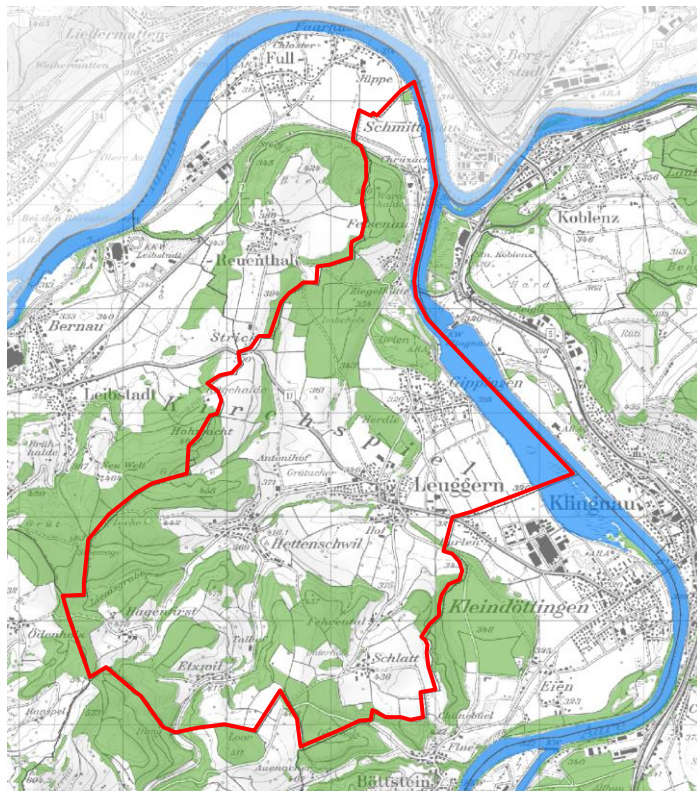


Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Räumliches Entwicklungskonzept



Karten-Nachweis Titelblatt und nachfolgende Seiten

Quelle: AGIS-Daten Kanton Aargau

Auftraggeber

Gemeinderat Leuggern

Auftragnehmer

arcoplan Lüscher Pfister Keller Zantop Costamagna

Limmatauweg 9

5408 Ennetbaden

Verfasser

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / NDS GIS Raumplaner FSU Reg. A

Sabina Dürrenberger, dipl. geogr. MNF

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Ausgangslage / Zweck | 2 |
| 2 | Grobanalyse | 2 |
| 2.1 | Allgemeiner Beschrieb | 2 |
| 2.2 | Beschrieb der einzelnen Ortsteile | 4 |
| 2.3 | Statistische Kenndaten Gemeinde Leuggern | 6 |
| 3 | Analyse der einzelnen Ortsteile | 10 |
| 3.1 | Leuggern | 10 |
| 3.2 | Gippingen | 11 |
| 3.3 | Felsenau | 12 |
| 3.4 | Hettenschwil | 13 |
| 3.5 | Weiler im Kulturland | 14 |
| 3.6 | Natur- und Kulturlandschaft, Wald | 15 |
| 4 | Zielvorstellungen und Massnahmen | 17 |
| 4.1 | Visionen und Ziele aus Workshop Gemeinderat vom 21. März 2014 | 17 |
| 4.2 | Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen | 18 |
| 4.3 | Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen | 20 |
| 4.4 | Räumliches Entwicklungskonzept | 22 |

1 Ausgangslage / Zweck

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Leuggern wurde am 22. November 2002 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 27. Oktober 2004 vom Kanton genehmigt. Im Rahmen der angelaufenen Revision der Nutzungsplanung sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet und soweit möglich in die neuen Planungsinstrumente integriert werden. Gleichzeitig sind die veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den Kantonalen Grundlagen und Hinweisen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom 12. September 2014 zusammengestellt.

Im räumlichen Entwicklungskonzept werden in einer ersten Planungsphase und in Zusammenarbeit mit der vom Gemeinderat eingesetzten Planungskommission

- anhand einer Grobanalyse die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt, die bedeutendsten statistischen Eckdaten dargestellt und die Bauzonenreserven analysiert.
- die Zielvorstellungen anhand von fünf Hauptzielen formuliert und die anzustrebende räumliche Entwicklung aufgezeigt. Gestützt darauf werden die raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen definiert.

2 Grobanalyse

2.1 Allgemeiner Beschrieb

Das Amt und Kirchspiel Leuggern wurde im 15. Jahrhundert als eine grosse Gemeinde konstituiert und bestand als solche bis ins Jahr 1816. Dann wurden die Teile Böttstein mit Eien und Kleindöttingen abgezweigt, ebenso Oberleibstadt mit Full und Reuenthal (Quelle: Das Kirchspiel Leuggern). Heute umfasst das Gemeindegebiet von Leuggern total 1'376 ha, davon sind 88 ha Bauzonen, 703 ha Landwirtschaftszone, 4 ha Naturschutzzone, 8 ha Materialabbauzone, rund 500 ha Wald und 67 ha Gewässer. Die verbleibenden 6 ha sind übergeordnete Verkehrsflächen. Flächenmässig ist Leuggern die neuntgrösste von aktuell 213 Gemeinden im Kanton Aargau.

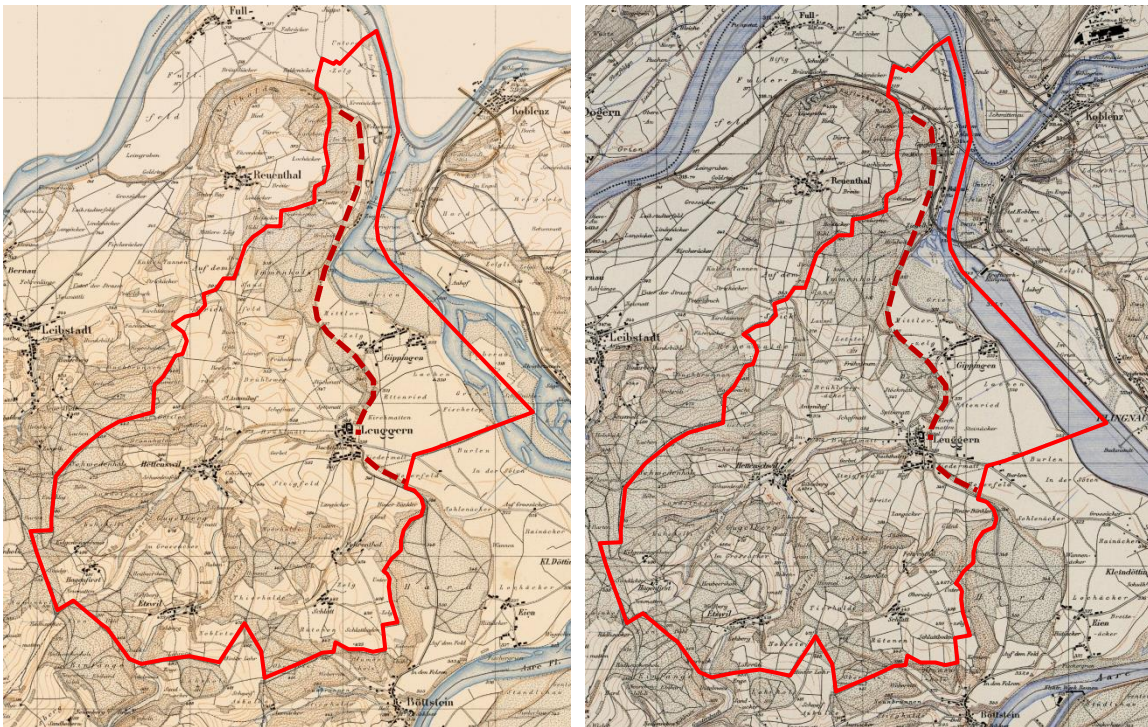
Leuggern besteht aus den 4 Dorfteilen Felsenau, Gippingen, Hettenschwil und Leuggern sowie den vier Weilern Etwil, Fehrental, Hagenfirst und Schlatt. Die aktuell vorhandenen 2'132 Einwohner per 31. Dezember 2015 teilen sich wie folgt auf:

| Dorfteile | Einwohner |
|--------------|-----------|
| Leuggern | 737 |
| Gippingen | 836 |
| Felsenau | 180 |
| Hettenschwil | 230 |

| Weiler | Einwohner |
|------------|-----------|
| Fehrental | 23 |
| Schlatt | 56 |
| Etwil | 51 |
| Hagenfirst | 19 |

Das Gemeindegebiet liegt westlich der Aare, an der Mündung des Aaretales ins Rheintal. Der östliche Teil liegt in der flachen und fruchtbaren Flussebene der Aare. Mit der Aarekorrektur in den Jahren 1887 bis 1904 wurde der Flusslauf begradigt und von rund 500 m auf 150 m verschmälert. Heute bildet der Klingnauer Stausee, ein Naturschutzgebiet von internationaler Bedeutung, die landschaftsprägende Begrenzung. Die beiden grössten Dorfteile Leuggern und Gippingen sind in weiten Teil umgeben von grossen und zusammenhängenden Kulturlandflä-

chen. In Flussnähe liegen die flachen Schotterterrassen, welche durch eine markante rund 20 m hohe Geländekuppe unterteilt sind, die längs zur Aare verläuft. Im Süden und Westen ist das Gelände zwischen den auslaufenden Höhenzügen des Tafeljuras viel stärker gekamert. Hier finden sich die kleineren Ortschaften. Die Waldflächen sind im Grossen und Ganzen gleich geblieben. Die bis in die 1970-Jahre auf den Landeskarten erkennbaren grossflächigen Hochstammbestände um die Ortschaften und Weiler reduzierten sich auf wenige Restflächen. Der höchste Punkt der Gemeinde liegt auf 547 Metern südwestlich von Hagenfirst, der tiefste auf 312 Metern bei Felsenau am Ufer des Rheins.



Siegfriedkarte 1880: Massstab 1:25'000 verkleinert

Siegfriedkarte 1940: Massstab 1:25'000 verkleinert

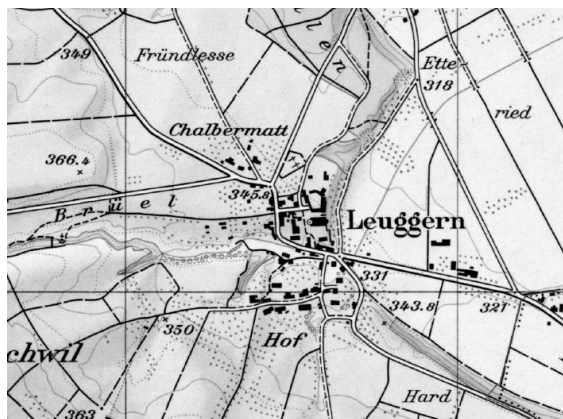
Insgesamt zeichnet sich Leuggern durch die weitgehend ruhigen und attraktiven Wohnlagen im ländlich geprägten Umfeld aus. In der grossflächigen Gemeinde finden sich äusserst vielfältige Natur-, Landschafts- und Naherholungsräume. Obwohl Gippingen am meisten Einwohner aufweist, ist der Dorfteil Leuggern das funktionale Zentrum mit den wichtigsten öffentlichen Nutzungen wie der Gemeindeverwaltung, den Schulen und dem Spital sowie mit den publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants usw.

Die Hauptstrasse K285 verläuft von Kleindöttingen / Burlen über Leuggern in Richtung Leibstadt. Sie weist eine Belastung von maximal rund 5'000 Fahrten pro Tag auf (durchschnittlicher täglicher Verkehr / DTV 2014). Beim Gewerbegebiet Steiächer zweigt die K448 nach Gippingen zur General-Guisan-Strasse und in Richtung Felsenau zur Bahnhofstrasse ab. Die K448 verfügt mit rund 1'800 Fahrten pro Tag (DTV 1999) über ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen. Ausgangs Leuggern führt die K445 nach Hettenschwil und Etwil in Richtung Mandach, auf der rund 1'200 Fahrten pro Tag (DTV 1999) vorhanden sind.

