

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

13. Dezember 2021

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT (ÜBERARBEITET)**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.14.105 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Leuggern

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Revision Bau- und Nutzungsordnung

---

## 1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat die Eingabe der Gemeinde vom 31. August 2021 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Der vorliegende abschliessende Vorprüfungsbericht ersetzt denjenigen mit Datum vom 30. Oktober 2020.

### 1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

#### Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan Leuggern/Gippingen 1:2'500 vom 14. Juli 2021
- Bauzonenplan Felsenau 1:2'500 vom 14. Juli 2021
- Bauzonenplan Hettenschwil 1:2'500 vom 14. Juli 2021
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 14. Juli 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 14. Juli 2021

#### Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 14. Juli 2021
- Räumliches Entwicklungskonzept vom 22. April 2016
- Handlungsprogramm Innenentwicklung vom 14. Juli 2021
- Analyse über bestehende Baulinienpläne vom 14. November 2016
- Themenplan 01 – Änderungen Bauzonenplan vom 14. Juli 2021
- Themenplan 02 – Ein- und Auszonungen vom 14. Juli 2021
- Themenplan 03 – Stand der Erschliessung vom 14. Juli 2021
- Themenplan 04 – Hochwasserschutz vom 15. März 2019
- Themenplan 05 – Historische Verkehrswege (IVS) vom 18. Mai 2020
- Themenplan 06 – Schutzzonen Kulturland vom 15. März 2019
- Verifizierung der natürlichen Sohlenbreite der Fliessgewässer im Kulturland, 1:10'000 vom 14. Juli 2021
- Verifizierung der natürlichen Sohlenbreite der Fliessgewässer im Kulturland vom 14. Juli 2021
- Inventarplan 1:5'000 vom 15. März 2019

- Inventar Natur, Landschaft und Kultur vom 9. Juni 2017
- Liste Mitwirkungsangaben und Entscheid Gemeinderat vom 15. März 2019
- Liste Auswertung kantonale Vorprüfung vom 15. März 2019 und 13. Juli 2020
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 21. August 2020

## 1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland stammt von 2004. Der durch das 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. Gesamtbeurteilung

Die Vorlage zeigt, dass sich die Gemeinde Leuggern sorgfältig und intensiv mit den anstehenden raumplanerischen Aufgabenstellungen, namentlich die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen, auseinandergesetzt hat. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung wird im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom 22. April 2016 dargelegt. Dieses REK dient als wegleitende Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Die Vorlage behandelt die relevanten Themen insgesamt gut und umfassend.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme der nachstehend erwähnten Vorbehalte den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem sind noch wichtige Hinweise enthalten. Die nachstehenden Sachverhalte sind vor der öffentlichen Auflage zu überprüfen und zwingend anzupassen:

- Umgang mit den Zielsetzungen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS); Interessenabwägung und Umsetzung in der BNO
- verschiedene Punkte betreffend die Umsetzung der Gewässerräume sind zu überprüfen und zu bereinigen
- einzelne Bestimmungen in der BNO

### 2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### 2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen vom 12. September 2014 sind weitgehend berücksichtigt worden. Im Verlaufe des Vorprüfungsverfahrens haben am 30. Mai 2018, 28. Oktober 2019 sowie 27. Januar 2021 Besprechungen zu den fachlichen Stellungnahmen sowie auf Wunsch von der Gemeinde auch zur abschliessenden Vorprüfung stattgefunden. Wie die Gemeinde mit den kantonalen Aufträgen und Hinweisen umgegangen ist, wurde jeweils mit einer separaten tabellarischen Aufstellung dokumentiert.

## **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler 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.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Gemäss §§ 11 und 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, 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 der Stellungnahme vom 23. Mai 2018 nimmt der Gemeindeverband ZurzibietRegio zur vorliegenden Planung Stellung. Im Grundsatz (insbesondere die verschiedenen Um- und Aufzonungen) wird die vorliegende Planung durch den Gemeindeverband unterstützt. Der Gemeindeverband verweist in seiner Stellungnahme auf die verschiedenen Arbeitsgrundlagen, die in den letzten Jahren im Interesse der Stärkung der Region sowie der qualitätsvollen Innenentwicklung erarbeitet wurden. Im Weiteren wünscht sich der Gemeindeverband eine aus Sicht der Landschaft gesamtheitliche räumliche Betrachtung mit einer übergeordneten Idee für die Gesamtgemeinde. In Bezug auf die grossen Bauzonenreserven erachtet es der Gemeindeverband als notwendig, weitergehende Massnahmen im Interesse der qualitativen Innenentwicklung wichtiger Areale festzulegen und verweist dabei insbesondere auf die Arbeitsgrundlage "Nachhaltige Arealentwicklung".

