Leuggern, 23. November 2026

Gesamtrevision Nutzungsplanung Leuggern: Ein langer Weg mit einem vorläufigen Dämpfer

Die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Leuggern ist vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt worden. Damit findet ein langjähriger Planungsprozess seinen vorläufigen Abschluss. Allerdings gilt die Freude nicht uneingeschränkt: Für fünf Parzellen ist die Genehmigung aufgrund einer Beschwerde des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) vorerst mit Einschränkungen verbunden.

Ein langer Weg liegt hinter der Gemeinde Leuggern. Bereits an der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2015 wurde für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ein Verpflichtungskredit von CHF 140'000.00 bewilligt. Am 22. November 2022 stimmte die Gemeindeversammlung zudem einem Zusatzkredit von CHF 50'000.00 für die Weiterführung und Fertigstellung der Gesamtrevision zu.

Ziel der umfassenden Überarbeitung war es, die bestehende Nutzungsplanung den heutigen Anforderungen anzupassen und die planerischen Grundlagen für die künftige Entwicklung der Gemeinde zu schaffen. Die Bau- und Nutzungsordnung sowie die zugehörigen Zonenpläne bilden dabei die zentralen Grundlagen für die bauliche Entwicklung, die Nutzung des Kulturlandes und die räumliche Gestaltung von Leuggern.

Regierungsrat genehmigt die neue BNO

Nach einem langjährigen Planungs- und Überarbeitungsprozess wurde die neue Bau- und Nutzungsordnung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt. Die Gemeinde konnte davon ausgehen, dass die neue Nutzungsplanung nun ihre Gültigkeit erhalten werde. Doch die Freude währte nicht lange. Im Juli 2026 reichte das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau Beschwerde gegen Teile der genehmigten Nutzungsplanung ein. In der Folge verfügte das Verwaltungsgericht für die Dauer des laufenden Verfahrens eine vorsorgliche Massnahme. Diese betrifft die Parzellen Nr. 99/101, 418, 1536, 1239 und 1240. Für diese Grundstücke dürfen bis zum Abschluss des gerichtlichen Verfahrens keine Baubewilligungen für Bauten und Anlagen erteilt werden.

Mit den Eigentümern dieser Parzellen wurden Verträge abgeschlossen, dass die Flächen im Baugebiet bleiben. Im Gegenzug haben sich die Grundeigentümer verpflichtet, ihre Parzellen innert fünf Jahren ab Rechtskraft der BNO zu wesentlichen Teilen zu überbauen, andernfalls diese Parzellen als entschädigungslos dem Nichtbaugebiet zugewiesen werden. Eine faire Lösung für alle Parteien.

zurzibiet

Gemeinde Leuggern
Schulweg 1 | 5316 Leuggern | Telefon 056 268 60 60
gemeindekanzlei@leuggern.ch | www.leuggern.ch

Was gilt nun für die Gemeinde?
Wichtig ist: Die Beschwerde betrifft nicht die gesamte Nutzungsplanung von Leuggern, nur die fünf genannten Parzellen. Für das übrige Baugebiet gilt vorbehaltlos die vom Regierungsrat genehmigte neue Bau- und Nutzungsordnung samt den dazugehörigen Zonenplänen.

Lediglich für die erwähnten Grundstücke bestehen aufgrund der Verfügung des Verwaltungsgerichts vorläufig Einschränkungen. Wie es mit diesen Parzellen weitergeht, hängt vom Ausgang des Beschwerdeverfahrens ab.

Was bringt die neue BNO für Leuggern?
- Mehr verdichtetes Bauen. Neue Möglichkeiten für eine bessere Nutzung des Baulands. Aufhebung der Ausnützungsziffer
- Einheitliche Bauvorschriften: Anpassung an die schweizweit geltenden IVHB-Regeln.
- Ortsbildschutz. Erhalt und Aufwertung der Dorfkerne.
- Neue Nutzungszonen: Zusätzliche Möglichkeiten für Wohnen, Gewerbe und Freizeit.
- Natur und Landschaft: Stärkere Berücksichtigung von Grünflächen und Naturschutz.

Ein Meilenstein – trotz offener Fragen
Mit der Genehmigung der neuen BNO ist für Leuggern ein bedeutender Schritt gelungen. Seit dem ersten Kreditbeschluss im Jahr 2015 sind viele Jahre vergangen. Zahlreiche Arbeiten, Abklärungen und Planungsprozesse waren notwendig, bis die Gesamtrevision nun weitgehend abgeschlossen werden konnte.

Dass ausgerechnet nach der Genehmigung durch den Regierungsrat noch ein gerichtliches Verfahren eingeleitet wurde, ist für die betroffenen Grundeigentümer sowie für den Gemeinderat eine unbefriedigende Situation und die Beschwerde das Bundesamt für Raumentwicklung kann nicht nachvollzogen werden.

Dennoch bleibt festzuhalten. Für den überwiegenden Teil des Gemeindegebiets gilt die neue Nutzungsplanung. Die Zukunft der fünf betroffenen Parzellen wird nun das laufende Verfahren vor dem Verwaltungsgericht zeigen.

Bei Fragen steht Ihnen Susanne Keller, Gemeindeammann, gerne zur Verfügung

Gemeinde Leuggern
Schulweg 1 | 5316 Leuggern | Telefon 056 268 60 60
gemeindekanzlei@leuggern.ch | www.leuggern.ch