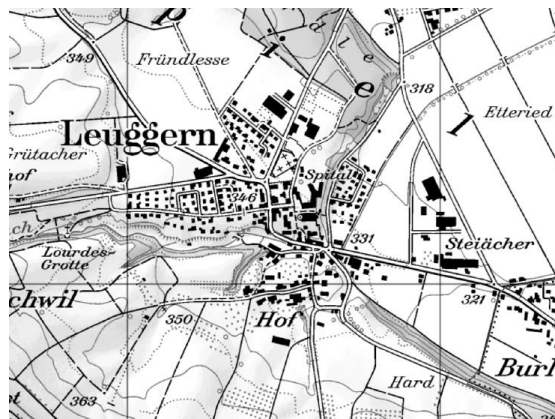
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt in Richtung Döttingen über die Buslinien 148 (Mandach - Döttingen) und 149 (Laufenburg - Döttingen) und in Richtung Koblenz über die Buslinie 147 (Koblenz - Leibstadt). In einem Umkreis von 300 m um die Bushaltestelle findet sich die OeV-Güteklasse D.

2.2 Beschrieb der einzelnen Ortsteile

LEUGGERN



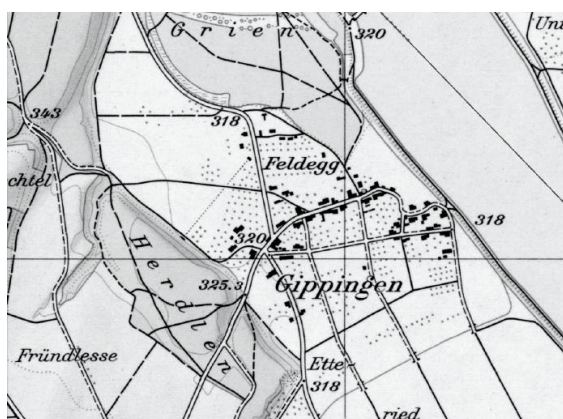
Landeskarte 1955



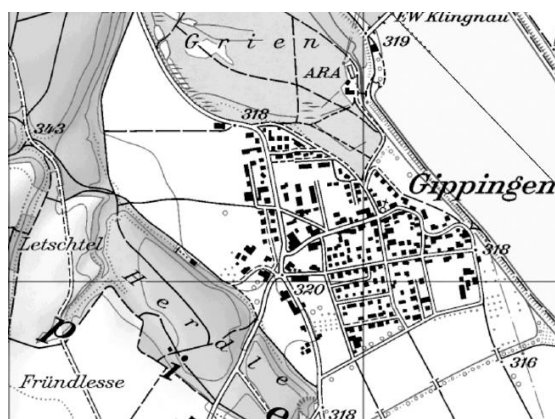
Landeskarte 2012

Auf der Landeskarte von 1955 ist die noch weitgehende Konzentration der Bebauung auf den nördlichen und südlichen Dorfteil sowie entlang der Hauptstrasse ersichtlich. Im nördlichen Dorfteil prägen die weitherum einsehbare Kirche und das Spital das Ortsbild. Im südlichen Dorfteil Hof bilden die den Strassenraum begleitenden Bauernhäuser das wichtigste typische Element. Bis heute hat sich die Bebauung vor allem auf die Einfamilienhausquartiere Chilematt, am Grottenweg und Stöckmatt ausgedehnt. Zudem entstanden grossflächige öffentliche Nutzungen und Freizeitnutzungen beidseits der Händlestrasse und das Gewerbegebiet Steitacher. Zudem wurden einzelne Gewerbebauten an den Verzweigungen der Hauptstrasse mit der Manda-cherstrasse und der Bruggerstrasse realisiert.

GIPPINGEN



Landeskarte 1955



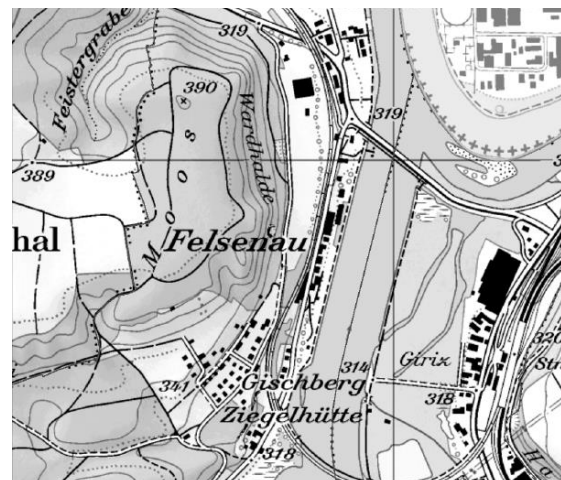
Landeskarte 2012

Die Landeskarte von 1955 zeigt den ursprünglichen Dorfaufbau mit der Bebauung um den Strassenring in der Nähe des Aareufers, den Bauten entlang der Stauseestrasse und - in etwas lockerer Anordnung, bei der Verzweigung in die General-Guisan-Strasse. Später kamen die grossflächigen Ein- und Mehrfamilienhausquartiere nördlich und südlich der Altbebauung hinzu. In diese Struktur wurden vereinzelte gewerbliche Nutzungen an der Stauseestrasse, in der Schützenmatt und am Chileweg hineingesetzt.

FELSENAU



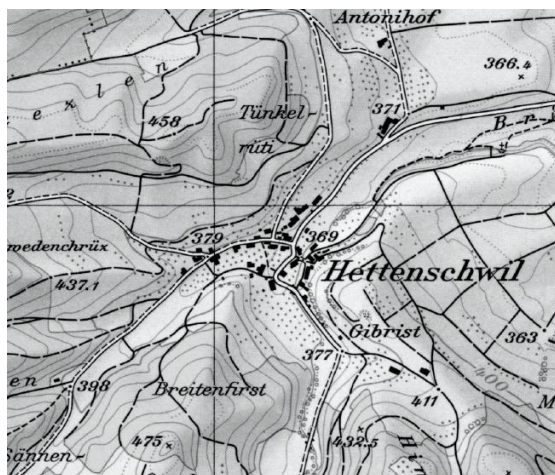
Landeskarte 1955



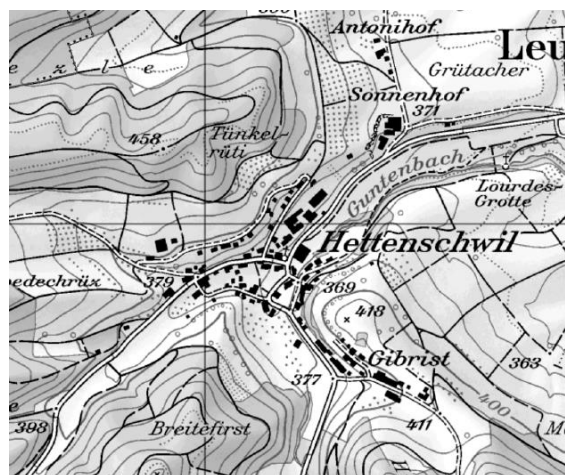
Landeskarte 2012

Die Landeskarte von 1955 zeigt zwischen dem bewaldeten steilen Hang und der Aare eine lockere Bebauung entlang der Bahnhofstrasse und um den Bahnhof Felsenau. Westlich der Bahnlinie sind die Bauten der ehemaligen Gipsfabrik ersichtlich, auf welche ein wesentlicher Teil der bis dahin entstandenen Bauten zurückzuführen sein dürfte und die in den 1990-er Jahren für die Realisierung eines Neubaus abgebrochen wurden. Später entstand das Einfamilienhausquartier Gischberg und entlang der Bahnhofstrasse fand eine leichte Verdichtung statt.

HETTENSCHWIL



Landeskarte 1955

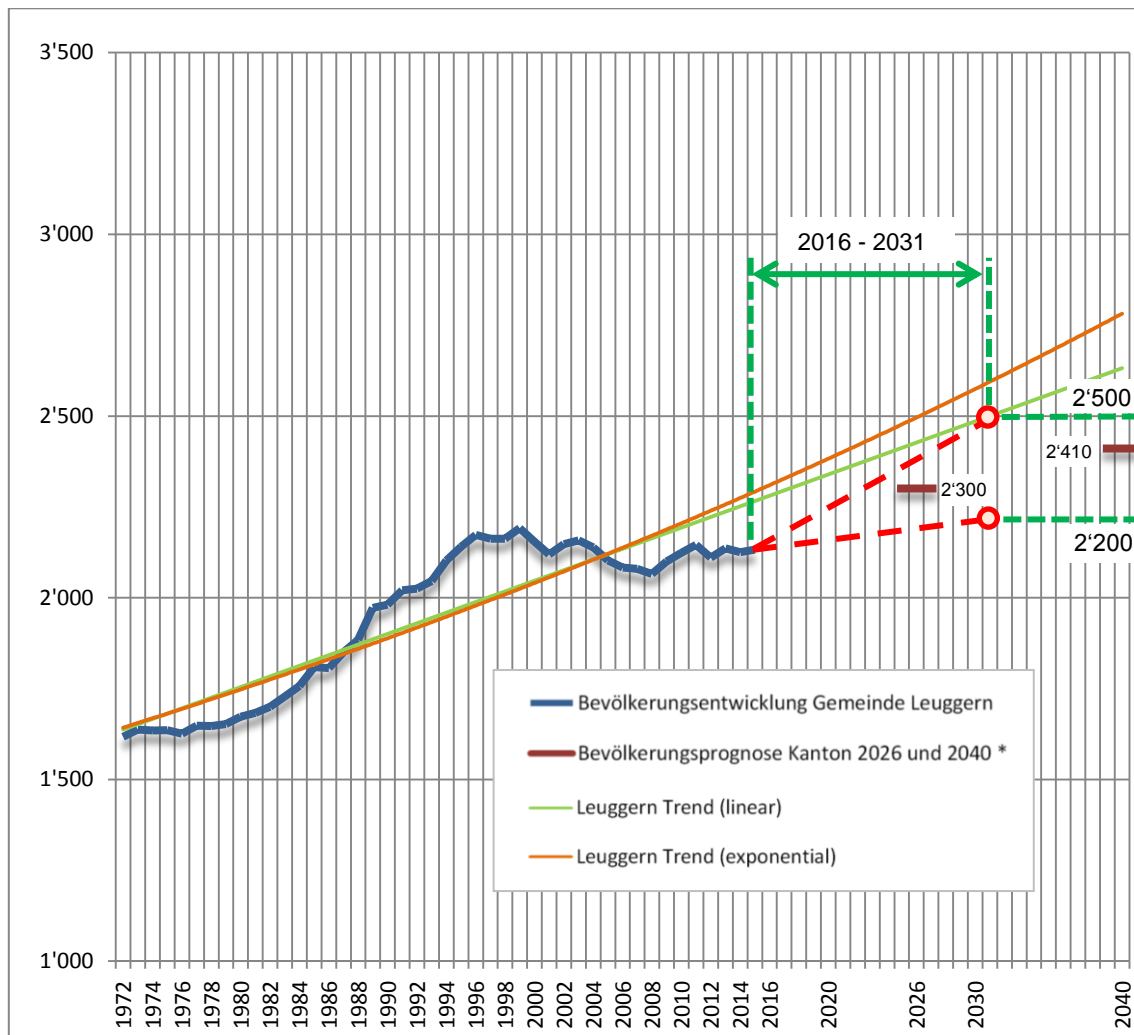


Landeskarte 2012

Auf der Landeskarte von 1955 ist die Altbebauung mit ihrer Vielfalt an bäuerlichen Bauten gut sichtbar: Nachgotische Mauerbauten, Fachwerkbauten des 18. / 19. Jahrhunderts, gemauerter Höfe des ausgehenden 19. und des frühen 20. Jahrhunderts. Bereits vorher wurde die Durchfahrtsstrasse im Ortsinnern, wahrscheinlich mit dem Bau des Schulhauses 1896, auf die andere Bachseite verlegt. Bis heute entstanden am nördlichen Hang ein kleines Einfamilienhausquartier und am südlichen Ortsrand vereinzelte Gewerbebauten.