Verschiedene vom Gemeindeverband angesprochene beziehungsweise hinterfragte Aspekte wurden mit der vorliegenden Überarbeitung berücksichtigt (unter anderem weitgehender Verzicht auf die Bauzonenarrondierungen). In Bezug auf ein gesamtheitliches Leitbild "Landschaft" sieht die Gemeinde keinen weitergehenden Handlungsbedarf. In Bezug auf Arealentwicklungen verweist die Gemeinde darauf, dass inzwischen verschiedene Projekte in Realisierung sind oder dass bereits Sondernutzungspläne bestehen.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 87,33 ha auf. Davon sind ca. 77,86 ha überbaut und ca. 9,47 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6,76 ha Wohn- und Mischzonen, 2,16 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,55 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Angaben gemäss aktuellem Bauzonenplanentwurf, Planungsbericht Kapitel 5.2.5).

### 3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Gemäss kantonalen Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung gestützt auf das Raumkonzept wird für 2034 von einem Planwert von 2'360 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) ausgegangen. Bis ins Jahr 2040 wird gemäss der kantonalen Bevölkerungsprognose mit 2'410 E gerechnet. Demgegenüber steht das Potenzial von rund 2'816 E per 2034 gemäss der kommunalen Einschätzung (Planungsbericht Kapitel 5.2.5).

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Leuggern stagniert seit 1995 bis heute im Bereich von 2'100 bis 2'150 E. Per Ende 2019 weist die Gemeinde Leuggern 2'135 E aus. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2.5) sind im Jahr 2020 110 Wohnungen im Bau und weitere Projektabsichten bekannt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die kantonale Bevölkerungsprognose für das Jahr 2034 bereits in fünf Jahren erreicht beziehungsweise übertroffen wird.

Die aktuelle Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen beträgt 31,2 E/ha (Stand 2019). Gemäss den kantonalen Datengrundlagen war im Jahr 2000 noch eine Einwohnerdichte von 36,7 E/ha ausgewiesen. Diese Entwicklung läuft der erforderlichen Entwicklung klar zuwider. Von der aktuellen Bautätigkeit im Gebiet "Stöckmatt" (25 Wohnungen), Gippingen "Süd" (10 Wohnungen) und Gippingen "Binz" (76 Wohnungen) darf zumindest aus der Überbauung im Gebiet "Binz" ein wesentlicher Innenentwicklungsbeitrag erwartet werden.

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 6,76 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 405 Personen resultiert.

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.
- Mit § 9 Abs. 3 BNO soll sichergestellt werden, dass eine richtplankonforme Nutzung der Reserven erfolgt. So dürfen freistehende Einfamilienhäuser innerhalb der W3 und W-3 nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken realisiert werden, wenn die zweckmässige Bebauung nicht möglich ist.
- In der W3 sind Hauptbauten mit weniger als vier Wohneinheiten nicht zulässig.
- Mit § 7 BNO soll zudem sichergestellt werden, dass die Innenentwicklung mass- und qualitativ erfolgt (Handlungsprogramm Innenentwicklung).

## **Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]**

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato rund 31 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. Die Potenziale, die sich durch die Anpassungen der BNO ergeben, werden von der Gemeinde als realistisch eingeschätzt.

Lobenswert sind die identifizierten Innenentwicklungspotenziale in der bestehenden Bausubstanz der Dorfkern- und Dorfzonen.

## **Aussenentwicklung [A]**

Die gemäss Richtplan gewünschte Bevölkerungsentwicklung kann innerhalb der vorhandenen Bauzonenreserven sichergestellt werden. 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 2034 [R-I-A]**

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan von einer Bevölkerung von ca. 2'360 Personen im Jahr 2034 und ca. 2'410 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,45 % pro Jahr). Diese Entwicklungsannahme schliesst nicht aus, dass die Anzahl Bevölkerung phasenweise sprunghaft ansteigen kann.

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Leuggern per 2034 beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'816 Personen (davon rund 300 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit deutlich über dem Planwert per 2034 und 2040 gemäss kantonaler Prognose. Aufgrund der in Realisierung begriffenen Bauvorhaben sowie der angekündigten Überbauungen schätzt die Gemeinde den Zuwachs auf einen Bevölkerungsbestand von 2'500 Personen in den nächsten 15 Jahren als realistisch ein (Planungsbericht Kapitel 5.2.5). Dieser Wert würde die kantonale Prognose für das Jahr 2040 bereits übertreffen.

