



Gesamtrevision

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

# Räumliches Entwicklungsleitbild REL

vom Gemeinderat verabschiedet am 12. Oktober 2020



Zielbild des Räumlichen Entwicklungsleitbildes, Marti Partner August 2020



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>REL – Ausgangslage und Ziele</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>REL – Erarbeitung und Ablauf</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
3.1	Kantonale und regionale Grundlagen	5
3.2	Statistische Grundlagen Besenbüren	6
<b>4</b>	<b>Räumliche Analyse</b>	<b>9</b>
4.1	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	9
4.2	Baulandreserven und Einwohnerdichte	12
4.3	Verkehr, Nutzung und Versorgung	13
<b>5</b>	<b>Jetzt-Zustand und Perspektiven</b>	<b>17</b>
5.1	Auswertung der Bevölkerungsumfrage	18
5.2	Ergebnisse des Workshops zum REL mit der Bevölkerung	20
<b>6</b>	<b>Entwicklungsziele 2040</b>	<b>21</b>
6.1	Siedlung und Identität – Entwickeln im Bestand	21
6.2	Verkehr – auf Strassenräume abstimmen	25
6.3	Begegnung, Versorgung und Nutzung – an alle denken	27
6.4	Ortsbild & Landschaft – Qualität wahren und schärfen	28
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung Entwicklungsziele 2040</b>	<b>32</b>

## **Anhang**

- Zielbild zum Räumlichen Entwicklungsleitbild, M 1:5'000, Plan A3
- Politapéro 19. Feb. 2020 / Auswertung und Fotodokumentation

## 1 REL – Ausgangslage und Ziele

Leitbild räumliche  
Entwicklung - REL

Mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) werden die Weichen für die Entwicklung der Gemeinde Besenbüren gestellt. Der Zeithorizont des REL ist 2040.

Es stellt eine Gesamtschau über die Gemeinde Besenbüren zu den räumlichen Vorstellungen und das strategische Vorgehen zum Erreichen dieser Vorstellungen, dar.

Die Fragestellung lautet: Wie soll sich die Gemeinde gesamthaft und bezogen auf einzelne Gebiete in den nächsten 20 Jahren entwickeln? Die räumliche Gesamtschau geht somit über die Planungshorizont der Nutzungsplanung hinaus.

Grundlage für die  
Gesamtrevision  
Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Besenbüren baut auf dem Leitbild räumliche Entwicklung auf. Das Leitbild zeigt den Handlungsbedarf in räumlicher und thematischer Hinsicht. Es dient somit als Vorbereitung und Grundlage für die Revision von Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung.

Richtschnur für  
raumwirksame  
Entscheidung

Darüber hinaus stellt das Leitbild eine Richtschnur für zukünftige raumwirksame Entscheidungen der Gemeindebehörden dar. Gleichzeitig soll es Orientierung für die Bevölkerung, Interessengruppen und Private bieten.

Verbindlichkeit

Das „Leitbild Räumliche Entwicklung“ wird vom Gemeinderat beschlossen und ist damit für diese Behörde verbindlich. In der revidierten Bau- und Nutzungsordnung wird diese Behördenverbindlichkeit verankert.

## 2 REL – Erarbeitung und Ablauf

Erarbeitung REL

Planungskommission Besenbüren und Planungsbüro:

- Thomas Lang, Gemeinderat (Vorsitz Planungskommission)
- Mario Räber, Gemeindeammann
- Felix Brunn, Planungskommission
- Erich Hostettler, Planungskommission
- Andrea Meyer, Planungskommission
- Anett Seonbuchner, Planungskommission
- Susanne Hagedorn, Planungsbüro Marti Partner
- Cordula Püstow, Planungsbüro Marti Partner

Arbeitsschritte zur Erarbeitung des REL

Die Erarbeitung des räumlichen Leitbildes lässt sich in die folgenden Arbeitsschritte unterteilen:

(In Anlehnung an den Handlungsfaden des Kantons Aargau/ BVU / Werkzeugkasten 3; Aarau März 2017)

- 1 Analyse:  
Wo stehen wir?
- 2 Schwerpunkte setzen:  
Was ist uns wichtig?
- 3 Handlungsbedarf:  
Was ist zu ändern?
- 4 Realisierung:  
Was wird wann und wie umgesetzt?
- 5 Verankerung:  
Mit welchen Instrumenten können wir was erreichen?

Wesentlich für die Erarbeitung ist die breite Beteiligung verschiedener Akteure der Gemeinde. Das folgendes Vorgehen wurde festgelegt:

**Schritt 1 Analyse:**  
Wo stehen wir?

Das Planungsteam bringt den Blick von aussen ein. Grundlage zur Analyse bilden die kantonalen Grundlagen, Begehungen und die Diskussionen mit den Mitgliedern des Planungsausschusses.

Mittels einer SWOT Analyse wurde die Bevölkerung zu Ihrer Einschätzung der Stärken – Schwächen – Chancen und Risiken der Gemeinde befragt. Die Vorbereitung dieser SWOT Analyse wurde mit der Planungskommission durchgeführt.

**Schritt 2**  
**Schwerpunkte setzen:**  
Was ist uns wichtig?

Am Politapéro wurde in Arbeitsgruppen die Innensicht der Bewohner/innen diskutiert. Die Auswertung der SWOT Analyse bildete die Grundlage zu den Workshop-Themen. Die darin formulierten Entwicklungsziele aus Sicht Gemeinde wurden mit der Planungskommission abgestimmt.

**Schritt 3**  
**Handlungsbedarf:**  
Was ist zu ändern?

Die Auswertung der SWOT Analyse und der Workshop Ergebnisse fliessen in dem formulierten Handlungsbedarf ein.

**Schritt 4 Realisierung:**  
Was wird wann und wie umgesetzt?

Aus dem Handlungsbedarf werden Massnahmen abgeleitet, die in eine zeitliche Abfolge gebracht werden. Die Prioritäten (kurz- / mittel- / langfristig) werden aufgezeigt.

**Schritt 5 Verankerung:**  
Mit welchen Instrumenten können wir was erreichen?

Diverse Massnahmen können in der Nutzungsplanung grundeigentumsverbindlich verankert werden. Es gibt auch Massnahmen, die als Einzelprojekte umgesetzt werden und allenfalls einen Kreditbeschluss der Gemeindeversammlung bedürfen.

**Verabschiedung**

Das REL wird durch den Gemeinderat verabschiedet.

## 3 Grundlagen

### 3.1 Kantonale und regionale Grundlagen

#### Kantonaler Richtplan

Besenbüren zählt gemäss Raumkonzept Kanton Aargau zum Raumtyp: "Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum".

Die Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraumes richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potential aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum (Wohlen, Bremgarten und Muri) wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

Im kantonalen Richtplan (Kapitel Siedlung S1) sind unterschiedliche Dichteziele für die Wohn- und Mischzonen gemäss des jeweiligen Raumtyps vorgegeben. So gilt in den Gemeinden der ländlichen Entwicklungsräume für die überbauten Zonen das Ziel von 40 Einwohnern pro Hektar (E/ha) und in den unüberbauten Zonen 60 E/ha.

#### Ausschnitt Besenbüren Kantonaler Richtplan

- Siedlungsgebiet abschliessend festgelegt (orange Fläche)
- Ortsbild von regionaler Bedeutung (Symbol Haus)
- Landschaft von kantonalen Bedeutung (grüne Schraffur)
- Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung (NkB) (hellgrüne Flächen)
- Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW) (schwarze Schraffur im Wald)
- Interessensgebiete für Grundwassernutzung (blaue Linie)
- Hochspannungsleitung (blaue Strich-Punkt-Linie)

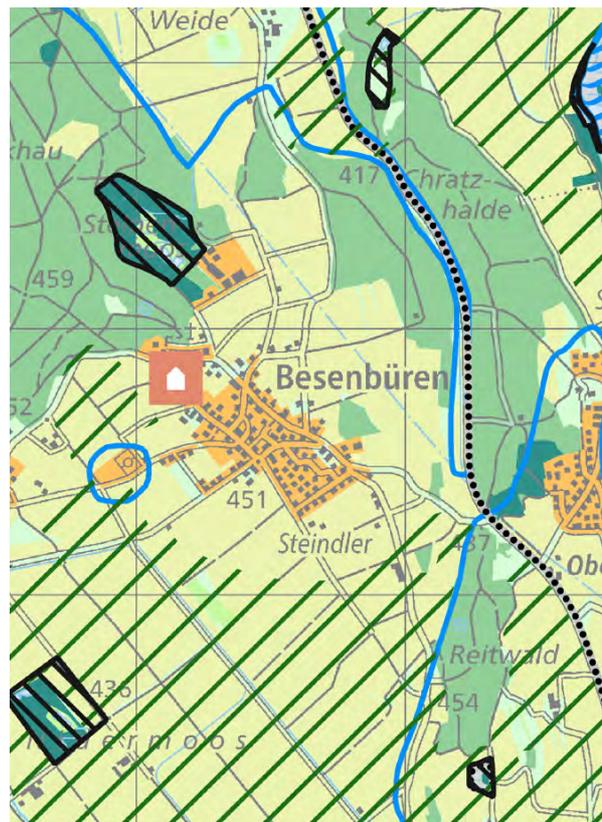


Abb. 1: Ausschnitt Besenbüren, Kantonaler Richtplan

#### Regionale Einordnung

Besenbüren gehört zum Regionalplanungsverband Oberes Freiamt. Die nahe gelegene Kernstadt Wohlen sowie das ländliche Zentrum Muri bieten die zentralen Einrichtungen an. Die direkte Busverbindung vom Bahnhof Wohlen nach Besenbüren übernimmt die wichtige öffentliche Anbindung.

### 3.2 Statistische Grundlagen Besenbüren

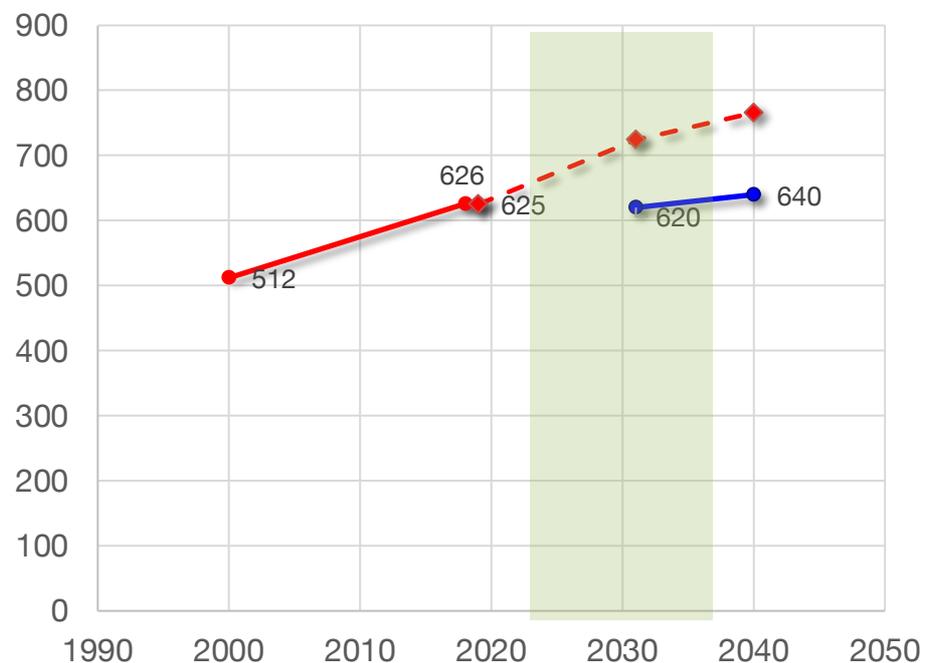
Bevölkerungs-  
entwicklung

Besenbüren verzeichnete nach langjähriger relativer Konstanz in den letzten 20 Jahren (2000 bis 2020) ein starkes Bevölkerungswachstum durchschnittlich 1% pro Jahr. Ende 2019 betrug die Bevölkerung 625 Einwohner, 95 Einwohner mehr als im Jahr 2000 (512).

Gemäss kantonalem Richtplan soll das Bevölkerungswachstum zukünftig geringer sein. Der Kanton geht bei dem entsprechenden Raumtyp "Ländlicher Entwicklungsraum" von einem zukünftigen Wachstum von durchschnittlich 0.47% aus. Als Gesamtkapazität der Bauzonen werden für das Jahr 2040 dementsprechend 640 Einwohner errechnet.

Rot:  
bisherige Bevölkerungsentwicklung und eigene Prognose aufgrund laufender Planungen, Gestaltungspläne

Blau:  
kantonale Bevölkerungsannahme aufgrund des durchschnittlichen Wachstums von 0.47%, gemäss kantonalem Richtplan/ Annahme Raumkonzept. (kantonale Grundlagen, 22. Mai 2018)



Aus der folgenden Abbildung wird deutlich, dass Besenbüren zu den Gemeinden des Aargaus gehört, die eine sehr starke Entwicklung der Bevölkerung aufweisen.

