

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

11. Juli 2023

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.17.187 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Besenbüren

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde 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.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 3. März 2023
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 3. März 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 3. März 2023

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 3. März 2023
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 21. Februar 2022
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom 12. Oktober 2020, Ergänzung März 2023
- REL Zielbild vom 12. Oktober 2020

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Gegenstand der Vorlage ist die gesamthafte Überprüfung der rechtskräftigen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (NPSK) aus dem Jahr 2010. Im Rahmen der Gesamtrevision sollen Pläne und BNO bezüglich der erwünschten räumlichen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung neu ausgerichtet werden. Die Gemeinde hat der Gesamtrevision die folgenden Planungsziele zugrunde gelegt:

- Umsetzung der angestrebten Gesamtentwicklung gemäss REL 2020.
- Entwicklung einer Strategie zur angemessenen inneren Entwicklung
- Rechtssicherheit durch Umsetzung der übergeordneten Vorgaben von Kanton und Bund erlangen (insbesondere Kantonaler Richtplan, Integration IVHB<sup>1</sup>, Festlegung Gewässerräume).

---

<sup>1</sup> Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

## 2. Gesamtbeurteilung

Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Besenbüren in einem verwaltungsanweisenden REL dargelegt. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Die Gesamtrevision wurde umfassend angegangen. Die relevanten Themen wurden aufgegriffen. Die Festlegungen und Regelungen ermöglichen insgesamt eine auf die Charakteristiken und Bedürfnisse der Gemeinde zugeschnittene Entwicklung.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung besteht in folgenden Punkten noch letzter Abstimmungsbedarf, damit sich die Vorlage als genehmigungsfähig erweist.

- In § 13 BNO ist zu präzisieren, dass Verkaufsflächen nur im Zusammenhang mit einem Betrieb der in § 13 Abs. 1 BNO genannten Branchen zulässig sind.
- Die Pflanzgartenzone muss in den Plänen und in der Legende gleich dargestellt werden. Die Darstellung muss eine Verwechslung mit Waldareal beziehungsweise eine Fehlinterpretation als Waldareal ausschliessen (Pflanzgartenzone ist kein Waldareal).
- In der Legende des Bauzonenplans und des Kulturlandplans ist bei der Signatur für das Waldareal die der Bodenbedeckung der Amtlichen Vermessung nachempfundene gepunktete Schraffur wegzulassen, das heisst das Waldareal ist in der Legende als grüne Fläche darzustellen.
- Letzte Korrekturen an den Festlegungen und Regelungen der Gewässerräume sind umzusetzen. Im Planungsbericht ist eine Aussage zum Verzicht auf die Festlegung von Gewässerräumen im Wald zu ergänzen.

### 2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV benötigt an verschiedenen Stellen Detailkorrekturen beziehungsweise eine Nachführung auf den nun vorliegenden Planungsstand. Die in der vorliegenden Stellungnahme erwähnten ergänzenden Begründungen und Erläuterungen gemäss Arbeitspapier vom 3. März 2023 sind noch in den Planungsbericht zu integrieren (siehe nachfolgende Ziffern; **Hinweis**).

### 2.2 Planungsrechtliches Verfahren

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

## 3. Vorprüfungsergebnis

### 3.1 Kantonaler Richtplan

Besenbüren ist im kantonalen Raumkonzept dem Ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet. Zum Ländlichen Entwicklungsraum gehören 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.

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

## **3.2 Regionale Abstimmung**

Als Grundlage für die regionale Beurteilung dienen das Regionale Raumkonzept 2040 (RRK; von der Abgeordnetenversammlung des Regionalplanungsverbands [Repla] Oberes Freiamt am 7. März 2018 verabschiedet) sowie das ebenfalls von der Abgeordnetenversammlung verabschiedete Regionale Siedlungs- und Verkehrskonzept aus dem Jahr 2010.

Der Repla Oberes Freiamt hält in seiner Stellungnahme fest, dass die vorliegende NPSK den regionalen Entwicklungsvorstellungen entspricht.

## **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

### **3.3.1 Bevölkerungsentwicklung**

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Besenbüren stark steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2012 bis 2019 im Durchschnitt um +1,53 % pro Jahr (total +11,2 %) angestiegen, was sehr weit über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt. Aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren ist die (ursprüngliche) Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) per 2034 schon erreicht. Deshalb wird die Hochrechnung angepasst. Sollte sich das Wachstum ab 2019 im geplanten Rahmen entwickeln (+0,45 % pro Jahr), so würde die Bevölkerungszahl im Jahr 2034 neu 670 Personen beziehungsweise 690 Personen im Jahr 2040 betragen.

### **3.3.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 24,8 ha auf. Davon sind ca. 22,7 ha überbaut (davon 1,3 ha kommunale Strassen) und ca. 2,1 ha Wohn- und Mischzonen unüberbaut (nachgeführte Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2020; Anhang 2 zum Planungsbericht).

### **3.3.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

Die Gemeinde Besenbüren hat insgesamt eine Einwohnerdichte, die deutlich unter der allgemeinen Mindestdichte einer Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Richtplan liegt (33,1 E/ha<sup>2</sup> statt 40,0 E/ha).

Zur Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Die Ausnützungsziffer (AZ) in der Dorfzone wird als Richtwert festgelegt. Gleichzeitig soll eine fachliche Beratung für Bauwillige in der Dorfzone etabliert werden.
- Anreizbasierte Festlegungen in der BNO zur Förderung eines differenzierten Wohnungsmixes und von Einliegerwohnungen.
- Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete "Widme" und "Hinterdorf" (Gestaltungspläne sind bereits erarbeitet).
- Sogenannte Strassenraumprägende Bauten (beziehungsweise die Sicherung ihrer Stellung zur Strasse) sollen den Charakter des Ortsbilds erhalten sowie zur vollständigeren Überbaubarkeit der Grundstücke beitragen.