Gestützt auf die planerischen Festlegungen und Annahmen zur realistischen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 wird die Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von heute rund 31 E/ha auf 35,7 bis 37,7 E/ha geschätzt. Eine entsprechende Einschätzung für den Planungshorizont 2034 wird im Planungsbericht nicht vorgenommen. Gemäss fachlicher Einschätzung könnte gestützt auf die konkreten Festlegungen im allgemeinen Nutzungsplan sowie gestützt auf das im Handlungsprogramm Innenentwicklung dargelegte Innenentwicklungspotenzial und unter Berücksichtigung der aktuellen Bautätigkeit bis 2034 eine Bevölkerungsdichte von rund 34 E/ha erreicht werden. Diese Entwicklung geht in die richtige Richtung. Die Zielvorgabe gemäss Richtplan per 2040 von 40 E/ha kann mutmasslich nicht erreicht werden.

## **Auszonungen Wohn- und Mischzonen**

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept. Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG verpflichtet, aktiv Auszonungen

(Nichteinzonungen) zu prüfen und die Ergebnisse dieser Überprüfung im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern.

Die Gemeinde sieht an verschiedenen Stellen Auszonungen von Wohn- und Mischzonen sowie von Arbeitszonen im Umfang von 1,26 ha vor (Planungsbericht 5.2.3). Von den Auszonungen sind 1,12 ha Wohn- und Mischzonen betroffen. Aus fachlicher Sicht sind die vorgesehenen Auszonungen zweckmässig und die Begründungen nachvollziehbar.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.5) werden die Verhältnisse zu verschiedenen weiteren potenziellen Auszonungsflächen dargelegt und begründet, warum an der Beibehaltung einer Bauzone festgehalten wird. Die am Bauzonenrand gelegenen Bauzonenflächen in den Gebieten "Gischberg", "Stöckmatt", Gippingen Süd" kommen nach der Einschätzung der Gemeinde aufgrund rechtskräftiger Erschliessungspläne, langjähriger Rechtsstreitigkeiten, bereits erstellter Erschliessungsanlagen und erfolgter Landumlegungen oder in Realisierung begriffener Bauvorhaben nicht mehr für Auszonungen in Betracht. Die entsprechenden Begründungen, welche primär die privaten, wirtschaftlichen und gemeindepolitischen Interessen berücksichtigen, sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Ob diese Begründungen im Falle eines Beschwerdeverfahrens im Kontext der übergeordneten, planungsrechtlichen Aufträge genügen, bleibt offen.

### **Fazit Fassungsvermögen**

Die Wohn- und Mischzonen sind gestützt auf die kantonalen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung 2034 und unter Berücksichtigung weiterer Innenentwicklungspotenziale in den überbauten Bauzonen grosszügig dimensioniert.

Leuggern weist mit seinen vier räumlich getrennten Ortsteilen sowie den vier Weilern eine für aargauische Verhältnisse einzigartige Siedlungsstruktur auf. Die unüberbauten Bauzonenflächen setzen sich aus einer Vielzahl an kleinen Flächen meist innerhalb des kompakt abgegrenzten Siedlungsgebiet zusammen. Langjährige Verfahrensstreitigkeiten oder laufende Überbauungsbestrebungen erschweren beziehungsweise verunmöglichen Auszonungen von grösseren, an der Peripherie gelegenen Bauzonenflächen. Leuggern stellt in der "Vision Zurzibiet" ein Grundzentrum zur Deckung des täglichen Bedarfs dar. Ferner stärken das Regionalspital sowie der neu vom Regierungsrat festgelegte Oberstufenschulstandort die Gemeinde als wichtigen Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen kann aus fachlicher Sicht als mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar beurteilt werden.

### **3.3.3 Handlungsprogramm**

Die Planungsbehörde legt im Dokument "Handlungsprogramm Innenentwicklung" zusammenfassend die Innenentwicklungspotenziale dar und beschreibt die zur Mobilisierung und Qualitätssicherung beabsichtigten Massnahmen. Zumindest ein wichtiges Projekt "Zentrumsentwicklung Leuggern" wurde inzwischen initiiert.

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. Diese in der BNO verankerte Absicht ist vorbildlich und wird ausdrücklich begrüsst.

### **3.3.4 Arbeitsplatzzonen**

Die Gewerbebezonen werden mit kleineren Anpassungen gemäss der rechtskräftigen Abgrenzung übernommen. Die unbebauten Flächen umfassen 2,16 ha. Die mit 1,2 ha verhältnismässig grosse

Reserven (unbebaut und extensiv genutzt) 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.