Bevölkerungswachstum  
seit 1990 im Kanton  
Aargau

Besenbüren schwarz  
markiert

Gemeinden: Änderung der Bevölkerung, 1990/2018  
Relative Änderung der Bevölkerung Ende 2018 gegenüber 1990 (in %)

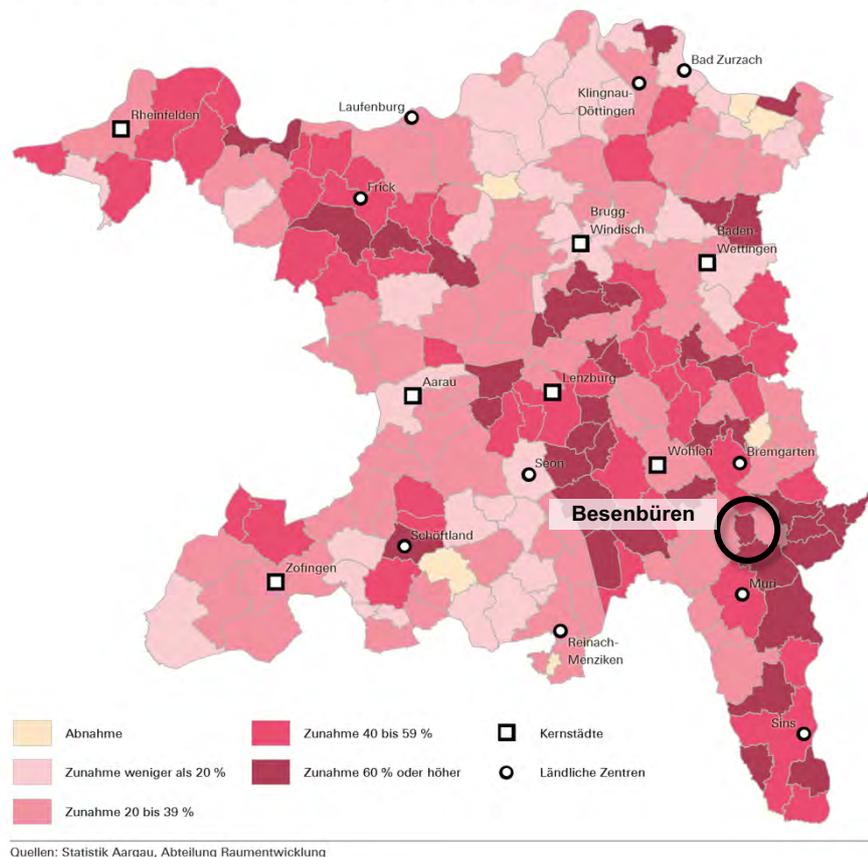


Abb. 2: Änderung der Bevölkerung, 1990/2018: Relative Änderung der Bevölkerung Ende 2018 gegenüber 1990; BVU/ARE Raumebeobachtung 2018

Altersstruktur,  
wachsende Zahl und  
wachsender Anteil 65+

Wie überall in Mitteleuropa und der Schweiz wird auch in Besenbüren die Bevölkerung über 65 Jahren zukünftig eine überdurchschnittlich wachsende Bevölkerungsgruppe darstellen. Dabei wächst die absolute Zahl älterer Personen und da dieser Anstieg stärker ist als das Wachstum der Gesamtbevölkerung auch deren Bevölkerungsanteil.

Personen und Anteile in Besenbüren 65+, Prognose des Kantons:

2017:	74 EW	12%
2032:	160 EW	26% = Zunahme um 14%

Insgesamt mehr  
Arbeitsplätze bei  
Rückgang der  
landwirtschaftlich  
Beschäftigten

In Besenbüren gibt es diverse Betriebe in allen Wirtschaftssektoren. In den letzten Jahren sind die Anzahl Arbeitsplätze um 19% und die Vollzeitäquivalente sogar um 32% angestiegen. Im Jahr 2011 gab es 113 Beschäftigte, 2017 waren es 135 Beschäftigte, in 100%-Stellen: 71 bzw. 94.

Die Arbeitssektoren entwickelten sich in dieser Zeit sehr unterschiedlich. Einem hohen Anstieg in Gewerbe und Dienstleistung stand ein Rückgang des Agrarsektors gegenüber.

Relativ hohe Zunahme der Beschäftigten in Besenbüren.

Zunahme 20-29% Veränderung 2016 gegenüber 2011.

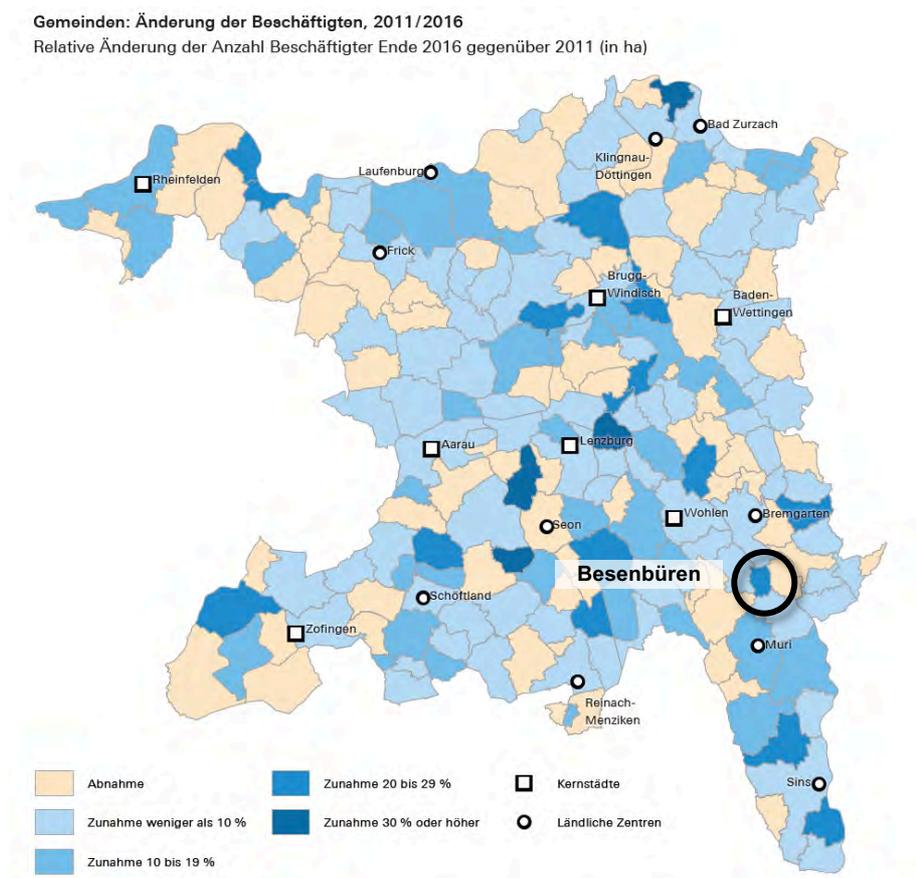


Abb. 3: Relative Änderung der Beschäftigten 2011/2016; BVU/ARE Raumbewertung 2018

Der Rückgang der Stellen in der Landwirtschaft wurde statistisch also mehr als ausgeglichen.

	Arbeitsplätze	2011	2017	Veränderung
1. Sektor:		36 AP	33 AP	- 8%
2. Sektor:		20 AP	31 AP	+ 55%
3. Sektor:		57 AP	71 AP	+ 25%
Total:		113 AP	135 AP	+19%

## 4 Räumliche Analyse

### 4.1 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

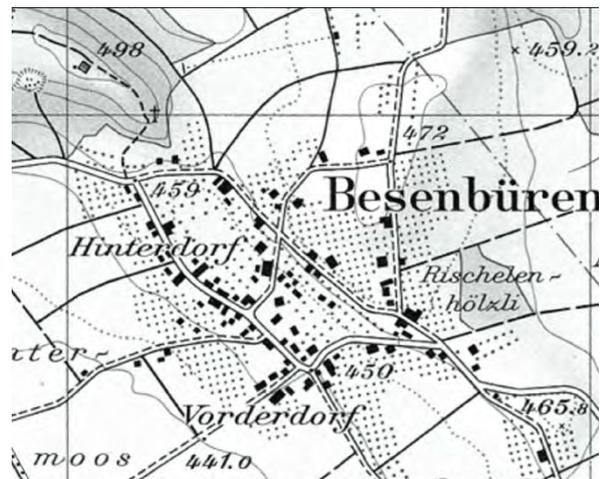
#### Ortsentwicklung

Die historische Entwicklung Besenbürens zeigt eine zunächst gering und in den letzten 20 Jahren stark wachsende Bebauung. Die relevanten Entwicklungsschritte in der Siegfriedkarte und den Landeskarten, Originalmassstab 1:25'000:



1880

Verteilte Bebauung entlang der Achsen des weitmaschigen Strassennetzes ohne eindeutiges Zentrum



1964

Bebauung generell unverändert, Obstwiesen umgeben den Ort (1880 nicht dargestellt). Besonderheit: Dorfstrasse und Steigass sind asphaltiert, die heutige Kantonsstrasse nicht.



1994

Diverse EFH sind entstanden. Sie stehen sowohl zwischen der bisherigen Bebauung wie als Erweiterungen im Nordwesten und Südosten des bisherigen Ortes.



2012

Die Bebauung ist stark angewachsen und eine der früheren Freiflächen im Dorfkern ist aufgefüllt. Die Erweiterungsgebiete im Nordwesten und Südosten sind annähernd komplett überbaut.

**Bebauungsstruktur heute** Die historische Bebauungsstruktur Besenbürens ist noch weitgehend erhalten und bildet die Charakteristik und Identität des Dorfes. Die wesentlichen Elemente sind das Vorder- und Hinterdorf, das den eigentlichen Ortskern bildet und durch die Strassen Dorfstrasse, Steigasse und Zentralstrasse erschlossen wird. Daneben besteht das Oberdorf, das durch die Kantonsstrasse und einen Höhenversatz vom Vorder- und Hinterdorf getrennt ist. Dieser Ortsteil hat sich weniger intensiv entwickelt. Kompakte Einfamilienhausgebiete schliessen sich an die Dorfzone des Unterdorfes an. Eine weitere Wohnzone hat sich nördlich der Kantonsstrasse Richtung Wald entwickelt.

Die ursprüngliche Struktur des Strassendorfes ist noch erkennbar, trotz der angebauten Wohnquartiere und des Auffüllens der ursprünglich vorhandenen, Landwirtschaftsflächen. Besenbüren bildet ein kompaktes Siedlungsgefüge unterbrochen von – leider immer weniger – landwirtschaftlich genutzten Grünkammern.

**Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS**

Besenbüren ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS mit regionaler Bedeutung eingestuft.

Die Erstinventarisierung 1976, die bei dieser Einstufung seitdem nicht überarbeitet wurde, hebt die Siedlungsqualität hervor, die sich aus dem Wechsel von lockerer Bebauung mit dem offenen, teils als Raumkammern umschlossenen Kulturlands ergibt.

ISOS mit folgenden Elementen mit Erhaltungsziel A:

1: Hinterdorf und Vorderdorf

2: Oberdorf

I und IV: "Innenraum im Osten" und "Innenraum im Westen"

II, III und V: Umgebung im Süden, Westen, Osten

Rote Markierung: Kommunal geschützte Gebäude

Blaue transparente Fläche: Heutiges Bauzonengebiet

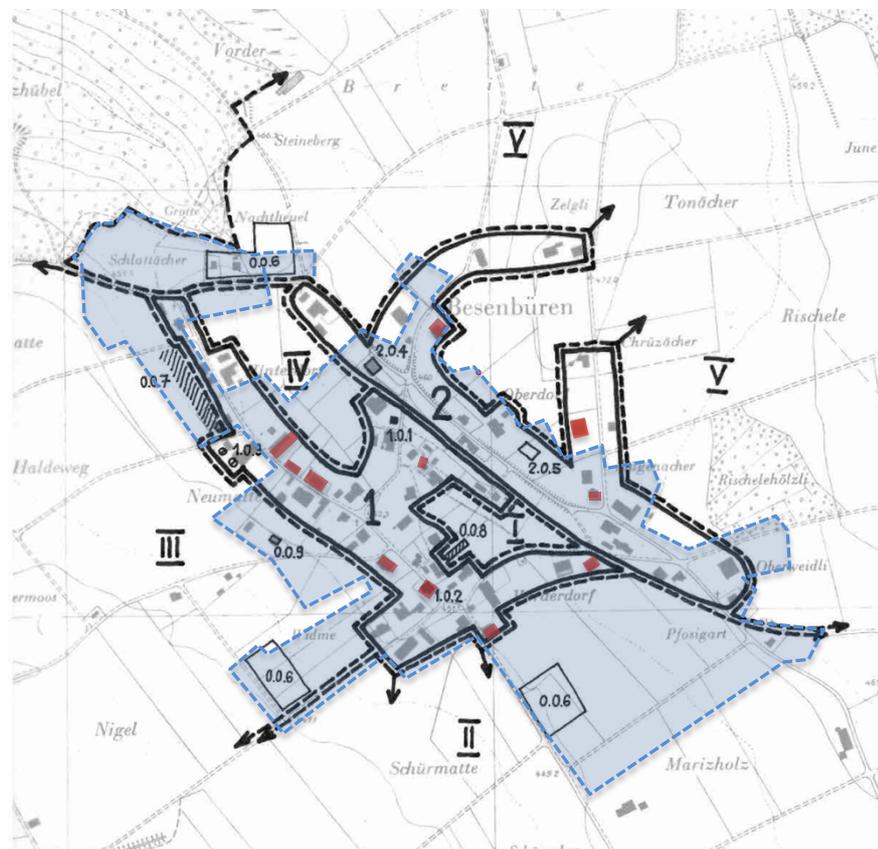


Abb. 4: ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; mit eigener Ergänzung, Grundlage Inventarblatt Besenbüren ISOS

## Landschaft

Besenbüren liegt in abwechslungsreicher landschaftlicher Umgebung. Das Terrain ist insgesamt flach geneigt, so dass sich eine weite Aussicht über das Bünztal nach Südwesten ergibt. Verschiedene Wälder bilden von Nordwesten über Norden bis Osten den Hintergrund für die angrenzende offene Landschaft. Diese besteht aus Obstwiesen und Felder und einem freistehenden Waldstück. Sie ist mit dem Ort verzahnt und bildet mehrere schöne umbaute Raumkammern.