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

Die Gemeinde hat das Fassungsvermögen der unüberbauten Wohn- und Mischzonen überprüft und weist im nachgeführten Planungsbericht aktualisierte Zahlen aus.

---

<sup>2</sup> Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird die Nutzung der Reserven neu mit ca. 66 E/ha zu 140 zusätzlichen Personen führen (Gestaltungsplanareale in der Dorfzone 83 E/ha, W2 51 E/ha). Dies soll insbesondere mit den Gestaltungsplanpflichten und spezifischen Zielsetzungen für die Gestaltungspläne gewährleistet werden. Die beiden Gestaltungsplanareale tragen mit rund 109 Einwohnerinnen und Einwohner (Planungsbericht Kapitel 4.1.3, Seite 31) wesentlich zum zusätzlichen Fassungsvermögen bei.

Die Dichte und die Anzahl der Bewohnenden in den Gestaltungsplanarealen wurden mit den jeweiligen Richtprojekten zu den genehmigten Gestaltungsplänen verifiziert.

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

Die Gemeinde hat das Fassungsvermögen der überbauten Wohn- und Mischzonen überprüft und weist im nachgeführten Planungsbericht aktualisierte Zahlen aus. Die zu erreichende Dichte in der überbauten Dorfzone wurde leicht erhöht (von 35 E/ha auf 36 E/ha). Die zu erreichende Dichte in der Wohnzone 2 (W2) wurde deutlich reduziert (von 47 E/ha auf rund 40 E/ha). Die Gemeinde hat damit die durchschnittliche Dichte im Bestand dem kantonalen Wert gemäss den Grundlagen angeglichen (rund 40 E/ha). Sie argumentiert damit, dass in den bisher weniger dichten W2-Quartieren nur eine bescheidene Innenentwicklung realisiert werden kann. Die übrigen W2-Quartiere weisen gemäss Gemeinde bereits eine Dichte über dem Zielwert gemäss Richtplan auf. Eine weitere Innenentwicklung sei aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und Parzellierung nicht realistisch (Planungsbericht Kapitel 4.1.3, Seite 30).

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 33,1 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf +28 Einwohnerinnen und Einwohner per 2034 (70 % vom Stand 2040) und auf +40 bis 2040 abgeschätzt.

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2034 [R-I-A]**

Das bereinigte Fassungsvermögen der Gemeinde Besenbüren beträgt gemäss den Ausführungen der Gemeinde (Planungsbericht Kapitel 4.1.3, Abb. 18, Anhang 2) 790 Personen. Die Gemeinde weist dieses Fassungsvermögen für den Richtplanhorizont, also das Jahr 2040, aus. Für den Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren, also per 2034, wird eine Umsetzung von 70 % angenommen. Somit ergeben sich + 132 Personen und total 733 Einwohnerinnen und Einwohner per 2034.

Diese Werte liegen über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2034 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 33,1 auf rund 37,4 E/ha gewährleistet. Bis 2040 gewährleistet die Gemeinde nach ihren Angaben eine Einwohnerdichte den Wohn- und Mischzonen von rund 38 E/ha. In den unüberbauten Gebieten wird die anzustrebende Dichte sehr gut erreicht beziehungsweise übertroffen (64,5 E/ha). Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Besenbüren ist insgesamt vertretbar.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Der Gemeinde wird empfohlen, insbesondere in der Dorfzone bis 2040 einen zusätzlichen Effort zur Innenentwicklung zu leisten beziehungsweise einer Entleerung der Dorfzone entgegenzuwirken.

### **3.3.4 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

#### **Grundsätze**

Gemäss kantonalem Richtplan und der kantonalen Bauverordnung (BauV) sind in einer (Gesamt-) Revision der Nutzungsplanung sämtliche Bauzonen zu überprüfen. Wichtige Kriterien für diese Überprüfung sind namentlich die Zweckmässigkeit der Dimensionierung sowie der räumlichen Abgrenzung und der Anordnung.

Die Gemeinde übernimmt aus der rechtskräftigen Planung vom geschlossenen Siedlungsgebiet getrennte Kleinbauzonen. Bei der Arbeitszone "Vordersteinmoos/Steineberg" und die OeBA "Steinmoos" kann ein gewisser Siedlungszusammenhang erkannt werden beziehungsweise die Lücke zum (Haupt-) Siedlungsgebiet des Dorfs ist mit dem Landwirtschaftsbetrieb im Gebiet "Steineberg/Nachtheuel" erklärbar. Vor dem Hintergrund des übergeordneten Rechts und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sowie unter Berücksichtigung, dass diese OeBA auf drei Seiten von Landschaftsschutzzone umgeben ist (Umsetzung Landschaft von kantonaler Bedeutung [LkB]), ist vor allem die OeBA "Hintermoos" problematisch.