### **3.3.5 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.

Zu den Bauzonenreserven auf der Parzelle 720 beim Feuerwehrlokal an der Händlestrasse bestehen widersprüchliche Angaben. Gemäss Bauzonenplan sowie gemäss Themenplan 01-Änderungen Bauzonenplan wird die OeBA gegenüber der rechtskräftigen Abgrenzung reduziert. Die Auszonung der OeBA im Umfang von rund 0,25 ha kommt in der Zusammenstellung (Planungsbericht, Kapitel 5.2.3) nicht zum Ausdruck. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2.5) soll die 0,55 ha Bauzonenreserven beibehalten werden. Soweit keine absehbaren Bedürfnisse für öffentliche Zwecke am Standort Händlestrasse erkennbar sind, wäre das Beibehalten einer Reserve im Umfang von ca. 0,3 ha fachlich vertretbar (entspricht der Abgrenzung gemäss vorliegendem Bauzonenplan).

Auf der Parzelle 1867 sollen gemäss § 14 Abs. 3 BNO Drittnutzungen wie zweckgebundenes Wohnen im Alter zulässig sein, soweit sie dem Primärzweck dienen (gemäss Planungsbericht Kapitel 5.2.1 auch mit privater Trägerschaft). Eine pauschale Öffnung für Drittnutzungen innerhalb der OeBA wäre nicht zulässig. Mit der Einschränkung, dass die Drittnutzung dem Primärzweck dienen soll, wird dies verhindert.

- Die Verhältnisse betreffend die OeBA an der Händlestrasse in Leuggern sind zu klären. Die Festlegungen in den Situationsplänen sowie die Darlegungen im Planungsbericht sind aufeinander abzustimmen.

### **3.3.6 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Wichtigste Umzonungen**

Die Einfamilienhauszone wird in die 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 W2 in die W-3 werden dichtere Wohnbauformen im Umfeld bereits bestehender Mehrfamilienhäuser (Ahornweg) und in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle "Gippingen Händlestrasse" ermöglicht.

Mit der Aufzonung von Flächen von der W2/WG2 in die 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 zum Gestaltungsplan Rechnung getragen.

Mit der Umzonung einer 0,5 ha grossen Fläche im Ortsteil Hettenschwil von der Einfamilienhauszone in die Dorfzone 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 (Planungsbericht, Kapitel 4.1.2). Entsprechende Bestimmungen in der BNO finden sich jedoch keine. Zudem wird ein "Freihaltebereich Hochbauten" gemäss § 21 BNO bereits für die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels verwendet.

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 Nutzer) im Ortsteil Leuggern wird von der OeBA in eine Spezialzone Sport und Freizeit umgezont.

Die geplanten Umzonungen (Planungsbericht, Kapitel 5.2.2) sind im Grundsatz sachgerecht.

- Die Verhältnisse beziehungsweise die Festlegungen betreffend die Freihaltbereiche Hochbauten (Siedlungstrenngürtel und Hettenschwil) sind zu überprüfen. Entsprechend sind zweckmässige Bestimmungen in der BNO festzulegen.

### 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 <sup>1</sup> -Bilanz
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
Total/Saldo	<b>0,58 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,0 ha FFF</b>
A Felsenau Einzonung Fulerstrasse			
B Felsenau Einzonung Wardstrasse			
F Leuggern Einzonung Hauptstrasse			
G Leuggern Einzonung Aareweg			
<b>Planungsanweisung 4.2</b>			
<b>Total/Saldo</b>	<b>-1,53 ha</b>	<b>-1,53 ha</b>	<b>0,81 ha FFF</b>
C Felsenau Auszonung WG3 Rheinufer			
F Felsenau Auszonung Bahnhofstrasse			
G Leuggern Auszonung Steigweg			
H Hettenschwil Auszonung GE Mandacherstr.			
I Hettenschwil Gibriststrasse			
K Gippingen Im Winkel			
Leuggern Auszonung ÖB Händlestrasse			
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>-0,95 ha</b>	<b>-1,53 ha</b>	<b>0,81 ha FFF</b>

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").

<sup>1</sup> Fruchtfolgeflächen



## **Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Bei Einzonungen ist 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. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 ([www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung)) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen in Bezug auf Ein- oder Umzonungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

- ▶ Zu folgenden Parzellen stellen wir eine Unstimmigkeit zur Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" fest. Die Liste ist entsprechend anzupassen:
  - Parzellen 2539 und 2540, Felsenau; die Parzellen wurde im Rahmen der Teiländerung "Bahnhof Felsenau" vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohn- und Gewerbezone 3 beziehungsweise Gewerbezone umgezont (genehmigt 31. Oktober 2012).
  - Parzelle 702 = korrekt ist 1702

### **3.3.7 Siedlungsqualität**

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

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

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 [§§ 50–52 BNO]).

