hat zu Beginn der Revision ein Leitbild zur räumlichen Entwicklung erarbeitet und dieses am 22. April 2016 verabschiedet. Das Leitbild enthält die wesentlichen Zielsetzungen der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung in den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsentwicklung, Nutzungen, Landschaft und Verkehr. Das Leitbild zur räumlichen Entwicklung stellt eine sehr gute Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision dar.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigte, dass die Vorlage mit Ausnahme von Vorbehalten betreffend die Umsetzung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), der Umsetzung der Gewässerräume und einzelne Bestimmungen in der BNO den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht.

Die im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung beanstandeten Punkte wurden sachgerecht umgesetzt.

Änderungen aufgrund des Einwendungsverfahrens

Aufgrund des Einwendungsverfahrens wurden wesentliche Änderungen gegenüber dem abschliessend vorgeprüften Entwurf vorgenommen. Diese Änderungen wurden nicht zur erneuten Vorprüfung eingereicht. Es wurde eine 2. öffentliche Auflage durchgeführt (siehe Publikation im Amtsblatt vom 2. September 2024).

Folgende Änderungen wurden aufgrund des Einwendungsverfahrens vorgenommen:

Bauzonenplan Felsenau 1:2'500

- Parzelle 99 und Teilparzelle 101: Zuweisung in Wohnzone W2
- Teilparzellen 80, 81, 82, 1735 und 1853: Zuweisung in Wohn- und Gewerbezone WG3

Bauzonenplan Leuggern / Gippingen 1:2'500

- Parzellen 282, 2563 und 2598: Zuweisung in Wohnzone W3
- Teilparzelle 418: Zuweisung in Dorfzone D
- Parzellen 279, 2628, 2629, 2630: Aufhebung Perimeter bedingte Gestaltungsplanpflicht

Bauzonenplan Hettenschwil 1:2'500

- Parzelle 1536 und Teilparzellen 1239/1240: Zuweisung in Wohn- und Gewerbezone WG2
- Parzelle 1487: Entlassung aus der bedingten Gestaltungsplanpflicht, dafür Beschränkungen auf Kleinbauten (neu § 12 Abs. 11 BNO)

Kulturlandplan 1:5'000

- Parzelle 670: Anpassung Landschaftsschutzzone (nördlich Antonihof, Ortsteil Hettenschwil)

BNO

- § 4 Abs. 2 BNO: Anpassung betreffend bedingte Gestaltungsplanpflicht
- § 12 Abs. 11 BNO: Ergänzung betreffend Zulassen von maximal einer Kleinbaute

Die aufgrund des Einwendungsverfahrens vorgenommenen und nicht vorgeprüften Änderungen werden wie folgt beurteilt:

Die Aufhebung der bedingten Gestaltungsplanpflicht / Bereich C gemäss § 4 Abs. 2 BNO auf den Parzellen 279, 2628, 2629 und 2630 betrifft vier mit Einfamilienhäusern im Jahr 2020 überbaute Parzellen in der W3. Es liegen vollendete Tatsachen vor, die ein Festhalten an der Forderung zur dichten Wohnbauform obsolet machen.

Mit der Anpassung von § 4 Abs. 2 BNO betreffend die bedingte Gestaltungsplanpflicht werden die Bestimmungen zur Einpassung der Bauten präzisiert und die Erschliessung des Areals Gippingen geregelt. Die Anpassungen sind sachgerecht.

Die Anpassung der Landschaftsschutzzone auf der Parzelle 670 wird mit der Abgrenzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan abgestimmt. Die Anpassung ist sachgerecht.

Die Entlassung der unbebauten Teilfläche der Parzelle 1487 (Hettenschwil) aus dem Perimeter der bedingten Gestaltungsplanpflicht / Bereich A (§ 4 Abs. 2 BNO) wird durch die Überlagerung der Grundzone gemäss § 12 Abs. 11 BNO ersetzt. Gemäss § 12 Abs. 11 BNO ist innerhalb dieser speziell gekennzeichneten Fläche der Parzelle 1287 (korrekt wäre Parzelle 1487) maximal eine Kleinbaute gemäss § 19 Bauverordnung (BauV) zulässig. Diese planerische Lösung ist mit dem ISOS-Erhaltungsziel a vereinbar. In der BNO wird die falsche Parzelle bezeichnet; dies muss im vorliegenden Verfahren mittels Direktänderung berichtigt werden.

Bei den oben erwähnten Zuweisungen in Bauzonen handelt es sich um bestehende Bauzonen, die aufgrund der Einwendungsverfahren beibehalten werden, für die jedoch vertragliche Baupflichten vereinbart worden sind. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2.5) geht die Gemeinde gestützt auf ihre Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung davon aus, dass die Bauzonengrösse auch mit der Beibehaltung dieser Bauzonenflächen als gesetzeskonform betrachtet werden kann.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Leuggern ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss §§ 11 und 13 BauG erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.

Der Gemeindeverband ZurzibietRegio hat im Jahr 2015 die "Regionalen Anliegen ZurzibietRegio" der Gemeinde Leuggern zugestellt. Mit Schreiben vom 23. Mai 2018 nahm der Gemeindeverband ZurzibietRegio zur damals vorliegenden Planung Stellung. Im Grundsatz (insbesondere die verschiedenen Um- und Aufzonungen) wurde die Planung durch den Gemeindeverband unterstützt. Im Weiteren wünschte sich der Gemeindeverband eine aus Sicht der Landschaft gesamtheitliche räumliche Betrachtung mit einer übergeordneten Idee für die Gesamtgemeinde. In Bezug auf die grossen Bauzonenreserven erachtete es der Gemeindeverband als notwendig, weitergehende Massnahmen im Interesse der qualitativen Innenentwicklung wichtiger Areale festzulegen und verwies dabei insbesondere auf die Arbeitsgrundlage "Nachhaltige Arealentwicklung".