### **Arbeitszone "Vordersteinmoos/Steineberg" (2,7 ha)**

Die Arbeitszone umfasst ein einzelnes, grosses Grundstück im Eigentum der dort langjährig ansässigen Autoimport- und Handelsfirma mit Autoreparaturbetrieb. Das Areal wird mit dem jüngsten Baugebiet vollständig überbaut. Mit Rücksicht auf die periphere Lage und die nicht optimale Erschliessung werden die Zonenbestimmungen geschärft indem Einkaufs-, Freizeit-, Spielzentren etc. sowie verkehrsintensive Betriebe (der Planungsbericht nennt Logistik als Beispiel) nicht zulässig sind. Verkaufsflächen werden auf 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb und auf insgesamt 200 m<sup>2</sup> für die gesamte Arbeitszone beschränkt. Für das Autohaus kann der Gemeinderat zusätzlich Verkaufsflächen mit der Zweckbestimmung "Ausstellungsfläche" bis maximal 2'500 m<sup>2</sup> bewilligen<sup>3</sup>. Nach den Erläuterungen in Kapitel 3 des Planungsberichts zu § 13 BNO sollen auch kleinere reine Verkaufsläden in der Arbeitszone nicht zulässig sein, sondern nur im Zusammenhang mit einem Betrieb der in § 13 Abs. 1 BNO genannten Branchen. Das geht aus den Zonenbestimmungen nicht klar genug hervor und ist in § 13 BNO noch zu präzisieren (**Vorbehalt**).

§ 13 Abs. 1 BNO wird mit einem auf eine flächensparende Nutzung abzielenden Handlungsgrundsatz ergänzt. Damit soll dem Gemeinderat ermöglicht werden, bei allfälligen späteren Umnutzungen, Neuansiedlungen, Umstrukturierungen etc. in der Arbeitszone für eine effiziente Nutzung der Arbeitszone zu sorgen.

### **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)**

#### **OeBA "Hintermoos" (1,5 ha)**

Die OeBA "Hintermoos" umfasst eine Fläche von 1,5 ha, wovon rund 0,5 ha als Sportplatz (inklusive Laufbahn) genutzt werden und rund 1 ha der Landwirtschaft als Kulturland zur Verfügung stehen. In den überarbeiteten Zonenbestimmungen wurden die zulässigen Nutzungen für "*Sport- und Freizeitanlagen und zugehörige Bauten sowie Spiel- und Erholungsflächen*" eingeschränkt. Um der isolierten und landschaftlich heiklen Lage Rechnung zu tragen, sind neue Gebäude mit einer überlagerten Festlegung auf einen streifenförmigen Bereich beim bestehenden Gebäude Versicherungs-Nr. 82 beschränkt. Gemäss Arbeitspapier vom 3. März 2023 wird hierfür an ein Umkleide-/Vereinsgebäude gedacht.

Den Bedarf für die OeBA "Hintermoos" begründet die Gemeinde mit der Nutzung als Treffpunkt und Sportplatz für die Allgemeinheit und den örtlichen Sportverein. Die OeBA "Hintermoos" soll zudem für eine allfällige Nutzung als schulischer Aussenraum oder zukünftig für Spiel- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen. In diesem Sinn will die Gemeinde die OeBA als langfristige Reserve beibehalten (Planungsbericht, Kapitel 3 und Arbeitspapier vom 3. März 2023).

#### **OeBA "Steinmoos" (rund 0,5 ha)**

Die OeBA "Steinmoos" erhält eine einschränkende Zweckbestimmung zugunsten "*Flächen und Anlagen für Entsorgung und Recycling*" (§ 14 Abs. 1 BNO). Aufgrund dieses Wortlauts wird davon ausgegangen, dass Gebäude ausdrücklich nicht zulässig sein sollen. Das Gebäude Nr. 15 wird somit

---

<sup>3</sup> Gemäss Definition nach kantonalen Richtplan sind Ausstellungsflächen an die Verkaufsfläche anrechenbar

zonenwidrig und auf den Bestandesschutz eingeschränkt (**Hinweis**). Gemäss Planungsbericht entspricht die Zweckbestimmung der bisherigen und auch zukünftig vorgesehenen Nutzung.

### **3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Auszonungen**

##### **Wichtigste Umzonungen**

###### U1 Umzonung W2 in Dorfzone

In früheren Entwürfen sollte im nordwestlichen Randbereich des Siedlungsgebiets, im Gebiet "Hinterdorf", 1,3 ha von der W2 in die Dorfzone umgezont werden. Die Gemeinde begründete die Massnahme mit dem grösseren Spielraum für die Innenentwicklung im überbauten Gebiet sowie mit der Zugehörigkeit zum historisch gewachsenen Dorfkern, was sich auch in der Gebietszuweisung im ISOS<sup>4</sup> zeige. Aus fachlicher Sicht ist die Zweckmässigkeit einer Umzonung für das Gebiet "im Nessel" östlich der Dorfstrasse entlang der Kantonsstrasse fraglich (vgl. Ziffer 3.3.6). Eine Überprüfung wurde empfohlen. In der Folge hat die Gemeinde entschieden, auf die gesamte Umzonung zu verzichten.

###### U2 Umzonung W2 zu Naturschutzzone

Eine Magerwiese (Strassenbord) in der W2 im Gebiet "Schlattächer" entlang der Kantonsstrasse wurde neu in das Natur- und Landschaftsinventar aufgenommen. Angesichts ihres ökologischen Werts war in früheren Entwürfen geplant, die Fläche in eine Naturschutzzone umzuzonen. Aufgrund einer Mitwirkungseingabe wird auf diese Umzonung verzichtet. Das wird bedauert. Kantonale Schutzinteressen werden nicht tangiert.

#### **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 zwei Arrondierungen (Einzonungen) vor.

###### Parzelle 103

Ein Schopf- oder Stallanbau an ein Bauernhaus mit Wohn- und angebautem Ökonomieteil (AGIS, Interpretation Luftbild 2021) wird in der rechtskräftigen Nutzungsplanung durch die gerade und parallel zu den Hauptgebäuden verlaufende Bauzonengrenze "abgeschnitten". Mit dieser Abgrenzung ist der Anbau der Landwirtschaftszone zugewiesen. Neu soll dieser Gebäudeteil mit einem Abstand von 2 m mit Dorfzone umfahren und damit nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. b, eingezont werden. Die kleinflächige Detailanpassung nach der genannten Richtplanvorgabe ist vertretbar.