#### **Gebiete mit bedingter Gestaltungsplanpflicht**

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

Das Gebiet "Binz" im Ortsteil Gippingen, für welches bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt (genehmigt 19. Februar 2019), wird der Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Verschiedene grössere und kleinere, meist unbebaute Areale werden neu einer 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).

#### **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, Anlagenteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind. Dies würde im Grundsatz ein Abbruchverbot bedingen. Davon könnte ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies qualifiziert begründet und unter strengen Qualitätsvorgaben sowie deren Sicherung erfolgen würde. Das Erhaltungsziel a zielt auf die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche ab.

Die Zonengrenzen der Dorfkern- und Dorfzone 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). Ein eigentliches Abbruchverbot mit der Möglichkeit, in begründeten Ausnahmen davon abweichen zu können, wie dies gemäss kantonaler Praxis für diese bedeutenden Räume erforderlich wäre, wird nicht festgelegt. Die Gebäude innerhalb der Dorfkern- und Dorfzone, die nicht unter Substanzschutz stehen, können somit abgerissen und ersetzt werden. Eine solche Entwicklung widerspricht der Zielsetzung des ISOS, wonach die Gebäude innerhalb des Gebiets Nr. I integral zu erhalten sind.

#### Fazit Umsetzung ISOS

Der Gemeinderat verzichtet gemäss Protokollauszug vom 9. August 2021 auf das allgemeine Abbruchverbot in der Dorfzone. Eine solche Einschränkung wird als zu grosser Eingriff ins Grundeigentum beurteilt. Der Gemeinderat will den Erhalt der Gebäude und des Freiraumes durch eine fachliche Begleitung erreichen.

Die im Planungsbericht (Kapitel 4.1.3) dargelegte Argumentation ist aus fachlicher Sicht nicht plausibel. Die Interessenabwägung ist einseitig auf die privaten Interessen für eine Überbauung ausgelegt und bildet keine sachgerechte Auseinandersetzung mit den öffentlichen Interessen, unter anderem den Erhaltungszielen gemäss ISOS, ab. Eine sachgerechte gebietsweise Abwägung hat mit gleichwertigen (nationalen) Interessen zu erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung als auch nachgelagerte Bauvorhaben in einem Beschwerdeverfahren erfolgreich angefochten werden können. Der vorliegende Entwurf der BNO widerspricht auch aufgrund der gängigen Rechtspraxis (einschliesslich diverser Bundesgerichtsurteile) bezüglich der Umsetzung des ISOS dem Anspruch an eine rechtssichere allgemeine Nutzungsplanung. Die Gemeindeautonomie ist gemäss gängiger Rechtspraxis bei der Umsetzung des ISOS stark eingeschränkt, insofern nationale Interessen nicht ausreichend berücksichtigt werden. Ein positiver Genehmigungsantrag der BNO kann so nicht in Aussicht gestellt werden. Mit geeigneten Festlegungen in der vorliegenden Nutzungsplanung ist eine solche Rechtsunsicherheit tunlichst zu vermeiden.

- Die Ziele des ISOS werden mit den Vorgaben zu den Gestaltungsplänen (A) in Verbindung mit der bedingten Gestaltungsplanpflicht nicht angemessen umgesetzt. In den Zonenbestimmungen insbesondere betreffend die ortsbaulich sensiblen Ortsteile ist das Abbruchverbot mit der Möglichkeit von Ausnahmen, welche eine qualifizierte Beurteilung voraussetzen, festzulegen. (**Vorbehalt**)

- ▶ Es wird dringend empfohlen, die Interessenermittlung und Interessenabwägung umfassend vorzunehmen.

### Freiraum / Siedlungsrand

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.

Bei der Siedlungsentwicklung ist neben der Entwicklung der Dorfzentren auch besonders auf die Gestaltung der Siedlungsränder Wert zu legen.

- ▶ Es wird dringend empfohlen, Hochbauten in den ortsbildprägenden Freiräumen auszuschliessen oder in den fraglichen Bereichen Grünzonen festzulegen.
- ▶ Es wird empfohlen, die Forderung nach einem sorgfältig gestalteten Siedlungsrand grundsätzlich in der BNO im Kapitel "6.1 Einordnen von Bauten und Anlagen" zu verankern.

### **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 zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau ([www.ag.ch/klimakarten](http://www.ag.ch/klimakarten)) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ([www.ag.ch/klimawandel-siedlung](http://www.ag.ch/klimawandel-siedlung)) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Gemäss § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV; rechtskräftig seit 1. November 2021) zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Die Aufnahme des Themas in den kantonalen Richtplan ist in Bearbeitung und zeitnah vorgesehen.