2.3 Statistische Kenndaten Gemeinde Leuggern

A. Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognosen



Bevölkerungsentwicklung 1972 bis 2015, kantonale Prognose 2026 und 2040, Tendenzen Entwicklung Leuggern bis 2031
 * Prognose 2026 gemäss Berechnung Kanton; Prognose 2040 gemäss Richtplan Kanton (Planungshorizont 2015-2040)

Die kantonale Prognose rechnet gemäss den Grundlagen und Hinweisen der Abteilung Raumentwicklung vom 12. September 2014 mit einer Bevölkerung von 2'300 Einwohnern im Jahr 2026. Der Kantonale Richtplan macht eine Prognose von 2'410 Einwohnern im Jahr 2040 (Berechnungen zum Anpassungspaket Siedlungsgebiet für den Planungshorizont 2015 - 2040), was einem Wachstum von 14 % bezogen auf das Jahr 2012 entspricht. Die Nutzungsplanung der Gemeinde ist auf einen Planungshorizont von 15 Jahren auszurichten, also bis 2031.

In der Grafik zur Bevölkerungsentwicklung sind eine lineare sowie eine exponentielle Fortführung der bisherigen Entwicklung sowie die Prognosewerte des Kantons dargestellt. Eine Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2030 auf maximal rund 2'200 bis 2'500 Einwohner erscheint realistisch.

B. Bevölkerung / Baustruktur / Steuerkraft

| Fläche in ha | Bevölkerung am 31.12.2014 | | | Wohnungsbestand 31.12.2013 | Leerwohnungen 01.06.2015 | Steuerkraft pro Einwohner 2013 |
|-----------------|---------------------------|-------|-----------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| | Total | CH | Ausländer | | | |
| 1'376 | 2'125 | 1'753 | 372 | 932 | Total 6 (5/1)* | Fr. 2'155 |

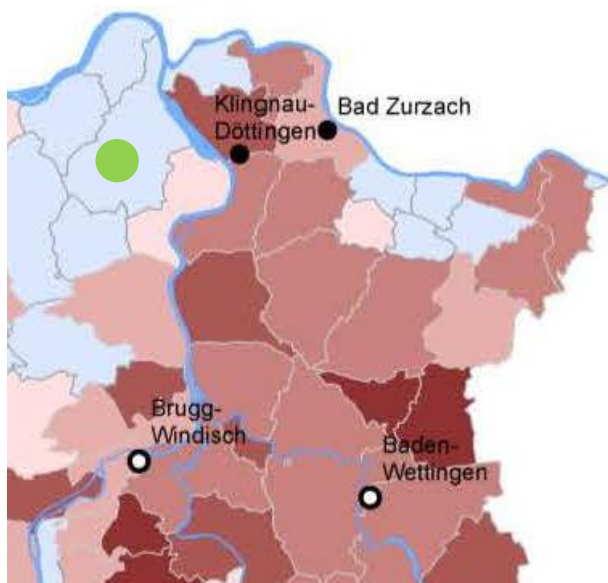
Quelle: Statistik Aargau

* 1 Einfamilienhaus sowie 5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (keine Neubauten) stehen leer.

Flächenmässig gehört die Gemeinde Leuggern mit 1'376 Hektaren zu den zehn grössten Gemeinden des Kantons, liegt im Gegensatz dazu jedoch mit 2'132 Einwohnern deutlich unter dem Mittel aller Aargauer Gemeinden.

Der Ausländeranteil liegt mit 18 % unter dem kantonalen Mittel von 24 %. Die Steuerkraft pro Einwohner beträgt Fr. 2'155 und ist tiefer als der kantonale Durchschnittswert von Fr. 2'654.-. Die Leerwohnungsziffer liegt im kantonalen Vergleich mit unter 0.7% in der niedrigsten Kategorie.

C. Bevölkerungsentwicklung / Einwohnerdichten im Vergleich mit Nachbargemeinden

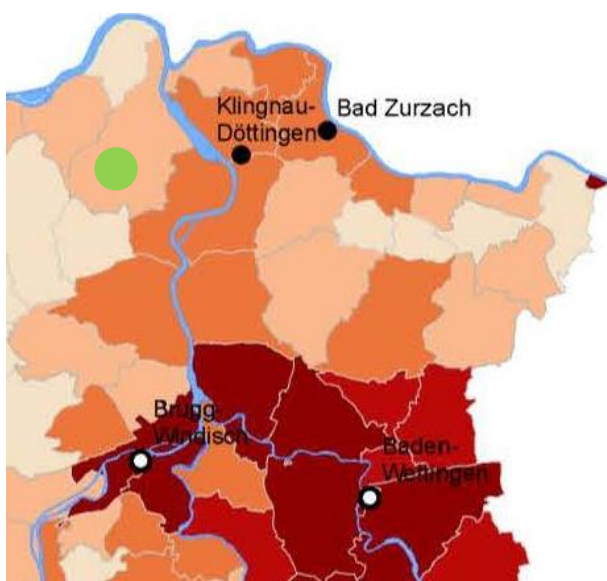


Die Gemeinde Leuggern verzeichnet von 1999 bis 2014 eine Bevölkerungsabnahme von **3%**. Mit Ausnahme der Gemeinde Klingnau verzeichnen sämtliche Nachbargemeinden ebenfalls eine Bevölkerungsabnahme bzw. lediglich eine geringe Zunahme von **< 5%**.

Eine vergleichsweise starke Bevölkerungszunahme verzeichnen die Gemeinden des Surbtals.

Das stärkste Wachstum der Region verzeichnet die Gemeinde Klingnau mit **20.5%**. Der Kanton Aargau wuchs in dieser Zeitspanne um **18.3%**.

*Bevölkerungsentwicklung 1999 bis 2014 im Vergleich mit umliegenden Gemeinden
Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau*

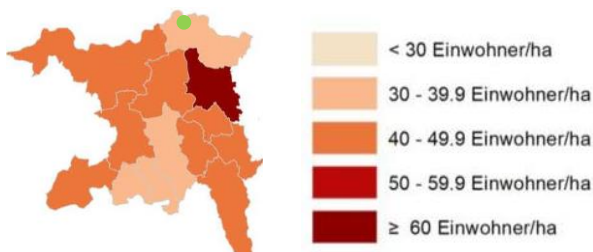


Die Einwohnerdichte der Gemeinde Leuggern liegt unterhalb des Mittels von Zurzibiet Regio. Weiter entspricht sie etwas weniger als dem Mittel der Einwohnerdichten im ländlichen Entwicklungsraum (gemäss Raumkonzept Aargau) von 37 Einwohnern pro ha.

| | |
|-----------------|---------------------|
| Leuggern | 32.6 Einwohner / ha |
| Zurzibiet Regio | 39.7 Einwohner / ha |
| Kanton Aargau | 47.6 Einwohner / ha |

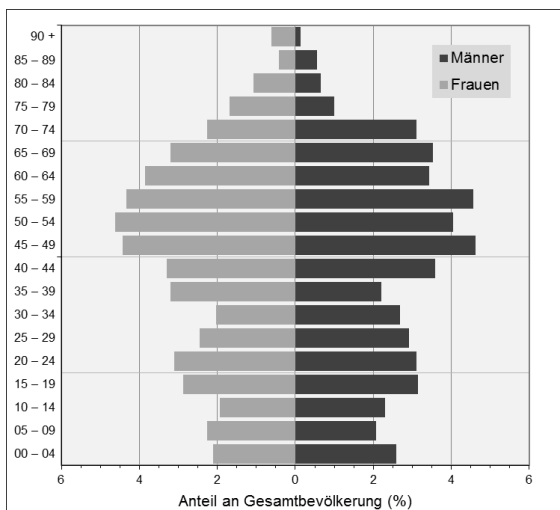
Vergleiche im Bezirk Zurzach (Höchst- und Tiefstwerte)

| | |
|-------------|---------------------|
| Kaiserstuhl | 60.3 Einwohner / ha |
| Rietheim | 49.4 Einwohner / ha |
| Döttingen | 47.1 Einwohner / ha |
| Wislikofen | 23.8 Einwohner / ha |
| Böbikon | 22.6 Einwohner / ha |

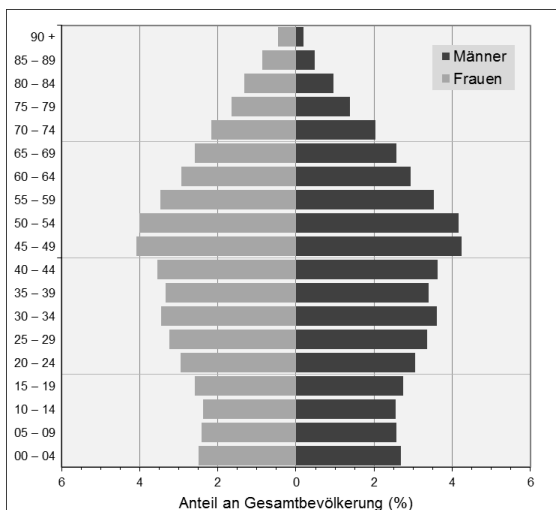


Einwohnerdichten 2014 im regionalen Vergleich (E / ha in Wohn- und Mischzonen)
Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau

D. Altersstruktur nach 5-Jahresklassen und nach Geschlecht



Gemeinde Leuggern (Quelle: Statistik Aargau)



Kanton Aargau (Quelle: Statistik Aargau)

Die Altersstruktur der Gemeinde Leuggern weicht teilweise stark von der Aargauer Bevölkerung ab. Die 5- bis 15-Jährigen und die 25- bis 39-Jährigen sind im Vergleich untervertreten. Die 50- bis 70-Jährigen hingegen sind gegenüber dem aargauer Mittel markant stärker vertreten. Diese Altersklassen werden innerhalb des aktuellen Planungshorizonts von rund 15 Jahren das Pensionsalter erreichen.