Die Naturwerte der Landschaft sind im Natur- und Landschaftsinventar von 1986 dokumentiert. Von den 17 Objekten sind 3 kantonal geschützt: Steinenmoos (Nieder- und Zwischenmoor), Vordermoos (Torfstich) und Schwarzgraben (Uferbestockung).

Innerhalb des Dorfes finden sich markante Grünstrukturen wie die typischen Bauerngärten vor den Gebäuden mit Baumpflanzungen und grüne Innenbereiche.

Die kompakte Form des Siedlungsgebietes wird durch den begrüneten Siedlungsrand unterstützt. Die beiden Ortseingänge der Kantonsstrasse sind markant ausgebildet. Die Übergänge zwischen Siedlung und angrenzender Landschaft sind an manchen Stellen durch eine harte Grenze gekennzeichnet.

Ein wesentliches Element der Freiraumstruktur im Siedlungsraum sind die fließenden Übergänge zwischen Gebäude und Strassen, teils mit Vorgärten begrenzt durch niedrige Mauern oder Zäune.

Rechts: Blick über umschlossenes Kulturland auf Schule, Oberdorf und Zentralstrasse

Unten: Garten und Kulturland / Unterdorf-Häuser mit offenen Gärten und Vorzonen



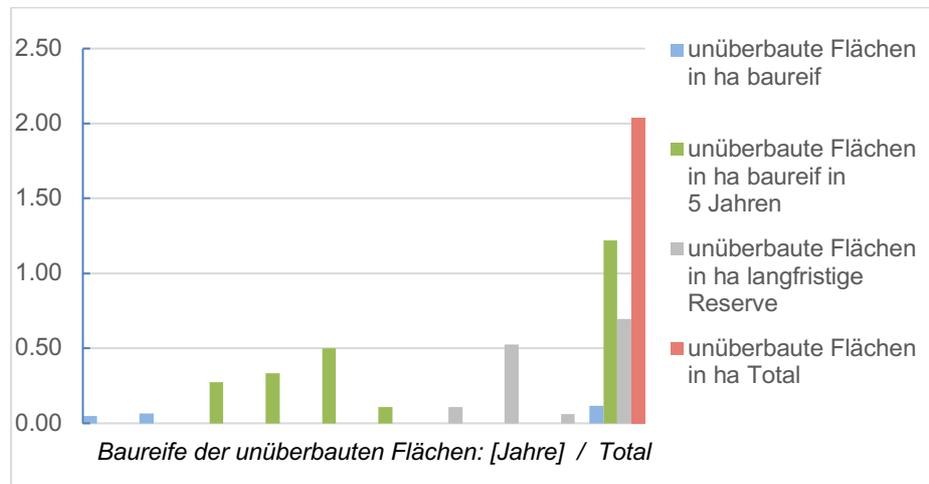
Abb. 5: Landschafts- und Freiraumelemente Besenbüren, Aufnahmen Marti Partner Sept. 2019

## 4.2 Baulandreserven und Einwohnerdichte

Gemäss dem Stand der Erschliessung 2019 sind noch **2.0 ha Wohn- und Mischzonen unüberbaut**, also 10% bezogen auf die gesamte Fläche von 19.5 ha. Bei der geforderten Einwohnerdichte von 60 E/ha ergibt sich ein rechnerisches Potential von rund 120 Personen.

Die Flächenreserven sind nur noch im sehr geringen Umfang vorhanden. Langfristige Flächenreserven sind noch 0.7 ha vorhanden, davon der grösste Teil in der Wohnzone W2. Lediglich eine Fläche von 0.1 ha befindet sich in der Dorfzone. Die folgende Übersicht zeigt den Stand der Erschliessung 2019.

Stand der Erschliessung 2019



Bauzone	Parzelle	unüberbaute Flächen in ha				Bemerkung
		baureif	baureif in 5 Jahren	langfristige Reserve	Total	
Dorfzone	Nr. 410	0.05				
	Nr. 134	0.07				
	Nr. 93		0.28			GP Hinterdorf
	Nr. 97		0.34			GP Hinterdorf
	Nr. 345		0.50			GP Widme
	Nr. 420		0.11			GP Widme
	Nr. 107*				0.11	*Teilparzelle
W2	Nr. 39			0.53		
	Nr. 367			0.06		
<b>Flächenreserve total</b>		<b>0.12</b>	<b>1.22</b>	<b>0.70</b>	<b>2.04</b>	

Die grössten Flächenreserven mit insgesamt 1.2 ha sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Gestaltungspläne "Widme" (Stand: kantonale Vorprüfung und Mitwirkung) und "Hinterdorf" (Stand:

öffentliche Auflage) befinden sich beide im Verfahren. Gemäss den Richtprojekten könnten diese Flächen ca. 120-140 Einwohner aufnehmen.

Damit liegt die Kapazität über der gemäss Vorgaben des Richtplanes ermittelten Kapazität und damit bei einem möglichen Plus vom ca. 180 Einwohnern bis 2040. Dieses Szenario erscheint angesichts der bisherigen Entwicklung und den bereits aufgegleisten Projekten als sehr wahrscheinlich.

Violett: baureif

Pink: baureif in 5 Jahren  
(hier GP Gebiete)

Rosa: langfristige  
Baugebietsreserve



Abb. 6: Stand der Erschliessung 2019 mit den unüberbauten Flächen im Baugebiet,  
Quelle: agis Stand April 2020

Einwohnerdichte leicht  
unter dem geforderten  
Mindestwert

Besenbüren hat eine, für den Raumtyp gute bis durchschnittliche Einwohnerdichte von ca. **36 Einwohner pro Hektare**. Dabei sind die Dichten der Wohnzone W2 mit ca. 42 E/ha, über dem Durchschnittswert von 40 E/ha, wie er im kantonalen Richtplan gefordert wird. Potential zur Innenentwicklung besteht vor allem in der grossen Dorfzone. Die bestehenden Dichtewerte sind mit durchschnittlich 29 E/ha, niedrig.

### 4.3 Verkehr, Nutzung und Versorgung

Verkehr

Die Kantonsstrasse K 359 hat Verbindungsfunktion und ist eine gering belastete Ortsdurchfahrt.

Die Verkehrsbelastung der Kantonsstrasse liegt bei einem durchschnittlichen Verkehr DTV von 2'989 in Höhe der Bushaltestelle (in beide Richtungen, Messung Repol, 17. Juni bis 24. Juni 2019).

Gegenüber dem Jahr 2015 (Messung 17. August bis 24. August 2015) hat der DTV auf der Kantonsstrasse um 801 Fahrzeuge zugenommen. Das ist ein erheblicher Zuwachs um fast 30% innerhalb 4 Jahren.

In Höhe Kantonsstrasse 17 wurde ein DTV von 3'022 in beide Richtungen gemessen (Messung vom 03. Juni bis 10. Juni 2019). Gegenüber dem Jahr 2017 (gleicher Zeitraum wie 2019, 29. Mai bis 05. Juni 2017) hat der DTV auf der Kantonsstrasse an dieser Stelle um 611 Fahrzeuge (Höhe Kantonsstrasse 17) zugenommen.

Die übrigen Strassen sind Gemeindestrassen, die Erschliessungsfunktionen wahrnehmen. Die Verkehrszählung der Regionalpolizei Muri im Jahr 2019 ergab einen DTV von 801 (beide Richtungen).

- Merkmale Strassennetz
- Gleichmässiges Strassennetz ohne eindeutiges Zentrum, seit 150 Jahren nur wenige Quartierstrassen und Sackgassen ergänzt.
  - Kantonsstrasse trennt Oberdorf vom Dorf – Haupterschliessung mit Verbindungsfunktion
  - generell Tempo 50 km/h und Rechtsvortritt
  - Trottoirs einseitig entlang Kantonsstrasse vorhanden
  - Querschnitte teils sehr gering, daher siedlungsorientierte Fahrweise
  - diverse Fusswegverbindungen in der Dorfzone, Verbindungen von Sackgassen

Ausschnitt des Analyseplans Verkehr: zentraler Ortsteil mit diversen Engstellen der Strassen

Orange:  
Kantonsstrasse 359 mit Trottoir

Gelb: Kommunale Strassen mit Einheitsfahrbahn

Rosa:  
untergeordnete Sackgassen, Zufahrten und Wege

Blauer Kreis H:  
Bushalt

Blaue Schraffur:  
Gestaltungsplan-Gebiete



Abb. 7: Analyseplan Verkehr, Marti Partner Februar 2020

Öffentlicher Verkehr Der öffentliche Busverkehr bietet 24 Verbindungen pro Tag (ca. alle 90 Minuten zwischen 6:30 und 20:00 Uhr) zum Bahnhof Wohlen und abwechselnd nach Muri oder Rottenschwil. Damit ist lediglich eine Grundversorgung vorhanden. Ganz Besenbüren gilt als ÖV-Güteklasse F bei einer Skala von A-F.

Wichtiges kommunales Instrument: KGV In den parallel zu diesem Leitbild erarbeiteten Teilplänen Fusswege und Radwege des kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) werden die wichtigsten Wegebeziehungen und die geplante Lückenschliessung aufgezeigt.

Wichtig sind sichere Schulwege und die Sicherstellung der Erschliessung im Rahmen der grossen Entwicklungsgebiete (Gestaltungspläne). Im behördenverbindlichen KGV sind die Ziele und Massnahmen enthalten.

Übersichtsplan  
Begegnungsorte,  
Versorgung, Infrastruktur

Hellrot markierte Orte,  
von Norden nach Süden:

Waldhütte  
Eislauf Steinenmoos  
Recyclinghof  
Lourdes-Grotte  
Bushalt Schulhaus  
Schulhaus  
Mehrzweckhalle  
Gemeindehaus  
Dorfladen  
Restaurant Frohsinn,  
Kegelbahn  
Bushalt Dorf  
Spielplatz auf  
Privatparzelle  
Fussballplatz



Abb. 8: Analyseplan Begegnungsorte, Versorgung, Infrastruktur, Marti Partner Februar 2020

Betriebe in Dorf- und  
periphere Arbeitsplatz-  
zone

Die Dorfzone und die Zone WG2 bieten genügend Raum für lokale, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe. Die klassischen Gewerbe- und Industriezonen befinden sich mit einer Ausnahme ausserhalb von Besenbüren, namentlich in den Agglomeration Wohlen/

Villmergen und Bremgarten sowie im ländlichen Zentrum Muri.

Besenbüren hat im Nordwesten der Gemeinde am Waldrand eine isolierte Gewerbezone für ein Autocenter ausgeschieden. Diese Zone ist belegt. Es ist kein Handlungsbedarf ersichtlich.

Landwirtschaftliche Betriebe



Arbeitszone im Norden  
(Autohaus)



Abb. 9: Landwirtschaftsbetriebe und Arbeitszone Besenbüren, Aufnahmen Marti Partner Feb. und Sept. 2019

## 5 Jetzt-Zustand und Perspektiven

Erarbeitung des REL mit der Bevölkerung

Das räumliche Entwicklungsleitbild REL wurde unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet. Mit der frühzeitigen Einbindung wird sichergestellt, dass die für Besenbüren relevanten Themen bearbeitet werden und die anschliessende Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf höhere allgemeine Akzeptanz stösst. An einer Bevölkerungsumfrage im Dezember 2019 nahmen über 12% der Bevölkerung teil. Im Februar 2020 wurde ein Sondertermin des Besenbürener Formats Politapéro abgehalten und stiess auf rege Teilnahme von ca. 50 Personen.



Abb. 10: Präsentation der Grundlagen und Diskussion der Ziele am Politapéro 19. Februar 2020, Aufnahmen Marti Partner

Umfrage als SWOT Analyse

Die Bevölkerungsumfrage wurde als SWOT- Analyse strukturiert. Es wurden Einschätzungen zu den bestehenden Stärken und Schwächen erfragt, sowie zu den zukünftig möglichen Risiken und Schwächen (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threads = SWOT).

Die Aussagen der Fragebögen wurden von der Planungskommission erarbeitet und konnten in 5 Kategorien beurteilt werden:

■ Richtig ■ Eher richtig ■ Neutral ■ Skeptisch ■ Gar nicht richtig

Zusätzlich konnten in jedem Bereich 3 der Aussagen als wichtig angekreuzt werden. Die Aussagen deckten bereits die Themen der später formulierten Entwicklungsziele ab, damit die Beurteilungen zu deren wesentlicher Grundlage werden konnten.

Die Umfrage ergab insgesamt eine sehr positive Einschätzung der Jetzt-Situation wie auch der Perspektiven.

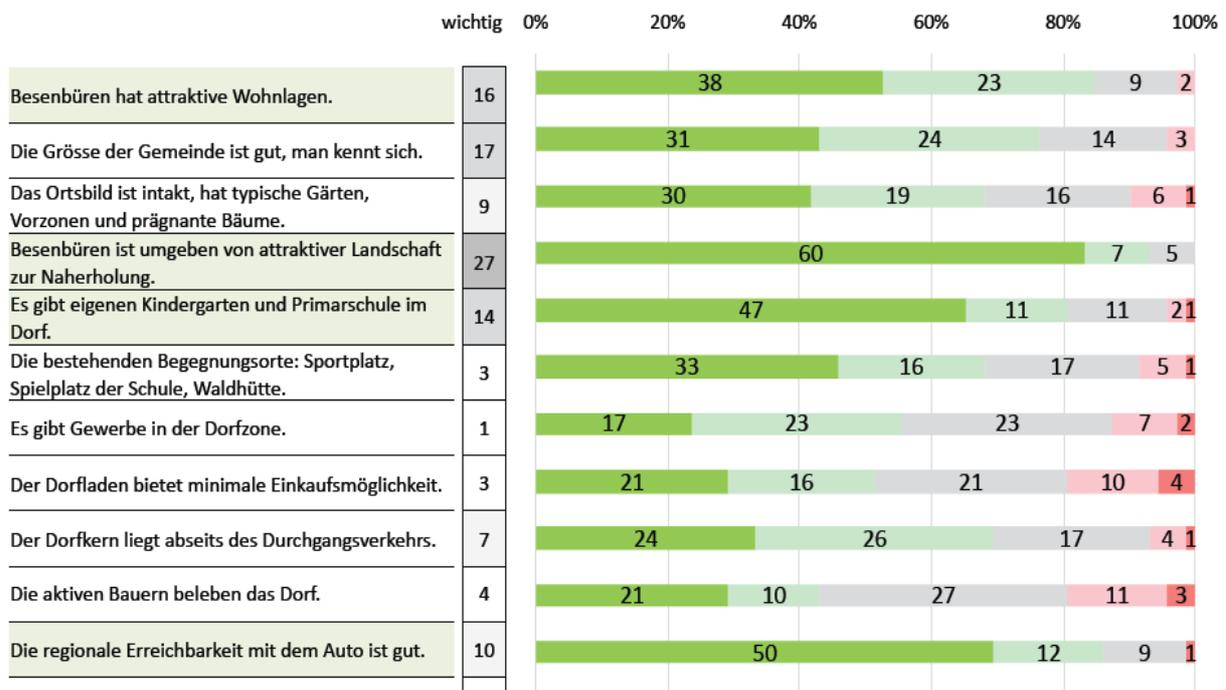
## 5.1 Auswertung der Bevölkerungsumfrage

Im Folgenden wird die Auswertung der Bevölkerungsumfrage wiedergegeben, wie sie am Politapéro präsentiert wurde. Allen Anwesenden wurde sie verteilt als Arbeitsgrundlage für die Gruppendiskussionen.

Die Stärken und Schwächen betreffen die Jetzt-Situation. Die Chancen und Risiken betreffen die Perspektiven, also mögliche Zustände.

Viele Stärken vorhanden

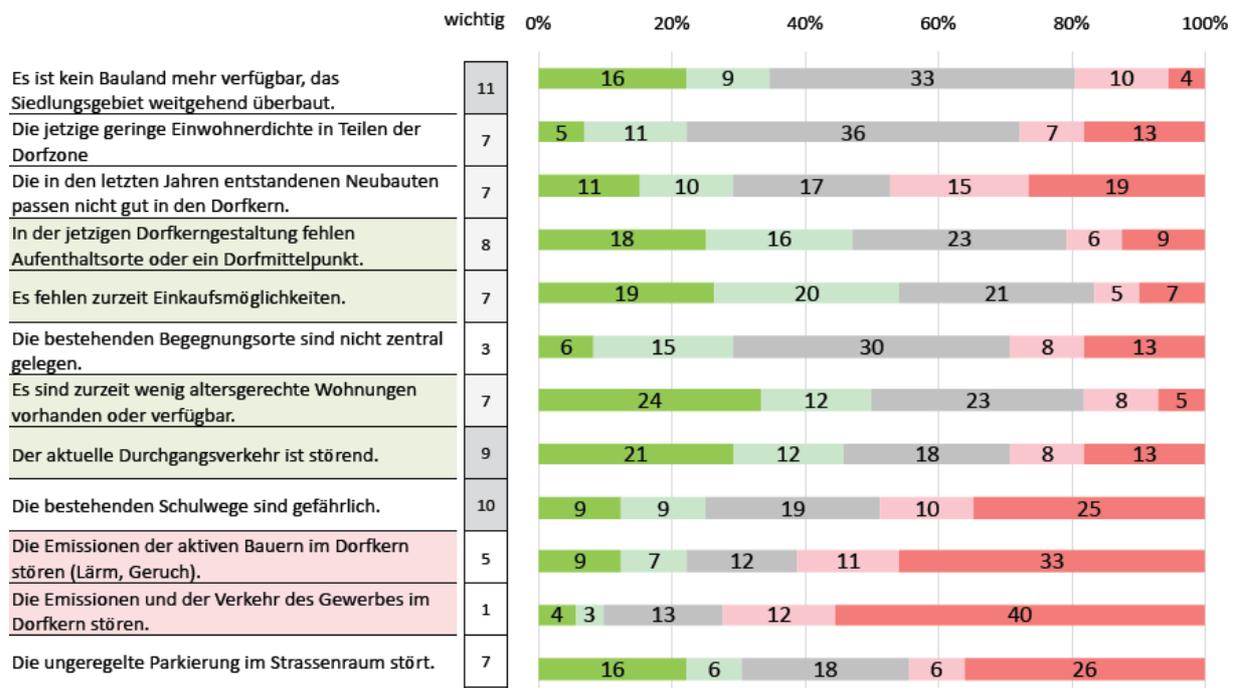
Die überwiegenden Aussagen zu den jetzt vorhandenen Stärken Besenbürens fanden sehr grosse und grosse Zustimmung. Deutlich herausstechend in Zustimmung wie auch Wichtigkeit erwies sich die Aussage „Besenbüren ist umgeben von attraktiver Landschaft zur Naherholung“. Die weiteren grössten Stärken sind die regionale Erreichbarkeit, die attraktiven Wohnlagen und dass es einen eigenen Kindergarten und Primarschule gibt.



Weniger ausgeprägte Schwächen vorhanden

Den Aussagen zu Schwächen wurde deutlich weniger zugestimmt als denen der Stärken Besenbürens. Die Schwächen sind also deutlich weniger ausgeprägt als die Stärken. Da es sich bei den Schwächen um Negativ-Aussagen handelt, sind positive Einschätzungen in diesem Fall rot bzw. Ablehnungen.

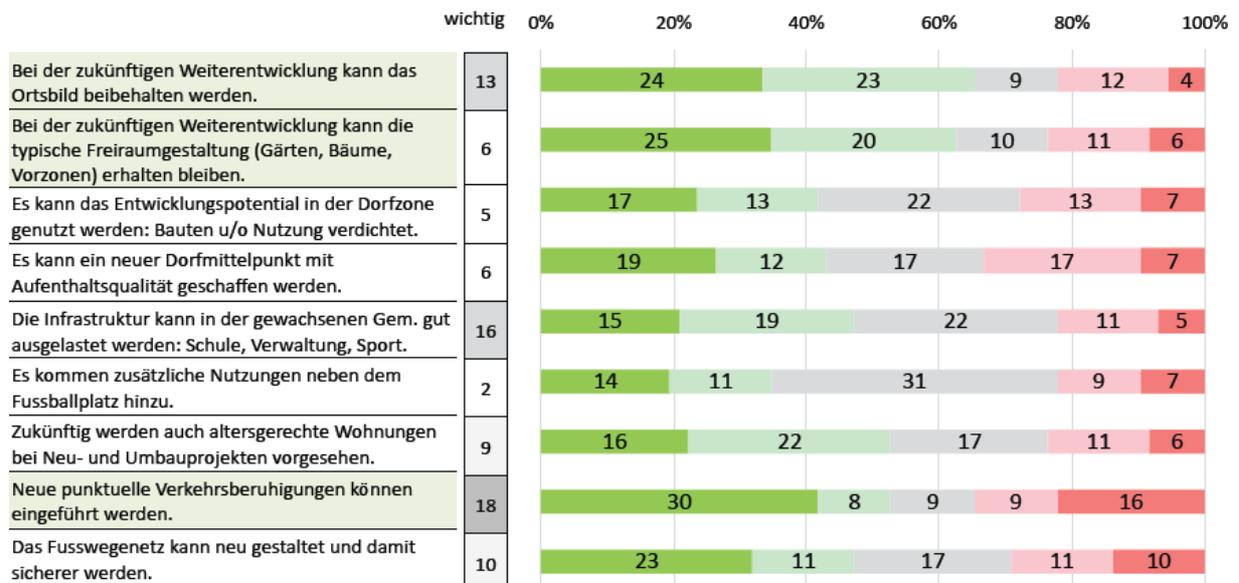
Sehr deutlich war die Ablehnung der Aussagen zu den Emission Bauern und dem Gewerbe in der Dorfzone. Der Nutzungsmix ist vielmehr als eine Stärke des Orts bewertet. Die grössten Schwächen waren das geringe Angebot altersrechter Wohnungen und der als störend empfundene Durchgangsverkehr.



Die meisten Aussagen zum Verkehr zeigen eine deutlich breitere Streuung der Aussagen als bei anderen Themen. Es gibt sowohl bei den Stärken wie den Schwächen viele Zustimmungen wie Ablehnungen.

Mögliche Chancen im Erhalten und Bewahren

Die Zustimmung zu den zukünftig möglichen Chancen sind relativ gleichmässig verteilt.

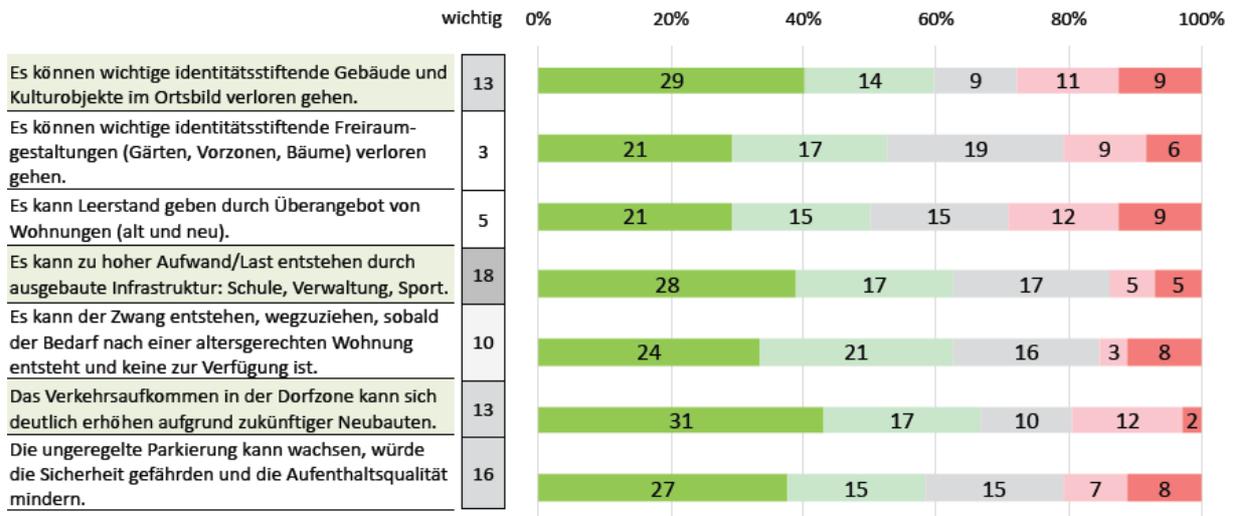


Die grösste Chance wird in punktuellen Verkehrsberuhigungen gesehen. Daneben sind die Beibehaltung des Ortsbild und der Erhalt der typischen Freiraumgestaltung wichtige Chancen.

Auslastung Infrastruktur und Mehrverkehr als grösstes Risiko

Die Beurteilung der möglichen Risiken fiel relativ ähnlich aus, aber die Bewertung als wichtiges Risiko ergab Schwerpunkte.

Als grösste Risiken ergaben sich höheres Verkehrsaufkommen aufgrund der Neubauten in der Dorfzone, eine wachsende unregelmässige Parkierung und eine drohende hohe Last für ausgebaute Infrastruktur. Zu ergänzen ist dabei, dass die möglicherweise gute Auslastung bei einer gewachsenen Gemeinde auch eine der deutlich zustimmend bewerteten Chancen war.



## 5.2 Ergebnisse des Workshops zum REL mit der Bevölkerung

Der Workshop mit der Bevölkerung wurde in vier Gruppen durchgeführt. Ziel war es, die Entwicklungsziele der Gemeinde zu bewerten.

Zu den Entwicklungszielen wurden Bewertungen und Kommentare abgegeben. Zunächst fanden dazu vier parallele Gruppendiskussionen statt. Anschliessend wurden diese im Plenum vorgestellt und beraten. Das Fotoprotokoll ist im Anhang dieses Berichts.

## 6 Entwicklungsziele 2040

Aus dem detaillierten Bild der Analyse, der Umfrage und des Politapéros lassen sich zu allen vier Handlungsfeldern, Siedlung – Verkehr – Begegnung, Nutzung und Versorgung – Ortsbild und Landschaft, verschiedene Entwicklungsziele ableiten. Diese beschreiben die angestrebte räumliche Entwicklung bis 2040 und darüber hinaus. Aus den Zielen werden Massnahmen formuliert, die die Gemeinde in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung oder in anderem Rahmen umsetzen kann.

### 6.1 Siedlung und Identität – Entwickeln im Bestand

#### Innenentwicklung mit Qualität

Die Dorfzonen im Ober-, Hinter- und Vorderdorf werden durch Ausbauten (Umnutzungen), Anbauten und Ergänzungsbauten punktuell weiterentwickelt. Das besondere Augenmerk liegt in der Förderung der Siedlungsqualität und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten inklusive Umgebung. Dazu ist die ortsbauliche Beratung für Bauherren sehr wichtig.

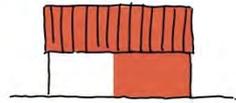
#### Massnahmen

Die tiefen Einwohnerdichten in der Dorfzone werden erhöht. Dazu dient das Aufzeigen von Beispielen und die fachliche Beratung der Bauwilligen. Daneben sollen die messbaren Vorschriften in der BNO nur punktuell angepasst und ergänzt werden, da sie bisher zu guten Resultaten geführt haben. Mit der angestrebten Innenentwicklung werden die bestehenden Potentiale und die bestehende Infrastruktur besser genutzt.

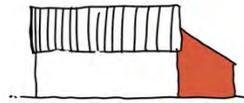
- Erweiterung im Bestand durch Umbau: Anpassen von leerstehender oder untergenutzter Baustruktur zum Wohnen. Das bedeutet, die bestehenden Objekte nicht das museal einzufrieren, sondern an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Bauernhäuser weisen grosse innere Nutzungsreserven aus, indem beispielsweise Ökonomie- oder Dachstühle zum Wohnen umgenutzt werden.
- Erweiterung durch Anbau: Erweiterung eines historischen Gebäudes durch einen neuen Anbau. Das stellt eine gute Möglichkeit zur zeitgemässen Nutzung bestehender Bausubstanz dar.
- Teilabbruch und Ersatzbau: Es wird generell der Erhalt des ganzen Bestandes angestrebt. Wenn dies nicht möglich ist, ist anzustreben: Struktur, Gestaltung, Konstruktion, Detaillierung, Materialisierung und Farbgebung leiten sich aus dem umliegenden Bestand ab und passen sich ins Ortsbild ein.

- Bei der Siedlungsentwicklung nach innen und der angestrebten Verdichtung im Dorfkern erhält die ortsbauliche Beratung einen immer grösseren Stellenwert.
- Fachliche Stellungnahmen zu Baugesuchen in der Dorfzone werden weiterhin bei Bedarf erstellt. Die Gemeinde bietet dabei Unterstützung und begleitet diese.

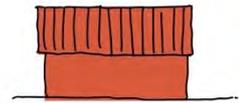
Prinzipien  
Innenentwicklung



Erweiterung durch Ausbau,  
Umnutzung



Erweiterung durch Anbau



Innenentwicklung durch  
Ersatzneubau  
(mit ähnlicher Dachform,  
Volumen, Kubatur)

Beispiele  
Innenentwicklung



Abb. 11: Innenentwicklung durch zusätzlichen  
Neubau in 2. Reihe



Abb. 12: Innenentwicklung durch Umnutzung



Abb. 13 und Abb. 14: Innenentwicklung durch Erhalt und Ergänzung (Quelle espace suisse)

Schwerpunktbereiche mit  
Potential für  
Innenentwicklung  
(violette Fläche)



Abb. 15: Ausschnitt Zielbild zum REL, Marti Partner August 2020

**Siedlungsentwicklung und Wachstum**

Besenbüren strebt in Zukunft ein moderates Wachstum an. Die zukünftige bauliche Entwicklung wird prioritär im Bestand gefördert. Ein weiteres hohes Wachstum gefährdet den dörflich-ländlichen Charakter von Besenbüren.

## Massnahmen

Eine zeitlich abgestufte, bauliche Entwicklung der bestehenden Flächenreserven findet statt:

**1. Priorität (jetzt und innerhalb 5 Jahren):**

- Entwicklung beiden grossen Potentialflächen mit Gestaltungsplanpflicht (insgesamt 1.2 ha). Die beiden Gestaltungspläne "Hinterdorf" und "Widme" befinden sich in der Aufstellung. Sie können danach (ab ca. 2021/22) umgesetzt werden.
- Die beiden, kleineren baureifen Parzellen in der Dorfzone (insgesamt 0.1 ha) können jederzeit überbaut werden.

**2. Priorität (innerhalb 10-15 Jahren):**

- Die vorhandenen Potentiale (insg. 0.7 ha) der Parzellen die, gemäss Stand der Erschliessung als "langfristig baureif" eingestuft sind, werden genutzt. Ziel ist die **langfristige** Entwicklung dieser Parzellen im Rahmen dieser Revisionsphase.
- Die grösste, der oben genannten langfristigen Flächenreserven mit 0.5 ha, bildet eine private Parzelle in der W2 Zone (Parzelle 39, Erbegemeinschaft). Im Rahmen der Nutzungsplanung werden mit den Eigentümern Gespräche über deren Entwicklungsabsichten geführt.
- Eine weitere, langfristige Entwicklungsreserve ist eine Parzelle in der W2 Zone (Parz. Nr. 367). Diese Parzelle stellt eine Baulücke dar und wird derzeit als öffentlicher Spielplatz genutzt. Da sich es um eine private Parzelle handelt, deren Überbauung langfristig angestrebt wird, wird die Fläche als langfristige Entwicklungsoption betrachtet. Es handelt sich um 620 m<sup>2</sup>.

**In der nächsten Revisionsphase (nach 15 Jahren)**

- Es ist weiterhin ein moderates Wachstum, im Rahmen des Raumtyps "Ländlicher Entwicklungsraum", vorgesehen.
- Langfristige Option für Siedlungserweiterung: die Siedlungsstränge im Oberdorf gemäss ISOS (Gebiet II, Erhaltungsziel A).

Die bisherige bäuerliche Nutzung wurde oder wird absehbar aufgegeben, die lockere Bebauung entlang zweier Strassen mit Einschluss einer Landschaftskammer ist typisch für Besenbüren und kann hier fortgeschrieben werden. Falls bei einer späteren Neubeurteilung der Flächenkapazitäten festgestellt wird, dass es eine Neueinzonung erfordert, wird eine Siedlungserweiterung im Bereich der bestehenden, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten,

Gebäude ausserhalb der Bauzonen angestrebt. Langfristig ist hier ein Auffüllen des Bestandes oder Lückenschliessung der, teils unter Substanzschutz stehenden Gebäude, denkbar.

- Diese Option erfordert eine Einzonung, die mit den heutigen gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht möglich ist.

Abstufung der Flächenreserven und Innenentwicklung

Gelb:  
Entwicklungsgebiete  
1. Priorität

Orange:  
Entwicklungsgebiete  
2. Priorität

Orangene Pfeile:  
langfristige Option

Violett: Schwerpunkte  
Innenentwicklung

violette Schraffur:  
Transformationsgebiet

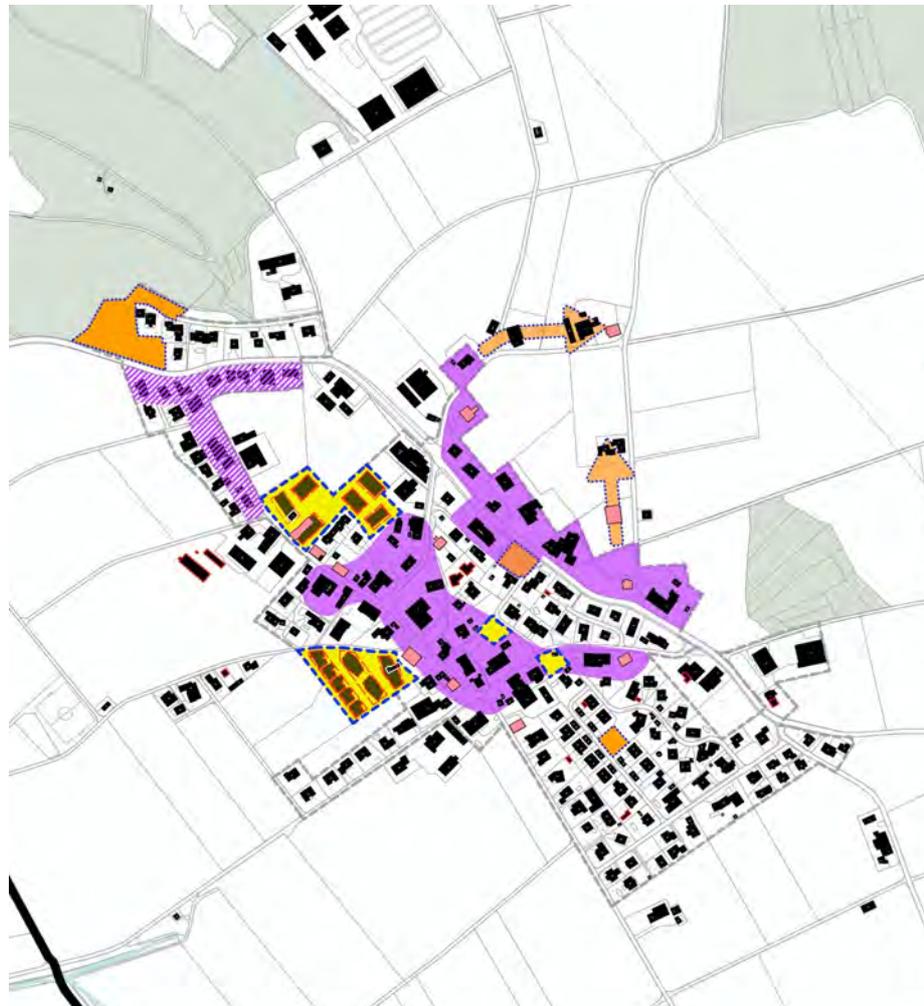


Abb. 16: Siedlungsentwicklung und Bereiche für Innenentwicklung, Marti Partner August 2020

### Transformation im Hinterdorf ermöglichen

Im Hinterdorf sollen aus verschiedenen Anlässen an der Dorf- und Kantonsstrasse die Überbaumungsmöglichkeiten erweitert werden. Die stetig wachsende Lärmbelastung des Verkehrs auf der Kantonsstrasse bietet ebenso Anlass zur Transformation wie die älteren, bäuerlichen Bauten an der Dorfstrasse.

- Eine Umzonung des Gebiets oder Teilen davon von der Wohnzone W2 in Dorfzone wird geprüft. Anhaltspunkt bietet das historische Siedlungsgebiet, wie es im ISOS eingezeichnet ist.
- Die Zuordnung zur Empfindlichkeitsstufe III statt II wird geprüft.

<b>Neubaubereiche Wohnzone W2</b>	Die vorhandenen unüberbauten Flächen und die Gebäude in der Dorfzone (insbesondere im Oberdorf) bieten genügend Entwicklungspotential und Ausbaureserven. Daher muss eine Innenentwicklung, hin zur mehr Wohneinheiten in den Einfamilienhausquartieren der Wohnzone W2 nicht planerisch gefördert werden.
Massnahmen	Für die bauliche Weiterentwicklung der Wohnzonen W2 gelten die folgenden Grundsätze, die in der Revision der Bau- und Nutzungsordnung beibehalten werden oder neu einfließen:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Durchgrünung sicherstellen.</li> <li>- einheitliche, ruhige Dachgestaltung mit geneigten Dächern.</li> <li>- Einfügen der Einzelgebäude in die umgebende Baustruktur.</li> <li>- Übergänge zur Landschaft fließend gestalten</li> <li>- Vorzonen zur Strasse nicht vollständig versiegeln</li> </ul>
Prinzip Begrünung entlang Strassenräumen	

## 6.2 Verkehr – auf Strassenräume abstimmen

<b>Gesamtbetrachtung Verkehr</b>	Der Durchgangsverkehr wird durch die Kantonsstrasse am Rand des Dorfes aus dem Ortszentrum herausgehalten. Die Gemeindestrassen sollen weiterhin vom Durchgangsverkehr freigehalten werden. Die Kantonsstrasse soll mit in die Gesamtplanung einbezogen werden.
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV mit detaillierter Analyse und Massnahmen wird separat erstellt</li> <li>- Querungen auf der Kantonsstrasse verbessern</li> <li>- Rechtsvorrangsregelung der Kantonsstrasse besser signalisieren, um Unsicherheiten auszuschliessen</li> <li>- das System der Gemeindestrassen wird hinsichtlich der neuen Entwicklungsgebiete überprüft (Kapazität, Regime)</li> <li>- die Einführung von Tempo 30 auf Gemeindestrassen wird geprüft</li> <li>- Netzlücken im Fusswegenetz werden geschlossen</li> </ul>
<b>Siedlungs-orientierte Strassengestaltung</b>	Die begrenzten Platzverhältnisse und die gemischte Nutzung in Dorfzone mit Gewerbe- und Agrarverkehr, PW-Verkehr und Fuss- und Veloverkehr erzeugen Gefahren. Durch ein Gestaltungskonzept im Bereich Dorf-, Zentralstrasse und Steigasse werden die Strassen siedlungsorientiert gestaltet und damit die Verkehrssicherheit erhöht.

- Massnahmen
- die Gestaltung der Strassenräume soll spezifisch auf die Umgebung abgestimmt werden
  - die Gestaltung wird von Fassade zu Fassade gedacht
  - die bestehenden, strassenraumbegrenzenden Gebäude werden durch Einengungen des Strasseraums berücksichtigt
  - die bestehenden Mischverkehrsflächen werden so gestaltet, dass ein klar erkennbarer Bereich den Fussgängern zu Gute kommt
  - besondere Situationen im Strassenraum (platzähnliche Aufweitungen) werden mit Aufenthaltsfunktion gestaltet

Besondere Situation im Strassenraum im Kreuzungsbereich Zentral- und Dorfstrasse (links) und strassenraumbegrenzende Gebäude entlang der Dorfstrasse (rechts)



Abb. 17 und Abb. 18: Strassenraum Besenbüren, Aufnahmen Marti Partner Feb. 2019

### Verkehrssicherheit erhöhen

Die Sicherheit der Schulwege wird periodisch überprüft. Dazu wird mit der Schule und Eltern eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Damit werden Schwachpunkte erkannt und mit den Schülern das richtige Verhalten auf dem Schulweg erprobt.

- Massnahmen
- Regelmässiges Ablaufen der Schulwege mit Schülern (jeweils zu Beginn des Schuljahres)
  - Schliessen von Lücken im Fusswegenetz und bei den Velowegen

### Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde setzt sich für die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs ein. Sie fördert zusätzliche Mobilitätsangebote

- Massnahmen
- regelmässige Information über verschiedene Mobilitätsangebote. (Homepage, Informationsblätter)
  - Einführung Ruftaxi / Taxito
  - Verbindung durch Fuss-/ Veloweg entlang K 359 in Richtung Verzweigung Rottenschwil zur Bushaltestelle an K260/ K358 mit Abstellmöglichkeit für Velos (Velounterstand ist in Planung)
  - Eine sichere Querung für Fussgänger von Richtung Besenbüren zur Bushaltestelle soll im Rahmen der übergeordneten Kreiselpassung berücksichtigt werden

### 6.3 Begegnung, Versorgung und Nutzung – an alle denken

#### **Wohnungsvielfalt**

Die Vielfalt der Wohnungen soll gefördert werden. Mit einem grösseren Angebot von Kleinwohnungen soll es älteren Personen wie auch jungen Erwachsenen möglich sein, in Besenbüren auch in neuen Lebensphasen wohnen zu bleiben.

#### Massnahmen

- Ergänzung der BNO durch Anreiz bei der Schaffung von differenzierten Wohnungsangeboten (beispielsweise durch einen Ausnutzungsbonus).
- Berücksichtigung bei der Beratung zu Neubauten und Umbauten.
- Entwicklung eines Gemeindeprojektes für altersgerechte Wohnungen auf Parzelle neben dem Gemeindehaus.

#### **Gewerbe in der Dorfzone fördern**

Besenbüren ist ein lebendiges Dorf, in dem nicht nur gewohnt, sondern auch auf diverse Arten gearbeitet wird. Die Ansiedlung von Dienstleistungen und Einzelhandel wird gefördert. (KMU, Dienstleistungen, Einzelhandel, Läden). Damit wird die Vielfalt der Nutzungen erhöht.

#### Massnahmen

- Bei Umnutzungen und Neubauten in der Dorfzone werden Erdgeschossnutzungen mit Publikumsbezug besonders gefördert.
- Ergänzung der Vorschriften BNO, z.B. Erhöhung der potentiellen Ausnutzung bei gewerblicher Erdgeschossnutzung in der Dorfzone.

#### **Neue Begegnungsorte**

Die Gemeinde bringt sich aktiv bei der Förderung und Initiierung von neuen Begegnungsorten ein.

#### Massnahmen

- die bestehenden Begegnungsorte sind gut genutzt, zusätzlich besteht der Bedarf nach einem nicht kommerziellen Treffpunkt im Dorfzentrum.
- die Gemeinde unterstützt die Ansiedlung eines Treffpunktes, von Kleingewerbe, Arbeitsräume etc. beispielsweise durch die Möglichkeit zu temporären (Zwischen-) Nutzungen in untergenutzten Gebäuden oder auf gemeindeeigener Parzelle im Rahmen eines Bauprojektes (siehe Handlungsfeld "Wohnungsvielfalt").



Abb. 19: Beispiel Schopf, Zürich Albisrieden, Projekte des Quartiervereins, Treffpunkt für Gruppen (Strickcafé etc.). Gleichzeitig können die Räumlichkeiten gemietet werden, auch einzelne Räume für Meetings oder zum Arbeiten.

## 6.4 Ortsbild & Landschaft – Qualität wahren und schärfen

### Ortsbildschutz

Das Ortsbild mit seiner bäuerlichen Vergangenheit ist erhalten und wird in seiner Lesbarkeit gestärkt.

Grundsätze /  
Massnahmen

Die angestrebte Verdichtung im Ortskern kann in Konflikt zum Ortsbildschutz stehen. Es wird sorgfältig zwischen Innenentwicklung und Schutz abgewogen.

Es gelten die folgenden Grundsätze, die in der Revision der Bau- und Nutzungsordnung beibehalten werden oder neu einfließen:

- Die Stellung von Gebäuden in der Dorfzone entlang den Strassen im Unterabstand soll erhalten werden. Dazu werden die Gebäude im Bauzonenplan bezeichnet und eine entsprechende Vorschrift in der BNO verankert.
- Dachformen und Dachneigungen in allen Zonen orientieren sich am Bestand. Flachdächer bleiben weiterhin in allen Wohn- und Mischzonen unzulässig.

rote Linien:  
Gebäude begrenzen  
Strassenraum, für die  
Raumbildung wichtige  
Gebäude im  
Bauzonenplan als  
"strassenraumbegrenzen  
de Gebäude"  
kennzeichnen

rote Gebäude:  
kommunale  
Schutzobjekte

grüne Flächen:  
offene Flächen, z.T.  
Kulturland grenzt an  
Siedlung

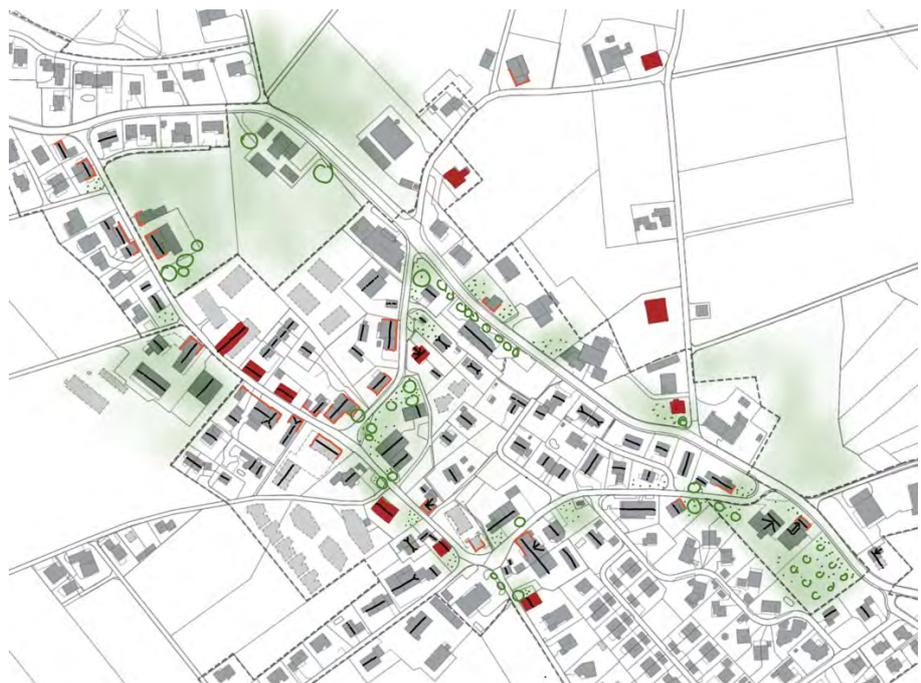


Abb. 20: Ortsbild und Landschaft mit den für den Strassenraum wichtige Gebäudestellungen,

Marti Partner 03.04.2020

### **Kommunale Schutzobjekte**

Die historischen Gebäude und Kulturobjekte mit ihrer spezifischen Gebäudekubatur, Gebäudestellung und Geschichte sind geschützt.

#### Grundsatz

Der bestehende kommunale Gebäudeschutz wird beibehalten. Im Rahmen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung werden die Bestimmungen überprüft. Den betroffenen Eigentümern wird die fachliche Begleitung bei Bauvorhaben angeboten.

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Besondere Bäume und Baumgruppen stellen Identifikations- und Orientierungspunkte in der Gemeinde dar. Die typischen Vorgärten sind ortsbildprägend. Gut gestaltete Gärten mit standortheimischen Pflanzen tragen wesentlich zur Biodiversität bei. Bei zunehmender, innerer Entwicklung wird besonderen Wert auf eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung gelegt. Eine gut gestaltete und vielfach nutzbare Umgebung ist für die Bewohner von hohem Wert.

#### Massnahmen

- Bäume: Mittels Auszeichnungen wird der Anreiz gesetzt, besonders wertvolle Bäume auf privatem Grund zu erhalten (z.B. in Form von Baum-Zertifikaten). Wertvolle Bäume werden geschützt und damit erhalten.
- Gärten: Wettbewerb der Gemeinde mit Auszeichnungen für gelungene Gartengestaltungen (Beispiel: Natur findet Stadt! Naturama). Besondere, historische Gärten gemäss ICOMOS werden im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet (zur Orientierung)
- Ein Umgebungsplan, der die Durchgrünung sicherstellt, ist bei Baugesuchen obligatorisch. Die entsprechende Vorschrift wird in der BNO ergänzt.



Abb. 21: schöner Übergang zwischen Siedlung und Kulturland mit locker, bepflanzten Obstbaumwiesen, Foto Marti Partner Feb. 2019

### **Landschafts- und Ortsbild**

Die bestehende Einbettung des Siedlungskörpers in die Landschaft ist schön. Die Verzahnung zwischen Siedlung mit offener Landschaft soll bestehen bleiben.

## Massnahmen

- Die bestehenden Landschaftskammern im Siedlungsraum bleiben als besonderes Merkmal von Besenbüren erhalten und werden mit Baumpflanzungen punktuell ergänzt.
- Die Siedlungsränder im Übergang zur offenen Landschaft sind durch lockere Bepflanzungen, weich zu gestalten. Die typischen, den Ort umgebenden Obstbaumwiesen sollen gefördert und durch neue Pflanzungen ergänzt werden.
- Die Ortseingänge stellen die Visitenkarte eines Ortes dar. Auf Ihre, grundsätzlich gute Gestaltung ist weiterhin Wert zu legen. Durch Baumpflanzungen an den beiden Ortseingängen kann die Eingangssituation noch klarer gestaltet werden.
- Die bestehenden Naturschutzobjekte werden kontinuierlich gepflegt, namentlich soll die Verlandung der beiden Weiher im Steinenmoos verhindert werden.
- Da die umliegende Landschaft ein wesentlicher Faktor der Wohnqualität in Besenbüren ist (Umfrage Dez. 2019), soll auf eine unterirdische Führung der geplanten neuen Hochspannungsleitung hingewirkt werden.



Abb. 22: schöner Siedlungsrand am Neubaugebiet im Süden, Foto Marti Partner, Feb. 2019



Abb. 23: Beispiele (nicht in Besenbüren) für hart gestaltete Siedlungsränder, die nicht gewünscht sind.

### Entwicklung der Landwirtschaft

Die Landwirtschaft mit den dazugehörigen Betrieben soll zukünftig wettbewerbsfähig bleiben, sie bildet ein wichtiges Standbein der lokalen Wirtschaft und erhält die Kulturlandschaft.

- Die Gemeinde unterstützt die Entwicklung von Speziallandwirtschaftszonen (Intensivlandwirtschaft) an den, dafür geeigneten Orten unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Emissionen.
- Nicht mehr aktiv genutzte Landwirtschaftsbetriebe am Bauzonrand können kompensationsfrei eingezont und umgenutzt werden (Richtplankapitel S1.2 3.5 a). Bedingung ist, dass der landwirtschaftliche Betrieb nachweislich aufgegeben wird und sich die Fläche im Zusammenhang mit der Bauzone befindet. Für die Einzoning ist eine Mehrwertabgabe zu errichten. Mit den dazu in Frage

kommenden Landwirtschaftsbetrieben werden entsprechende Gespräche geführt.

## 7 Zusammenfassung Entwicklungsziele 2040

Ziele	Massnahmen	Bauzonenplan	Kulturlandplan	BNO	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	Strassenprojekt Dorfzone	Sonstiges	Umsetzung
<b>Siedlung und Identität</b>								
Innenentwicklung mit Qualität	Weiterentwicklung der dörflichen Struktur	x						Mögliche Umzonung
	Punktuelle Ergänzung durch An-, Um- und Neubauten			x				Merkblatt Innenentwicklung und Umgebungsgestaltung
	Erhöhung Einwohnerdichten			x				Erhöhung AZ BNO
	Fachliche Beratung beibehalten			x				Überarbeitung Vorschrift
Siedlungsentwicklung und Wachstum	Zeitlich abgestufte Entwicklung der Flächenreserven:							Zielvorgaben Gestaltungspläne in BNO aufnehmen
	Flächen mit 1. Priorität / kurzfristig							
	Fläche mit 2. Priorität: Parzelle 39 / langfristig	x		x			x	Minimale AZ, mögliche Gestaltungsplanpflicht, Gespräch Eigentümer
	Bereiche zukünftige Siedlungserweiterung						x	Gespräche Eigentümer, Umzonung W2 ->D, Abklärungen mit ARE: Bedingungen Einzonung
Neubauten / Wohnzonen W2	Qualitative Massnahmen:							Ergänzung BNO
	einheitliche, ruhige Dachgestaltung mit geneigten Dächern			x				
	Einfügen der Einzelgebäude in die umgebende Baustruktur.							
	hohe Durchgrünung sicherstellen Vorzone zur Strasse nicht vollständig versiegeln			x				
	Übergänge zur Landschaft fließend gestalten			x				
<b>Verkehr – auf Strassenräume abstimmen</b>								
Gesamtbetrachtung Verkehr	KGV wird erstellt, Massnahmen fließen in die BNO ein				x			Kantonale Regelung
	Querungen / Signalisation auf Kantonsstrasse verbessern						x	
	Lücken im Fuss- und Radwegenetz schliessen				x	x		Umsetzung, Detailplanung
	Temporegime überprüfen				x	x		

Ziele	Massnahmen	Bauzonenplan	Kulturlandplan	BNO	Kommunaler Gesamplan Verkehr	Strassenprojekt Dorfzone	Sonstiges	Umsetzung
Siedlungsorientierte Strassengestaltung	Gestaltung Abstimmen Umgebung. Bestehende, strassenraumbildende Gebäude berücksichtigen	x		x	x	x		Bezeichnung von Strassenräumen im Bauzonen- und Kulturlandplan
	Gestaltung Strassenraum, öffentliche Räume (vgl. Ortsbild&Landschaft)	x	x	x				
Verkehrssicherheit erhöhen	Regelmässiges Überprüfen der Schulwege						x	
	Schulung im Rahmen des Unterrichts						x	
öV	Verbesserung öV				x		x	Einbringen auf allen Ebenen
	Alternative Mobilitätsangebote				x		x	Informationen durch Homepage Gemeinde, Infoblätter etc.
<b>Begegnung, Versorgung und Nutzung – an alle denken</b>								
Wohnungsvielfalt	Wohnungsmix schaffen				x			Ergänzung BNO, Anreiz
	Beratung						x	Kantonale Regelung
	Altersgerechtes Wohnprojekt auf gemeindeeigener Parzelle				x	x		Gemeindeprojekt initiieren
Gewerbe in der Dorfzone fördern	Ergänzung BNO, evtl. AZ Bonus oder Erhöhung Gesamthöhe			x				Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision überprüfen
<b>Ortsbild und Landschaft – Qualität wahren und schärfen</b>								
Ortsbildschutz	Stellung von Gebäuden in der Dorfzone entlang den Strassen im Unterabstand erhalten	x	x	x				Bezeichnung von Strassenräumen im Bauzonen- und Kulturlandplan
	Dachformen und -neigung orientieren sich am Bestand			x				Bauzonenvorschriften / Mass
Kommunale Schutzobjekte	Historische Gebäude werden als kommunale Schutzobjekte geschützt	x		x				Grundlage Bauinventar
Natur im Siedlungsgebiet	Besonders wertvolle Bäume erhalten, auch durch Anreize	x	x	x			x	Baumzertifikate durch Gemeinde
	Umgebungsplan wird obligatorisch			x				
Landschaftsbild	Ergänzung Landschaftskammern, Förderung Obstbaumwiesen	x		x			x	Bezeichnung im Plan, Gemeinde fördert Erhalt, Pflege und Neuanpflanzung

Ziele	Massnahmen	Bauzonenplan	Kulturlandplan	BNO	Kommunaler Gesamplan Verkehr	Strassenprojekt Dorfzone	Sonstiges	Umsetzung
	Ortseingänge gestalten		x	x			x	Bezeichnung im Plan, Verträge mit Eigentümer
	Naturschutzobjekte pflegen		x	x			x	Landschaftskommission einsetzen
Landwirtschaft	Entwicklungsabsichten / Speziallandwirtschaftszonen		x	x			x	Bedarf eruieren
	Einzonungen prüfen bei Betriebsaufgabe						x	Gespräche und Hilfestellung durch Gemeinde

### Anhang:

- Zielbild zum Räumlichen Entwicklungsleitbild / Plan A3, M. 1:5'000
- Politapéro vom 19. Februar 2020 / Auswertung und Fotodokumentation

## **Zielbild zum Räumlichen Entwicklungsleitbild**

Plan A3, M. 1:5'000



**DREHBUCH** Veranstaltung am 19. Februar 2020

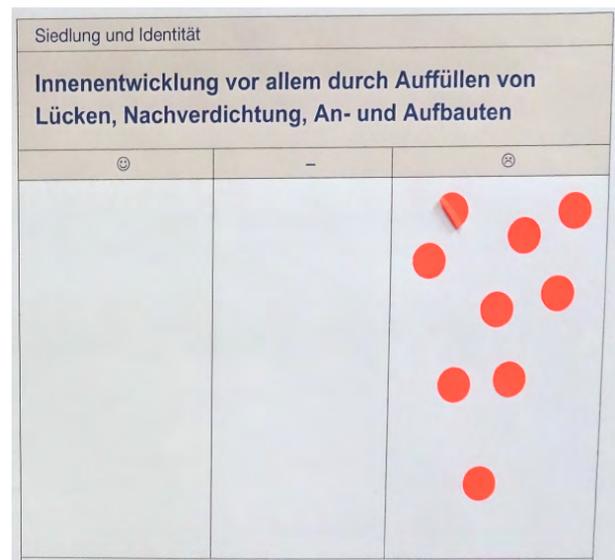
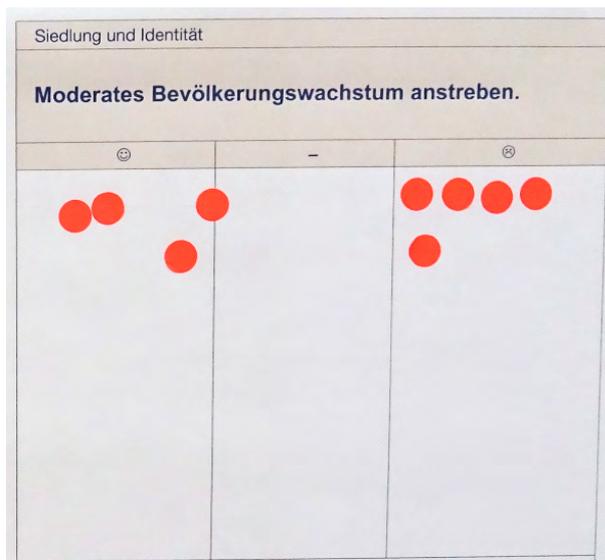
<b>Zeit</b>		<b>Wer</b>	<b>Dauer</b>	<b>Folien</b>
19:30	<b>Begrüssung und Einleitung</b>	Mario Räber, GA	2'	1-2
19:35	<b>Info Hochspannungsleitung</b>	Mario Räber, GA	10'	3-9
19:45	<b>Planungsablauf Gesamtrevision Nupla</b>	Mario Räber, GA Thomas Lang, GR	5'	
	Anlass: Gesamtrevision Nutzungsplanung			10
	Planungsbeteiligte			12
	Verfahrensschritte mit Beteiligung der Bevölkerung TL			13-14
	Erarbeitung Konzepte: räumliches Entwicklungsleitbild REL	Susanne Hagedorn	5'	15..
	und kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV			16
19:55	<b>Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbilds REL</b>	Marti Partner		
	<b>Situation 2020, Jetzt</b>			17
	Sicht von Aussen, Ausgangslage aus planerischer Sicht	Susanne Hagedorn	10'	18-26
	Sicht von Innen, Auswertung der SWOT-Umfrage	Cordula Püstow,	10'	27-32
20:15	PAUSE		15'	
20:30	<b>Ausblick 2040, Wo wollen wir hin?</b>			
	Entwicklungstrends in der räumlichen Planung	SH	5'	33-36
	Entwicklungsziele Gemeinderat +Planungskomm.	TL / SH	15'	37-45
20:50	<b>Workshop in Gruppen</b>	<b>alle</b>		
	Einteilung der Gruppen, Kennenlernen, Rollen verteilen	Planungskommission: je Thema 1 Person	5'	46-48
	Gruppenarbeit: Ergänzen und Beleuchten der Entwicklungsziele		40'	
	<i>Gruppe 1: Siedlung und Identität</i>	<i>Mario Räber</i>		
	<i>Gruppe 2: Verkehr</i>	<i>Thomas Lang</i>		
	<i>Gruppe 3: Begegnung, Versorgung und Nutzung</i>			
	<i>Gruppe 4: Landschaft und Ortsbild</i>			
21:35	<b>Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse</b>	alle	30'-40'	49
22:10	WURST UND WEIN			

## Workshop in Gruppen zur Bewertung der Entwicklungsziele

### Fotoprotokoll

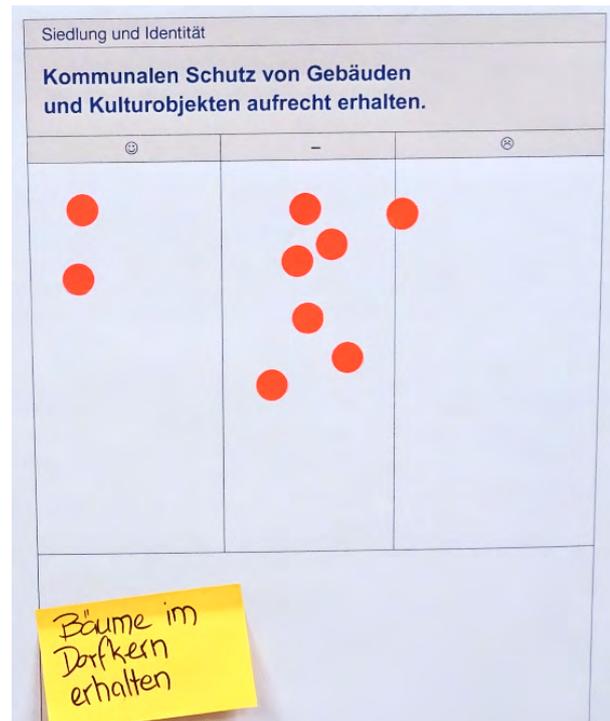
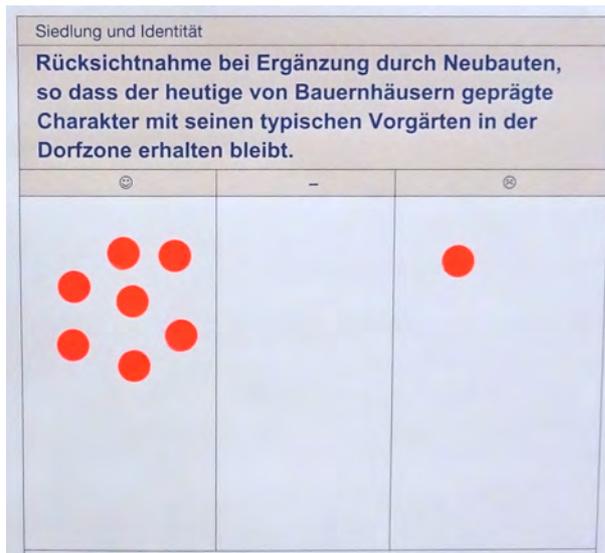
Die Bewertungen und Kommentare auf den Plakaten sowie die Planmarkierungen stammen aus der Diskussion der Workshopgruppen und dem anschliessenden Plenum. Die nicht auf den Plakaten vermerkten Äusserungen aus dem Plenum sind unten angefügt.

### Gruppe Siedlung und Identität



Das moderate Wachstum soll nur im vorhandenen Bauvolumen stattfinden.

Keine grossen Neubauten.



### Karte Siedlung und Identität

Gültiger Bau- und Zonenplan 2011 (inkl. damaliger Bebauung)

orange: Wohnzone

orange mit schwarzer Schraffur: Wohn- und Gewerbezone

braun: Dorfzone

violett: Arbeitszone

rote Schraffur: beschränkte bauliche Nutzung

+ projektierte Gebäude (Gestaltungsplan oder Baubewilligung)

+ geschützte Einzelbäume in Siedlungsgebiet + Kulturland

+ Kulturobjekte in Siedlungsgebiet + Kulturland

+ kantonaler Wanderweg

Kleine Karte rechts: Karte ISOS-Zonierung 1973 mit Bauzonen 2011



Es wurden keine Planmarkierungen im Workshop angebracht.

### Gruppe Verkehr

Verkehr

**Strassen siedlungsorientierter und dadurch sicherer gestalten?**

😊	-	☹️

Intensive Diskussion im Plenum:

Eigenverantwortung der Verkehrsteilnehmenden – Autofahrende wie Fussgänger, Schulkinder – vs. Temporeduktion 30km/h im Ortskern.

Rechtsvortritte auf Kantonsstrasse verlangsamten Verkehr, bringen aber auch Unsicherheit da ungewöhnliche Vorfahrtsregelung für Durchgangsstrasse (rote Punkte)

Verkehr

**Schwachstellen**  
Ziel ist die Beseitigung, um auf die zukünftige Siedlungsentwicklung reagieren zu können.

😊	-	☹️

Wo bestehen Schwachstellen?

*Kreuzungen ertscharfen durch genug breite Strassen?*  
*Schulwege sichern*  
*Verkehrserziehung*  
*Kosten / Nutzen je Variante*

Hauptverkehr im Dorf sind Ortsansässige

Verkehr

**Sollen die Strassen siedlungsorientierter gestaltet werden?**

😊	-	☹️

Durch welche Massnahmen?  
zum Beispiel mit **Temporeduktion**, Fahrverboten, mehr Flächen für Fussgänger und Radverkehr

*- Tempo 30 generell / ist nicht nötig?*  
*- Fahrverbot Zubringerdienst gestattet (Dorfstr.)*  
*Mehr Kontrollen Tempo*

Verkehr

**Öffentliche Räume: Besteht die Möglichkeit die Aufenthaltsqualität zu verbessern?**

😊	-	☹️

Wo?

*→ Bessere Markierung*  
*→ optische Verengungen (AG Tobbi)*  
*↳ genug breite Strassen für gefahrloses Kreuzen von 2 Auto's + Fussgänger?*

### Karte Verkehr

Aktuelle Bebauung, Strassen und Parzellierung

+ projektierte Gebäude (Gestaltungsplan oder Baubewilligung)

+ geschützte Einzelbäume im Siedlungsgebiet und Kulturland

+ Bushalt: H

Strassen und Wege farblich hervorgehoben:

Orange: Kantonsstrasse, Verbindungsstrasse

Gelb: kommunale Strasse

Rosa: Kommunale Strasse, Weg

Bemassung von Fahrbahnen und Trottoirs  
und Abstände von Gebäuden vom Fahrbahnrand

Skizze oben rechts: Beispielhafter Strassenquerschnitt 5.50 m  
mit abgetrenntem Bereich für Fussgänger



Markierungen Workshop  
und Plenum

Roter Punkt: Gefahrenstelle motorisierter Verkehr

Gelber Punkt: Gefahrenstelle Fussgänger, Schulweg

Grüner Punkt: schöner Ort (nicht vergeben ≠ geschützter Baum)

Gesamtkarte Verkehr

Eine zweite Karte Verkehr stand zur Verfügung, die das gesamte Gemeindegebiet umfasste. Es wurden im Workshop keine Markierungen angebracht.

**Gruppe Begegnung, Versorgung und Nutzung**

Begegnung, Versorgung und Nutzung

Zusammenleben / Begegnungsorte fördern durch Aufenthaltsorte im Dorfkern.

😊	-	☹️
● ● ● ●		● ● ●

Bestehende Begegnungsorte sind wichtig. Restaurant Grotte, Spielplätze

Wo können Sie sich konkret neue Begegnungsorte vorstellen?

Kulturelle Veranstaltungen fördern.  
→ erhalten und fördern

Begegnung, Versorgung und Nutzung

Wohnen im Alter ermöglichen durch aktive Steuerung der Gemeinde. (BNO, Baubewilligungsverfahren)

😊	-	☹️
● ● ● ●	● ●	●

- für jung und alt und bezahlbar  
- viele Neubauten sind altersgerecht  
- Problematik öffentlicher Verkehr

Begegnung, Versorgung und Nutzung

Aktive Steuerung beispielsweise durch Projekt der Gemeinde auf eigener Parzelle neben Gemeindehaus (zurzeit Parkplatz).

😊	-	☹️
● ● ● ● ●	●	

- zahlbare Wohnungen  
- öffentlicher Raum/café mit Wohnungen (Begegnungs-Stätte) f. alle Generationen

### Karte Begegnung, Versorgung und Nutzung

Aktuelle Bebauung, Strassen und Parzellierung

- + projektierte Gebäude (Gestaltungsplan oder Baubewilligung)
- + kantonale Schutzobjekte, Geb. mit kommunalem Substanzschutz
- + geschützte Einzelbäume in Siedlungsgebiet + Kulturland
- + Kulturobjekte in Siedlungsgebiet + Kulturland
- + Wald
- + Markierung der Begegnungsorte, Vorschlag

Waldhütte

Eislauf Steinenmoos

Recyclinghof

Lourdes-Grotte

Bushalt Schulhaus

Schulhaus

Mehrzweckhalle

Gemeindehaus

Dorfladen

Restaurant Frohsinn, Kegelbahn

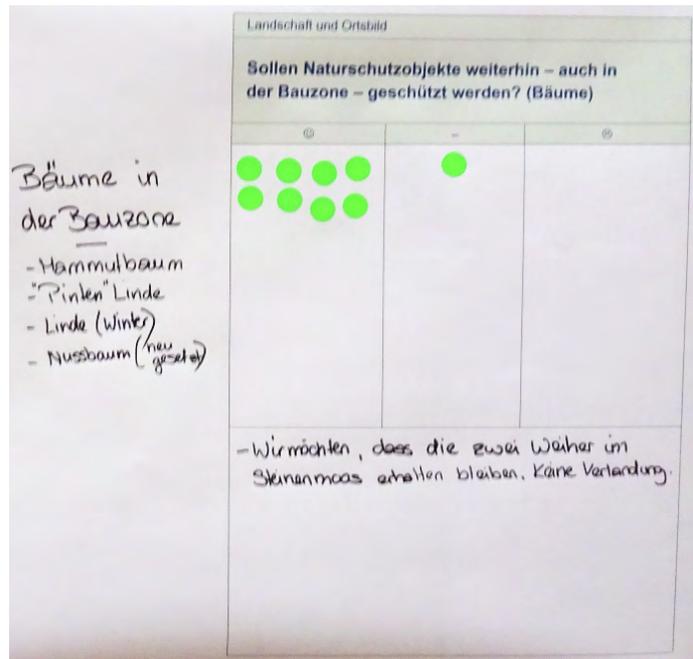
Bushalt Dorf

Fussballplatz

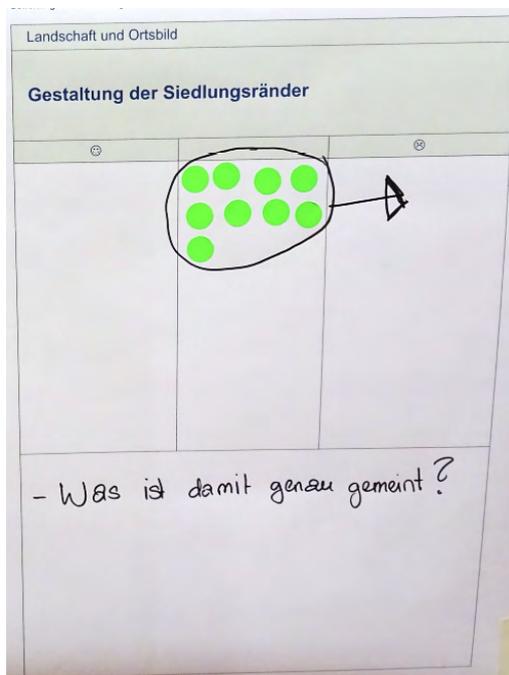


Es wurden keine Planmarkierungen im Workshop angebracht.

Gruppe Landschaft und Ortsbild

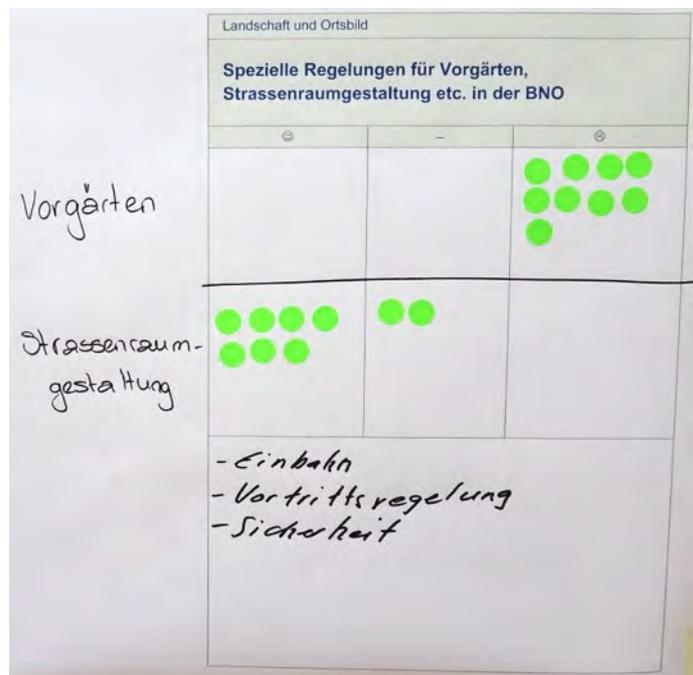


Geschützte Einzelbäume werden aufgelistet, da der Bestand nicht mit Karteneinträgen übereinstimmt.



Es sollen Obstbäume durch die Gemeinde gepflanzt werden.

Markierungen gelten beim negativ-Smiley. Es sollen keine Vorschriften für die Gestaltung privater Gärten



Keine Vorschriften für Vorgärten.

Vorgärten fördern, z.B. Anreizsystem oder Preisverleihung.

Nach Diskussion beim Thema Verkehr hier erneut. Rechtsvortritt auf allen Kreuzungen der

gemacht werden, wenn diese den Siedlungsrand bilden.

Kantonsstrasse bringt Unsicherheit da ungewöhnlich vs. bringt Sicherheit da der Verkehr verlangsamt wird.

**Karte Landschaft und Ortsbild**

- + Montage aus Luftbild, Kulturlandplan und aktueller Bebauung
- + projektierte Gebäude (Gestaltungsplan oder Baubewilligung)
- + kantonale Schutzobjekte, Geb. mit kommunalem Substanzschutz
- + geschützte Einzelbäume in Siedlungsgebiet + Kulturland
- + Kulturobjekte in Siedlungsgebiet + Kulturland
- + Wald
- + Markierung der Begegnungsorte, Vorschlag (siehe Karte Begegnung, Versorgung und Nutzung)

Kleine Karte oben rechts: gültiger Kulturlandplan



Karteneinträge zu geschützten Einzelbäumen:

X südlich Schachenweg: Baum wurde gefällt

X im Kulturland bei Schürmattstrasse: Baum wurde ersetzt