Im Planungsbericht sind die Massnahmen zur Hitzeminderung gemäss § 4 Abs. 1 BauV aufzuzeigen. Dabei ist insbesondere eine Betrachtung der bestehenden Hitzeinseln gemäss Klimaanalysekarte, Massnahmen zum Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten oder Kaltluftströmen zu berücksichtigen. Hier ergeben sich allenfalls Synergien mit anderen Themen wie die Umsetzung des ISOS, dem Siedlungsrand oder Erholungsflächen im Siedlungsgebiet.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

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

Die Kulturobjekte werden mit Ausnahmen 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 6.4).

### **3.3.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Auf die Ausarbeitung eines KGV wird 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) wird 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).

### **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

#### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (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 +0,81 ha (vgl. Ziffer 3.3.6), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

#### **3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Leuggern grenzt an sehr bedeutende Biodiversitätsgebiete (Gippinger Grien und Klingnauer Stausee), welche 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 alle rechtskräftigen Naturschutzzonen und -objekte übernommen und zweckmässig mit weiteren ergänzt. Die Änderungen sind im Planungsbericht (Kapitel 5.5.3) detailliert begründet.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

#### **3.4.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

##### **Weiler**

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans (Beschluss des Grossen Rats vom 20. September 2011), verbunden mit verschiedenen Vorbehalten, Auflagen und Aufträgen, genehmigt. Unter anderem hat er den Kanton beauftragt, die im Richtplan festgesetzten Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen. Als Kriterien gelten die vom Bund vorgenommenen Ergänzungen des Richtplankapitels S 1.6 (Planungsgrundsatz B, neu).

Wie die Umsetzung der inzwischen erfolgten Überprüfung sämtlicher im Richtplan festgesetzten Weiler im Nutzungsplanungsverfahren erfolgen soll, wird im Rahmen der Gesamtüberprüfung des Richtplans (GÜP1) entschieden (siehe Schreiben der Abteilung Raumentwicklung vom 10. Juli 2020).

Die rechtskräftig festgelegten Weilerzonen werden unverändert in den Kulturlandplan übernommen und als Orientierungsinhalt dargestellt. In den Schluss- und Übergangsbestimmungen (§ 58 BNO) werden die rechtsgültigen Bestimmungen zur Weilerzone explizit von der Aufhebung bisherigen Rechts ausgenommen. Dies ist sachgerecht.

#### **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. § 31 BNO legt die Anforderungen für die nachgelagerten Verfahren fest.

### **3.4.4 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
- Rheinuferenschutzdekret
- 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.

#### **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.

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe werden von der überlagernden Schutzzone symbolhaft ausgenommen. Im Interesse der flexibleren Handhabung im Baugesuchsverfahren werden gemäss aktueller kantonalen Praxis die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der übergeordneten Freihaltegebiete mit der Landschaftsschutzzone überlagert und mit dem Symbol "L" gekennzeichnet. Die konkrete räumliche Anordnung neuer Bauten und Anlagen erfolgt unter Abstimmung mit den Schutzinteressen im Baugesuchsverfahren (siehe Muster-BNO, Kapitel A 3.4.2 Landschaftsschutzzone).

- Es wird dringend empfohlen, den planerischen Umgang mit aktiven Landwirtschaftsbetrieben in einem kantonalen Freihaltegebiet dem neuen kantonalen Lösungsansatz anzupassen.

### 3.5 Weitere materielle Hinweise

#### 3.5.1 Gewässerschutz

##### Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die seit 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV bis Ende 2018 zu erfolgen. Die Grundlagen für die kantonale Umsetzung liegen mit der vom Regierungsrat am 16. März 2016 beschlossenen, kantonalen Gewässerraumkarte und dem revidierten § 127 BauG vor.

Betreffend Umsetzung von § 127 BauG in der kommunalen Nutzungsplanung werden die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen bezeichnet. In der kantonalen Fachkarte Gewässerraum sind für die Bäche in der Regel recht homogene Gewässerraumbreiten von 12 m bis 16,5 m ausgewiesen. Die zuständige Fachstelle hat diese Breiten abschnittsweise vor Ort verifiziert. Die Umsetzung der Gewässerräume entspricht den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben.