E. Arbeitsstätten / Beschäftigte: Entwicklung 2001 bis 2013

| | 2001 ¹⁾ | | 2005 ¹⁾ | | 2008 ¹⁾ | | 2012 ²⁾ | |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|
| | Arbeitsstätten | Beschäftigte Anz. VÄ | Arbeitsstätten | Beschäftigte Anz. VÄ | Arbeitsstätten | Beschäftigte Anz. VÄ | Arbeitsstätten | Beschäftigte Anz. VÄ |
| Sektor I | 56 | 174 94.2 | 52 | 159 82.0 | 44 | 127 66.2 | 45 | 117 64.0 |
| Sektor II | 25 | 211 204.9 | 31 | 232 213.2 | 28 | 275 251.0 | 30 | 308 274.5 |
| Sektor III | 79 | 530 407.9 | 73 | 515 388.3 | 66 | 518 402.2 | 112 | 660 483.7 |
| Total | 160 | 915 707.0 | 156 | 906 683.5 | 138 | 920 719.4 | 187 | 1085 822.2 |
| Total (Schätzung NOGA BFS 50) | | | | 1008 737.3 ³⁾ | | 1023 754.7 ³⁾ | | |

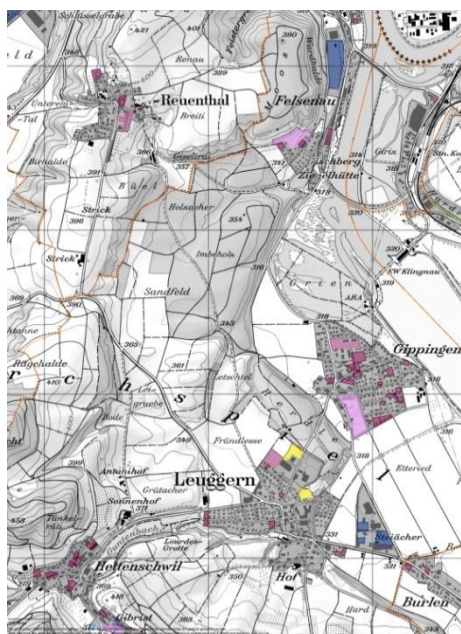
Quelle: ¹⁾ Betriebszählungen / ²⁾ STATENT 2012 / ³⁾ STATENT 2005 und 2008 (Schätzungen gem. NOGA BFS 50)
VÄ = Vollzeitäquivalent

Die Zahlen der in Leuggern Beschäftigten sind über die dargestellten Jahre hinweg betrachtet insgesamt konstant gestiegen. Die Zahl der Beschäftigten pro Einwohner von Leuggern stieg dabei leicht von 47 % (2005) auf 51 % (2012) an. Die Beschäftigtenzunahmen betreffen den sekundären und tertiären Sektor mit rund 25% bzw. 15% zwischen 2005 und 2012. In der Landwirtschaft sind seit 2005 gut 10% der Betriebe verschwunden und die Beschäftigten um rund einen Drittel zurückgegangen.

F. Stand der Erschliessung 2014

| Bauzonen | überbaut | unüberbaut | Total |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Wohn- und Mischzonen | 56.7 ha | 11.0 ha | 67.7 ha |
| Industriezonen | 7.0 ha | 4.1 ha | 11.1 ha |
| Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen | 8.7 ha | 0.9 ha | 9.6 ha |
| Total | 72.4 ha | 16.0 ha | 88.4 ha |

Quelle: Statistik Aargau



Die Gemeinde Leuggern verfügt mit 11.0 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen über ein ausreichendes Mass, um die prognostizierte Bevölkerungszunahme bis ins Jahr 2030 wie auch bis ins Jahr 2040 aufnehmen zu können.

Ein Potenzial ist in sämtlichen Dorfteilen vorhanden. Es bestehen kleinere wie auch mittlere zusammenhängende Flächen. Für künftige Überbauungen ist ein angemessenes Mass der Dichte mit Blick auf eine häusliche Nutzung des Bodens anzustreben.


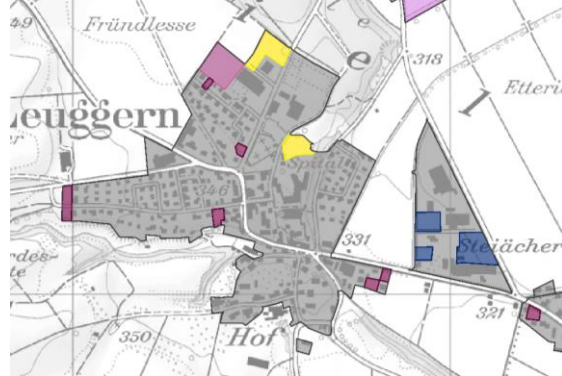
STAND DER ÜBERBAUUNG AKTUELL

- Wohnzone (W): baureif
- Wohnzone (W): baureif in 5 Jahren
- Wohnzone (W): langfristige Baugebietsreserve
- Industriezone (I): baureif
- Industriezone (I): baureif in 5 Jahren
- Industriezone (I): langfristige Baugebietsreserve
- CEBA (O): unüberbaut (baureif, baureif in 5 Jahren, langfristige Baugebietsreserve)
- Spezialzone (S): unüberbaut (baureif, baureif in 5 Jahren, langfristige Baugebietsreserve)
- Grünzone (G)
- Bauzonen (alle): überbaut

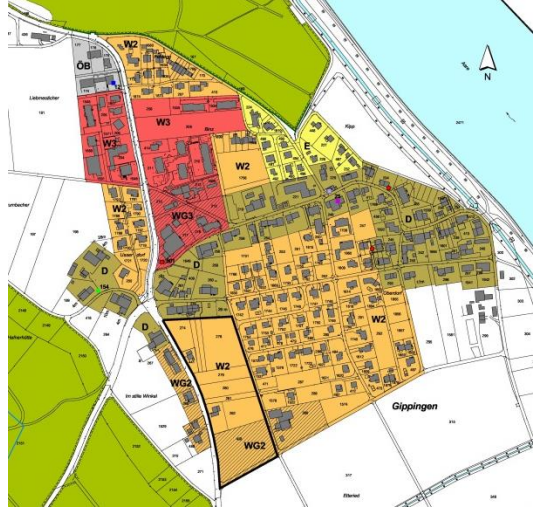
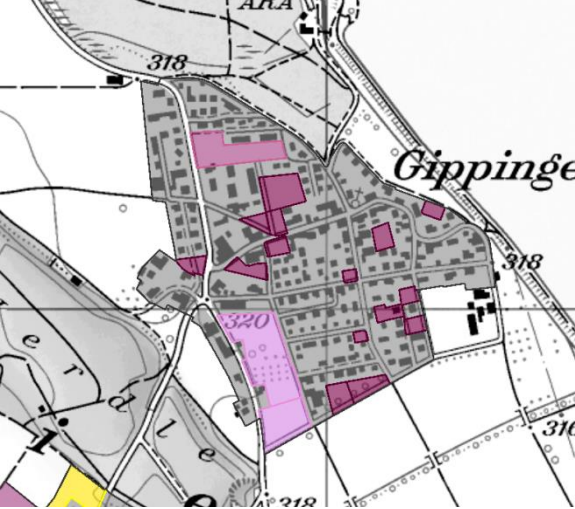
Quelle: Stand Erschliessung 2014, Kanton Aargau

3 Analyse der einzelnen Ortsteile

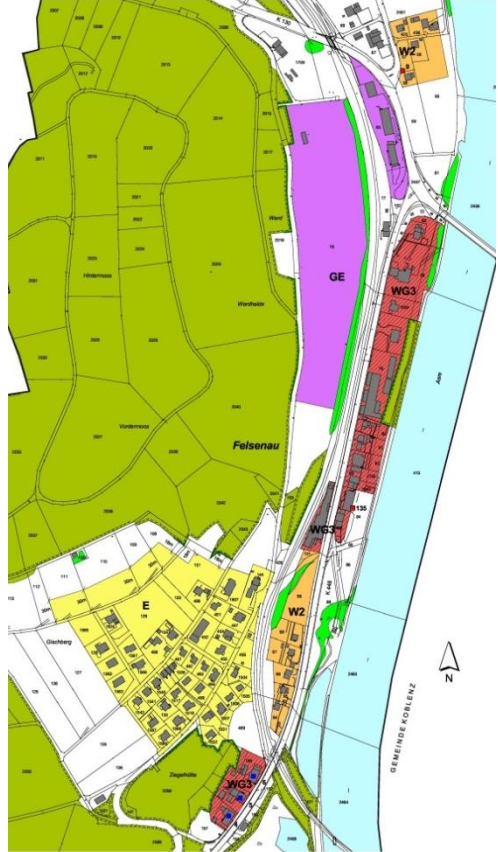
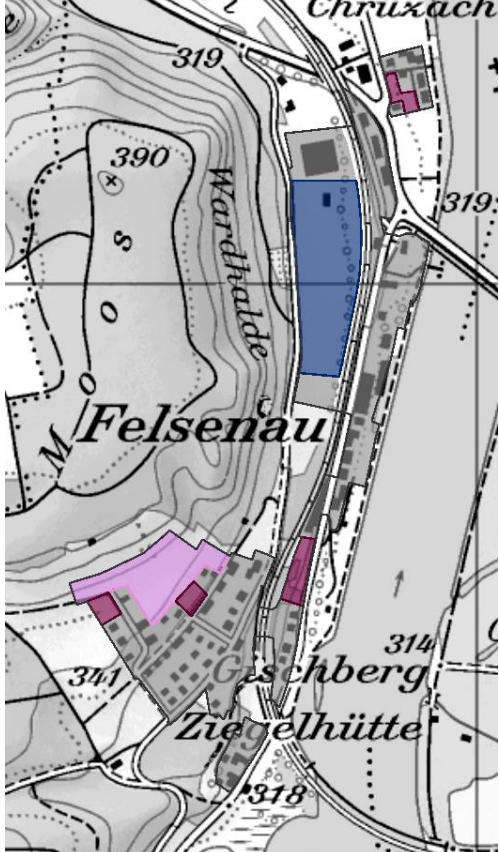
3.1 Leuggern

| Bauzonenplan | Stand Erschliessung |
|---|--|
|  |  |
| Charakteristiken | |
| plus | minus |
| Örtlich konzentriertes Zentrum mit vielfältigen Publikumsnutzungen (Restaurant, Post, Bank, Denner, Volg) | Potenzial zur Aufwertung der Strassen- / Freiräume im Ortszentrum |
| Zusammenhängende öffentliche Nutzungen (Kirche, Spital, Primar- / Bezirksschule, Gemeindeverwaltung, Friedhof, Feuerwehr) | Fehlende und unkoordinierte Parkierungsregelungen (Missbrauch von Dauerparkieren auf öffentlichem Grund, Zuweisung unklar) |
| Ortsbild von regionaler Bedeutung mit nördlichem (Kommende) und südlichem Dorfteil (Hof) | Ausserordentliche tiefe 20 bis 23 E/ha im südlichen Dorfteil (dafür aber prägenden Strassen- und Hofräumen) |
| Lage an markanter Geländekante, weit herum prägende Erscheinung der kath. Kirche | Gewerbezone Steiächerweg in freiem landschaftlichem Umfeld |
| Verhältnismässig viele Arbeitsplätze (von insgesamt 1'100 Beschäftigten arbeiten alleine rund 300 Personen im Regionalspital) | Grössere EFH-Quartiere; nach 1980 erstellte Bauten mit tiefen 32 E/ha (Grotteweg / Chilematt), ohne unmittelbaren Sanierungsbedarf und damit auch keine Verdichtung absehbar |
| In kleinteiliger Struktur relativ gut eingebundene Areale in Wohn- / Gewerbezone WG2 | „Vertretbarer“ Durchgangsverkehr auf Hauptstrasse; durchschnittlich 5'000 Fahrten / Tag |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | |
| Erhaltung und Stärkung Zentrumsfunktion mit Priorisierung publikumsorientierter Nutzungen | |
| Zusammenhängende Konzeption der öffentlichen Bauten / Erarbeitung Parkraumkonzept | |
| Ermöglichung Drittnutzungen in Zone ÖB, z.B. für Alters- und Pflegewohnungen auf privater Basis auf Parzelle Nr. 1867 | |
| Umzonung ÖB Sportzentrum inklusive Tennishalle und -plätze in „normale“ Bauzone | |
| Wohnzone W2 Stöckmatt: zusammenhängende Konzeption grossflächige Bauzonenreserve | |
| Dorfzone / Dorfkernzone: Bauen im alten Dorfteil, Öffnung Bestimmungen unter Beachtung erforderlicher Qualitäten / verbesserte Nutzung bestehender Volumen (z.B. Sonnenscheune) | |
| Anreize für innere Siedlungsentwicklung in bestehenden Wohnquartieren (Wohnzonen W2) | |

3.2 Gippingen

| Bauzonenplan | Stand Erschliessung |
|--|--|
|  |  |
| Charakteristiken | |
| plus | minus |
| Grossflächiger alter Dorfteil mit bäuerlich geprägter Struktur | Grössere EFH-Quartiere; mehr als die Hälfte nach 1980 erstellte Bauten mit tiefen 36 E/ha (Widenweg / Ettenriedweg), ohne unmittelbaren Sanierungsbedarf und damit auch keine Verdichtung absehbar |
| Lage unmittelbar am Stausee in einem attraktiven Naherholungs- und Naturraum | Tiefe 33 E/ha im östlichen alten Dorfteil |
| Weitgehend ruhige Wohnlagen; wenig Durchgangsverkehr; Durchschnitt beträgt ca. 2'000 Fahrten / Tag | Potenzial zur Einbindung in Landschaftskammer infolge abrupter Siedlungsränder im Süden und Nordwesten |
| Vereinzelte publikumsorientierte, gewerbliche und öffentliche Nutzungen tragen zu durchmischtem Ortsteil bei | Kein eigentliches Zentrum, etwas heterogenes Nebeneinander um Restaurant Kreuz |
| Arealentwicklung Gippingen Süd wird konkret umgesetzt: Erschliessung in Planung, private Landumlegung läuft | Diverse unüberbaute, brach liegende Bauzonenreserven |
| | |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | |
| Dorfzone: Grösse überprüfen, Bauen im alten Dorfteil, Öffnung Bestimmungen unter Beachtung erforderlicher Qualitäten / verbesserte Nutzung bestehender Volumen | |
| Anreize für innere Siedlungsentwicklung in bestehenden Wohnquartieren, Aufhebung der restriktiven Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten in W2 und W3 | |
| Erhaltung Zone ÖB für Kindergarten und Primarschule | |
| Zonierung Tankstelle ausserhalb Bauzone am nördliche Ortseingang überprüfen | |
| Koordination Naturschutz / Naherholung um Klingnauer Stausee und Gippinger Grien | |
| Festlegung Gewässerraum entlang der Aare (gestützt auf Gewässerraumkarte Kanton) | |

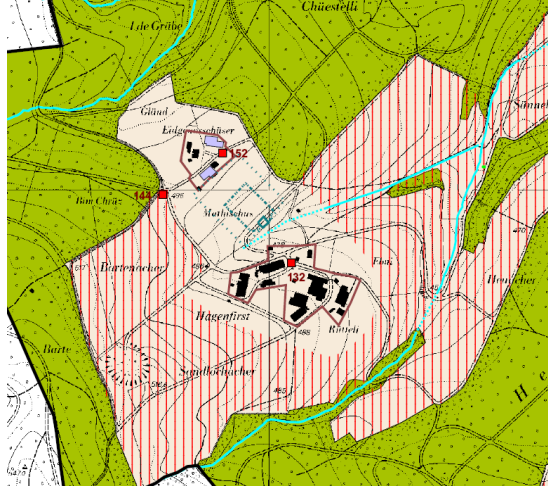
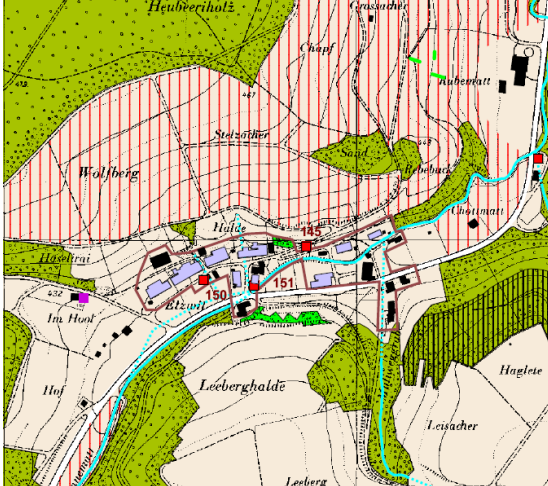
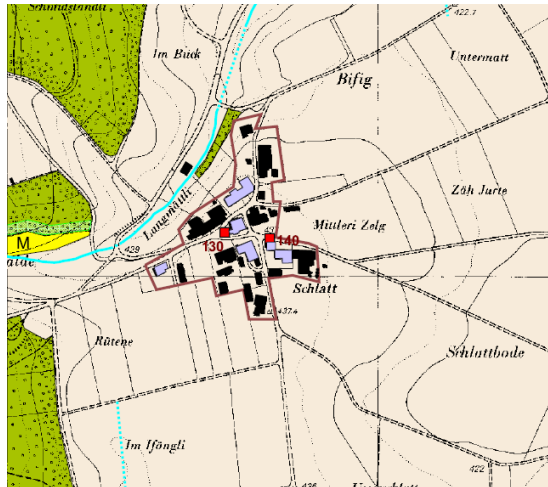
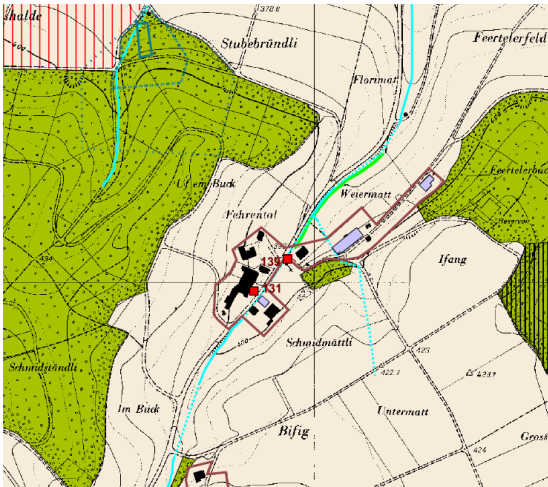
3.3 Felsenau

| Bauzonenplan | Stand Erschliessung |
|---|---|
|  |  |
| Charakteristiken | |
| plus | minus |
| Ruhig gelegenes Wohnquartier mit umliegendem attraktivem Naherholungsraum | Fragmentarische Aufreihung von Bauten entlang der Bahnhofstrasse |
| Potenzial für Wohnbauentwicklung in grösserer unüberbauter Einfamilienhauszone | Ausserordentliche tiefe 25 E/ha im Quartier Gischberg mit älteren Bauten vor 1989 |
| Potenzial für grossflächige gewerbliche Nutzung westlich der Bahnlinie | „abgesonderte“ Gewerbezone westlich der Bahnlinie |
| | |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | |
| „Adressbildung“ / „Belebung“ um Bahnhof | |
| Optischer Bezug zwischen Aareraum und Siedlungsgebiet verbessern | |
| Festlegung Gewässerraum entlang der Aare (gestützt auf Gewässerraumkarte Kanton) | |
| Umgang mit ausserordentlich tiefer AZ in Einfamilienhauszone, Umzonung in W2 prüfen | |

3.4 Hettenschwil

| Bauzonenplan | | Stand Erschliessung | |
|--|--|---|--|
| | | | |
| Charakteristiken | | | |
| plus | | minus | |
| Ortsbild nationale Bedeutung mit „bäuerlicher“ Siedlung | | Ausserordentliche tiefe 19 bis 27 E/ha im alten Dorfteil und im Einfamilienhausquartier | |
| Vereinzelte Publikums- und Arbeitsnutzungen, welche Dorfleben unterstützen | | „eingeklemmte“ Gewerbezone in topografisch schwierigem Umfeld | |
| Gut eingebettete Lage im Mündungsbereich zweier zusammenführender Täler | | Entwicklung an topografisch und räumlich peripheren Lagen | |
| Ruhige Lage mit umliegendem attraktivem Naherholungsraum | | | |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | | | |
| Dorfzone: Bauen im alten Dorfteil, sorgfältige Öffnung Bestimmungen unter Beachtung erforderlicher Qualitäten / verbesserte Nutzung bestehender Volumina | | | |
| Sorgfältige bauliche Entwicklung in den noch unüberbauten Bauzonenreserven an ortsbaulich und landschaftlich empfindlichen Lagen | | | |
| Unüberbaute Gewerbezone GE (Verbot von Hochbauten) / Wohn- und Gewerbezone WG2 an peripherer Lage prüfen | | | |
| Umzonung altes Schulhaus in Dorfzone prüfen | | | |

3.5 Weiler im Kulturland

| Hagenfirst | Etzwil |
|---|--|
|  |  |
| Schlatt | Fehrental |
|  |  |
| Charakteristiken | |
| Hagenfirst | Kleiner Weiler am Hang, abseits des Verkehrs, Hagenfirst mit 5 landwirtschaftlich genutzten Hauptbauten, Eidgenossehüser mit 3 Liegenschaften |
| Etzwil | In engem Tal gelegener Weiler an Durchfahrtsstrasse nach Mandach, verdichteter Ortsteil mit regionaltypischen Bauernhäusern und massiven Wohnbauten des 20. Jahrhunderts, kaum noch landwirtschaftliche Nutzung |
| Schlatt | Auf Hangterrasse gelegener Weiler im unverbauten Agrarland, abseits des Verkehrs, relativ dicht um eine Strassenverzweigung haufenförmig gruppierte Bauernhäuser, noch rund zur Hälfte landwirtschaftlich genutzte Bauten |
| Fehrental | Bäuerliche Altbaugruppe, landwirtschaftliche Nutzung nur noch östlich Strasse |
| Handlungsoptionen / Themen der NP | |
| Zuteilung Gebäude mit Volumenschutz überprüfen gestützt auf aktuelle Nutzung | |
| Bauliche Möglichkeiten, Entwicklungsmöglichkeit Landwirtschaft offen halten | |
| Umgang mit speziellen nicht landwirtschaftlichen Nutzungen in den und um die Weiler | |
| Abgrenzungen Weilerzonen / Koordination mit Landschaftsschutzzonen | |

Nutzungen

- Die Zonenkonformität der Landwirtschaftsbetriebe und von Spezialnutzungen im Kulturland ist im Raumplanungsgesetz / -verordnung geregelt. Die Bestimmungen in der BNO stützen sich weitgehend auf übergeordnetes Recht ab (das heisst wenig Handlungsspielraum für Gemeinden).
- Die forstliche Nutzung ist in der Waldgesetzgebung festgelegt.

Naturschutz- und Landschaftsschutz

- Übergeordnete allgemeine rechtliche Grundlagen des Natur- und Landschaftsschutzes
- Ortsspezifische Grundlagen wie z.B. Dekret Klingnauer Stausee, Landschaftsschutzgebiete, Gewässerräume, Naturschutzgebieten von kant. Bedeutung im Kulturland und im Wald
- Kommunal: Grundeigentümergebundenen Bestimmungen im Kulturlandplan bzw. in der BNO bzgl. Magerwiesen, Feuchtgebiete, Fromentalwiesen, Bäumen, Hecken, geschützter Waldrand.

Grundlagen zur Aufwertung der Natur und Landschaft

- Ökoertragsflächen gestützt auf Direktzahlungsverordnung (vgl. Plan Seite 15)
- Vernetzungsprojekt
- Angelaufenes Landschaftsqualitätsprojekt Zurzibiet
- Landschaftsentwicklungsprogramm LEP Zurzibiet
- Übergeordnete Inventare (BLN-Objekt, ornithologisches, geomorphologisches Inventar usw.)
- Inventarbericht zur Revision Nutzungsplanung 2000

Handlungsoptionen / Themen bezüglich der Nutzungen

- Bewilligungsvoraussetzungen für Gebäude in Landwirtschaftszone und in den Weilerzonen näher untersuchen
- Übersicht der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe beschaffen und Bedürfnisse der Betriebe erheben (z.B. geplante Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben)
- Voraussetzungen für spezielle Anbauformen wie Obstbaumkulturen, Christbaumkulturen und eventuell weitere sichern
- Spezielle Bauten und Anlagen: wie z.B. Hagelschutznetze, Plastikfolien für Kirschenkulturen ermöglichen. Bewusster Umgang mit der Zulässigkeit von Gewächshäusern.
- Umgang mit Spezialnutzungen in Landwirtschaftszone wie z.B. hobbymässige Pferdehaltung (Pensionspferde, Reitanlagen).

4 Zielvorstellungen und Massnahmen

4.1 Visionen und Ziele aus Workshop Gemeinderat vom 21. März 2014

Vision

Leuggern soll sich als eigenständige, familienfreundliche Gemeinde etablieren. Die gute OeV-Anbindung ist dabei ein gewichtiges Argument.

Das ländliche Zentrum im unteren Aaretal bringt sich in regionalen Fragen aktiv ein. Das Zentrum wird unterstrichen mit dem Schulzentrum in Leuggern, dem regionalen Zivilstandsamt für das ganze Zurzibiet und dem Gesundheitszentrum.

Die Radsporttage sind das Aushängeschild der Gemeinde Leuggern! Die verschiedenen Ortsteile identifizieren sich mit ihrer Gemeinde!

Leitsätze

Die Leitsätze korrespondieren mit der Strategie des Standort-Marketings: Die Zentrumsfunktion wird aktiv wahrgenommen und schafft eine Identifikation mit der Gemeinde.

Die Ortsteile rücken näher zusammen und identifizieren sich verstärkt mit der „Gemeinde Leuggern“.

Leuggern ist attraktiv für Familien und bietet auch Wohnraum für den dritten Lebensabschnitt. Die Leuchttürme wurden im Standort-Marketing definiert: Spital, Kirche, Radsporttage und Bildung (Schulzentrum).

Legislaturziele 2014 / 2017

Die Regionalen Aufgaben (Zivilstandsamt, Langzeitpflege, Bezirksschulstandort) werden aktiv nach Leuggern geholt bzw. erhalten.

Projekte für Wohnraum für Familien und für Menschen im dritten Lebensabschnitt werden aktiv unterstützt bzw. mit der Revision der Zonenplanung / BNO die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen.

Das Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb der Gemeinde (zusammenrücken der Ortsteile) wird aktiv gepflegt. Der Unterhalt der Infrastruktur wird geplant und umgesetzt.

Massnahmen

- Oberstufen-Standort
- Projekt Langzeitpflege (sistiert)
- Revision BNO / Zonenplan
- Zusammengehörigkeitsgefühl Stärken (Roundtable / GR-Sitzung in Ortsteilen, etc.; Aktivitäten Kultur und Sport)
- Anbindung OeV verbessern (Kommission OeV / Repla an GR-Sitzung), Busunterstände
- Unterhalt Infrastrukturen (Planung konkretes Projekt)
- Umsetzung Standort-Marketing

4.2 Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen

H1 Erhalten und Entwickeln der Standortattraktivität als eigenständige Gemeinde und ländliches Zentrum unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen

Folgende Qualitäten machen die Standortattraktivität von Leuggern als ländliches Zentrum aus:

- Vorhandene Infrastruktur der Schul- und Sportanlagen, des Gesundheitszentrums und der öffentlichen Verwaltung
- Vorhandene publikumsorientierte Nutzungen wie Restaurants, Post, Bank und Läden
- Über die Region hinaus bekannte Anlässe (Radsporttage, Stauseelauf) und Orte (Lourdes-Grotte, Klingnauer Stausee / Aarelandschaft)
- Attraktive Einbettung aller Ortsteile in einer offenen und vielfältigen Kultur-, Natur- und Erholungslandschaft
- Ländliches Grundzentrum an der Schnittstelle zwischen dem Regionalzentrum Döttingen / Klingnau und den umliegenden Gemeinden
- Idealer Nutzungsmix von ländlichem Wohnen, lokalem Gewerbe und Läden sowie über die Region hinaus bekannten Anlässe / Orte
- Dörfliche Baustruktur mit teils gut erhaltener Bausubstanz und hoher Identität (Ortsbild von regionaler Bedeutung in Leuggern und von nationaler Bedeutung in Hettenschwil).

Die Identität und Ausstrahlung soll durch gezielte Erhaltung und sorgfältige Entwicklung der dörflichen Strukturen unter Ermöglichung eines breiten Nutzungsspektrums bestehen bleiben und gestärkt werden. Zentral sind eine gezielte Freiraumkonzeption im Dorfzentrum von Leuggern sowie eine optimale Vernetzung mit angrenzenden Grün- und Freiraumstrukturen in allen Ortsteilen.

Die einzelnen Publikumsmagnete / Infrastrukturen im Ortszentrum Leuggern sollen eine funktionale und gestalterische Verbindung erhalten. Hierfür sind insbesondere Voraussetzungen zu schaffen, um den Strassen- und Freiraum attraktiver zu gestalten. Das Dorfzentrum soll sich zu einem einladenden Ort des Konsums und des Verweilens in Innen- und Aussenräumen entwickeln. Eine Nutzung von Synergien zwischen Publikum unterschiedlicher Generationen ist anzustreben (beispielsweise Altersstrukturen / Alterswohnungen sowie Aufenthaltsorte für Junge und Familien mit Kindern).

In allen Ortsteilen sollen die örtlichen Besonderheiten zur Standortattraktivität der Gemeinde Leuggern als Ganzes erhalten bleiben. Die verschiedenen Ortsteile sollen sich mit ihrer Gemeinde identifizieren können.

H2 Gewährleisten einer kontinuierlichen und moderaten Bevölkerungsentwicklung, die sich auch an qualitativen Wachstumszielen orientiert

Die Gemeinde Leuggern verzeichnet per 31. Dezember 2015 2'132 Einwohner. Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf maximal rund 2'500 Einwohner innerhalb des nächsten Planungshorizonts von rund 15 Jahren muss möglich sein und wird als massvoll erachtet.

Grundsätzlich verfügt Leuggern mit rund 11 ha an unüberbauten Wohn- und Mischzonen über genügend Baulandreserven, um für zusätzliche rund 370 Einwohner Wohnraum zu schaffen. Da davon auszugehen ist, dass ein Teil der Baulandreserven nicht zur Verfügung steht, muss auch eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt werden (Nutzung leerstehender Volumen, Nachverdichtung und Ersatzneubauten in überbauten Gebieten). Den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung muss Rechnung getragen werden, gleichzei-

tig soll aber auch höchstens eine der jeweiligen Umgebung angepasste und angemessene Dichte der Bebauung möglich sein.

Um unterschiedliche Wohnbauformen zu sichern, sind wenigstens bei der Überbauung grösserer zusammenhängender Flächen Gebäudetypologien vorzusehen, die attraktives Wohnen im Alter ermöglichen und gleichzeitig auch für jüngere Personen und Familien interessant sind.

In allen Ortsteilen soll in ausgewogener Masse eine angemessene bauliche Entwicklung möglich bleiben.

H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze

Das vorhandene Potenzial zur Erweiterung bestehender Betriebe und zur Ansiedlung weiterer Betriebe soll beibehalten werden. Als Leitnutzung soll das Gesundheitszentrum besonders erhalten und in seiner Entwicklung aktiv unterstützt werden. Ein möglichst breiter Nutzungsmix mit verschiedenen kleinen und mittelgrossen lokalen Betrieben ist weiterhin zu fördern.

Die herkömmliche Landwirtschaft bildet einen wesentlichen Grundpfeiler als Arbeitsplatzstandort in der Gemeinde. Die in der Landwirtschaftszone und in den Bauzonen gelegenen Betriebe sollen sich angemessen entwickeln können.

Leuggern soll sich in einer ausgewogenen Masse als Wohn- wie auch als Arbeitsplatzstandort entwickeln können.

H4 Qualitative (innere) Siedlungsentwicklung und Abstimmung auf den Verkehr

Für die weitere Siedlungsentwicklung ist eine typologisch gute Integration der Bauten und Anlagen in den jeweiligen örtlichen Kontext mit angemessenen Qualitäten sicherzustellen. Kulturgeschichtlich bedeutsame Baustrukturen sowie ortsbaulich wertvolle Bauten sind bestmöglich zu schützen und es ist für deren qualitätsvolle Entwicklung zu sorgen. Ebenso sind der Charakter und die Massstäblichkeit der Einfamilienhaus-Quartiere im Grundsatz zu erhalten. Die gewerblich genutzten Areale sollen möglichst sanft in die vorhandenen Strukturen und in die Landschaft integriert werden.

Angestrebt wird eine massvolle bauliche Dichte unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume, die mit gezielten Massnahmen umzusetzen sind. In Fragen der Verdichtung ist eine differenzierte Betrachtung nötig:

- Nutzung bestehender Volumen in den alten Dorfteilen und den Weilern unter Beachtung der situationsgerechten Qualitäten
- Nachverdichtung in den reinen Wohnquartieren (in kleinteiliger, gewachsener Struktur primär zur Steigerung der Einwohnerzahl und für zeitgemässen Wohnkomfort, nicht allein zur Vergrösserung der Volumen).

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist dem selbstbestimmten Wohnen nach der ‚Familien-Wohnphase‘ in attraktiver Umgebung (ab ca. 50 - 60 Jahren) grosse Wichtigkeit beizumessen. An zentrumsnahen oder gut zugänglichen Lagen sind Voraussetzungen zu schaffen, die attraktive und erschwingliche Miet- und Eigentumswohnungen für das Wohnen ab 55 begünstigen und die nach Bedarf die Ergänzung mit einem Pflegeangebot erlauben.

Die Langsamverkehrsachsen (Fuss- und Radwege) sind durchgehend, attraktiv und sicher zu gestalten und Linienführungen gegebenenfalls anzupassen und aufzuwerten. Das OeV-Angebot ist insbesondere in den Randzeiten und am Wochenende zu verbessern.

H5 Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes

In der Nutzungsplanung Kulturland ist eine Abwägung zwischen verschiedenen Interessen erforderlich (Landwirtschaft, Naherholung, Naturschutz, Forstwirtschaft, Materialabbau). Diese erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Erhaltung des Kulturlandes vorab für die landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.
- Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können.
- Bedeutende Naturschutz- und Landschaftselemente erhalten und fachgerecht pflegen. Erhaltung und Vernetzung der wertvollen Natur- und Landschaftselemente. Soweit möglich auch in die offene Kulturlandschaft und ins Siedlungsgebiet.
- Erhaltung und wo möglich Entwicklung der ökologischen und landschaftlichen Qualitäten des Kulturlandes mit Abstimmung auf die Nutzung. Bestehende landschaftsgestaltende Elemente (z.B. Bachläufe, Hochstamm-bäume, Hecken, etc.) sollen möglichst erhalten, gepflegt oder wo möglich wieder hergestellt werden.
- Erhaltung der Qualität und des Erholungswertes des Naherholungsraumes und des Waldes.

Das die Siedlungsgebiete umgebende Kulturland sowie der Wald weisen eine hohe Erholungsqualität auf. Die Naherholungsräume sind gut an das Siedlungsgebiet anzubinden. Insbesondere sind die Wander- und Fahrradwegnetze auch an die Nachbargemeinden anzubinden und zu signalisieren (nötigenfalls sind überkommunale Lösungen anzustreben).

4.3 Raum- und verkehrsplanerische Massnahmen

| <i>H1 Erhalten und Entwickeln der Standortattraktivität als eigenständige Gemeinde und ländliches Zentrum unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen</i> | |
|--|---|
| Massnahmen | Umsetzung |
| Koordination öffentliche / gewerbliche Nutzungen im Zentrum Leuggern inklusive Freiraum / Parkierung | <i>Konzept öffentliche / gewerbliche Nutzungen (Freiräume, Erschliessung, Parkierung)</i> |
| Bauinventar kantonale Denkmalpflege aktualisieren, Interessenabwägung Unterschutzstellung Ja / Nein | <i>Inventar / BNO</i> |
| Naturräume in und ausserhalb Siedlungsgebiet aufnehmen und bewerten | <i>Inventar / BNO</i> |

| <i>H2 Gewährleisten einer kontinuierlichen und moderaten Bevölkerungsentwicklung, die sich auch an qualitativen Wachstumszielen orientiert</i> | |
|--|---|
| Massnahmen | Umsetzung |
| Einwohnerpotenzial in bestehenden, überbauten und unüberbauten Bauzonen quantifizieren | <i>Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG als Basis für Planungsbericht</i> |
| Um- / Aufzonungen überprüfen, die zusätzliche Einwohner generieren (gebietsweise / themenbezogen) | <i>Basis für Entwurf Zonenplan</i> |
| Bauliche Verdichtung differenziert betrachten, wo wird welche Dichte bzw. Wohnform angestrebt | <i>Grundlagenpapier / BNO</i> |

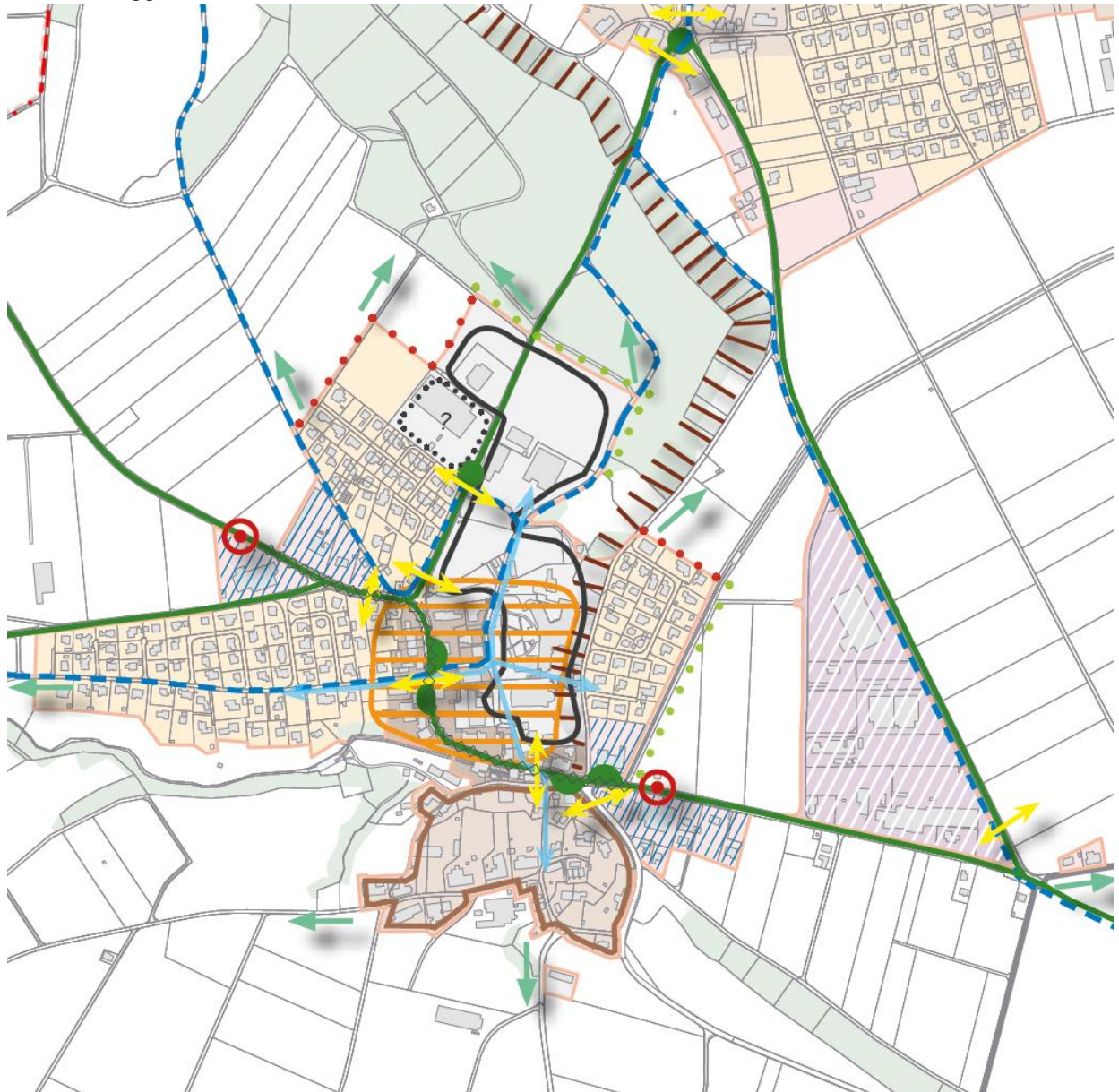
| <i>H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze</i> | |
|---|--|
| Massnahmen | Umsetzung |
| Standorte für Gewerbe ermöglichen (primär entlang der Hauptverkehrsachsen, im Zentrum Leuggern) | <i>In Zonenplan / BNO geeignete Zonen / Bestimmungen festlegen</i> |
| Zulassung nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen wie bisher in reinen Wohnzonen | <i>Bestimmung in BNO beibehalten</i> |
| Arbeitsplatzsituation über die Gemeindegrenze hinweg betrachten | <i>Periodische Gespräche mit Nachbargemeinden führen</i> |

| <i>H4 Qualitative (innere) Siedlungsentwicklung und Abstimmung auf den Verkehr</i> | |
|---|--|
| Massnahmen | Umsetzung |
| Quartierbesonderheiten herausfiltern mit Hinweisen zur Gestaltung | <i>Untersuchung der Gebiete, Umsetzung in BNO</i> |
| Möglichkeiten zur qualitätsvollen / sorgfältigen Nachverdichtung aufzeigen | <i>Beispiele aufzeigen, Massnahmenpalette in BNO</i> |
| Aussenraumgestaltung bei privaten Bauvorhaben mehr Gewicht geben | <i>Konkretisierung BNO bzgl. Terrain / Bepflanzung / Ausstattung</i> |
| Planungen über kleinteilige Parzellenstrukturen hinweg anregen | <i>Gesetzliche Grundlage in BNO, Qualitätssicherung</i> |
| Verbesserte Einpassung der Bauten in der Gewerbezone Steiächerweg anstreben | <i>Bestimmung in BNO präzisieren</i> |
| Natur im Siedlungsraum vertieft betrachten und umsetzen: Bepflanzung, Terraingestaltung, Stützmauern, Einfriedigungen | <i>Massnahmenpalette aufzeigen, präzierte Umsetzung in BNO</i> |

| <i>H5 Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes</i> | |
|--|---|
| Massnahmen | Umsetzung |
| Bedürfnisse landwirtschaftlicher Betriebe abklären und Möglichkeiten für deren Entwicklung sichern | <i>Erhebung Bedürfnisse</i> |
| Landschaftlich und ökologisch wichtige Natur- und Landschaftsobjekte erhalten und aufwerten | <i>Inventarisierung, Umsetzung in Zonenplan / BNO</i> |
| Leitprojekt(e) für Verbindung von Naherholung und Naturerfahrung initiieren | <i>Initialprojekte vorschlagen und aufgleisen</i> |

4.4 Räumliches Entwicklungskonzept

Ortsteil Leuggern



Ausgangslage

- Dorfzone
- Dorfkerzone
- Wohnzone W2
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Buslinien / Bushaltestelle
- Wanderwege
- Kantonale Radrouten

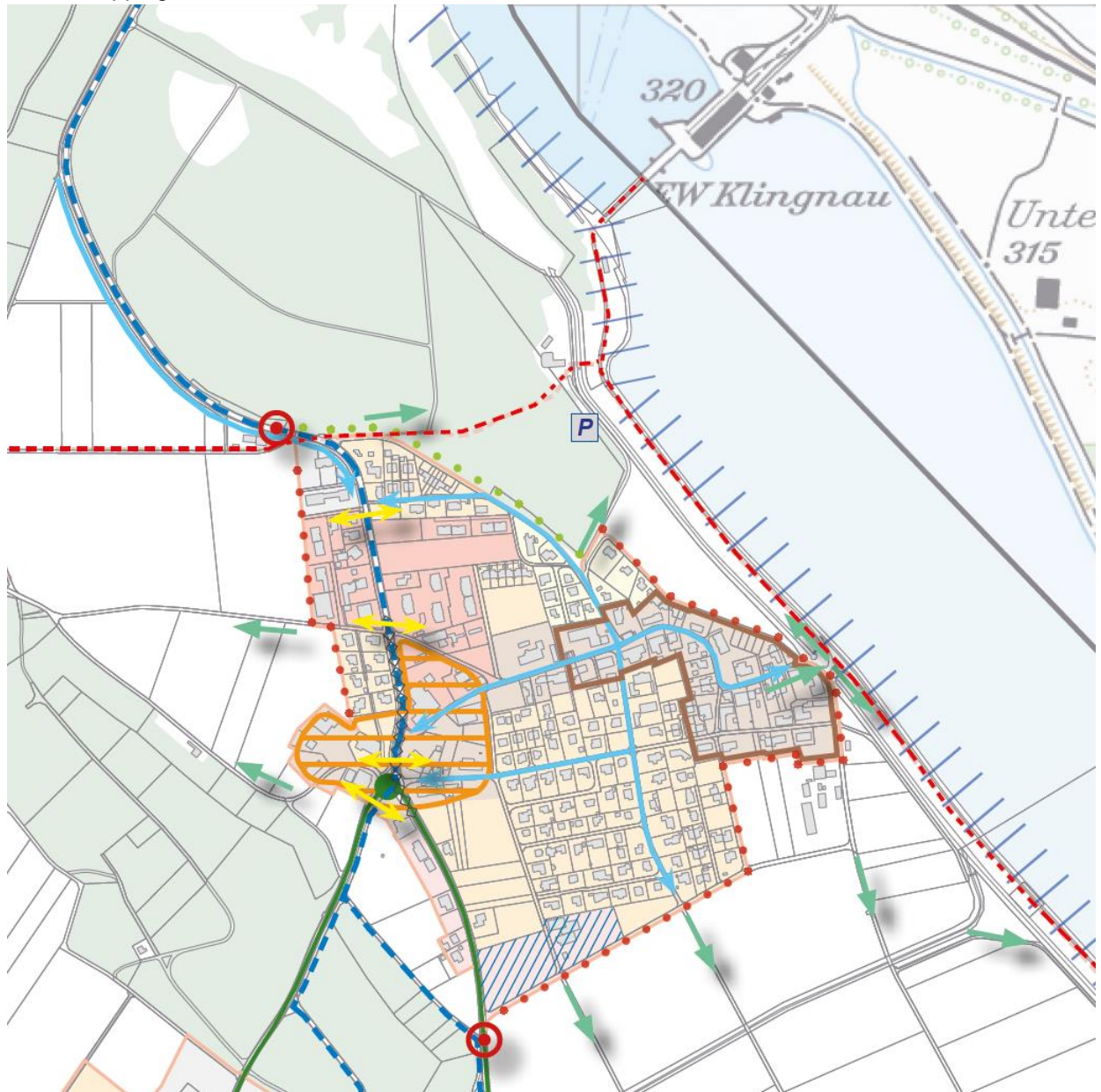
Massnahmen Siedlung und Landschaft

- Entwicklung Dorfkern**
- Schwerpunkt Gewerbe / Publikumsnutzungen
- prägende dörfliche Struktur
- Innere Siedlungsentwicklung**
- zusammenhängende Zone ÖB erhalten
- Zonierung überprüfen
- Anreize Innenentwicklung
- Einbindung Gewerbebauten am Ortseingang
- Erhaltung und Einpassung Gewerbezone in freiem landschaftlichem Umfeld
- Gliederungs- und Strukturelemente**
- Sorgfältiger Umgang mit Siedlungsrand
- Geländekante als prägendes topografisches Element
- natürliche Begrenzung Siedlungsraum

Massnahmen Verkehr / Immissionen

- Hauptverkehrsachsen**
- siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
- Übergänge Fussgänger
- Aufwertung Portale prüfen
- Fusswegverbindungen**
- vorrangige Fusswegachsen
- Anbindung Naherholungsgebiete

Ortsteil Gippingen

**Ausgangslage**

- Dorfzone
- Einfamilienhauszone
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Buslinien / Bushaltestelle
- Wanderwege
- Kantonale Radrouten

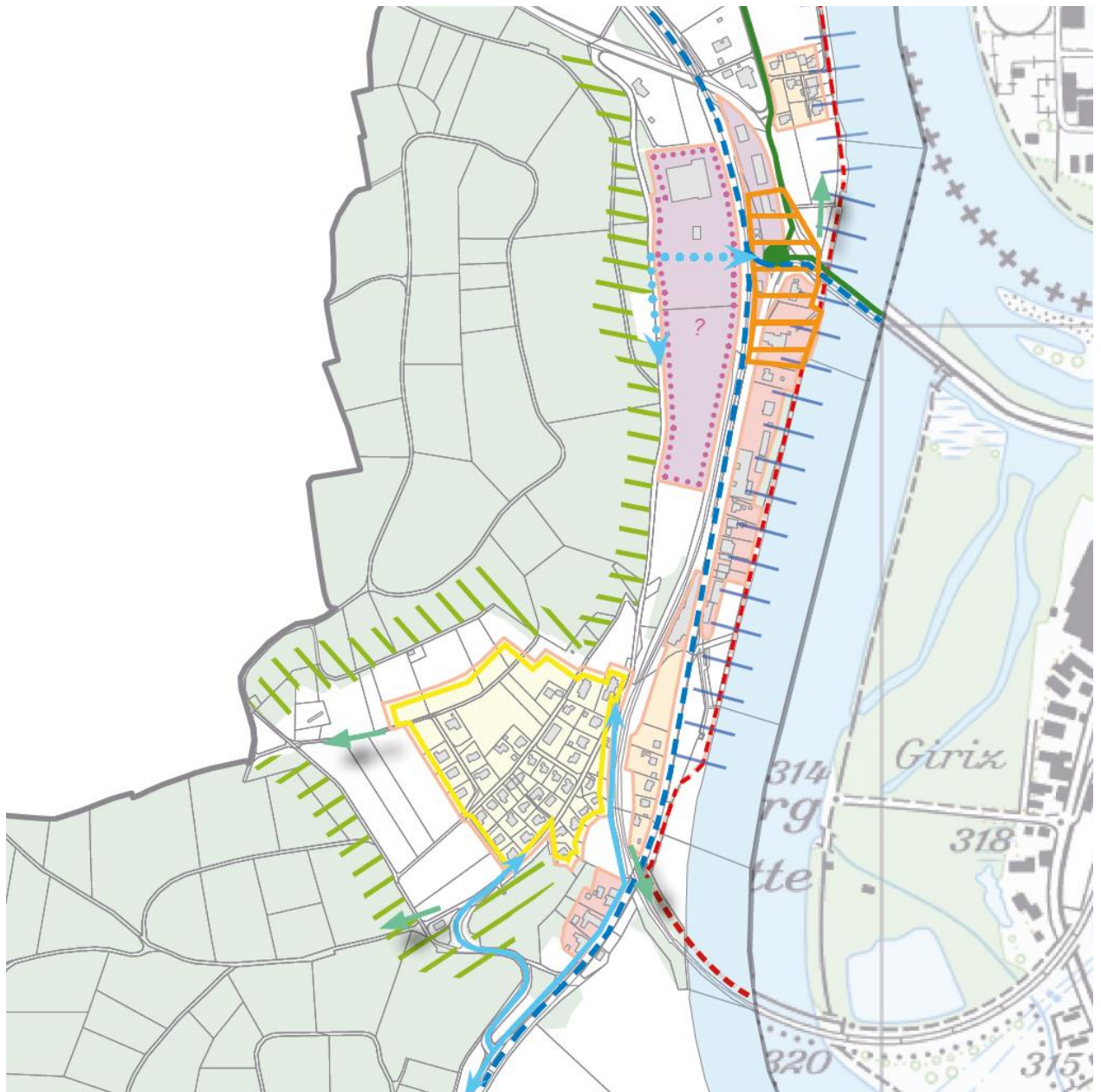
Massnahmen Siedlung und Landschaft

- Entwicklung Dorfkern**
- Schwerpunkt Gewerbe / Publikumsnutzungen
 - prägende dörfliche Struktur
- Innere Siedlungsentwicklung**
- Anreize für Innenentwicklung
 - Einbindung Gewerbebauten am Ortseingang
- Gliederungs- und Strukturelemente**
- Sorgfältiger Umgang mit Siedlungsrand
 - Klingnauer Stausee: Sorgfältiges Nebeneinander von Naturschutz und Naherholung
 - natürliche Begrenzung Siedlungsraum

Massnahmen Verkehr / Immissionen

- Hauptverkehrsachsen**
- siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
 - Übergänge Fussgänger
 - Aufwertung Portale prüfen
- Fusswegverbindungen**
- vorrangige Fusswegachsen
 - Anbindung Naherholungsgebiete

Ortsteil Felsenau



Ausgangslage

- Einfamilienhauszone E
- Wohnzone W2
- Wohn- und Gewerbezone WG3
- Gewerbezone
- Buslinien / Bushaltestelle
- Wanderwege
- Kantonale Radrouten

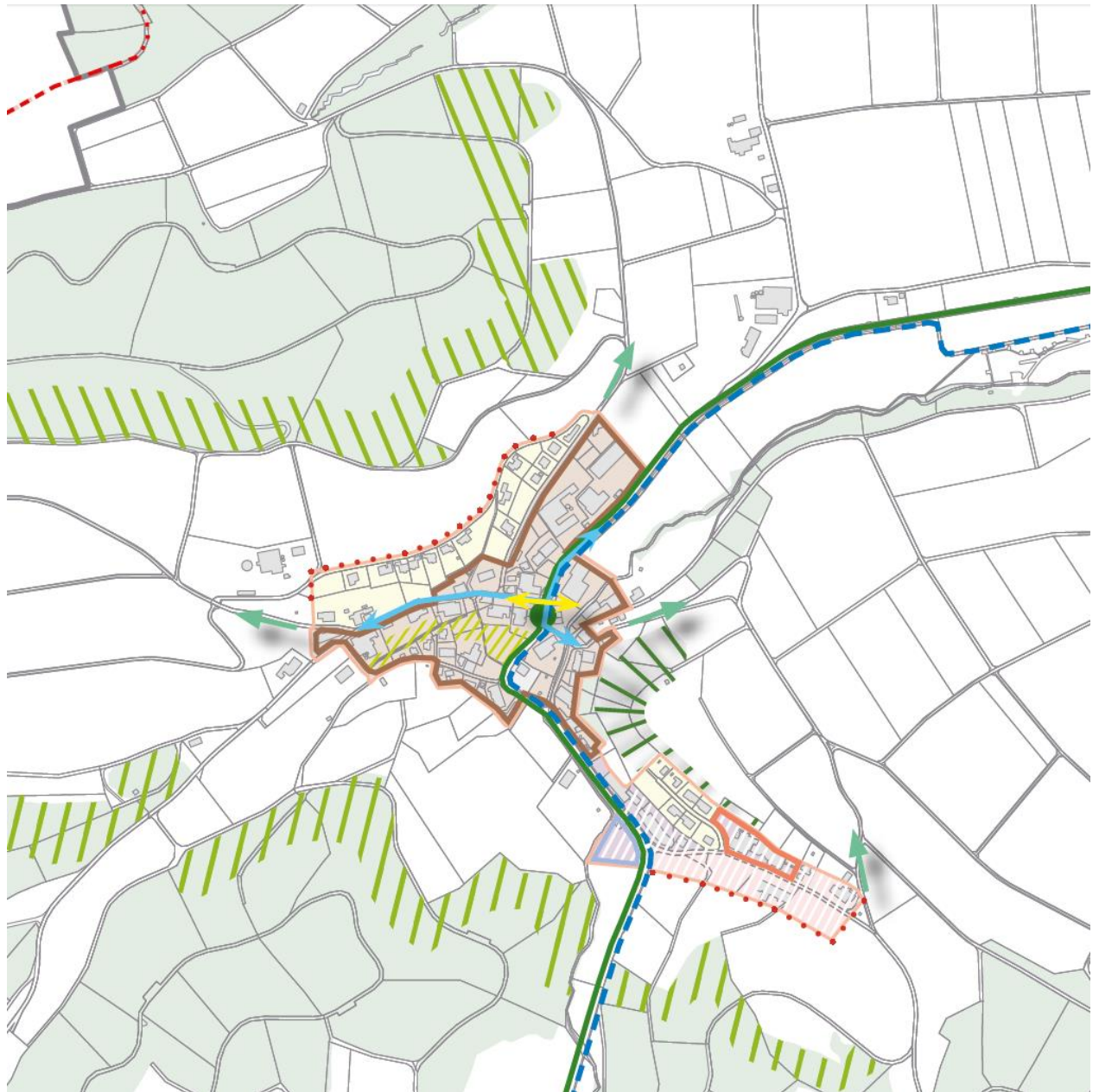
Massnahmen Siedlung und Landschaft

- Innere Siedlungsentwicklung*
- Schwerpunkt Gewerbe / Publikumsnutzungen
 - Anreize Innenentwicklung / Aufzoning E zu W2
 - Potenzial Gewerbe nutzen oder auszonieren
- Gliederungs- und Strukturelemente*
- Umsetzung Gewässerraum / Interaktion Siedlung und Naherholung
 - Waldrand als prägendes Element

Massnahmen Verkehr / Immissionen

- Fusswegverbindungen*
- vorrangige Fusswegachsen
 - Fussweganbindung prüfen
 - Anbindung Naherholungsgebiete

Ortsteil Hettenschwil

**Ausgangslage**

- Dorfzone
- Einfamilienhauszone
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Buslinien / Bushaltestelle
- Wanderwege
- Kantonale Radrouten

Massnahmen Siedlung und Landschaft

- Entwicklung / Erhaltung Dorfkern**
- sorgfältige Ortsbildgestaltung / -entwicklungen
- Innere Siedlungsentwicklung**
- sorgfältige bauliche Entwicklung anstreben
- gute Einpassung peripherer Gewerbebauten
- Umzünung in Wohn- und Gewerbezone prüfen
- Auszünung prüfen
- Gliederungs- und Strukturelemente**
- prägender Freiraum im Dorf
- Waldrand als prägendes Element
- Hügelkuppe fasst südöstlichen Siedlungsrand
- Sorgfältiger Umgang mit Siedlungsrand

Massnahmen Verkehr / Immissionen

- Hauptverkehrsachsen**
- Übergänge Fussgänger
- Fusswegverbindungen**
- vorrangige Fusswegachsen
- Anbindung Naherholungsgebiete