###### Bereinigung auf Parzelle 47

Diese Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 Fall d) bestehende Zonenrandstrasse beziehungsweise Anpassung an neue Parzellengrenze und baulich veränderte Einmündung (siehe Kapitel 5.1.1 im Planungsbericht).

---

<sup>4</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

## Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

<b>Gebiet/Bezeichnung</b>	<b>Bauzonen werden ein- /ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5</b>	<b>Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet</b>	<b>FFF<sup>5</sup>-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben LWAG<sup>6</sup></b>
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo			
Parzelle 103	+80 m <sup>2</sup>		
Parzelle 47	+6 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gesamt-Total/Saldo	+86 m <sup>2</sup>		

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit gemäss Richtplan als fortgeschrieben.

### Mehrwertabgabe

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.

Aufgrund der Flächengrössen unterhalb der Bagatellgrenze resultiert keine Mehrwertabgabepflicht.

### Baupflicht

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Der Verzicht auf entsprechende Vorkehren bei den geplanten Einzonungen sind in der Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht erklärt (Strasse, kleinflächige Anpassung).

### 3.3.6 Siedlungsqualität

Die Vorlage hält in § 3 BNO Planungsgrundsätze fest, die für den Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen von Bedeutung sind. Damit will sich die Gemeinde für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten sowie von Strassenräumen einsetzen. Die Gemeinde belegt somit im Grundsatz, dass sie eine qualitative Siedlungsentwicklung anstrebt. Im Planungsbericht wird erläutert, wie eine innere Siedlungsentwicklung hoher Qualität sichergestellt werden soll (vgl. Kapitel 4.2). Der überwiegende Teil dieser Massnahmen zielt allerdings auf die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen ab und eher weniger auf das Erreichen einer hohen Siedlungsqualität (vgl. Ziffer 3.3.2).

### Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

#### Gestaltungsplanziele und minimale Dichten

Die zwei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht "Widme" und "Hinterdorf", welche die Schlüsselgebiete für die Siedlungsentwicklung ausmachen, werden aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan in die neue

<sup>5</sup> Fruchtfolgeflächen

<sup>6</sup> Landwirtschaft Aargau

Planung übernommen. In der BNO werden auf eine gute Siedlungsqualität ausgerichtete Zielsetzungen verankert.

Die Entwicklung der Gestaltungsplangebiete mit einer vergleichsweise hohen Dichte sind ein zentraler Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde. Im Rahmen der Beratung wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Gestaltungsplanziele mit minimal zu erreichenden Dichten im Sinne von Einwohnerinnen und Einwohnern pro ha ergänzt werden sollten (vgl. Ziffer 3.3.3). Die Gestaltungsplanziele in den §§ 5 und 6 BNO wurden mit einer minimalen AZ von 0.5 ergänzt.

#### Perimeter Gestaltungsplanpflicht "Hinterdorf"

Im Gebiet "Hinterdorf" wurde der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht gegenüber der bisherigen Festlegung stark redimensioniert und an den Perimeter des Gestaltungsplans "Hinterdorf" (Beschlussdatum Gemeinderat 4. Oktober 2021, Genehmigung am 4. Februar 2022) angeglichen. Zur Begründung wird auf den Planungsbericht (Kapitel 5.3) verwiesen.

### **Ortsbildentwicklung**

#### Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss dem ISOS weist die Gemeinde 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 Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Das ISOS bildet eine wesentliche Grundlage für die Zonierung und die entsprechenden Bauvorschriften (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1, 1.2).

Die regional bedeutenden Ortsbilder sind im Richtplan festgesetzt und in der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen (Richtplan S 1.5, Beschlüsse 1.1, 1.2). Im ISOS sind für Besenbüren mehrere Räume beziehungsweise Bauten mit Erhaltungszielen erfasst, die für eine Auseinandersetzung in der Gesamtrevision von Bedeutung sind.

Das ISOS hält für Besenbüren im regionalen Vergleich besondere architekturhistorische Qualitäten fest. Die Verfasser beurteilten die Gemeinde als lockerste bäuerliche Siedlung im Bezirk mit interessanter, von grossen Grünflächen geprägter Bebauungsstruktur.

In der Vorlage sind die Einzelelemente gemäss ISOS als kantonale Denkmalschutzobjekte oder als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Die fürs Ortsbild wichtige Umgebungszone U-ZO I ist bereits überbaut, die U-ZO IV ist teilweise eingezont und soll demnächst überbaut werden (Gestaltungsplan "Hinterdorf"). Das Erhaltungsziel der Umgebungszone ist in die Erarbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen. Auch die U-RI II und V sind teilweise überbaut. Mit der Gesamtrevision werden keine fürs Ortsbild wesentlichen Einzonungen vorgenommen.

#### Abgrenzung der Dorfzone

Die Abgrenzung der weitgehend noch ursprünglichen Dorfzone wird beibehalten.

In Kapitel 5.3 des Planungsberichts wird dennoch eine Umzonung U1 erwähnt, die nicht zugeordnet beziehungsweise nicht nachvollzogen werden kann. Bitte klären (**Hinweis**).

Die Zonenvorschriften für die Dorfzone sind unter §10 BNO geregelt. Zwar ist nach Absatz 1 die bestehende bauliche Struktur zu erhalten, nach Absatz 8 ist der Abbruch und Wiederaufbau auf der bisherigen Grundfläche jedoch möglich. Abweichend von der erfolgten Beratung hat die Gemeinde entschieden, kein allgemeines Abbruchverbot einzuführen. Neu ist jedoch ein Abbruch an Kriterien geknüpft und er ist zu begründen (§ 5 Abs. 7 BNO). Die Regelung ist vertretbar.

In der Dorfzone sind Abweichungen von Richtwerten möglich, wenn ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung entsteht. Darüber hinaus bedürfen verschiedene weitere Bestimmungen insbe-



sondere der Dorfzone einer Interpretation, die ortsbauliche und architektonische Fachkenntnisse voraussetzt. Die Gemeinde trägt dem Rechnung, indem die BNO in bestimmten Fällen in der Dorfzone (§ 10 Abs. 8 BNO) sowie bei strassenraumprägenden Bauten (§ 25 Abs. 2 BNO) den Beizug einer Fachperson verlangt.

## **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

### Kommunale Schutzobjekte

Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar, Stand 2021, werden in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies wird begrüsst.

### Restaurant Pinte

Das ehemalige Restaurant "Pinte" ist nach rechtskräftigem Zonenplan als Gebäude mit Substanzschutz festgesetzt. Im Jahr 2017 wurde das Gebäude auf Antrag der Gemeinde beziehungsweise der Grundeigentümer auf seine Schutzwürdigkeit überprüft und im Ergebnis aus dem Bauinventar entlassen. Nachdem die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihren Antrag auf Schutzentlassung zurückgezogen hatten, wurde eine Teiländerung des Bauzonenplans "Aufhebung Substanzschutz Restaurant Pinte" sistiert. Im Rahmen der Gesamtrevision soll für die "Pinte" nun ein abgeschwächter Schutz im Rahmen einer Spezialbauvorschrift innerhalb der Dorfzone (§ 10 Abs. 9 BNO) festgelegt werden. Weitere Erläuterungen können in Kapitel 4.2.2 dem Planungsbericht entnommen werden.

### Kantonale Denkmalschutzobjekte

Im Bauzonenplan sind die kantonalen Denkmalschutzobjekte korrekt markiert und beschriftet. Formelle Hinweise zu ersten Entwürfen wurden berücksichtigt.

## **Strassenraumprägende Gebäude**

Die Gemeinde führt neu die Kategorie der "strassenraumprägenden Bauten" ein. Absicht ist, an ortsbaulich prägenden Stellen die für den strassenraum charakteristische Kammerung auch bei Ersatzbauten zu erhalten. Bei den im Bauzonenplan violett bezeichneten Bauten sind die (Ersatz-) Neubauten unter Berücksichtigung der vorbestehenden charakteristischen Gebäudestellungen im Strassenraum zu errichten (§ 25 BNO, Planungsbericht Kapitel 5.6.2). Die von der Gemeinde getroffene Regelung betrifft mit zwei Ausnahmen (ein Objekt in der W2, ein Objekt in der Landwirtschaftszone) Objekte in der Dorfzone und ermöglicht in Verbindung mit den qualitativen Vorschriften der BNO (insbesondere §§ 10 und 16 BNO) einen sachgerechten Umgang mit strassenraumprägenden Bauten.

## **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 Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Der Planungsbericht handelt in Kapitel 4.2.3 (Klimaanpassung im Siedlungsgebiet) die Belastungssituation ab. Die Gemeinde hat die Planungsgrundsätze unter § 3 BNO mit einem Grundsatz betreffend die klimagerechte Siedlungsentwicklung ergänzt. Damit hat sie eine Rechtsgrundlage geschaffen, um im Vollzug Massnahmen zur klimagerechten Siedlungsentwicklung einzufordern.

### **3.3.7 Erschliessung**

Hauptsächlich im Bereich der beiden Gestaltungsplangebiete "Widme" und "Hinterdorf" sowie im Bereich der bestehenden Arbeitszone ergibt sich aufgrund der schmalen Strassen durch die Siedlungsentwicklung Handlungsbedarf für die Gemeinde. Dieser wird im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) behandelt und auch im Planungsbericht mit Verweis auf den KGV erwähnt. Die Erschliessung der Gestaltungsplanareale hat unter Beachtung der bestehenden Strassensituation zu erfolgen (Gestaltungsplanziele gemäss §§ 5 und 6 BNO). Weitere Massnahmen sind auf der Grundlage des KGV begleitend beziehungsweise nachgelagert zur Nutzungsplanung in separaten Verfahren vorgesehen. Beispielsweise soll die Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit auf den (Gemeinde-) Strassen auf der Grundlage eines Gestaltungskonzepts ("Betriebs- und Gestaltungskonzept Dorf") mit einer siedlungsorientierten Gestaltung verbessert werden.

Besenbüren liegt an einer schwach frequentierten kantonalen Lokalverbindungsstrasse (K 359). Von Bünzen bis zur Verzweigung Oberdorfstrasse/Zentralstrasse wurde die K 359 gemäss der neuen Kantonsstrassennetzklassierung zur "Lokalverbindungsstrasse reduziert" abklassiert. Eine Abtretung an die Gemeinde ist denkbar.

### **Erschliessungsprogramm**

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde. Der Verzicht auf ein Erschliessungsprogramm ist im Planungsbericht begründet.

## **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Bestand von FFF und übrigem Landwirtschaftsgebiet.

### **Rundschreiben des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom 4. Mai 2011**

Die Kantone weisen diejenigen Böden, die sich im Gewässerraum befinden und die (gemäss Sachplan FFF und RPV) weiterhin FFF-Qualität haben, separat aus. Diese Böden können – als Potenzial – weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

### **3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)**

Südlich des Siedlungsgebiets an der Muristrasse (Gebiet "Waldmatte", Parzelle 198) ist eine Speziallandwirtschaftszone festgelegt, die aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan übernommen wird. Die Speziallandwirtschaftszone tangiert eine LkB. Bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung wurde die LkB zugunsten der landwirtschaftlichen Interessen nicht vollständig mit kommunaler Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die Speziallandwirtschaftszone dient dem Betrieb eines Legehennenstalls (16'000 Junghennen, 4'100 Legehennen, vgl. BVUAFB.11.19). Der Stall gehört zum aktiven Landwirtschaftsbetrieb mit Betriebszentrum an der Muristrasse 5 in Besenbüren. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Bedarf für die Speziallandwirtschaftszone mit dem Betrieb des Legehennenstalls weiterhin ausgewiesen.

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

Die geschützte Hecke H01 auf der Parzelle 201 wird nicht mehr als geschützte Hecke in den neuen Kulturlandplan übernommen. Der Ersatz in Folge eines Ausbaus der Kantonsstrasse im Rahmen des landschaftsplanerischen Begleitplans zum Kantonsstrassenprojekt "Sanierung und Verbreiterung K 359 Radroute R 655" wird im Planungsbericht beschrieben.

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

### 3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

#### Weitere Zonen nach Art. 18 RPG – Pflanzgartenzone

##### Zonierung

Die Pflanzgartenzone war ursprünglich eine Kiesgrube. Nach § 26 BNO dient die Zone der Kultivierung von jungen Waldbäumen und dem Abbau von Kies und Gestein für den Eigenbedarf der Gemeinde im Rahmen des Wegunterhalts. Der Planungsbericht verweist auf das Anfragegesuch BVUAFB.16.215-1.

Gegenstand der damaligen Anfrage war die Reaktivierung des Kiesabbaus und insbesondere die Ausdehnung des Abbau-Areals über die Pflanzgartenzone hinaus (2/3 des in der Anfrage skizzierten Abbauperimeters). Nach erfolgtem Abbau sollte die Grube gemäss Anfrage aufgefüllt und rekultiviert werden.

Aus kantonaler Sicht wurde diese Anfrage mit der Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen (AfB) vom 3. März 2016 abgeschlossen. Aus den Ausführungen der AfB geht hervor, dass frühere Baudepartement für die damals "Schanzgrube" genannte Grube am 6. Mai 1975 eine Abbaubewilligung ausgestellt hat (Bewilligungs-Nr. 06.60.18.221/1; heutige Bezeichnung: 4226.221-1). Die Grube wurde früher auch als "Kiesgrube Horek" oder "Grube Schanzhübel" bezeichnet. Diese Abbaubewilligung vom 6. Mai 1975 regelte neben dem Abbau von Kies auch die Wiederauffüllung und Rekultivierung der Grube. Gemäss Ziffer II.4 der Bewilligung ist die Grube "möglichst wieder dem umgebenden Gelände anzupassen, zu humusieren und wieder aufzuforsten". Von der Abbaubewilligung sei seit Jahren kein Gebrauch (Abbau sowie Auffüllung) mehr gemacht worden. Der innerhalb der Zone abgelagerte Kies sei zum überwiegenden Teil bereits früher abgebaut worden.

Nach den Ausführungen der Gemeinde im Planungsbericht, Kapitel 5.4.2, wird nun die Abgrenzung der Pflanzgartenzone unverändert in die neue Planung übernommen. Revisionsbedarf besteht gemäss Gemeinde trotz den vorstehenden Ausführungen nicht. Das Vorprüfungsverfahren hat keine der Beibehaltung der Pflanzgartenzone entgegenstehenden kantonalen Interessen erbracht. Insofern ist gegen die Absicht der Gemeinde nichts einzuwenden.

Einen langfristigen Bedarf für die Pflanzgartenzone über den nächsten Nutzungsplanungshorizont hinaus kann allerdings nicht erkannt werden. Spätestens mit der nächsten Gesamtrevision ist eine Überführung in eine Rekultivierungszone mit dem Ziel der Wiederherstellung als Waldareal vorzusehen (**Hinweis**).

##### Bauzonenplan und Kulturlandplan

Gemäss Legende wird die Pflanzgartenzone als Grundnutzungszone braun dargestellt. Das ist korrekt. Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan ist jedoch zusätzlich eine gepunktete Schraffur in der braunen Fläche ersichtlich. Bei der Schraffur handelt sich um die Darstellung der Bodenbedeckung in der als Plangrundlage verwendeten Amtlichen Vermessung.

Die Pflanzgartenzone ist kein Waldareal, ist aber von Waldareal umgeben. Diese Unterscheidung ist jedoch in der verwendeten Plangrundlage nicht sichtbar. Die gewählte plangrafische Darstellungsweise (halbtransparent braun eingefärbte Zone mit durchscheinender Bodenbedeckung der als Plangrundlage verwendeten Amtlichen Vermessung) ist missverständlich. Die Pflanzgartenzone ist so darzustellen, dass Missverständnisse und Fehlinterpretationen bezüglich Wald / nicht Wald ausgeschlossen sind (**Vorbehalt**). Es wird empfohlen, innerhalb der Pflanzgartenzone die gepunktete Schraffur zu entfernen (zu überdecken).

## Formeller Hinweis

Abklärungen haben ergeben, dass im WMS<sup>7</sup>-Kartendienst des Bundes "Geodienste.ch" die Amtliche Vermessung (AV) ohne optisch wahrnehmbare Unterscheidung zwischen den Bodenbedeckungen "Waldareal" (gemäss Waldgrenzenplan nach kantonalem Recht) und "übriger bestockter Fläche" angeboten wird.

Hingegen bleibt diese Unterscheidung im kantonseigenen WMS der AV ab AGIS erhalten (optisch unterscheidbare eng [Waldareal] und weit [übrige bestockte Fläche] gepunktete Schraffur). Es wird dringend empfohlen, den kantonseigenen WMS zu nutzen. Aus plangrafischer Sicht noch besser ist, GIS<sup>8</sup>-Datensätze zu verwenden, die ein separates "An-/Abwählen" der Darstellung der Bodenbedeckung zulassen (**wichtiger Hinweis**).

### **3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzone (LSZ)**

Die LkB gemäss kantonalem Richtplan sind im Kulturlandplan (KLP) mittels der Festlegung einer LSZ umzusetzen. Das ist sachgerecht erfolgt. Bei einer Aufgabe der zonengemässen Nutzung in der Speziallandwirtschaftszone (Gebiet "Waldmatte", Parzelle 198) ist die LSZ zeitnah im Rahmen einer Teiländerung entsprechend der der Vorgabe durch die LkB zu erweitern. Vgl. Ziffer 3.4.2 vorstehend.

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

##### **Öffentliche Gewässer**

Sämtliche öffentlichen Gewässer sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) vollständig dargestellt.

##### **Gewässerraum**

Die Kantone sind gemäss Art. 36a GSchG verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden um. Dazu sind grundsätzlich für alle Gewässer (überlagernde) flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen und in den Planwerken zu vermessen.

Einzig bei eingedolten Bächen ausserhalb Bauzone kann ausnahmsweise (im Sinne einer zwischenzeitlichen Umsetzungsvariante bis zum Vorliegen hinreichender Grundlagendaten) eine symbolhafte Darstellung des Gewässerraums, kombiniert mit einer zugehörigen Abstandsvorschrift in der BNO (beidseitige Uferstreifen), umgesetzt werden. Die Gewässerraumbreite setzt sich somit aus dem jeweiligen Durchmesser der Bachleitung und den beidseitigen Uferstreifen von je 6 m Breite zusammen. Die Gemeinde Besenbüren erfüllt diese Anforderungen im Sinne der "Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung" (BVU, November 2022) grundsätzlich.

Es wird festgehalten, dass bei dieser zwischenzeitlichen Umsetzungsvariante künftig noch ein Umsetzungserfordernis mittels Gewässerraumzonen bestehend bleibt (**wichtiger Hinweis**).

---

<sup>7</sup> Web Map Service

<sup>8</sup> Geografisches Informationssystem

## Bauzonenplan und Kulturlandplan

### *Innerhalb Bauzone*

Die Gewässerräume sämtlicher Bäche (ob offen oder eingedolt) werden mit einer überlagernden Schutzzone (Gewässerraumzone) festgelegt.

### *Ausserhalb Bauzone*

Die Gewässerräume offener Bäche werden mittels überlagernden Schutzzonen umgesetzt. Für eingedolte Bäche wird der Gewässerraum mit einer symbolhaften Kringel-Signatur dargestellt. In § 21 Abs. 2 BNO wird dazu definiert, dass für Bauten und Anlagen der Mindestabstand 6,0 m beträgt.

Die im Rahmen der Beratung erfolgten Rückmeldungen zu § 21 BNO wurden berücksichtigt. Bei der Legende im Kulturlandplan zu "Gewässerraum (Eindolung) gemäss § 21 Abs. 3 BNO" ging die notwendige Anpassung wohl vergessen. Die Legende im Kulturlandplan zu den eingedolten Gewässern ist dahingehend zu ändern, dass mit dieser auf den korrekten § 21 Abs. 2 BNO verwiesen wird (**Vorbehalt**).

Der Planungsbericht enthält zum Teil veraltete Ausführungen, die missverständlich sind (beispielsweise Seite 67 und 68):

*"... eine natürliche Gerinnesohlebreite von unter 2 m auf und zählt zu den Bächen für die der Gewässerraum direkt in § 127 Baugesetz festgelegt ist."* Wo oben dargelegt (und wie vorliegend erfolgt), bedarf eine rechtsgenügende Festlegung der Gewässerräume für alle Gewässer eine grundeigentümergehörige Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung.

*"Bei eingedolten Gewässern beträgt der Gewässerraum beidseitig 6 m"*, Wie oben erwähnt, setzt sich der Gewässerraum bei der zwischenzeitlichen symbolhaften Umsetzungsvariante zusammen aus dem jeweiligen Durchmesser der Bachleitung und den beidseitigen *Uferstreifen* von je 6 m Breite.

Es wird sehr empfohlen, die Ausführungen im Planungsbericht zum Thema Gewässerraum, anhand der "Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung" (BVU, Stand November 2022) auf den aktuellen Stand zu bringen (**Hinweis**).

### Waldareal

Im Wald wird auf die Umsetzung einer Gewässerraumzone verzichtet, was möglich ist. Der Schutz dieser Flächen im Wald wird durch die Waldgesetzgebung sowie weitere Vorschriften gemäss Raumplanungs- und Baugesetzgebung gewährleistet. Im Fall eines Verzichts auf eine Gewässerraumzone bedarf es jedoch einer Aussage dazu im Planungsbericht, dieser ist entsprechend zu ergänzen (**Vorbehalt**).

### Bäche "Schwarzgraben", "Vordermoosgraben" und "Ostkanal"

Die Umsetzung einer Gewässerraumzonenbreite von 13,5 m für diese Bäche ist sachgemäss.

### Gewässerraum Bach "Chneubrecher"

Bei der Fläche östlich des Bachs "Chneubrecher" auf der Parzelle 10 handelt es sich nicht um Wald (gemäss Karte Waldareal). Gegenüber den ersten Entwürfen wurde eine Ergänzung des Gewässerraums auf der Parzelle 10 vorgenommen, jedoch nicht konsequent über die ganze Parzelle. Bei dem rund 2,3 m breiten Landstreifen (Koordinaten 2'669'186 / 1'241'084) östlich des Bachs "Chneubrecher" ist die noch fehlende Gewässerraumzone zu ergänzen (**Vorbehalt**).

### **3.5.2 Hochwassergefahren**

#### **Bauzonenplan (BZP)**

Innerhalb der Bauzone besteht kein Schutzdefizit. Der Verzicht auf die Festlegung von Hochwassergefahrenzonen ist daher korrekt. Es kommt direkt § 36c BauV zur Anwendung.

#### **Kulturlandplan (KLP)**

Auf die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser wird verzichtet. Das ist korrekt. Für die hochwassergefährdeten Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets gilt seit 1. November 2021 direkt § 36c BauV.

#### **Oberflächenabfluss**

Es liegen Schadenerfahrungen vor. Hinweise finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss: [www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss](http://www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).

#### **Planungsbericht**

Im Planungsbericht wird das Thema Hochwasser in Kapitel 5.6.9 (Hochwasserschutz) zielführend abgehandelt.

### **3.5.3 Wald**

#### **Waldareal**

Gemäss § 6 AWaG lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen.

In der Legende wird das Waldareal grün mit gepunkteter Schraffur ausgewiesen. Im Bauzonen- beziehungsweise im Kulturlandplan selber ist die gepunktete Schraffur keine materielle Aussage der Nutzungsplanung, sondern Teil der als Plangrundlage verwendeten Amtlichen Vermessung (Darstellung der Bodenbedeckung). Es gibt jedoch einige rechtskräftige Waldflächen, die mit der dem Waldareal zugewiesenen grünen Farbe, aber ohne die gepunktete Schraffur dargestellt werden. Betroffen sind zum Beispiel Waldstrassen sowie Kleinflächen im Randbereich von Waldstrassen. Als weiteres Beispiel wird auf eine Fläche bei zwei Gebäuden im Wald hingewiesen (Koordinaten 2'668'221.290 1'241'385.98N). Es handelt sich um Flächen, die in der Amtlichen Vermessung ohne Bodenbedeckung/Punktraster dargestellt werden, aber trotzdem zum Waldareal gehören.

In der Legende des Bauzonenplans und des Kulturlandplans ist bei der Signatur für das Waldareal die der Bodenbedeckung der Amtlichen Vermessung nachempfundene gepunktete Schraffur wegzulassen, das heisst das Waldareal ist als grüne Fläche darzustellen (**Vorbehalt**).

#### **Naturschutzzonen im Wald**

Im Gemeindegebiet von Besenbüren gibt es ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Das Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald ist im Kulturlandplan korrekt als "Naturschutzzonen im Wald" eingetragen und in der BNO wurden entsprechende Schutzziele und Massnahmen festgelegt.

#### **Wertvolle Waldränder**

Im Kulturlandplan sind "Wertvolle Waldränder" festgelegt und in der BNO wurden entsprechende Schutzziele und Massnahmen verankert. Diese Festlegungen werden begrüsst.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass aus dieser Regelung 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**

Es werden nur untergeordnete Einzonungen beziehungsweise Bereinigungen am Bauzonenrand vorgenommen. Bei diesen Änderungen muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss auch hier die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Auf die in ersten Entwürfen geplante Umzonung U1 von der Wohnzone in die Dorfzone wird verzichtet. Entsprechende lärmrechtliche Hinweise erübrigen sich somit.

#### **Störfallvorsorge**

Die Thematik "Störfallvorsorge" wird im Planungsbericht in Kapitel 5.8 behandelt. Darin wird festgehalten, dass sich gemäss Chemierisikokataster eine Erdgashochdruckleitung 70 bar der Erdgaszentralschweiz AG (Niederwil–Hünenberg) mit einem Konsultationsbereich von 100 m im Planungsgebiet befindet. Davon betroffen ist die OeBA "Hintermoos", die für Sport, Freizeit und Erholung genutzt wird.

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung gibt es nach Beurteilung der Gemeinde keine risikorelevante Änderung (vgl. Planungsbericht, Kapitel 5.8). Daher ist keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich.

#### **Energie**

Das Thema Energieeffizienz ist aus fachlicher Sicht in BNO sachgerecht berücksichtigt.

### **3.5.5 Archäologie**

Im Planungsbericht sind archäologische Fundstellen unter Kapitel 5.6.3 behandelt. Die Grundlagen im Umgang mit archäologischen Hinterlassenschaften auf Gemeinde- und Planungsebene sind vollständig wiedergegeben. Die online zugänglichen AGIS-Fachkarte archäologische Fundstellen ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)) ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen.

### **3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

Die historischen Verkehrswege sind im Planungsbericht, Kapitel 5.6.5 mit den wichtigsten rechtlichen Grundlagen dargestellt. Die dort umschriebenen Massnahmen zur Substanzerhaltung sind angemessen. Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz wurde ausserdem bei der Analyse der Siedlungsstruktur im Kommunalen Gesamtplan Verkehr, Kap. 3.1 mit Nebenkarte Abb. 6, beigezogen.

Die historischen Verkehrswege von regionaler Bedeutung mit Substanz/viel Substanz wurden als Orientierungsinhalt in den BZP und KLP aufgenommen. Auf die Aufnahme der Objekte von lokaler Bedeutung wurde verzichtet. Aus fachlicher Sicht wird dies bedauert.

### **3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Mit der vorliegenden Revision der BNO übernimmt die Gemeinde die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005. Für die BNO gelten daher die Bestimmungen des dritten Titels der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011.

Im Rahmen der Beratung erfolgte Rückmeldungen wurden umgesetzt. Die kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften sind sachgerecht.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält 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.



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Benno Freiermuth  
Kreisplaner