##### Hinweise:

- Planungsbericht (Kapitel 5.3.2, S. 56): "*Gemäss kantonalen Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet kein Gewässerraum, sondern nur der Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.*"

Diese Aussage ist nicht ganz korrekt. Basierend auf § 127 Abs. 1 lit. c BauG wird im Kanton Aargau auch bei eingedolten Bächen ein Gewässerraum umgesetzt. Dieser bemisst sich über die beidseitigen Uferstreifen von je 6 m Breite plus das Kaliber der Bachleitung und hat die Funktion des Bautenabstands. Es ist korrekt, dass bei diesen Gewässerabschnitten gestützt auf Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV die Bewirtschaftungseinschränkungen nicht zur Anwendung kommen.

- Gemäss aktueller Praxis (Praxisänderung) ist eine flächenhafte Umsetzung des Gewässerraums auch über die Wasserflächen von Aare und Rhein erforderlich.
  - Die Gemeinde Leuggern setzt die Gewässerräume der Bäche < 2 m Breite sowie bei den eingedolten Bächen noch gemäss bisheriger Praxis in Form von symbolhaften Darstellungen und der zugehörigen Formulierungen in der BNO um. Gemäss aktueller Praxis ist die Gewässerraumzone als klar definierte Zone darzustellen.
- Die vorstehenden Hinweise sind zweckmässig in den Situationsplänen und im Planungsbericht zu berücksichtigen beziehungsweise umzusetzen.

##### 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 unverschmutzten Abwassers). Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

- Es wird empfohlen, die Verhältnisse von Einwohnerpotenzial der festgelegten Bauzonen und den öffentlichen Werken zu überprüfen und den Sachverhalt im Planungsbericht darzulegen (Kapazitäten, Investitionsbedarf etc.).

#### 3.5.2 Hochwassergefahren

##### Hochwasserschutz innerhalb Bauzonen

Die Gefahrenkarte Hochwasser ist im Bauzonenplan 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 Klingnauer Staussee-Dekret überlagert. Auf die Bezeichnung der Freihaltegebiete Hochwasser wird verzichtet. Dies ist sachgerecht. Die Bestimmungen in §§ 25 und 26 BNO zum Freihaltegebiet Hochwasser sind grundsätzlich zweckmässig.

### **3.5.3 Wald**

#### **Waldareal**

Gemäss § 6 Abs. 2 Waldgesetz (AWaG) lassen die Gemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. In der Gemeinde Leuggern sind seit 2019 sämtliche Waldgrenzen – mit Ausnahme von zwei hängigen Einsprachen auf den Parzellen 168 und 1041 – rechtskräftig. Sowohl in den vorliegenden Bauzonenplänen wie auch im Kulturlandplan ist das rechtskräftige Waldareal als Orientierungsinhalt dargestellt.

#### **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.

#### Hinweis:

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.

### **3.5.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Die Gemeinde sieht diverse Um- und Aufzonungen vor (Planungsbericht Kapitel 5.2.2). Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

### **3.5.5 Archäologie**

Von den Festlegungen insbesondere im Bauzonenplan sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 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).

#### Hinweis:

Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen ([www.geoport.ch](http://www.geoport.ch)).

### 3.5.6 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 (§ 27 BNO). IVS<sup>2</sup>-Objekte sind im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans gemäss der umschriebenen Zwecksetzung aufgenommen. Dies ist zweckmässig.

## 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

### 3.6.1 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 nach diesen neuen Bestimmungen.

### 3.6.2 Revision Bauverordnung

Am 1. November 2021 trat die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. Der Anpassungsbedarf an der BNO wird unter Ziffer 3.6.4 aufgezeigt.

### 3.6.3 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.

### 3.6.4 Einzelne Bestimmungen (Vorbehalt soweit nicht anders deklariert)

§ 8 Abs. 7	Der zweite Satz ["In solchen Fällen ..."] ist zu streichen.  Der revidierte § 22 BauV lässt eine abweichende Regelung der Gemeinde nun explizit zu. Allerdings kommt § 22 BauV nur zur Anwendung, wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt. Vorliegend ist die Gebäudehöhe in den Zonen D, DK und WG mit einer maximalen Anzahl Vollgeschosse und einer Gesamthöhe begrenzt. § 22 BauV ist entsprechend nicht anwendbar, weswegen auch keine Abweichungen davon als zulässig erklärt werden müssen.
§§ 9 Abs. 1, 10 Abs. 1, 11 Abs. 2, 12 Abs. 2, 13 Abs. 2	Neu ist der Begriff "Verkaufsfläche" anstelle von "Nettoladenfläche" zu benutzen (vgl. § 15d BauV).
§ 9 Abs. 1	Der letzte Nebensatz ["sofern daraus keine ..."] ist zu streichen. Neu ist in § 15c BauV geregelt, was unter nicht störenden Betrieben zu verstehen ist. Dabei ergibt sich bereits aus der Definition im kantonalen Recht, dass diese keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten dürfen, als sie aus dem Wohnen entstehen.