Zur Planung, wie sie zur Genehmigung eingereicht wurde, hat der Gemeindeverband keine Stellung mehr genommen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Der aktuelle Bauzonenplanentwurf sieht gemäss Planungsbericht insgesamt 88,07 ha Bauzonen vor. Davon sind 9,13 ha unüberbaute Bauzonen, aufgeteilt in 7,05 ha in den Wohn- und Mischzonen, 1,58 ha in der Gewerbezone und 0,5 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Leuggern stagnierte seit 1995 bis vor wenigen Jahren im Bereich von 2'100 bis 2'150 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Aufgrund der regen Bautätigkeit seit 2020 ist die Bevölkerungszahl sprunghaft angestiegen. Per Ende 2024 weist die Gemeinde Leuggern 2'420 E aus und übertrifft inzwischen den Richtplan-Planwert von 2'410 E für das Jahr 2040. Die Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen ist in den letzten Jahren von 31,2 Einwohner pro ha (E/ha; Stand 2019) auf 35,5 E/ha (2024) angestiegen.

Innenentwicklung

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

- diverse Um- und Aufzonungen
- Festlegung von Arealen mit (teils bedingter) Gestaltungsplanpflicht
- Aufhebung der Ausnützungsziffer bei gleichzeitiger Festlegung von qualitativen Anforderungen
- Arealüberbauungen mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Geschosses

Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen **[R]**

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha, woraus gemäss der Gemeinde ein abschätzbares Fassungsvermögen in den 6,92 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 415 Personen resultiert. Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht (Kapitel 5.2.5) eine Bandbreite von

277 bis 415 E auf, wobei sich der tiefere Wert auf eine durchschnittliche Dichte von tief angesetzten 40 E/ha und der höhere auf eine durchschnittliche Dichte von 60 E/ha bezieht.

Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Nutzung der Reserven wie folgt gewährleistet:

- Die grösseren, unüberbauten Flächen (Schlüsselgebiete) liegen im Ortsteil Gippingen und sind vorwiegend als dreigeschossige Wohn- oder Mischzone mit überlagerter (bedingter) Gestaltungsplanpflicht festgelegt.
- In der W3 sind Hauptbauten mit weniger als vier Wohneinheiten nicht zulässig (§ 9 Abs. 4 BNO).
- Freistehende Einfamilienhäuser dürfen innerhalb der W3 und W-3 nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken realisiert werden, wenn die zweckmässige Bebauung nicht möglich ist (§ 9 Abs. 3 BNO).

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerinnendichte per dato rund 35,5 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird von der Gemeinde auf 220 E geschätzt.

Mit verschiedenen Anpassungen in der BNO (Aufhebung Ausnützungsziffer, Gesamthöhe, Grenzabstände, Herabsetzung der Minimalfläche für Arealüberbauungen) soll mehr Flexibilität hinsichtlich einer besseren Ausnützung erreicht und Anreize für die Innenentwicklung geschaffen werden.

Auch die Auf- und Umzonungen einzelner Areale, insbesondere von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W-3 sowie von der Wohnzone W2 und Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 verfolgt das Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Aussenentwicklung [A]

Für Einzonungen von Wohn- und Mischzonen besteht kein Bedarf. Die Vorlage sieht, mit Ausnahme der Parzelle 460 (bebaute Parzelle), keine Einzonungen vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 [R-I-A]

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan von einer Bevölkerung von ca. 2'410 Personen im Jahr 2040 aus. Die Bevölkerung ist inzwischen auf 2'420 Personen angewachsen (Stand: 31. Dezember 2024). Die Richtplan-Planwert ist somit bereits erreicht.

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Leuggern per 2040 beträgt gestützt auf die Annahmen der Gemeinde in den un bebauten Bauzonen je nach Dichteannahmen rund 2'918 bis 3'056 Personen (davon rund 300 E ausserhalb dieser Zonen).

Gestützt auf die planerischen Festlegungen ist die Steigerung der Einwohnerinnendichte im Vollausbau in den 67,45 ha umfassenden Wohn- und Mischzonen von rund 35,5 E/ha (2024) auf bis 38,9–40,9 E/ha theoretisch möglich. Bis 2040 kann eine Steigerung auf einen Wert von rund 37 E/ha innerhalb der Wohn- und Mischzonen gewährleistet werden. Die Entwicklung geht in die richtige Richtung. Der Richtplanzielwert von 40 E/ha kann jedoch erst längerfristig erreicht werden.

3.4.3 Handlungsprogramm

Die Planungsbehörde legt im Dokument "Handlungsprogramm Innenentwicklung" zusammenfassend die Innenentwicklungspotenziale dar und beschreibt die zur Mobilisierung und Qualitätssicherung beabsichtigten Massnahmen.

Mit den Bestimmungen gemäss § 7 BNO nimmt sich die Gemeinde in die Pflicht, für eine mass- und qualitätsvolle Innenentwicklung zu sorgen. Dies soll über eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Behörden und durch Unterstützung der Projektverfassenden und Bauherrschaften durch die Gemeinde erfolgen. Die Gemeinde kann unter Beizug von Fachleuten die Verdichtung und Erneuerung unternutzter Quartiere initiieren und fördern. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Arbeitsplatzzonen

Die Gewerbebezonen werden mit kleineren Anpassungen gemäss der rechtskräftigen Abgrenzung übernommen. Die unbebauten Flächen umfassen 1,58 ha. Rund 1,2 ha Reserven befinden sich in der Gewerbezone im Ortsteil Felsenau/Wardstrasse. Diese Flächen dienen einem regionalen Bauunternehmer als Lager- und Deponiefläche oder einem ansässigen Gewerbebetrieb als Reserve.

Die zulässige Verkaufsnutzung wird in den Mischzonen und der Gewerbezone differenziert festgelegt. Dies ist sachgerecht.

3.4.5 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2.1) reicht das Entwicklungspotenzial innerhalb der OeBA aus, um die bekannten Nutzungsbedürfnisse abdecken zu können. Die insgesamt rund 0,5 ha Bauzonereserven innerhalb der OeBA beim Spital sowie beim Feuerwehrmagazin sollen für das Wohnen im Alter mit privater Trägerschaft (gemäss § 14 Abs. 3 BNO, soweit sie dem Primärzweck dient) und für heute noch nicht bekannte Nutzungen freigehalten werden. Das Beibehalten dieser Reserven in der OeBA ist sachgerecht.

3.4.6 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die Einfamilienhauszone wird in die Wohnzone W2 überführt. Mit ortsspezifischen Bestimmungen wird den konkreten Einpassungsanforderungen Rechnung getragen (Hettenschwil/Seilerberg und Felsenau/Gischberg). Mit der Umzonung wird eine angemessene Innenentwicklung angestrebt, ohne das Quartierbild wesentlich zu verändern.

Mit der Aufzonung bestimmter Flächen von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W-3 werden dichtere Wohnbauformen im Umfeld bereits bestehender Mehrfamilienhäuser (Ahornweg) und in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle "Gippingen Händlestrasse" ermöglicht. Die Fläche der W-3 wird gegenüber der abschliessenden Vorprüfung zulasten der WG3 um ca. 0,4 ha erweitert.

Mit der Aufzonung von Flächen von der Wohnzone W2 / Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 im Ortsteil Gippingen soll das noch unüberbaute, aber erschlossene Gebiet beim Ortseingang möglichst im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden besser ausgenützt werden. Den Interessen an der guten Gestaltung am Siedlungsrand beziehungsweise am Ortseingang werden mit Zielvorgaben und Einschränkungen bezüglich Geschossigkeit im Gestaltungsplan Rechnung getragen.

Mit der Umzonung einer 0,5 ha grossen Fläche im Ortsteil Hettenschwil von der Einfamilienhauszone in die Dorfzone (D) soll eine sorgfältige Einpassung in einem topografisch heiklen Gebiet erreicht werden. Mit der Überlagerung eines 10 m breiten Freihaltebereichs Hochbauten soll ein Teil des gut einsehbaren Hangbereichs vor Hochbauten freigehalten werden (§ 12 Abs. 10 BNO).

Das alte Schulhaus im Ortsteil Hettenschwil wird nicht mehr für Schulzwecke benötigt. Mit der Umzonung in die Dorfzone werden die Nutzungsmöglichkeiten des in seiner Substanz geschützten Gebäudes erweitert. Mit verschiedenen kleinflächigen Umzonungen in die Dorfzone wird den örtlichen Verhältnissen besser entsprochen (erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung ins bebaute Gefüge).

Das bestehende Sport- und Freizeitcenter (private Nutzende) im Ortsteil Leuggern wird von der OeBA in eine Spezialzone Sport und Freizeit umgezont.

Die Umzonungen gemäss der Übersicht im Planungsbericht (Kapitel 5.2.2 / A) sind sachgerecht.

Anpassungen am Bauzonenrand / Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor. Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5, insbesondere Fall b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen und Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	0,60 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
A Felsenau Einzonung Fulerstrasse	0,10 ha		
B Felsenau Einzonung Wardstrasse	0,31 ha		
C Felsenau Einzonung Bahnhofstrasse	0,02 ha		
D Leuggern Einzonung Hauptstrasse	0,09 ha		
E Leuggern Einzonung Aareweg	0,08 ha		
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo	-0,67 ha	-0,67 ha	+0,50 ha FFF
F Felsenau Auszonung WG3 Rheinufer	-0,16 ha		
H Leuggern Auszonung Steigweg	-0,01 ha		
I Leuggern Auszonung ÖB Händlestrasse	-0,28 ha		
K Hettenschwil Auszonung GE Mandacherstr.	-0,14 ha		
N Gippingen Auszonung D Händlestrasse	-0,08 ha		
Gesamt-Total/Saldo	-0,07 ha	-0,67 ha	+0,50 ha FFF

Tabelle: Bauzonenbilanz

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

3.4.7 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Gemäss § 7 BNO strebt die Gemeinde eine massvolle Innenentwicklung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug auf die Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in dem die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und die Steigerung der Einwohnerinnenzahl innerhalb der überbauten Bauzonen im Vordergrund stehen.

¹ Fruchtfolgefleichen (FFF)

Die Bestimmungen in der BNO beinhalten gute Ansätze, wie der Gemeinderat die zukünftige bauliche Entwicklung in qualitativer Hinsicht steuern kann, beispielsweise mit Vorgaben zur inneren Siedlungsentwicklung (§ 7 BNO, mit Zielvorgaben zu den Gestaltungsplanbereichen oder mit Vorgaben zur Einpassung von Bauten und Anlagen [§§ 47–49 BNO]).

Ortsbildentwicklung

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss ISOS weist die Gemeinde im Ortsteil Hettenschwil ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, im Ortsteil Leuggern sowie in den Weilern Etwil und Schlatt ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Im Ortsteil Hettenschwil mit nationaler Bedeutung soll gemäss ISOS das gesamte Gebiet "Dorf" sowie die Umgebungszone I "Innerer Freiraum, Obstgarten" erhalten bleiben (Erhaltungsziel A beziehungsweise a). Im Ortsteil Leuggern mit regionaler Bedeutung sind der nördliche und südliche Dorfteil als Erhaltungsziel A, die innere Freifläche als Erhaltungsziel a klassiert. Freiräume sind wichtig für das Verständnis des Ortes und die Siedlungsqualität insgesamt und haben positiven Einfluss auf eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung. Erhaltungsziel A bedeutet vorbehaltlich der durchzuführenden Interessenabwägung, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind.

Die Zonengrenzen der Dorfkern- und Dorfzone im gesamten Gemeindegebiet orientieren sich weitgehend an den Abgrenzungen der ISOS-Gebiete, insbesondere an den bäuerlich geprägten Ortsteilen von Hettenschwil und Leuggern. Die Dorfkern- und Dorfzone dienen der Erhaltung und der qualitativen beziehungsweise sorgfältigen Entwicklung der bäuerlich geprägten Dorfteile (§§ 11 und 12 BNO). In § 11 Abs. 3 BNO und § 12 Abs. 3 BNO wird festgelegt, dass die Gebäude in den Dorfkern- und Dorfzonen in den Ortsteilen Leuggern und Hettenschwil mit ihrer Umgebung zu erhalten sind und nicht abgebrochen werden dürfen. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Damit wird dem Erhaltungsziel gemäss ISOS entsprochen.

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes. Auch bei der Umgebungsgestaltung sind die charakteristischen Merkmale wie Vorplätze, Vorgärten, Obstgärten, Bäume im Strassenraum und im Bereich von Plätzen usw. in einer zeitgemässen Form beizubehalten oder wiederherzustellen.

Teilbereiche der Freiräume in den Ortsteilen Hettenschwil und Leuggern werden der bedingten Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Zu den Gestaltungsplanperimetern für die Freiräume in den Ortsteilen Hettenschwil und Leuggern werden Zielvorgaben gemäss § 4 Abs. 2 BNO, Bereich A, festgelegt. Demnach muss sich eine Überbauung in diesen Räumen sorgfältig in die alte dörfliche Struktur einpassen und respektvoll auf die ortstypischen Bauten reagieren. Ferner ist der Erhalt des Freiraumcharakters mittels angemessener Durchlässigkeit sicherzustellen. Zulässig ist eine zurückhaltende Bebauung mit eher kleinen Baukörpern.

Die Parzelle 1487 im Ortsteil Hettenschwil wird aufgrund des Einwendungsverfahrens aus der bedingten Gestaltungsplanpflicht entlassen und dafür mit der Spezialbestimmung gemäss § 12 Abs. 11 BNO überlagert. Innerhalb dieser speziell gekennzeichneten Flächen ist maximal eine Kleinbaute (§ 19 BauV) zugelassen. Diese Festlegung ist aus ortsbaulicher Sicht vertretbar.

Gestaltungsplanung und Gebiete mit bedingter Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Wie im Planungsbericht (Kapitel 5.2.2 und 5.4) erläutert, wird an der Gestaltungsplanpflicht für das Areal Binz im Ortsteil Gippingen festgehalten. Neu wird die Gestaltungsplanpflicht in § 4 Abs. 1 BNO geregelt.

Zusätzlich werden gemäss § 4 Abs. 2 BNO verschiedene grössere und kleinere, unbebaute und bebaute Areale der bedingten Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Für diese Areale ist ein Gestaltungsplan gemäss ortsspezifischen Zielsetzungen (A, B und C) zu erarbeiten. Der Gemeinderat kann von der Erarbeitung eines Gestaltungsplans absehen, wenn der Zweck auf eine andere Weise erfüllt werden kann (§ 4 Abs. 2 BNO).

Insgesamt werden gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2.5) sechs Areale der Gestaltungsplanpflicht zugeteilt, davon vier im Ortsteil Gippingen, eines im Ortsteil Leuggern und eines im Ortsteil Hettenschwil.

Gegenüber dem Entwurf zur abschliessenden Vorprüfung wurden aufgrund des Einwendungsverfahrens fünf Parzellen aus dem Perimeter der bedingten Gestaltungsplanpflicht entlassen. Da die Parzellen an Areale mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Entwurf zur Genehmigung angrenzen, wurden keine Areale vollständig aufgehoben, sondern die Perimeter verkleinert. Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle 1487 wird im Planungsbericht, wie oben bereits erläutert, mit der Spezialbestimmung gemäss § 12 Abs. 11 BNO begründet. Dies ist sachgerecht.

Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für die Parzellen 279, 2628, 2629 und 2630 gegenüber dem Entwurf zur abschliessenden Vorprüfung wird im Planungsbericht nicht erläutert. Der Entscheid liegt grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde, soweit die Siedlungsqualität ausreichend gewährleistet ist.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen kantonale Grundlagen zur Verfügung.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2.6) sind erforderliche Massnahmen in §§ 46 und 49 BNO zu Parkfeldern, der Versiegelung von Flächen und Bepflanzung eingeflossen.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche Gebäude aus dem aktualisierten Bauinventar (2017) werden in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Sowohl die Bauzonenpläne als auch der Kulturlandplan führen Gebäude mit Volumenschutz im Genehmigungsinhalt auf. § 27 Abs. 2 BNO, in dem der Volumenschutz geregelt wird, bezieht sich aber nur auf die in den Bauzonenplänen bezeichneten Gebäude. § 27 Abs. 2 BNO wird daher per Direktänderung dahingehend ergänzt, dass auch die im Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt sind (siehe Ziffer 3.9).

Die Kulturobjekte werden mit Ausnahme eines Grenzsteins im Ortsteil Etwil (LGG007) sowie der beiden Aareübergänge (Eisenbahnbrücke LGG909 und Strassenbrücke LGG910) vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Der Verzicht der Unterschutzstellung der Brücken wird

mit dem prioritären verkehrlichen Interesse im Zusammenhang von Sanierungen und Erneuerungen begründet (Planungsbericht, Kapitel 4.1.5 und 6.4). Dies ist vertretbar.

3.4.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Auf die Ausarbeitung eines KGV wurde verzichtet. Die erforderliche Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist im Planungsbericht (Kapitel 5.2.7) dargelegt. Die durch das angestrebte Bevölkerungswachstum generierte Verkehrszunahme kann laut Planungsbericht aufgrund genügender Kapazitäten auf dem übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden.

Parkierung

Der Gemeinderat hat beschlossen, im Zentrumsbereich des Ortsteils Leuggern das Parkierungsregime zu überprüfen und ein Parkierungsreglement auszuarbeiten. Als Grundlage dient ein Reglement über das Dauerparkieren auf öffentlichem Grund der Regionalpolizei Zurzibiet.

Erschliessungsprogramm

Auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms (§ 33 BauG) wurde verzichtet. Gemäss den Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 3.2.2) ist einzig das Gebiet Gischberg im Ortsteil Felsenau noch nicht erschlossen; ein rechtskräftiger Erschliessungsplan liegt jedoch vor (genehmigt 26. August 2015).

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und FFF

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +0,5 ha (vgl. Ziffer 3.4.6), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Leuggern grenzt an sehr bedeutende Biodiversitätsgebiete (Gippinger Grien und Klingnauer Stausee), die durch Dekret und Bundesrecht weitgehend geschützt sind. Mit der vorliegenden kommunalen Nutzungsplanung werden die Lücken im Landschafts- und Waldnaturschutz vorbildlich geschlossen.

Die noch vorhandenen Naturwerte werden in einem aktualisierten Inventar dokumentiert. Bei der Umsetzung wurden mit nachstehender Ausnahme alle rechtskräftigen Naturschutzzonen und -objekte übernommen und zweckmässig mit weiteren ergänzt. Die Änderungen sind im Planungsbericht (Kapitel 5.5.3) detailliert begründet.

Zwischen Anhang I der BNO und dem Kulturlandplan besteht eine Abweichung. Gemäss Anhang I BNO ist das Inventarobjekt "Ussermatt" M08 (Parzelle 713) der Naturschutzzone Magerwiese mit trockener Ausbildung zugeordnet. Im Kulturlandplan wird die Parzelle 713 aber als Magerwiese mit feuchter Ausbildung zoniert. Der Fehler wird per Direktänderung behoben (siehe Ziffer 3.9).

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild bewahrt werden soll. Weiler nach

Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Erhaltungszonen ausserhalb der Bauzonen (Nichtbauzonen). Dies schliesst eine bauliche Entwicklung – sowohl von Wohn- als auch von Gewerbebauten – im Grundsatz aus. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts entwickelt sich laufend weiter. Der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet wird darin jedoch regelmässig bestätigt.

Im Rahmen dieses fundamentalen Grundsatzes sollen mit geeigneten planerischen Mitteln die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in den Weilern ermöglicht werden. Die Errichtung von Ersatzbauten muss sorgfältig und einzelfallweise hinterfragt werden. Solche stehen mit dem Oberziel der Erhaltung des historisch gewachsenen Weilerbilds nicht selten im Widerspruch.

Die Gemeinde Leuggern hat die Umsetzung der Weiler aufgrund der während der Erarbeitungsphase noch ausstehenden Vorgaben des Richtplans von der vorliegenden Planung ausgenommen. Der neue Richtplan mit dem Kapitel Weiler wurde vom Grossen Rat am 27. Juni 2023 beschlossen und am 7. Januar 2025 vom Bundesrat genehmigt. Im Richtplankapitel S 1.6 sind in der Gemeinde Leuggern neu die Kleinsiedlungen Etwil, Fehrental, Hagenfirst und Schlatt als Weiler gemäss Art. 33 RPV festgesetzt.

Bei einer zukünftigen Teilrevision der Nutzungsplanung für die Weiler in Leuggern ist das Richtplankapitel S 1.6 samt Planungsgrundsätzen und Planungsanweisung 2 umzusetzen. Für die Überarbeitung der Weilerbestimmungen ist die Arbeitshilfe Weilerplanung² begleitend.

Materialabbauzone "Hinterbänkler"

Das Materialabbaugebiet "Hinterbänkler" ist im Richtplan zur kurz- bis mittelfristigen Versorgung mit mineralischen Rohstoffen festgesetzt. Die rechtskräftig festgelegte Materialabbauzone wird unverändert in den Kulturlandplan übernommen. § 29 BNO legt die Anforderungen für die nachgelagerten Verfahren fest.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Dekretsgebiete und Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN)

Die Gemeinde Leuggern ist von einem Bundesinventarobjekt sowie von zwei Dekretsgebieten betroffen. Dabei handelt es sich um das:

- BLN-Objekt Nr. 1109, Aarelandschaft bei Klingnau
- Rheinuferschutzdekret
- Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung

Gemäss Richtplankapitel L 2.4, Planungsanweisung 1.2, sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung für die Umsetzung der Schutz- und Erhaltungsziele des BLN. Die Dekretsbestimmungen sind direkt anwendbar.

Im Kulturlandplan sind die Perimeter der Dekretsgebiete als Orientierungsinhalt dargestellt. Die Dekretsgebiete überlagern nebst den Schutzzonen gemäss Dekret auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Flächen werden im Kulturlandplan grösstenteils als Landwirtschaftszone festgelegt. Die BLN-Gebiete sind bis auf das offene Feld zwischen den Ortsteilen Burlen und Gippingen weitgehend deckungsgleich mit dem Dekretsgebiet zum Klingnauer Stausee. Diese Flächen werden als Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone festgelegt. Die Umsetzung der übergeordneten Freihaltegebiete ist sachgerecht.

² <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/raumentwicklung/arbeitshilfen-empfehlungen/merkblaetter-empfehlungen/weilerplanung-arbeits-hilfe.pdf>

Landschaftsschutzzone und Freihaltebereich Hochbauten

Die im Richtplan festgesetzten kantonalen Freihaltegebiete (Siedlungstrenngürtel und Landschaften von kantonalen Bedeutung) werden mit differenzierten Festlegungen grundeigentümergebunden umgesetzt. Die Umsetzung mit der Landschaftsschutzzone sowie dem Freihaltebereich Hochbauten als überlagernde Schutzzonen ist sachgerecht. Allerdings ist der Begriff "Hochbaute" durch den IVHB³-konformen Begriff "Gebäude" zu ersetzen (siehe Ziffer 3.7.1). Die Bezeichnung wird mittels Direktänderung korrigiert (siehe Ziffer 3.9).

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe werden von der überlagernden Schutzzone symbolhaft ausgenommen. Die kantonale Praxis sieht hingegen ein anderes Vorgehen vor: Im Interesse der flexibleren Handhabung im Baugesuchsverfahren sollen die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der übergeordneten Freihaltegebiete mit der Landschaftsschutzzone überlagert und mit dem Symbol "L" gekennzeichnet werden. Die konkrete räumliche Anordnung neuer Bauten und Anlagen erfolgt dann unter Abstimmung mit den Schutzinteressen im Baugesuchsverfahren.

Trotz dringender Empfehlung, den planerischen Umgang mit aktiven Landwirtschaftsbetrieben in einem kantonalen Freihaltegebiet dem neuen kantonalen Lösungsansatz anzupassen, wird an der Handhabung per symbolhafter Aussparung festgehalten. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die symbolhafte Ausstanzung aktiver Landwirtschaftsbetriebe im Baugesuchsverfahren gegenüber der Kennzeichnung mit dem Symbol "L" erhöhten Klärungsaufwand verursacht. Dieser Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde.

Aufgrund des Einwendungsverfahrens wurde eine Reduktion der Landschaftsschutzzone im Bereich der Parzelle 679 vorgenommen. Diese Änderung wird im Planungsbericht nicht erläutert. Der Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Der Gewässerraum wird mittels verschiedener Gewässerraumzonen und Gewässerräume nach § 22 Abs. 3 BNO und Abständen gegenüber Gewässern ausserhalb Bauzone gemäss § 22 Abs. 4 BNO umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt bis auf folgende Ausnahmen korrekt:

Auf der Parzelle 2298 fehlt entlang des Bachs Lienisgraben abschnittsweise die Festlegung des Gewässerraums. Das gleiche trifft auf einen Abschnitt beim Gewässer Sänneloch im Bereich der Parzellen 1123 und 1224 zu. Es handelt sich um Darstellungsfehler, die per Direktänderung korrigiert werden (siehe Ziffer 3.9).

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des verschmutzten Abwassers). Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

³ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Im Planungsbericht werden keine Aussagen zur Siedlungsentwässerung getroffen.

3.6.2 Hochwassergefahren

Hochwasserschutz innerhalb Bauzonen

Die Gefahrenkarte Hochwasser ist in den Bauzonenplänen mit der differenzierten Festlegung von Hochwassergefahrenzonen sachgerecht umgesetzt worden.

Oberflächenwasser sowie Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturland

Die ausserhalb der Bauzone von Hochwasser betroffenen Flächen sind grösstenteils durch das Rheinuferenschutzdekret oder das Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees überlagert. Auf die Bezeichnung der Freihaltegebiete Hochwasser wird verzichtet. Dies ist sachgerecht. Die Bestimmungen in §§ 24 und 25 BNO zum Freihaltegebiet Hochwasser sind grundsätzlich zweckmässig.

3.6.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 Abs. 2 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Gemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. In der Gemeinde Leuggern sind seit 2021 sämtliche Waldgrenzen rechtskräftig. Sowohl in den vorliegenden Bauzonenplänen wie auch im Kulturlandplan ist das rechtskräftige Waldareal als Orientierungsinhalt dargestellt.

Die Waldgrenzen sind grösstenteils korrekt übernommen. Bei folgenden Parzellen wurden allerdings Abweichungen allerdings festgestellt: Parzellen 2593, 168, 2309, 2515 und 2294. Diese werden per Direktänderung korrigiert (siehe Ziffer 3.9).

Naturschutzzonen im Wald

Im Kulturlandplan sind sämtliche Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan sowie das Auenwaldreservat Gippinger Grien als Naturschutzzonen im Wald eingetragen. In § 19 BNO werden zweckmässige Schutzziele und Massnahmen festgelegt.

Naturobjekte: Waldränder

Im Kulturlandplan wurden sieben "Waldränder" eingetragen und in § 26 BNO entsprechende Schutzziele und Massnahmen festgelegt. Dazu gehören auch die zwei im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald aufgewerteten Waldränder "Unteri Tierhalde" (H13) und "Trotteloch" (H63). Die Festlegungen werden begrüsst.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im Kulturlandplan kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die lärmtechnischen Anforderungen an Bauzonen sind in Art. 24 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) geregelt. Diese Bestimmung sowie das dazugehörige Verordnungsrecht (Lärmschutz-Verordnung [LSV]) erhielten am 1. April 2026 eine neue Fassung. Da die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung vor dem 1. April 2026 beschlossen wurde, gilt das USG vom 1. April 2025 und die LSV vom 1. Januar 2025.

Die Gemeinde sieht diverse Um- und Aufzonungen vor. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 USG nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Die geplante Einzonung der Parzelle 460 liegt direkt an der Kantonsstrasse K285. Gemäss dem kantonalen Strassenlärmmimmissionskataster ist der massgebende Beurteilungsort beim bestehenden Gebäude (Hauptstrasse 1) auf der Seitenfassade zur Kantonsstrasse. Dort sind die PW der Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingehalten. Auch auf der zur Kantonsstrasse orientierten Fassade werden die Grenzwerte voraussichtlich gerade noch eingehalten.

3.6.5 Archäologie

Von den Festlegungen insbesondere in den Bauzonenplänen sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss dem Kulturgesetz (KG) zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Die archäologischen Objekte werden in den Bauzonenplänen und im Kulturlandplan nicht dargestellt.

Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

3.6.6 Historische Verkehrswege

Leuggern besitzt ein ausgedehntes Netz historischer Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung, das verschiedene Objekte mit Substanz und viel Substanz enthält.

Drei Hohlwege mit viel Substanz (K 09 = AG 2037.0.2, K 12 = AG 2052, K 41 = AG 2029) sind als Kulturobjekte bezeichnet (Kulturlandplan/BNO-Anhang) und werden geschützt (§ 28 BNO). IVS⁴-Objekte sind im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans gemäss der umschriebenen Zwecksetzung aufgenommen. Dies ist zweckmässig.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.7.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich bis auf nachstehende Ausnahmen nach diesen neuen Bestimmungen.

§ 21 BNO regelt den Freihaltebereich Hochbauten. Der Begriff "Hochbaute" ist durch den IVHB-konformen Begriff "Gebäude" zu ersetzen. Der Fehler wird mittels Direktänderung behoben (siehe Ziffer 3.9).

Neu ist der Begriff "Verkaufsfläche" anstelle von "Nettoladenfläche" zu benutzen (vgl. § 15d BauV). In § 13 Abs. 2 BNO wird der Begriff "Nettoladenfläche" noch verwendet. Der Fehler wird mittels Direktänderung behoben (siehe Ziffer 3.9).

⁴ Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

3.7.2 Verzicht auf Ausnützungsziffer

Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Frage für oder gegen die Ausnützungsziffer auseinandergesetzt (Planungsbericht, Kapitel 4.3.2) und ergänzende Bestimmungen im Interesse der qualitativen Bebauung, zur Gestaltung der Frei- und Strassenräume oder zu Grünflächenziffern und zum Umgang mit Grenzabständen in der BNO festgelegt. Die Aufhebung der Ausnützungsziffer mit ergänzenden Bestimmungen in der BNO liegt im Ermessen der Planungsbehörde.

3.7.3 Weilerzonen

Die rechtskräftig festgelegten Weilerzonen werden unverändert in den Kulturlandplan übernommen und als Orientierungsinhalt dargestellt. In den Schluss- und Übergangsbestimmungen (§ 54 BNO) werden die rechtsgültigen Bestimmungen zur Weilerzone explizit von der Aufhebung bisherigen Rechts ausgenommen. Dies betrifft § 26 Abs. 1–4 und 7 BNO vom 27. Oktober 2004.

Die Ausnahme der Bestimmungen zur Weilerzone von der Aufhebung des bisherigen Rechts ist grundsätzlich sachgerecht. Allerdings wird in § 26 Abs. 2 Satz 3 BNO vom 27. Oktober 2004 auf eine andere Bestimmung (§ 24 Abs. 2 BNO vom 27. Oktober 2004) verwiesen, die durch die Aufhebung des bisherigen Rechts (§ 54 BNO) neu nicht mehr gültig ist. Da es sich hierbei um eine Bestimmung zum Volumenschutz handelt, die sinngemäss auch in der neuen BNO enthalten ist (§ 27 Abs. 2 BNO), erübrigt sich zudem der Verweis.

§ 54 Abs. 1 lit. e BNO wird folglich per Direktänderung dahingehend angepasst, dass die BNO vom 27. Oktober 2004, ausgenommen § 26 Abs. 1 Sätze 1–2, Abs. 2–4 und 7 BNO aufgehoben wird (siehe Ziffer 3.9). Somit wird § 26 Abs. 2 Satz 3 BNO vom 27. Oktober 2004 mit Inkrafttreten der neuen BNO aufgehoben.

Wie im abschliessenden Vorprüfungsbericht geschildert, ist der Verweis auf die Nicht-Aufhebung von § 26 Abs. 1–4 und 7 BNO vom 27. Oktober 2004 beziehungsweise neu § 26 Abs. 1 Sätze 1–2, Abs. 2–4 und 7 BNO in den Schluss- und Übergangsbestimmungen hinreichend. Eine erneute Auf-führung des ehemaligen § 26 BNO im Fliesstext der neuen BNO ist rechtlich irreführend. Der alte § 26 BNO wird per Direktänderung aus dem Fliesstext der BNO entfernt (siehe Ziffer 3.9).

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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.

Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümerinnen der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 460
- Parzelle 1395

Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei Einzonungen (soweit diese nicht bedingt erfolgen), legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahren).

Parzelle 460 wird eingezont. Da die Parzelle bereits bebaut ist, ist eine Baupflicht nicht notwendig.

3.9 Direktänderung

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

- Berichtigung des Hinweises auf die in § 12 Abs. 11 BNO aufgeführte Parzelle; Parzelle 1487 anstelle Parzelle 1287 (vgl. Ziffer 2.2)
- Berichtigung der Zonenzuweisung der Parzelle 713 in Anhang I BNO; Magerwiese, feuchte Ausbildung anstelle Magerwiese, trockene Ausbildung (vgl. Ziffer 3.5.2)
- Bereinigung der Waldgrenzen im Kulturlandplan im Bereich der Parzellen 2593, 168, 2309, 2515 und 2294 gemäss rechtskräftigen Waldgrenzenplan (vgl. Ziffer 3.6.3)
- Umbenennung der Bezeichnung "Nettoladenfläche" in den IVHB-konformen Begriff "Verkaufsfläche" in § 13 Abs. 2 BNO (vgl. Ziffer 3.7.1)
- Umbenennung der Bezeichnung "Freihaltebereich Hochbauten" in den IVHB-konformen Begriff "Freihaltebereich Gebäude"; Anpassung in Legende Kulturlandplan und § 21 BNO (vgl. Ziffer 3.7.1)
- Entfernung der Aufführung des alten § 26 BNO aus dem Fliesstext der BNO (vgl. Ziffer 3.5.3)
- Anpassung von § 54 Abs. 1 lit. e BNO: "die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. Oktober 2004, ausgenommen § 26 Abs. 1 Sätze 1-2, Abs. 2 bis 4 und 7 BNO" anstelle von "die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. Oktober 2004, ausgenommen § 26 Abs. 1 bis 4 und 7 BNO" (vgl. Ziffer 3.7.3)
- Ergänzung von § 27 Abs. 2 BNO: Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebäude [...] (vgl. Ziffer 3.4.7)
- Der Gewässerraum für eingedolte Bäche ausserhalb Bauzone nach § 22 Abs. 3 BNO wird für die fehlenden Abschnitte des Bachs Lienisgraben im Bereich der Parzelle 2298 und des Bachs Sänneloch im Bereich der Parzelle 1123 im Kulturlandplan festgelegt (vgl. Ziffer 3.6.1)

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 18. März 2026 angehört. Er nimmt die Direktänderung in seinem Schreiben vom 2. April 2026 zustimmend zur Kenntnis. Betreffend die Umbenennung der Bezeichnung "Nettoladenfläche" in den IVHB-konformen Begriff "Verkaufsfläche" in § 13 Abs. 2 BNO merkt der Gemeinderat an, dass der erneute Verweis auf die Verkaufsfläche gestrichen werden kann. Grund ist, dass die Verkaufsfläche bereits im Hauptsatz Erwähnung findet und ein erneuter Verweis nicht nötig ist. Dieser Anregung wird entsprochen. Betreffend die Umbenennung der Bezeichnung "Freihaltebereich Hochbauten" in den IVHB-konformen Begriff "Freihaltebereich Gebäude" merkt der Gemeinderat an, dass statt des Begriffs "Freihaltebereich Gebäude" der Begriff "Freihaltebereich oberirdische Gebäude" verwendet werden soll. Dieser Anregung wird entsprochen. Der Gemeinderat weist zudem darauf hin, dass eine Änderung des Begriffs in der Legende des Kulturlandplans nicht notwendig ist, da allein § 21 Abs. 1 BNO rechtlich bindend ist. Dieser Begründung kann aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Die Bezeichnung "Freihaltebereich Hochbauten" wird daher sowohl in der Legende des Kulturlandplans als auch in § 21 BNO in den IVHB-konformen Begriff "Freihaltebereich oberirdische Gebäude" umbenannt. Betreffend die Darstellung des Gewässerraums auf den Parzellen 1123 beziehungsweise 1124 sowie 2298 weist der Gemeinderat darauf hin, dass die Gewässer nicht vollständig eingedolt, sondern teilweise offen verlaufen. Dieser Anregung wird entsprochen, indem auf Parzelle 2298 die Gewässerraumzone nach § 22 Abs. 3 BNO und der Gewässerraum eingedolte Bäche ausserhalb Bauzone nach § 22 Abs. 3 BNO und im Bereich der Parzellen 1123 und 1124 der Gewässerraum eingedolte Bäche ausserhalb Bauzone nach § 22 Abs. 3 BNO festgesetzt wird.

Als in schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene wurden die betroffenen Grundeigentümerschaften angehört. Die bis am 21. April 2026 eingegangenen Rückmeldungen stehen den beantragten Direktänderungen nicht entgegen.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

4. Ergebnis

Die Vorlage kann genehmigt werden.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Revision Bau- und Nutzungsordnung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Leuggern am 13. November 2024, wird, berichtigt durch Direktänderungen gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung und der Kulturplanplan werden durch nachfolgende Direktänderungen angepasst:

- Berichtigung des Hinweises auf die in § 12 Abs. 11 BNO aufgeführte Parzelle; Parzelle 1487 anstelle Parzelle 1287
- Berichtigung der Zonenzuweisung der Parzelle 713 in Anhang I BNO; Magerwiese, feuchte Ausbildung anstelle Magerwiese, trockene Ausbildung
- Bereinigung der Waldgrenzen im Kulturplan im Bereich der Parzellen 2593, 168, 2309, 2515 und 2294 gemäss rechtskräftigen Waldgrenzenplan
- Umbenennung der Bezeichnung "Nettoladenfläche" in den IVHB-konformen Begriff "Verkaufsfläche" in § 13 Abs. 2 BNO
- Umbenennung der Bezeichnung "Freihaltebereich Hochbauten" in den IVHB-konformen Begriff "Freihaltebereich Gebäude"; Anpassung in Legende Kulturlandplan und § 21 BNO
- Entfernung der Aufführung des alten § 26 BNO aus dem Fliesstext der BNO
- Anpassung von § 54 Abs. 1 lit. e BNO: "die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. Oktober 2004, ausgenommen § 26 Abs. 1 Sätze 1-2, Abs. 2 bis 4 und 7 BNO" anstelle von "die Bau- und Nutzungsordnung vom 27. Oktober 2004, ausgenommen § 26 Abs. 1 bis 4 und 7 BNO"
- Ergänzung von § 27 Abs. 2 BNO: Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebäude [...]
- Der Gewässerraum für eingedolte Bäche ausserhalb Bauzone nach § 22 Abs. 3 BNO wird für die fehlenden Abschnitte des Bachs Lienisgraben im Bereich der Parzelle 2298 und des Bachs Sänneloch im Bereich der Parzelle 1123 im Kulturlandplan festgelegt (Parzelle 2298: Gewässerraumzone nach § 22 Abs. 3 BNO und Gewässerraum eingedolte Bäche ausserhalb Bauzone nach § 22 Abs. 3 BNO; Parzelle 1123 und 1124: Gewässerraum eingedolte Bäche ausserhalb Bauzone nach § 22 Abs. 3 BNO)

3.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulweg 1, 5316 Leuggern
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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, 5001 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.