---

<sup>2</sup> Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz



- § 9 Die Absätze 3 und 4 widersprechen sich offensichtlich und sind zwingend zu bereinigen.
- § 13 Abs. 2 Die Verkaufsfläche ist die der Kundschaft zugängliche Fläche samt den Flächen für Gestelle, Auslagen und dergleichen, aber ohne Sanitarräume, Flächen für die Verkehrserschliessung und dergleichen (§ 15d BauV). Ausstellungsflächen, die der Kundschaft zugänglich sind, gehören demnach zur Verkaufsfläche.
- Vor diesem Hintergrund erscheint die Formulierung des § 13 Abs. 2 BNO, wonach in den Gewerbebezonen Hettenschwil Verkaufsgeschäfte nicht zugelassen sind, Ausstellflächen bis maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Gebäude aber schon, widersprüchlich. Falls die Fläche der Kundschaft nicht zugänglich sein soll, wäre das zu präzisieren, beziehungsweise allenfalls könnte dann ganz auf die Regelung verzichtet werden. Falls die Fläche der Kundschaft zugänglich sein soll, handelt es sich um Verkaufsfläche und damit wohl auch um ein Verkaufsgeschäft. Die Formulierung ist zu prüfen und zu ändern.
- § 24 Abs.2 Dieser Absatz ist zu streichen, da neu § 36c BauV zur Anwendung kommt. Es wird jedoch empfohlen, in der BNO-Bestimmung zu regeln (zum Beispiel als letzter Absatz der Bestimmung), dass § 36c BauV anwendbar bleibt.
- § 24 Abs. 6 Ist zu streichen. Der im Plan nicht verorteten Hochwasserschutz ist neu abschliessend in § 36c BauV geregelt.
- § 25 Ist zu streichen. Der im Plan nicht verortete Schutz vor Oberflächenwasser ist neu abschliessend in § 36c BauV geregelt.
- § 28 Abs. 2 Der Verweis in Klammer auf § 46 BNO ist zu streichen oder allenfalls durch einen Verweis auf § 36a BauV zu ersetzen.
- § 30 Die rechtskräftigen Bestimmungen zur Weilerzone werden von der Aufhebung bisherigen Rechts ausgenommen (§ 58 Abs. 1 BNO). Damit bleibt klar, dass § 26 Abs. 1 bis 4 sowie 7 aBNO noch gilt. § 30 BNO ist daher zu streichen oder es ist nur darauf hinzuweisen, dass § 26 aBNO noch gilt, ohne die ganze Bestimmung aufzuführen. Allenfalls kann die weitergeltende Weilerbestimmung der neuen BNO als orientierenden Anhang (weitergeltendes Recht) hinzugefügt werden.
- Der Zusatz "§ 26 Abs. 1 bis 4 sowie 7 aBNO bleibt unverändert" indiziert, dass dieser Paragraph – wie viele andere Paragraphen ebenfalls – unverändert übernommen und folglich nicht von der Planung ausgenommen wird.
- § 33 (eigentlich 34) Aktuell gibt es zwei § 33. Nachstehender Antrag betrifft den zweiten § 33. Ist zu streichen. Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt.
- § 35 Ist zu streichen. Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt.
- § 43 Abs. 2 und 3 Ist zu streichen. Diese Regelung ist neu in § 19 Abs. 3 BauV enthalten.
- § 46 Abs. 1 und 2 Ist zu streichen. Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume von Neubauten sind neu in § 36a BauV geregelt.

Entsprechend ist auch die Marginalie der Bestimmung anzupassen, da sie nicht mehr die Raummasse und Fenstergrössen regeln wird, sondern Garten-, Terrassen- und Balkonflächen.

- §§ 48 Abs. 1 und 50 Abs. 1 Die Nummerierung der VSS<sup>3</sup>-Normen hat geändert. Entweder ist sie zu aktualisieren oder die betreffenden Absätze können auch ganz gestrichen werden, da sie nur kantonales Recht wiederholen und keinen eigenen Regelungsgehalt haben.
- § 51 Abs. 1 Ist zu streichen. Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen sind neu in § 15e BauV geregelt.
- § 53 Abs. 2 Der Absatz enthält eine Regelung, "wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10% ist". § 17a BauV enthält neu folgende Definition des Hangs: "Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %." Entsprechend kann in der Formulierung des § 53 Abs. 2 BNO der Begriff "Hang" verwendet und auf die Umschreibung mit dem Gefälle verzichtet werden.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die ARE hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider  
Sektionsleiter



Jürg Frey  
Kreisplaner

---

<sup>3</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute