



# Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Gemeinderat Besenbüren  
Kantonsstrasse 10  
5627 Besenbüren

Auftragnehmerin

Marti Partner Architekten und Planer AG  
Zweierstrasse 25  
8004 Zürich

und

Bahnhofstrasse 50  
5600 Lenzburg

Tel: 044 422 51 51 / 062 891 68 88

E-Mail: [planung@martipartner.ch](mailto:planung@martipartner.ch)

[www.martipartner.ch](http://www.martipartner.ch)

Verantwortlich: Susanne Hagedorn

Bearbeitung: Cordula Püstow (bis 2022) / Sandrine Florey

<b>Inhalt</b>	<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
	<b>2</b>	<b>Übergeordnete Festlegungen</b>	<b>7</b>
	2.1	Allgemeine Anforderungen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	7
	2.2	Kantonale Vorgaben	7
	2.3	Regionale Grundlagen und Vorgaben	11
	2.4	Weitere Vorgaben und Inventare	14
	<b>3</b>	<b>Kommunale Grundlagen</b>	<b>16</b>
	3.1	Räumliche Analyse	16
	3.2	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	19
	3.3	Räumliches Entwicklungsleitbild REL	22
	3.4	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	26
	<b>4</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>27</b>
	4.1	Bauzonkapazität	27
	4.1.1	Flächenstatistik	27
	4.1.2	Bestehende Einwohnerdichten	28
	4.1.3	Fassungsvermögen der Bauzonen	29
	4.2	Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität	32
	4.2.1	Innere Siedlungsentwicklung	32
	4.2.2	Ortsbildschutzperimeter "Pinte"	34
	4.2.3	Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	35
	4.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	39
	4.4	Landwirtschaft	40
	<b>5</b>	<b>Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</b>	<b>42</b>
	5.1	Abgrenzung der Bauzonen	42
	5.2	Änderungen: Einzonungen/ Umzonungen	43
	5.3	Bauzonenplan	45
	5.4	Kulturlandplan	47
	5.4.1	Landwirtschaftszone	47
	5.4.2	Landschaftsschutzzone	47
	5.4.3	Naturschutz zonen im Wald	48
	5.4.4	Naturschutz zonen und Naturobjekte	48

5.4.5	Weitere Zonen gem. Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG) Pflanzgartenzone:	52
<b>5.5</b>	<b>Bau- und Nutzungsordnung (BNO)</b>	<b>53</b>
5.5.1	Umsetzung der neuen Baubegriffe	53
5.5.2	Materielle Änderungen der BNO	54
<b>5.6</b>	<b>Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung</b>	<b>61</b>
5.6.1	Mehrwertabgabe	61
5.6.2	Kommunale und kantonale Schutzobjekte	61
5.6.3	Archäologische Fundstellen	63
5.6.4	Regelung der Verkaufsnutzungen	63
5.6.5	Historische Verkehrswege	63
5.6.6	Waldgrenzen	64
5.6.7	Grund- und Quellwasserschutzzonen	64
5.6.8	Gewässerraum	64
5.6.9	Bachkataster / eingedolte Bäche	68
5.6.10	Hochwasserschutz	73
<b>5.7</b>	<b>Umweltaspekte</b>	<b>74</b>
<b>5.8</b>	<b>Störfallvorsorge</b>	<b>76</b>
<b>6</b>	<b>Organisation und Ablauf</b>	<b>77</b>
<b>6.1</b>	<b>Planungsorganisation</b>	<b>77</b>
<b>6.2</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>77</b>
<b>6.3</b>	<b>Erfolgter Planungsablauf</b>	<b>78</b>
<b>6.4</b>	<b>Erfolgte Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage</b>	<b>79</b>
Anhang 1	Plan: Änderungen Bauzonenplan	81
Anhang 2	Tabelle: Flächenstatistik und Fassungsvermögen der geplanten Bauzonen	81

Abbildungsnachweis: siehe Quellenangabe Beschriftung

alle übrigen Pläne und Skizzen ohne Quellenangabe sind eigene Abbildungen der Marti Partner, Architekten und Planer AG

## 1 Ausgangslage

### Über Besenbüren

Die Gemeinde Besenbüren liegt im Freiamt in einer Landschaftskammer umgeben von Wäldern. Der kompakt gebliebene Ort zeichnet sich durch seine landschaftlich schöne Lage und eine hohe Wohnqualität aus.

Aufgrund der grossräumlichen Lage und lokalen Wohnqualität wuchs die Bevölkerung ab den 1990er Jahren deutlich an, der Zuwachs betrug von 2000 bis 2020 jeweils ca. 1%. Ende 2019 betrug die Bevölkerung 625 Einwohnerinnen und Einwohner, 95 Personen mehr als im Jahr 2000 (512).

Die Bebauung liegt eingebettet in das umgebende Kulturland und ist mit diesen in mehreren Siedlungsfingern und daraus resultierenden Raumkammern verzahnt. Die schöne landschaftliche Umgebung besteht aus Obstwiesen, Feldern, Weiden und Wald. Der Siedlungsrand ist überwiegend begrünt, die beiden Ortseingänge an der Kantonsstrasse sind markant ausgebildet. Der ländlich geprägte Ortskern ist gut erhalten und von regionaler Bedeutung gemäss ISOS. Besonderes Merkmal der ortstypischen historischen Bebauung ist der Bezug zum angrenzenden Freiraum, den offenen Vorzonen oder Gärten.

### Bestehende Nutzungsplanung

Die bestehende, rechtsgültige Nutzungsplanung der Gemeinde Besenbüren stammt aus dem Jahr 2010. Der Planungshorizont für eine Gesamtschau beträgt gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz 15 Jahre.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus den folgenden Instrumenten:

**Bauzonenplan (BZP)** vom 4. Mai 2010

**Kulturlandplan (KLP)** vom 4. Mai 2010

**Bau- und Nutzungsordnung (BNO)** vom 4. Mai 2010

Die Aufgabe der Gesamtrevision ist es, diese Pläne und die BNO bezüglich der erwünschten räumlichen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung neu auszurichten.

### Planungsbedarf

Die bestehende Nutzungsplanung ist zehn Jahre alt. Wichtige rechtliche Rahmenbedingungen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene haben sich seither geändert. Eine neue Gesamtschau ist daher angezeigt.

Mit der 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes RPG haben sich die Anforderungen an den Umgang mit den bestehenden Bauzonen erhöht. Die Siedlungsentwicklung nach Innen hat Priorität. Damit und mit der erfolgten Gesamtrevision des kantonalen Richtplanes 2011, der Richtplananpassung Siedlungsgebiet 2015 und dem

teilrevidierten Baugesetz, Stand 2016, sind die neuen Rahmenbedingungen für kommunale Planungen klar vorgegeben.

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Umsetzung der angestrebten Gesamtentwicklung gemäss Räumlichen Entwicklungsleitbild von 2020,
- Entwicklung einer Strategie zur angemessenen inneren Entwicklung
- Rechtssicherheit durch Umsetzung der übergeordneten Grundlagen von Kanton und Bund zu erlangen.

Planungskredit

Die Gemeindeversammlung hat dem Planungskredit für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland am 25. November 2016 und am 17. Mai 2019 (Nachtragskredit) zugestimmt.

## 2 Übergeordnete Festlegungen

### 2.1 Allgemeine Anforderungen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Revision RPG 2014

Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG, das durch die Volksabstimmung am 3. März 2013 beschlossen und am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, hat einen Paradigmenwechsel im Bereich Siedlung eingeleitet. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz ist beabsichtigt, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden umzusetzen, indem zu grosse Bauzonen verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden.

Artikel 15 RPG

So gilt namentlich der folgende Art. 15 RPG:

1 Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

2 Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

3 Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgefleichen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

4 Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Das RPG enthält auch Vorgaben für die kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung (Art. 8a RPG, Art. 5a RPV), welche indirekt auf die kommunalen Nutzungsplanungen Auswirkungen haben (siehe Kap. 2.2). Zurzeit wird die Anpassung der Vorschriften zum Kulturland diskutiert.

### 2.2 Kantonale Vorgaben

Kantonaler Richtplan

Der aktuelle kantonale Richtplan wurde am 20. September 2011 durch den Grossen Rat beschlossen, die Teiländerung Siedlungsgebiet am 24. März 2015. Die Festlegungen bestimmen die angestrebte langfristige räumliche Entwicklung. Sie sind für die Behörden verbindlich und bilden die Genehmigungsvoraussetzung für die Nutzungspläne der Gemeinden.

Die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen (Beschlüsse) sind in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen. Der folgende Ausschnitt der Richtplan-Gesamtkarte zeigt die kartografisch darstellbaren Richtplanbeschlüsse des Kantons. Weitere Richtplanbeschlüsse sind im Richtplantext enthalten.

Aussagen des  
kantonalen Richtplans  
für Besenbüren

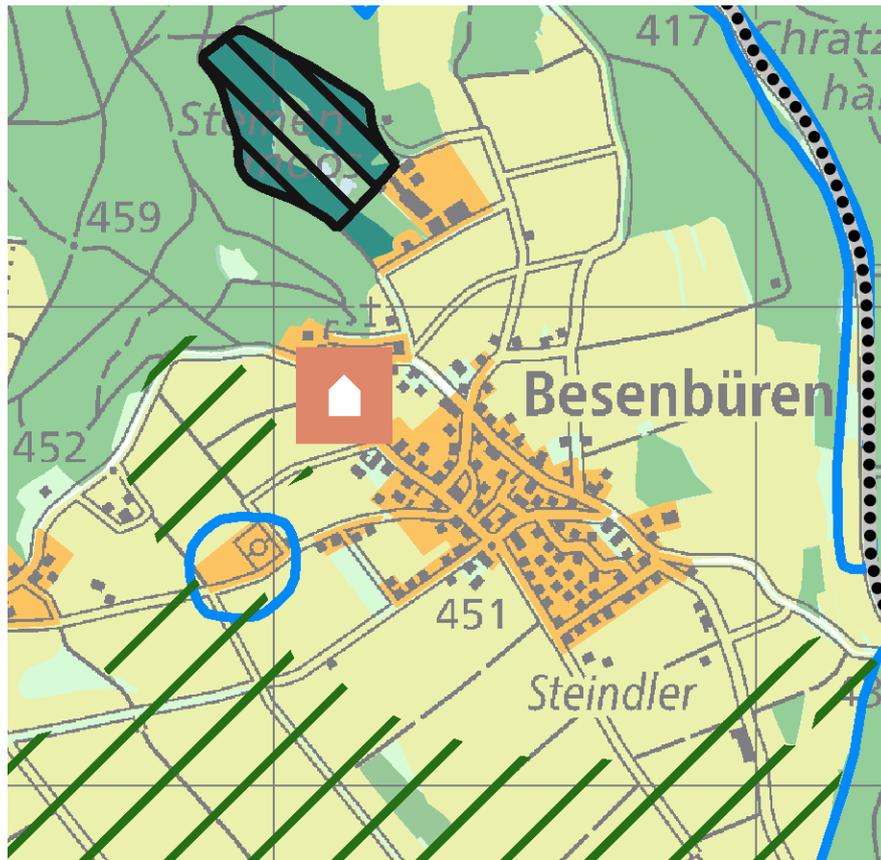


Abb. 1: Ausschnitt Besenbüren kantonalen Richtplan, Gesamtkarte 2011/2015

- Siedlungsgebiet, abschliessend festgelegt (orange), Kap. S 1.2
- Ortsbild von regionaler Bedeutung (Symbol Haus), Kap. S 1.5
- Landschaft von kantonalen Bedeutung (grüne Schraffur), Kap. L 2.3
- Fruchfolgeflächen (hellgelb) übriges Landwirtschaftsgebiet (hellgrün), Kap. L 3.1
- Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (dunkelgrün und schwarze Schraffur), Kap. L 4.1
- Wald, abschliessend festgelegt (grün) und Grundwassernutzung (blaue Kontur), nicht erörtert im Planungsbericht

abschliessende  
Festlegung des  
Siedlungsgebiets

Die Siedlungsentwicklung nach innen hat Priorität. Das Siedlungsgebiet ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt. Dieses Siedlungsgebiet umfasst die bestehenden Bauzonen und Flächen, in denen in der Nutzungsplanung neue Bauzonen ausgeschieden werden können (S 1.2, Planungsgrundsatz A). In Besenbüren beschränkt sich das Siedlungsgebiet auf die bestehenden Bauzonen (vgl. Abb. 1) und entspricht dem Baugebiet gemäss Bauzonenplan vom 4. Mai 2010.

Gestützt darauf kann die Gemeinde Besenbüren keine weiteren Einzonnungen vornehmen, sofern diese nicht wertgleich (flächen- und weisungsgleich) kompensiert werden. Daher steht für die vorliegende Nutzungsplanungsrevision die konsequente Mobilisierung der inneren

Nutzungsreserven und die Sicherstellung der Erschliessung und Überbauung im Vordergrund.

Es werden Zielvorgaben für die zu erreichenden Mindesteinwohnerdichten bis 2040 im überbauten und unüberbauten Gebiet formuliert: 40 E/ha und 60 E/ha. (Vgl. Kap. S 1.2. des kantonalen Richtplans)

Raumkonzept Aargau:  
ländlicher  
Entwicklungsraum

Im Raumkonzept des Kantonalen Richtplans sind funktionale Räume mit ihren entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Besenbüren zählt gemäss Raumkonzept Kanton Aargau zum Raumtyp „ländlicher Entwicklungsraum“.

Die Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraums richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

Sie sorgen dafür, dass ihr ländlicher Charakter erhalten bleibt, die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden und sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung). Sofern geeignete Lagen vorhanden sind, sind für Klein- und Mittelbetriebe Baulandreserven zur Verfügung zu stellen.

Die kantonale Siedlungsstrategie sieht vor, dass die Bevölkerung in den Gemeinden der ländlichen Entwicklungsräume in den kommenden 25 Jahren weit weniger wachsen soll als in der Vergangenheit (durchschnittliches, jährliches Wachstum 0,47 %).

In den nächstgelegenen Zentren, der Kernstadt Wohlen und dem ländlichen Zentrum Muri werden die zentralen Einrichtungen angeboten. Wohlen ist Knotenpunkt des übergeordneten Verkehrsnetzes. Die direkte Busverbindung vom Bahnhof Wohlen nach Besenbüren übernimmt die wichtige öffentliche Anbindung.

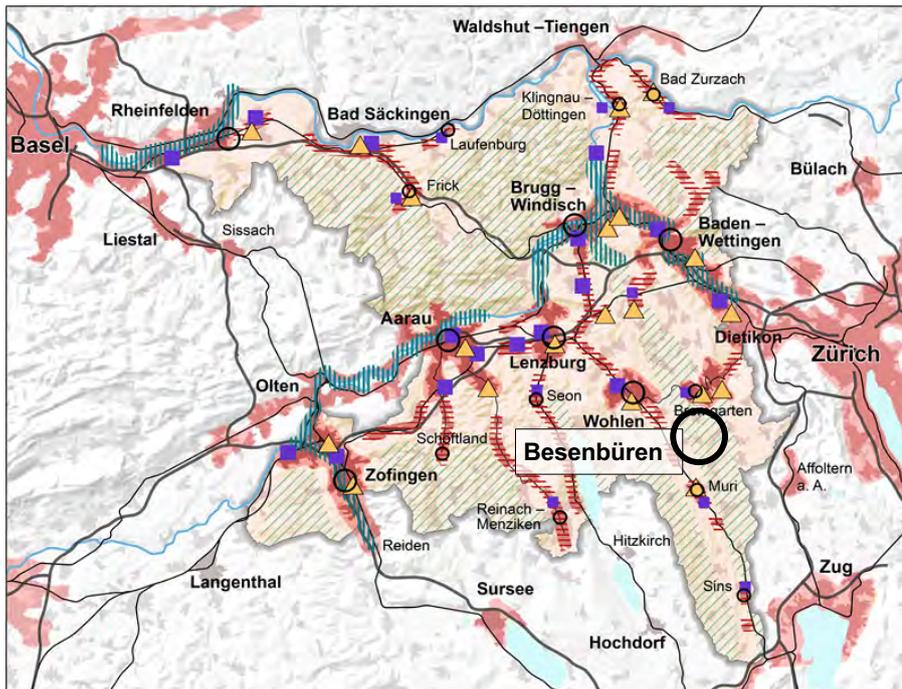


Abb. 2: Raumkonzept Aargau, BVU ARE 2016 mit Eintrag Besenbürens

Baugesetz und  
Bauverordnung

Seit der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung haben sich auf kantonaler Ebene diverse Änderungen von Gesetzen und Verordnungen ergeben (vgl. auch Anhang). Das wichtigste sind das Baugesetz und die Bauverordnung.

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Juli 2020
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. Januar 2022

Baubegriffe und  
Messweisen (IVHB)

Der Kanton Aargau ist anfangs 2010 dem Konkordat "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)" beigetreten. Die Bestimmungen des Konkordats sind, gestützt auf das revidierte Baugesetz, in der neuen Bauverordnung (BauV) von 2011 umgesetzt worden. Die Änderungen betreffen diverse Baubegriffe und Messweisen. Diese sind in der neuen BNO zu berücksichtigen.

Mehrwertabgabe

Das revidierte Raumplanungsgesetz verlangt, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Dies bedeutet, dass bei neu eingezonten, und unter gewissen Voraussetzungen auch bei umgezonten Grundstücken eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent zu erheben ist.

Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten Baugesetz des Kantons Aargau über die Mehrwertabgabe (§ 28 a-h BauG "Ausgleich von Planungsvorteilen"). Zur gleichen Zeit trat die Verordnung dazu in Kraft (MWAV).

Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstückes oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. Der

Gemeinderat überweist den Anteil des Kantons (10%) unmittelbar nach dem Bezug der Mehrwertabgabe. (§28a BauG).

Der Gemeinderat sieht gemäss §1 MWAV von einer Mehrwertabgabe ab, wenn die pflichtige Fläche nicht grösser ist als 80 m<sup>2</sup> oder die Abgabe weniger als CHF 5'000 beträgt (Bagatellfall).

Die Gemeinden verwenden die Erträge aus der Mehrwertabgabe gemäss § 5 Abs. 1 RPG zweckgebunden.

### 2.3 Regionale Grundlagen und Vorgaben

Region Oberes Freiamt

Die Gemeinde Besenbüren gehört dem Regionalplanungsverband Oberes Freiamt an. Gemäss Regionalem Entwicklungskonzept (REK) von 2008 gehört die Gemeinde Besenbüren zu den Wohngemeinden mit Orientierung auf Muri.

REK Oberes Freiamt  
Legende

- Bestand**
-  Repla-Grenze
  -  Bahnhof
  -  Autobahnanschluss
  -  Landschaftsraum Lindenberg
  -  Bünzebene, Mörränenlandscha
  -  Reussebene
- Konzept**
-  Gemeindegruppierung
  -  Dominante Querbeziehung
  -  Orientierung auf Regionalzent
  -  Zentren
  -  Gemeinden

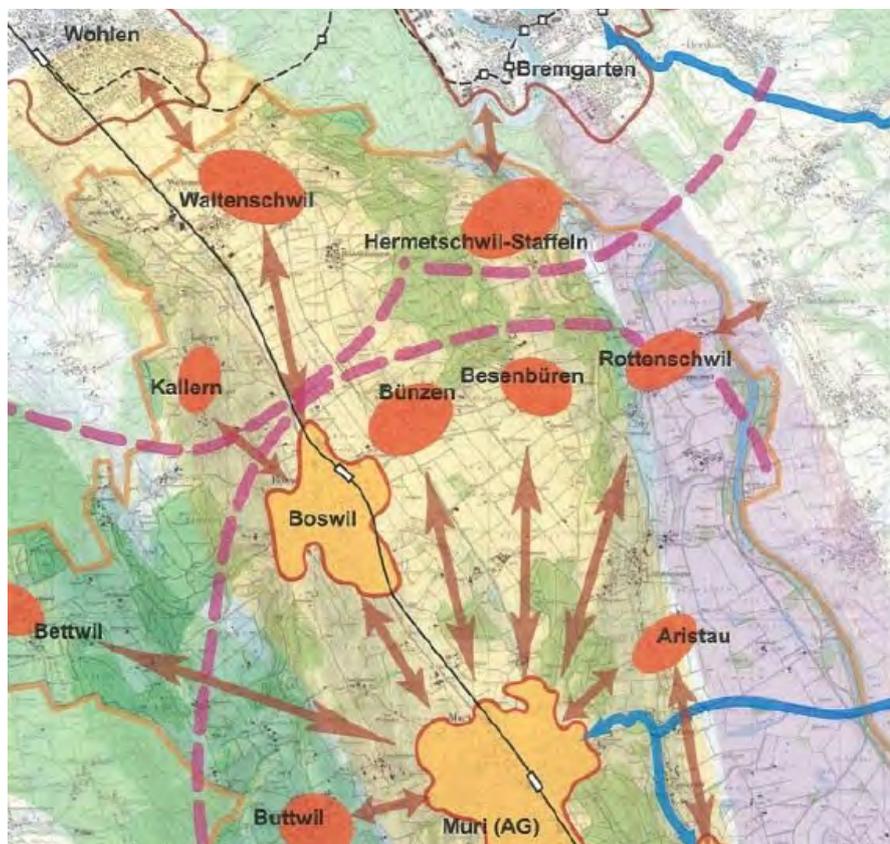


Abb. 3: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept 2008, aus Raumkonzept 2040 Oberes Freiamt

Raumkonzept Oberes  
Freiamt

Das Regionale Raumkonzept 2040 Repla Oberes Freiamt (RRK) von 2018 führt das REK weiter aus. Dabei werden keine regional bedeutsamen Entwicklungsschwerpunkte, Nutzungen oder Funktionen in Besenbüren verortet. Die in der Gesamtrevision zu berücksichtigenden Aussagen werden hier aufgeführt.

Aussagen nach  
Raumstrukturen,  
Siedlung

In der Raumstruktur Siedlung werden die Ziele gemäss ländlichem Entwicklungsraum bekräftigt und konkretisiert. Dies bedeutet, dass die Gemeinden sorgen dafür, dass

- ihr dörflicher Charakter erhalten bleibt und sie sich weiterentwickeln können
- sich die Dörfer von innen heraus sorgfältig verdichten und erneuern (innere Siedlungsentwicklung)
- die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden
- sich die wirtschaftliche Entwicklung auf Klein- und Mittelbetriebe konzentriert.

.. Landschaft

Ziele für den Landschaftsraum Bünztal, wie bereits im LEP:

- Die wenigen Relikte der Moorlandschaft, Flachmoore und Feldgehölze erhalten und fördern
- Stellenweise durch punktuelle Strukturen wie Einzelgehölze, Feldgehölze oder Gehölzgruppen den ursprünglichen Landschaftscharakter fördern
- Grundwasserschutzzonen als extensives Dauergrünland bewirtschaften und mit punktuellen Strukturen ins Landschaftsbild eingliedern.

.. Nutzungen

Auf Besenbüren trifft keine der Aussagen zu den Nutzungen zu.

.. Mobilität

Strassen von regionaler Bedeutung:

Diese Strassen vernetzen die Region und sollen sich als räumlich prägende Struktur in die Landschaft integrieren. Innerhalb der Siedlungsgebiete werden die Strassenräume ortsbaulich sowie für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet.

Buserschliessung:

Wünschenswert ist, auch kleinere Gemeinden mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen. Um dabei den wirtschaftlichen Aufwand vertretbar zu halten, sind flexible Buserschliessungen zu prüfen und auszubauen. Ein Beispiel ist der Ruf-Bus in Kallern.

Wanderwege:

Der Freiämterweg verbindet die Region und ist mit einer attraktiven Wegführung gestaltet. Wichtig sind Ausstattungen (Rastplätze, Bänke) sowie eine attraktive Gestaltung der Landwirtschafts- und Waldgebiete entlang des Wanderwegs. Ergänzend dazu verfügt das Obere Freiamt über ein vielfältiges Netz an Wanderwegen.

Velorouten:

Die kantonalen Radrouten sind ein Netz für den Alltagsverkehr; dabei sollen aber die Bedürfnisse des Freizeitverkehrs nicht vernachlässigt werden. Sie bilden die Velo-Hauptverbindungen und verfügen auf stark befahrenen Abschnitten möglichst über eine eigene Veloinfrastruktur (Veloweg, Velostreifen). Die Gemeinden sind gefordert, das Netz mit

wichtigen lokalen Verbindungen, die sich für das Velo eignen, zu ergänzen. Sie binden wichtige lokale Ziele wie Schulen und Erholungseinrichtungen in das übergeordnete Netz ein.

Für den Freizeitverkehr besteht mit dem Freiämter Veloweg ein attraktives Angebot an Freizeitrouten.

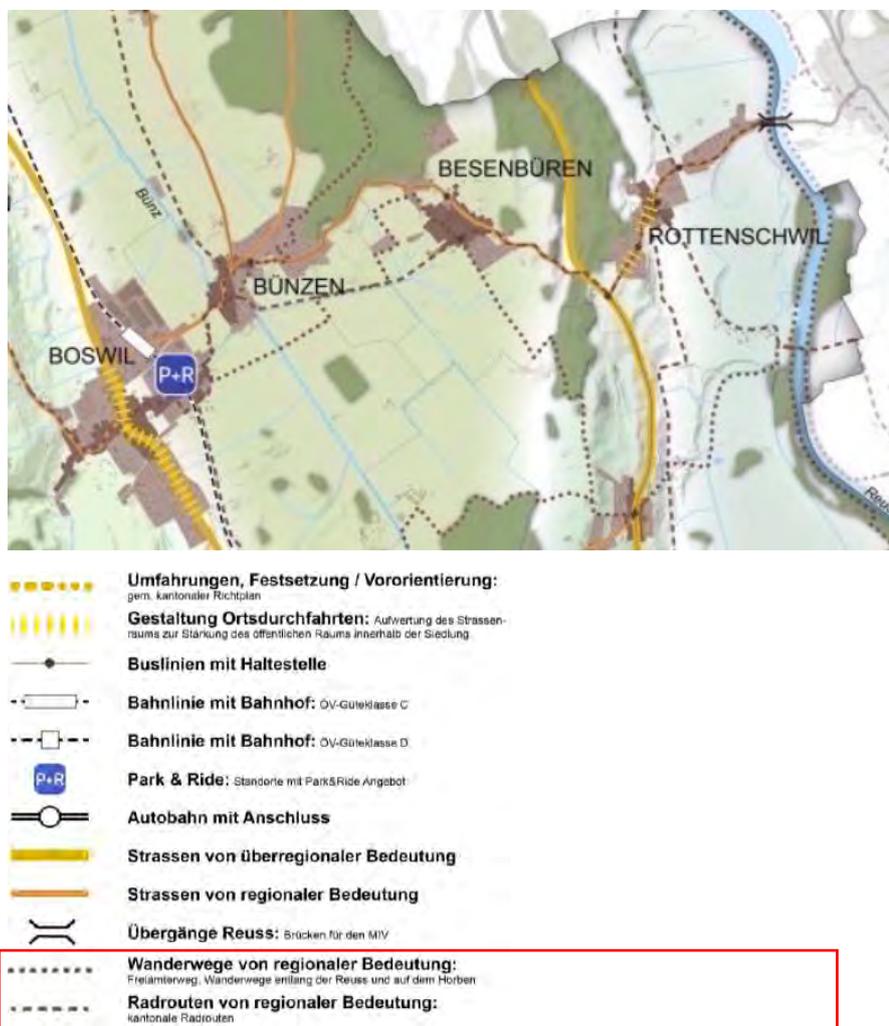


Abb. 4: Ausschnitt und Legende Raumstruktur Mobilität, aus Raumkonzept 2040 Oberes Freiamt

Koordinationsaufgaben

Diese im Regionalen Raumkonzept aufgeführten Koordinationsaufgaben treffen auf Besenbüren zu:

**K7: Zentrumsentwicklung (Beteiligte Gemeinden, Gewerbe, Grundeig.)**  
Aufwertung der öffentlichen Räume in den Zentren und Ortskernen, Belebung (Gewerbe, Gastronomie, Verkauf) und Stärkung der Identität (Ortsbild).

**K9: Aufwertung Strassenraum (Beteiligte Kanton, Gemeinden)**  
Mitwirkung bei Strassenbauprojekten im Siedlungsraum zur Stärkung des öffentlichen Raums.

## 2.4 Weitere Vorgaben und Inventare

### ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Über die Merkmale der dörflichen Struktur und des Ortsbildes macht das ISOS von 1976 (Erstinventarisierung, nicht überarbeitet) folgende Aussagen:

- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Lockerste bäuerliche Siedlung des Bezirks
- Zwei Ortsteile mit dazwischen liegenden Grünräumen, beide Erhaltungsziel A
- Gewisse Lagequalität durch leicht abfallenden Hang
- Gewisse räumliche Qualitäten durch lockere, regelmässige Aufreihung der Bauten beidseits der Strasse und Wechsel mit Grünräumen

Gebiete, Baugruppen, Umgebungszonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente:

- 1 Vorder- und Hinterdorf
- 2 Oberdorf

- I Innenraum im Osten
- II Umgebung im Süden
- III Umgebung im Westen
- IV Innenraum im Westen
- V Umgebung im Osten

Einzelelemente mit Erhaltungsziel A:

- 1.0.1 Speicher
- 1.0.2 Wohnhaus

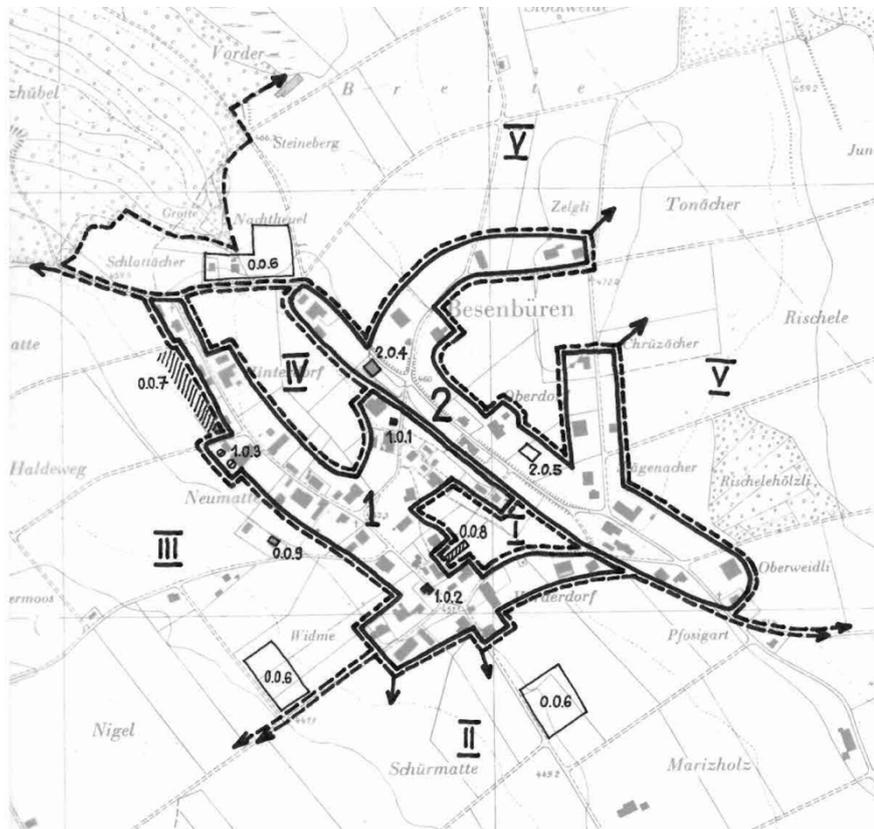


Abb. 5: ISOS, Kartierung 1976  
(ISOS, Bundesamt für Forstwesen, Abt. Natur- und Heimatschutz)

### Bauinventar

Gemäss Baugesetz und Kulturgesetz sind die Schutzobjekte im Zuge der Nutzungsplanung zu bestimmen. Grundlage dafür bildet das Bauinventar vom Jahr 1999, welches von der kantonalen Denkmalpflege auf den Stand 2021<sup>1</sup> aktualisiert wurde. Das Inventar umfasst neu zehn Gebäude, vier Wegkreuze und eine Lourdesgrotte. Es enthält auch

<sup>1</sup> Überarbeitete Ausgabe des Kurzinventars von 1999; 2021 Kanton Aargau Departement für Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege

Hinweise zum gesetzlichen Auftrag und den Kriterien, gemäss denen die schutzwürdigen Objekte bestimmt wurden.

Inventar der  
historischen  
Verkehrswege der  
Schweiz

Es sind mehrere historische Verkehrswege mit lokaler oder regionaler Bedeutung in verschiedenen Erhaltungsstufen der Substanz in Besenbüren vorhanden. Die historischen (Verbindungs-)Wege entsprechen dem heutigen weitmaschigen Wegenetz. (weitere Ausführungen: 5.6.5 Historische Verkehrswege)

Natur- und  
Landschaftsinventar

Das bestehende Naturschutzinventar vom Jahr 1986 wurde auf den Endstand März 2021<sup>2</sup> aktualisiert. Dabei wurden die bestehenden Flächen und Naturobjekte überprüft und neu auf ihre Schutzwürdigkeit hin bewertet. Die Schutzziele und Pflegemassnahmen wurden aktualisiert. Dazu wurden eine Schutzzone sowie mehrere Einzelbäume und Obstgärten neu inventarisiert.

ICOMOS

ICOMOS ist der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten in Paris. Die Landesgruppe ICOMOS Suisse publiziert eine Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz. Es handelt sich nicht um ein Inventar. Elf Gärten und Anlagen sind aus Besenbüren durch ICOMOS dokumentiert. Es sind überwiegend Bauernhausgärten, die am 12. September 1994 aufgenommen wurden.

Es sind lediglich 6 Objekte zu identifizieren. Die anderen 5 Objekte gemäss Inventar sind nicht nachvollziehbar (aufgrund fehlender Angaben zur Adresse, Kataster). Generell haben die Einträge wenig Informationsinhalt oder die Gebäude sind bereits ersetzt. Die Gärten, die eindeutig identifizierbar sind, befinden sich teilweise an geschützten Gebäuden (Substanzschutz) oder sie betreffen Gärten, Plätze, deren Bäume die im Rahmen der revidierten Nutzungsplanung geschützt werden. Auf einen Eintrag der Objekte im Orientierungsinhalt der revidierten Nutzungspläne wurde aus genannten Gründen verzichtet.

---

<sup>2</sup> Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte, Gemeinde Besenbüren; arcoplan 23. März 2021

### 3 Kommunale Grundlagen

Vorgehensweise zur Erarbeitung der Grundlagen, der Analyse und des räumlichen Entwicklungsleitbilds

Als Grundlage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland hat die Gemeinde Besenbüren ein räumliches Entwicklungsleitbild<sup>3</sup> erstellt.

Das Leitbild zeigt die gewünschte, räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 20 Jahren auf. Die Ergebnisse wurden stufengerecht in die Instrumente der Nutzungsplanung überführt.

Grundlage des räumlichen Entwicklungsleitbilds bilden eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Analyse des Orts, die dort ausführlich dargestellt wird. Im Folgenden werden nur die, für die Revision wesentlichen Analysepunkte dargestellt.

Erarbeitet wurde das behördenverbindliche räumliche Entwicklungsleitbild mit der Planungskommission. Der eigentlichen Leitbildentwicklung ging neben der "Sicht-von-Aussen" (räumliche Analyse, vgl. 3.1), eine Umfrage als SWOT Analyse voraus (vgl. 3.2) die die "Sicht-von-Innen" aufzeigt.

#### 3.1 Räumliche Analyse

Entwicklung und Ortsbild

Die historische Siedlungsstruktur Besenbürens sind noch weitgehend erhalten. Die Struktur des weitmaschigen Strassennetzes mit in das Dorf eingebetteten Landschaftskammern bildet seine Charakteristik und Identität.

Die schöne landschaftliche Lage am oberen Ende des breiten Freiämter Talraums mit rückwärtiger Hochebene prägt das nur um ein neues Wohnquartier angewachsenes Dorf weiterhin.

Das Siedlungswachstum war bis in die 1990erJahre gering, seitdem deutlich.

Historische Siedlungsentwicklung



Siegfriedkarte 1880 Landeskarten 1964 ..1994 ..2012

Gebäudetypologie

Das Ortsbild wird geprägt vom Nebeneinander älterer Wohnbauten, bäuerlicher Häuser mit Remisen und neuer Wohngebäude. Die neuen Gebäude im Dorfkern sind Ein-, Doppel- oder Mehrfamilienhäuser. Die Kammstruktur aus den für Strassendörfer typischen traufständigen Gebäuden ist noch zum Teil vorhanden. Eine einheitliche Firstrichtung der durchgehend mit Schrägdach versehene Gebäude ist dabei nicht

<sup>3</sup> Besenbüren: Räumliches Entwicklungsleitbild REL, vom Gemeinderat beschlossen am 12 Oktober 2020

ablesbar. Das Ortsbild ist sehr divers im Hinterdorf bzw. Dorfkern, im Oberdorf - also entlang und oberhalb der Kantonsstrasse - und im jüngeren Wohnquartier. Der Wechsel von grosszügigen Wegkreuzungen mit engen Strassenabschnitten, grossen Vorplätzen und direkt an die Fahrbahn angrenzenden Gebäuden ergibt ein attraktives, vielfältiges Siedlungsbild im Dorfkern. Im Oberdorf stehen die überwiegend älteren, bäuerlichen Gebäude locker verstreut und schön in die Landschaft eingebettet. Das jüngere Wohnquartier ist geprägt von sehr gleichmässiger Parzellengrösse und gerade Strassenfluchten.

Die ortsbildprägenden, raumbildenden Gebäudestellungen im Unterabstand zu den Strassen wie die teilweise Weitmaschigkeit der Baustruktur des Dorfkerns sollen in Zukunft erhalten werden.

Mehrere jüngst erstellte Neubauten an der Dorfstrasse haben das Hinterdorf sichtbar verdichtet. Mit den Gestaltungsplänen "Widme" und "Hinterdorf" werden zwei weitere, bisher unüberbaute Gebiete diese Entwicklung fortführen.



Abb. 6: Steigass mit diversen Gebäudestellungen und Vorzonen von alter und neuer Bausubstanz



Abb. 7: Dorfstrasse mit verschiedensten Gebäudestellungen von alter und neuer Bausubstanz



Abb. 8: Kantons-/Bremgartenstrasse mit lockerer Bebauung in loser Struktur



Abb. 9: Marizholz mit Wohnhäusern in einheitlichen Dimensionen und Abständen

## Landschaft

Besenbüren liegt mit seiner, mit der offenen Kulturlandschaft verzahnten Bebauung schön in diese eingebettet. Mehrere weiterhin bestehende Obstwiesen und der in mehrere Richtungen umgebende Wald bilden einen schönen landschaftlichen Übergang und Hintergrund des Dorfs. Von den diversen, die Ortsansicht prägenden, bäuerlichen Bauten gehören die meisten nicht zum Siedlungsgebiet. Mehrere historische Dorfausläufer beim Oberdorf gehören zum Kulturland.

Von den ursprünglich mehreren Landschaftskammern im Dorf bestehen einige weiterhin. Sie bildet zusammen mit dem verzahnten Siedlungsgebiet die enge Verknüpfung und attraktive Präsenz der Kulturlandschaft im Siedlungsgebiet.



Abb. 10. Landschaftskammer im Hinterdorf, Foto MP Feb. 2019



Abb. 11: Kulturland beim Oberdorf, Foto MP Okt. 2019

#### Verkehr

Die Gemeinde Besenbüren liegt abseits der Hauptverkehrsachsen und ist daher mit wenig Durchgangsverkehr, der jedoch in den letzten Jahren spürbar angestiegen ist, belastet (vgl. KGV).

Im Dorfkern sollen die ortsbild- und strassenraumprägenden Gebäudestellungen erhalten bleiben. Die Strassenraumgestaltung und das Verkehrsregime auf der Dorfstrasse, der Zentralstrasse und der Steigass ist daher – auch aufgrund der baulichen Entwicklung im Rahmen der Gestaltungspläne – siedlungsorientiert anzupassen. Damit kann die Sicherheit für die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden verbessert werden.

Das bestehende Temporegime auf den Gemeindestrassen ist generell Tempo 50. In der Quartierstrasse Pfosigart gilt Tempo 20.

Der öffentliche Verkehr, mit der Güteklasse F (Skala A-F) stellt lediglich die Grundversorgung sicher.

#### Versorgung

Die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule und Gemeindeverwaltung sind in Besenbüren vorhanden. Die Schule ist als Kreisschule Bünz gemeinsam mit dem 1.5 km entfernten Bünzen organisiert. Zur Primarschule gehen die Kinder nach Bünzen, die Mittelstufe ist für alle in Besenbüren. Weiterführende Schulen befinden sich in Muri und Wohlen.

In Besenbüren gibt es einige öffentliche und private Begegnungsorte, den Mehrzwecksaal und die Waldhütte der Gemeinde sowie ein Restaurant. Ein Hofladen bietet eine kleine Palette an Lebensmitteln, eine private Krippe Kinderbetreuung.

#### Arbeiten

Neben den sieben Landwirtschaftsbetrieben im Dorf und im Kulturland darum herum gibt es zwei grössere und mehrere kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Besenbüren.

### 3.2 Bevölkerung- und Arbeitsplatzentwicklung

Bevölkerungs-  
entwicklung

Besenbüren verzeichnete nach langjähriger relativer Konstanz in den letzten 20 Jahren (2000 bis 2020) ein stark steigendes Bevölkerungswachstum. Im Bezugszeitraum zwischen 2012 und 2019 wuchs die Gemeinde im Durchschnitt um 1.53% pro Jahr (total 11.2%). Ende 2020 betrug die Bevölkerung 631 EinwohnerInnen, also 119 EinwohnerInnen 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. Das Wachstum der Gemeinde liegt sehr weit über dem Planwachstum gemäss kantonalem Richtplan.

Der Kanton geht demnach, bei einem Wachstum im geplanten Rahmen von 0.47%, von einer Gesamtkapazität der Bauzonen für das Jahr 2034 von 670 EinwohnerInnen und für 2040 von 690 EinwohnerInnen aus. Das bedeutet einen Zuwachs von 69 Personen.

Die Flächenkapazität gemäss Revisionsentwurf liegt mit einer errechneten Gesamtkapazität der Bauzonen von 790 Einwohner für das Jahr 2040 um 100 E darüber. Mit der Annahme, dass die Anzahl Einwohner ausserhalb Bauzonen gleichbleibt, könnte man mit insgesamt 820 Einwohner im Jahr 2040 rechnen (vgl. ausführlicher Kapitel 4.1.3)

Rot:  
bisherige Bevölkerungsentwicklung

Rot gestrichelt:  
Flächenkapazität gem. Entwurf Bauzonenplan vom 21. Februar 2022 (inkl. 30 E ausserhalb Bauzone)

Blau:  
kantonale Bevölkerungsannahme aufgrund des durchschnittlichen Wachstums von 0.47% ab 2019, gemäss Raumkonzept. (fachliche Stellungnahme 25. Nov. 2021)

Grün: 15 Jahre, Revisionsphase Nutzungsplanung

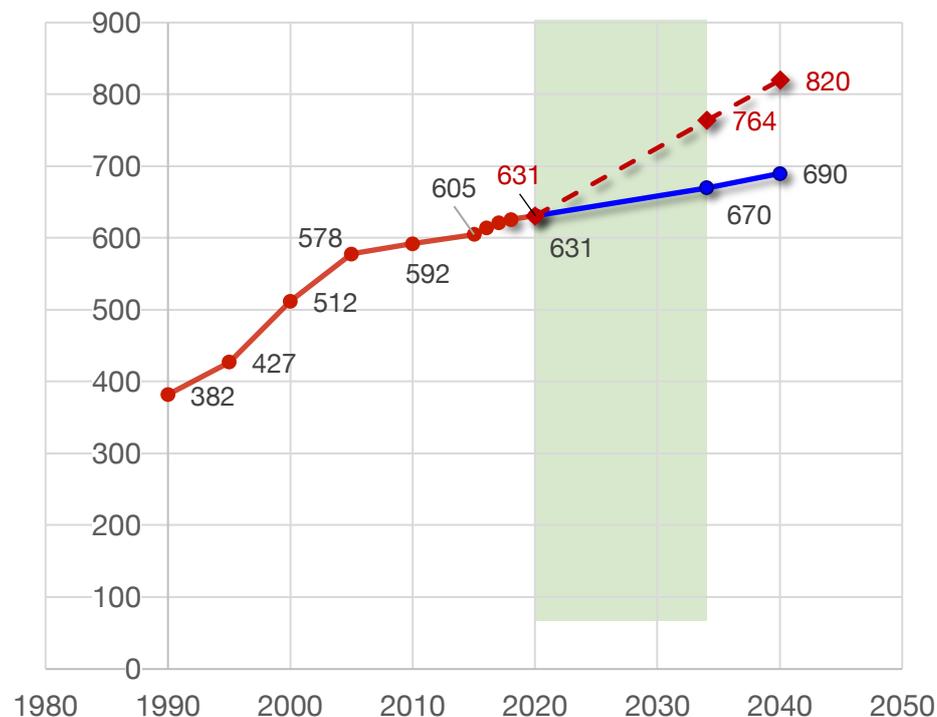


Abb. 12: Einwohnerentwicklung im Vergleich zum Fassungsvermögen der Bauzonen (eigene Darstellung, Statistik Aargau, Amt für Raumentwicklung BVU)

Altersstruktur

Die demografische Verteilung oder Altersstruktur der Bevölkerung wird sich bis 2040 deutlich verändern. Einem Rückgang an Erwachsene im erwerbsfähigen Alter steht ein Zuwachs älterer Menschen gegenüber. Im Jahr 2040 werden die über 65-jährigen 30% der Bevölkerung Besenbürens ausmachen, heute sind dies 12%.

Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wird daher deutlich steigen. Ebenso derjenige nach Treffpunkten, Tagesstruktur, Mobilitäts- und Pflegeangeboten.

Altersverteilung

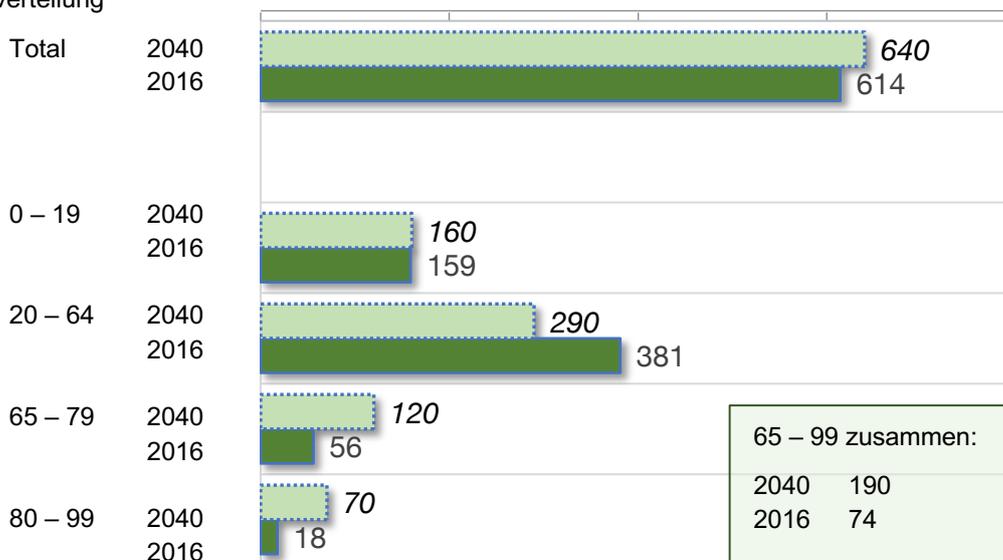


Abb. 13: Entwicklung der Altersverteilung in Besenbüren (Quelle: kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung 22. Mai 2019, eigene Darstellung)

Arbeitsplätze

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.

Das Verhältnis der Anzahl Beschäftigte zu EinwohnerInnen (2017) von 0.35 zeigt, dass die Gemeinde eine Wegpendler Gemeinde ist.

In Besenbüren gibt es eine Arbeitszone, die nördlich abseits des Orts liegt. Am östlichen Ortseingang liegt eine kleine gemischte Wohn- und Gewerbezone WG2. Daneben sind in der der Dorfzone neben bäuerlichen Betrieben mehrere Gewerbetreibende.

Insgesamt mehr Arbeitsplätze bei Rückgang der

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

landwirtschaftlich  
Beschäftigten

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.

Entwicklung Beschäftigte

Zunahme 20-29%,  
Veränderung 2017  
gegenüber 2011.

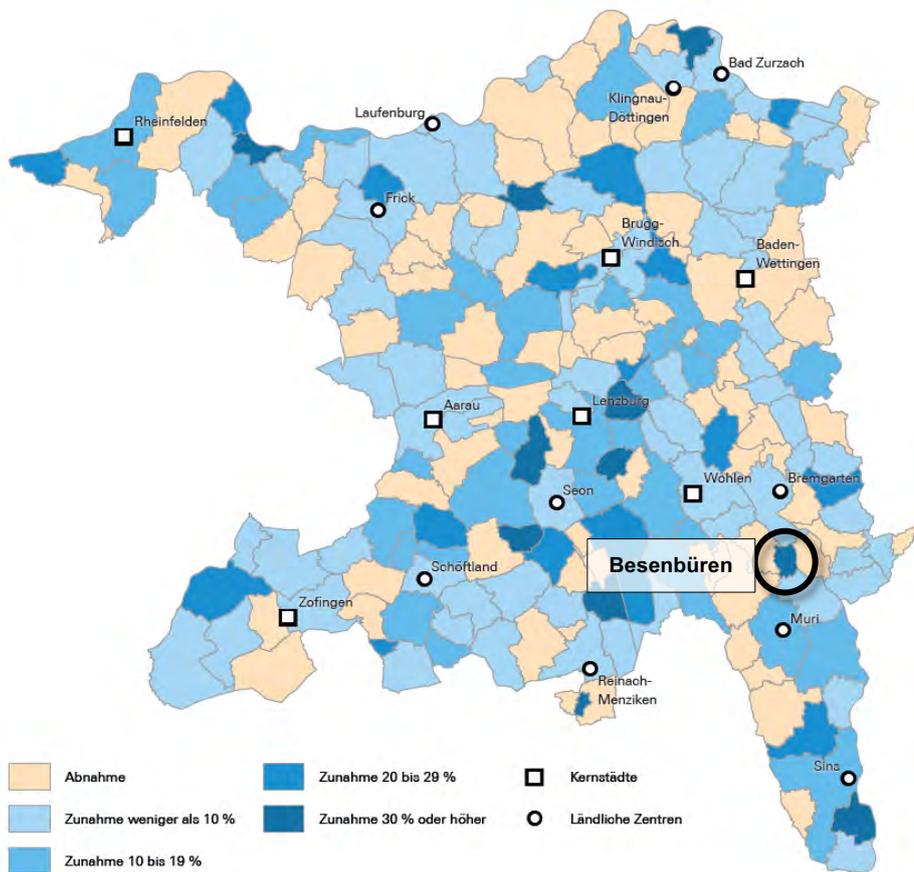


Abb. 14: Relative Änderung der Beschäftigten 2011/2017; BVU/ARE Raumbewertung 2019

Aufteilung nach  
Wirtschaftssektoren

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%

### 3.3 Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Erarbeitung mit  
Bevölkerungsumfrage  
durch die  
Planungskommission

Das räumliche Entwicklungsleitbild REL wurde aufbauend auf einer Bevölkerungsumfrage durch die Planungskommission an mehreren Sitzungen erarbeitet. Es wurde vom Gemeinderat am 12. Oktober 2020 beschlossen. Das REL ist eine behördenverbindliche Zielvorstellung und stellt somit die Grundlage für zukünftige raumwirksame Entscheide der Gemeindebehörden dar. Dadurch soll es Orientierung für die Bevölkerung, Interessengruppen und Private bieten.

- SIEDLUNG UND IDENTITÄT**
-  Entwicklungsfläche 0 - 5 Jahre
  -  Entwicklungsfläche 10 - 15 Jahre
  -  langfristige Option für Siedlungserweiterung
  -  Schwerpunkt Potential für Innenentwicklung
  -  Gebiet mit Potential für Transformation
- BEGEGNUNG, VERSORGUNG UND NUTZUNG**
-  möglicher Standort Wohnvielfalt, Klein
  -  Schwerpunkt im Strassennetz
- ORTSBILD UND LANDSCHAFT**
-  Landschaftskammer im Siedlungsraum
  -  punktuelle Ergänzung mit Baumpflanzungen schöner Siedlungsrand / Landschaftselement am Ortseingang
- ORIENTIERUNGSMATERIAL**
-  Landwirtschaftlicher Betrieb, Stand 2018
  -  Gewerblicher Betrieb, Stand 2020
  -  Begegnungsort, Infrastruktur
  -  Gebäude | projektierte Gebäude
  -  Gebäude unter kommunalem Subsistenzschutz
  -  kantonales Schutzobjekt
  -  kommunales Kulturobjekt
  -  kommunal geschützter Einzelbaum
  -  kantonaler Wanderweg
  -  Buslinie

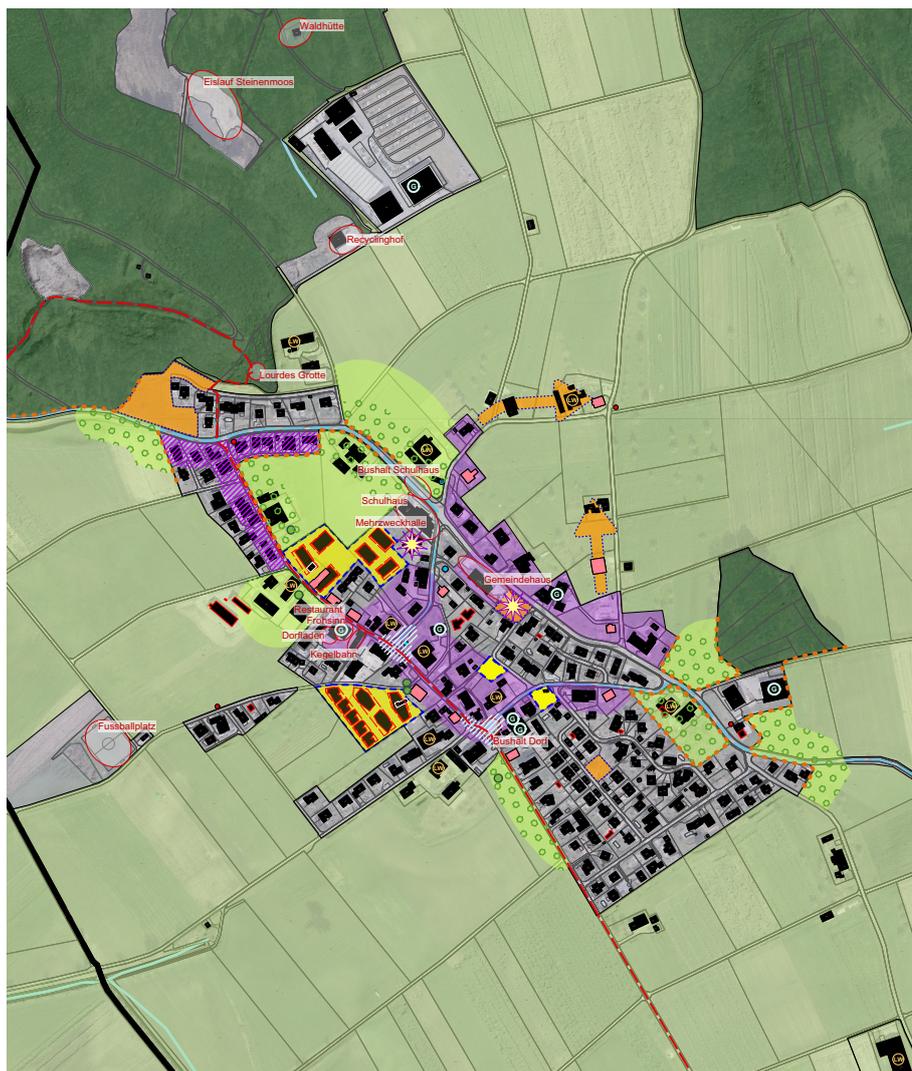


Abb. 15: Zielbild des Räumlichen Entwicklungsleitbilds REL mit Legende

Umfrage als SWOT  
Analyse und öffentlicher  
Politapéro

Mithilfe einer SWOT-Analyse (SWOT für Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats, also Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) wurde die Sicht der Bevölkerung auf die jetzigen Stärken und Schwächen sowie die möglichen Potentiale und Risiken systematisch im Dezember 2019 abgefragt. Die Auswertung wurde am 19. Februar 2020 an einem öffentlichen Politapéro der Bevölkerung vorgestellt und in vier Themen- bzw. Handlungsfeldern diskutiert.

Stärken und  
Schwächen,  
Potentiale und Risiken

Die deutlichsten Antworten der Bevölkerungsumfrage waren:

- Schönheit der Landschaft um das Dorf als Stärke.
- Schöne Wohnlagen und Kindergarten, Schule als Stärke
- Fehlen von Alterswohnungen und Bauland als Schwäche
- Fehlen von Aufenthaltsorten oder Dorfmittelpunkt als Schwäche
- Verkehrslärm als Schwäche
- Punktuelle Verkehrsberuhigungen als Potential
- Erhalt des Ortsbilds und der typischen Vorzonen, Vorgärten bei der Weiterentwicklung als Potential und auch als Risiko
- Mehrverkehr durch zusätzliche Neubauten als Risiko
- Zu hoher Aufwand durch ausgebaute öffentliche Infrastruktur als Risiko.

Die detaillierte Auswertung der Umfrage ist im REL enthalten.

Wesentliche  
Entwicklungsziele und  
Handlungsfelder der  
räumlichen Entwicklung

Aus der Diskussion zu Siedlung und Identität; Verkehr; Begegnung, Versorgung und Nutzung sowie Ortsbild und Landschaft wurden in jedem dieser Handlungsfelder die wesentlichen Entwicklungsziele entwickelt.

### **Entwicklungsziele und Massnahmen in vier Handlungsfeldern**

Die Entwicklungsziele und Massnahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbilds REL werden hier zusammengefasst wiedergegeben. Die detaillierte, behördenverbindliche Fassung ist dem REL zu entnehmen.

Siedlung und Identität –  
Entwickeln im Bestand

#### ***Innenentwicklung mit Qualität***

... durch Ausbauten bzw. Umnutzungen, An- und Ergänzungsbauten in der Dorfzone. Um die Siedlungsqualität und Gestaltung der Bauten mit Umgebung zu fördern ist die Beratung von Bauherren zentral.

#### ***Siedlungsentwicklung und Wachstum***

Es wird moderates Wachstum angestrebt, das prioritär im Bestand stattfinden soll und den dörflich-ländlichen Charakter Besenbürens nach Jahren des starken Wachstums nicht gefährdet. Dazu sind Gebiete in drei Prioritäten mit unterschiedlichen Realisierungshorizonten ausgeschieden.

#### ***Transformation im Hinterdorf ermöglichen***

An der Dorf- und der Kantonsstrasse sollen die Überbaumungsmöglichkeiten erweitert werden. Zu prüfen sind die Umzonung von der Wohn- in die Dorfzone sowie Empfindlichkeitsstufe III statt II.

#### ***Neubaugelände Wohnzone W2***

Keine fördernden Massnahmen notwendig, da in der Dorfzone genügend Potential für innere Entwicklung vorhanden ist. Die qualitätssichernden Grundsätze In der BNO sollen überprüft werden.

Verkehr –  
auf Strassenräume  
abstimmen

### ***Gesamtbetrachtung Verkehr***

Der durch die Kantonsstrasse verlaufende Durchgangsverkehr soll weiterhin von den Gemeindestrassen und somit dem Ortszentrum herausgehalten werden. Demensprechend wird ein KGV erstellt, Querungen an den Kantonsstrassen verbessert, Rechtsvortritt an der Kantonsstrasse signalisiert, das System der Gemeindestrasse hinsichtlich der Entwicklungsgebiete und Einführung von Tempo 30 überprüft. Netzlücken im Fusswegenetz werden geschlossen.

### ***Siedlungsorientierte Strassengestaltung***

Mit einem Gestaltungskonzept für Dorf-, Zentralstrasse und Steigass wird den Gefahren begegnet, die aus der gemischten Nutzung in der Dorfzone entstehen. Damit wird der Strassenraum umgestaltet spezifisch auf örtliche Bedingungen, von Fassade zu Fassade, mit Rücksicht auf Strassenraum begrenzende Gebäude, mit Bereichen für Fussgänger und besonderen platzähnlichen, zum Aufenthalt geeigneten Aufweitung.

### ***Verkehrssicherheit erhöhen***

Die Schulwege werden durch eine Arbeitsgruppe periodisch überprüft, Schwachpunkte erkannt und Verkehrsschulung mit SchülerInnen durchgeführt. Dazu werden auch Lücken im Fuss- und Velowegenetz geschlossen.

### ***Öffentlicher Verkehr***

Die Gemeinde setzt sich ein für Verbesserungen im öffentlichen Verkehr und fördert zusätzliche Mobilitätsangebote. Dies sind im Einzelnen regelmässige Information, Einführung eines Ruftaxis, Fuss- und Veloweg entlang der K358 zur Verzweigung nach Rottenschwil und der dortigen Bushaltestelle mit Velounterstand sowie sicherer Fussgängerquerung im Rahmen der übergeordneten Kreiselplanung.

Begegnung,  
Versorgung und  
Nutzung

### ***Wohnungsvielfalt***

...soll gefördert werden. Mehr Kleinwohnungen für ältere Personen wie auch junge Erwachsene würden es ermöglichen in allen Lebensphasen wohnen zu bleiben. Dazu soll die BNO um Anreize ergänzt, bei Neu- und Umbauten das Anliegen bei Beratungen berücksichtigt und die Entwicklung eines gemeindeeigenen Projekts neben dem Gemeindehaus erwogen werden.

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

Die Ansiedlung von Dienstleistungen und Einzelhandel soll zum Erhalt eines weiterhin lebendigen Dorfs gefördert werden. Damit wird die Vielfalt der Nutzungen erhöht. Dazu sollen bei Umnutzungen und Neubauten in der Dorfzone Erdgeschossnutzungen mit Publikumsbezug gefördert werden, ein entsprechender Ausnützungsbonus in der BNO ist zu prüfen.

Auch in der Arbeitszone soll die qualitative Entwicklung gesichert werden. Die bestehende Arbeitszone "Steineberg" liegt ausserhalb des

Dorfes am Waldrand und stellt eine Streusiedlung dar. Es soll eine bessere bauliche Ausnutzung der Arbeitszone mit Mehrfachnutzungen, erreicht werden. Aufgrund der nicht einfachen Erschliessung des Gebietes sollen keine Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen angesiedelt werden. Die BNO soll entsprechend ergänzt werden.

### **Neue Begegnungsorte**

...sollen aktiv von der Gemeinde gefördert oder initiiert werden. Zwischennutzungen für nicht kommerzielle Treffpunkte, Kleingewerbe oder Arbeitsräume in unternutzten Gebäuden in der Dorfzone oder auf gemeindeeigener Parzelle sind dazu denkbar. Speziell der Sportplatz / Freizeitanlage "Hintermoos" wird vom Sportverein Besenbüren (STV Besenbüren) genutzt. Für die Nutzung als Sportplatz ist weiterhin der Bedarf gegeben. Langfristig sieht die Gemeinde zusätzliches Potential für weitere Freizeitnutzungen als Spielplatz, verbunden mit Aufenthaltsbereichen (Spielplatz Kindergarten mit Aufenthaltsflächen, Grillplatz).

Ortsbild und Landschaft  
– Qualität wahren und  
schärfen

### **Ortsbildschutz**

Das Ortsbild mit seiner bäuerlichen Vergangenheit ist erhalten und wird in seiner Lesbarkeit gestärkt. Dazu wird sorgfältig zwischen Innenentwicklung und Schutz abgewogen. Beizubehalten oder neu in die BNO einfliessen sollen Schutz von prägenden Gebäudestellungen im Unterabstand zu Strassen in der Dorfzone sowie Dachformen und -neigungen, die sich am Bestand orientieren.

### **Kommunale Schutzobjekte**

...sind mit ihren spezifischen Eigenschaften geschützt. Dazu wird der Gebäudeschutz beibehalten und die Bestimmungen der BNO überprüft. Bei Bauvorhaben wird fachliche Begleitung angeboten.

### **Natur im Siedlungsraum**

Bäume und Baumgruppen, Vorgärten und -zonen sind zentral für Identifikation und das Ortsbild und tragen zur Biodiversität bei. Bei zunehmender, innerer Entwicklung wird besonderen Wert auf die Umgebungsgestaltung gelegt, die auch den Bewohnenden dient. Dazu könnten Auszeichnungen und Wettbewerbe Anreize setzen. Für Baugesuchen sind obligatorische Umgebungspläne zu erwägen.

### **Landschafts- und Ortsbild**

Die bestehende schöne Einbettung des Siedlungskörpers soll ebenso wie die Verzahnung von Siedlung und Landschaft bestehen bleiben. Dazu bleiben Landschaftskammern im Siedlungsraum bestehen und die schönen Ortseingänge werden weiter verbessert, Siedlungsränder sollen weich gestaltet werden. Naturschutzobjekte werden gepflegt, namentlich die Verlandung der Weiher am Steinemoos verhindert. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die geplante neue Hochspannungsleitung unterirdisch geführt wird.

### ***Entwicklung der Landwirtschaft***

Die landwirtschaftlichen Betriebe sollen wettbewerbsfähig bleiben, da sie wesentlich für die lokale Wirtschaft und Pflege des Kulturlands sind. Dazu unterstützt die Gemeinde die Entwicklung von Speziallandwirtschaftszonen an geeigneten Orten und geht bei entsprechenden Vorbedingungen die Einzonung nicht mehr aktiv genutzter Betriebe kompensationslos an.

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

Kommunaler  
Gesamtplan Verkehr  
KGV

Gleichzeitig mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Der Gemeinderat hat am 26. April 2021 den Entwurf des Kommunalen Gesamtplans Verkehr KGV mit Stand vom 9. April 2021 / Überarbeitung nach vorläufiger Prüfung der Abt. Verkehr des Departement BVU, zur Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes "Oberes Freiamt" und zur Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet. Im Rahmen der Mitwirkung der Bevölkerung haben sich lediglich zwei formale Anpassungen ergeben und die Gemeinde Besenbüren hat am 24. Januar 2022 den KGV verabschiedet und zur Genehmigung an die Abteilung Verkehr eingereicht.

Die Zielsetzungen und Massnahmenbereiche des KGV sind im Rahmen in einer Arbeitsgruppe KGV der Planungskommission erarbeitet worden. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr fand dabei statt und ist in Kapitel 4.3 beschrieben.

Im Vordergrund standen dabei die Entwicklungsgebiete (Gestaltungspläne "Hinterdorf" und "Widme"), die sich in der Erarbeitung befinden, sowie die ortsbildabgestimmte Gestaltung der Strassenräume unter Beachtung der Verkehrssicherheit.

## 4 Zentrale Sachthemen

Wesentliche Themen  
abgeleitet aus  
Vorgaben und Analyse

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde insbesondere, abgeleitet aus den Handlungsfeldern des Räumlichen Entwicklungsleitbilds, auf die folgenden Themen eingegangen:

- Moderate Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren und Etappierung der Bauzonen
- Innere Entwicklung mit Qualität ("Handlungsprogramm Innenentwicklung")
- Ortsbild und kommunaler Gebäudeschutz
- Abstimmung Siedlung und Verkehr.

### 4.1 Bauzonenkapazität

Grundsatz

Gemäss Artikel 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung legen die Planungsträger dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen, und welche notwendigen Massnahmen ergriffen werden, um diese haushälterisch nutzen zu können.

#### 4.1.1 Flächenstatistik

Rege Bautätigkeit in  
den vorhandenen  
Bauzonen

Die Gemeinde Besenbüren hat in den vergangenen Jahrzehnten keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Es wurden vor allem neue Einfamilienhäuser in den Wohnzonen und der Dorfzone gebaut, in der Dorfzone auch Mehrfamilienhäuser. Inzwischen sind nur noch einzelne Restparzellen unüberbaut.

An das Siedlungsgebiet angrenzend liegen einige bäuerliche Liegenschaften. Deren Gebäudebestand hat sich teilweise leicht erweitert. In dieser Flächenstatistik wird ausschliesslich das Siedlungsgebiet behandelt.

Ausgangslage:  
Rechtsgültiger  
Bauzonenplan

Nach rechtsgültigem Bauzonenplan umfasst das Siedlungsgebiet Besenbürens 24.8 ha. Knapp die Hälfte davon, 10.9 ha, gehören zur Dorfzone. Die Wohnzonen sind mit 8.5 ha der nächstgrösste Anteil, daneben gibt es 0.6 ha gemischte Wohn- und Gewerbezone, 2.8 ha Arbeitszone und 2.0 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Stand der  
Erschliessung

Gemäss "Stand der Erschliessung", Stand 31. Dezember 2020 gelten 2.1 ha Bauzone als unüberbaut. Davon entfallen 1.3 ha auf zwei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht in der Dorfzone. Sie waren bisher als mittelfristig baureif, innerhalb 5 Jahren, eingestuft. Inzwischen sind die beiden Gestaltungsplangebiete "Hinterdorf" beschlossen (GR 4. Okt. 2021) sowie "Widme" genehmigt (BVU 22. Okt. 2021). Daher werden die 0.62 ha unüberbaute Bauzone "Widme" neu als baureif eingestuft.

Die letzte grössere Flächenreserve, eine 0.5 ha grosse Wohnzonenparzelle am Waldrand "Schlattächer" ist ebenfalls erschlossen und kann jederzeit überbaut werden. Diese Fläche ist neu als baureif eingestuft, da die Strasse und der Leitungsausbaubis zur Parzelle reichen. In der Wohnzone befindet sich lediglich eine weitere unüberbaute Parzelle (0.06 ha), die ebenfalls als erschlossen gilt.

Die weiteren unüberbauten Flächen von 0.22 ha befinden sich in der Dorfzone. Es handelt sich um 3 Parzellen, eine davon in Gemeindebesitz. Sie bildet die längerfristige Reserve für die Gemeinde zur späteren Umsetzung eines gemeindeeigenen Projekts. Die restlichen Zonen gelten als überbaut.

Entwicklung der Bauzonen

Der Entwurf des Bauzonenplans vom 21. Februar 2022 sieht 24.8 ha Siedlungsgebiet vor. Der leichte Anstieg um 0.4 ha liegt in der Berechnungsweise begründet, nach der kommunale Strassen zu den Bauzonen zuzuteilen sind.

Unüberbaute Bauzonen gem. Stand der Erschliessung 31. Dezember 2020

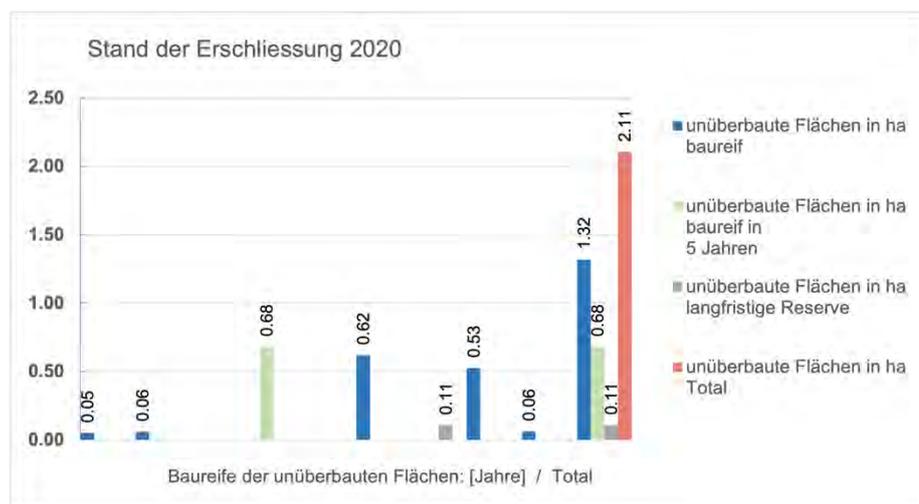


Abb. 16: unüberbaute Bauzonen gem. Stand der Erschliessung 31. Dezember 2020

#### 4.1.2 Bestehende Einwohnerdichten

Einwohnerdichten Wohn- und Mischzonen

Im Siedlungsgebiet (Bauzonen) von Besenbüren wohnten am Stichtag 31.12.2020, 601 Personen (plus 30 E ausserhalb Bauzonen). Die Wohn- und Mischzonen von Besenbüren haben mit ca. 36 EinwohnerInnen pro Hektar (E/ha) eine für den Raumtyp "Ländlicher Entwicklungsraum" eine angemessene Einwohnerdichte, die die Mindestdichte gemäss Raumkonzept des kantonalen Richtplan Aargau fast erreicht. Demnach sind die zu erreichenden Mindestdichten der Wohn- und Mischzonen bis im Jahr 2040 mit 40 E/ha für die überbauten, bzw. 60 E/ha für die unüberbauten Bauzonen vorgesehen.

Die Einwohnerdichten sind innerhalb des Siedlungsgebiets und zwischen den Zonen sehr ungleich verteilt. Die Wohnzonen W2 erfüllen mit 39 E/ha bereits fast die erforderliche Dichte. In der Dorfzone weicht das

Oberdorf mit 16 E/ha deutlich von der restlichen Dorfzone mit 35 E/ha ab. Insgesamt weist die Dorfzone mit durchschnittlich 32 E/ha die angestrebte Einwohnerdichte noch nicht auf.

(vgl. auch Anhang 2 Tabelle: Flächenstatistik und Fassungsvermögen der geplanten Bauzonen)

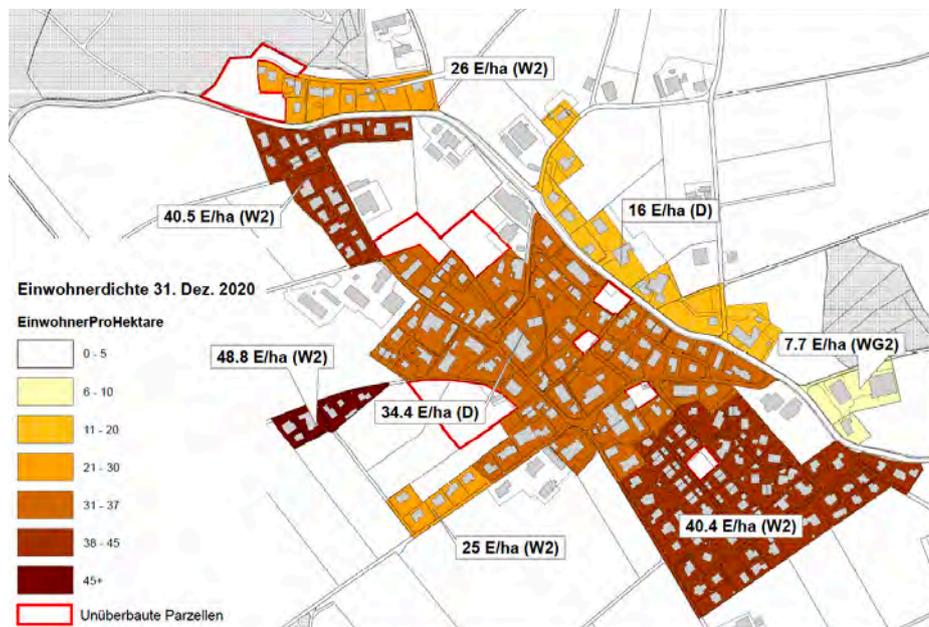


Abb. 17: Einwohnerdichte, Stand 31. Dezember 2020 nach Bauzonen. Unüberbaute Bauzonen gem. Stand der Erschliessung vom 31. Dezember 2020.

#### 4.1.3 Fassungsvermögen der Bauzonen

Vgl. dazu auch die ausführliche Tabelle (vgl. auch Anhang 2 Tabelle: Flächenstatistik und Fassungsvermögen der geplanten Bauzonen)

Gestaltungspläne mit hoher Dichte und Innenentwicklungspotential

Das Fassungsvermögen der Bauzonen Besenbürens weist eine zusätzliche Kapazität für 190 E gegenüber dem Stand 2020 auf. Damit liegt die potenzielle Einwohnerdichte über der heutigen. Das Potential für die zusätzliche Einwohnerdichte besteht aus zwei wesentlichen Anteilen.

Einerseits werden in den beiden bisher unüberbauten Gestaltungsplan- gebieten "Hinterdorf" und "Widme" insgesamt ca. 109 Personen wohnen. Dies wurde anhand der beiden Richtprojekte verifiziert. Gemäss Richtprojekt Hinterdorf sind 57 Bewohnende zu erwarten. Das Richtprojekt Widme sieht ca. 52 Bewohner vor.<sup>4</sup> Dies entspricht einer Belegungsdichte in beiden Gebieten von ca. 83 E/ha. Beide Gestaltungspläne befinden sich am Ende der Genehmigungsverfahren.

<sup>4</sup> Richtprojekt Hinterdorf: mögliche, anrechenbaren Geschossfläche von 3420 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 60m<sup>2</sup>/E (inkl. Erschliessungsfläche) (40 mögliche Wohnungen mit 4.5, 3.5 und 2.5 Zi.)  
Richtprojekt Widme: mögliche, anrechenbaren Geschossfläche von 3110 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 60m<sup>2</sup>/E (inkl. Erschliessungsfläche) (24 mögliche Wohnungen und Einfamilienhäuser mit 2.5 und 5.5 Zi.)

Zusätzlich lässt sich vor allem die Dorfzone mit An-, Um- und Erweiterungsbauten entwickeln. Dabei wird der Zuwachs je nach bestehender Dichte mit 5 oder 3 E/ha gegenüber dem Bestand angenommen.

Ein weiteres Innenentwicklungspotential stellt die Verdichtung in den älteren Quartieren der Wohnzone W2 dar. Sowohl im Schlattächer wie im Hinterdorf lässt sich die Bebauung mit Auf- und Anbauten in der bestehenden kleinteiligen Struktur verdichten. Anreize sind mit der leicht erhöhten Ausnützungsziffer und einem Bonus für Einliegerwohnungen in der Revision enthalten.

Fassungsvermögen  
überbaute Bauzonen

Die überbauten Flächen in der Dorfzone haben zum Teil sehr geringe Dichten. Diese lässt sich mit dem deutlichen Anteil agrarischer und gewerblicher Nutzung, der gewachsenen Liegenschaftsstruktur und der Lage an der Kantonsstrasse begründen. Es besteht Potential zur Innenentwicklung, das aufgrund der erforderlichen Verträglichkeit mit dem Ortsbild und dem Ziel des moderaten Wachstums mit 5 E/ha angenommen wird. In der Dorfzone sind somit knapp 37 E/ha zu erreichen.

Die Wohnzone weist mit 40 E/ha bereits im Bestand, für die bestehende Struktur – überwiegend Einfamilienhäuser - eine angemessene Dichte auf. Sie kann daher auch zukünftig nur im geringen Mass erhöht werden. Es wird in den weniger dichten Quartieren Schlattächer und Hinterdorf ein zusätzliches Fassungsvermögen von 3 E/ha angenommen. In den weiteren Quartieren liegt die Dichte durch die optimale Parzellierung und entsprechender Bebauung aus den letzten Jahrzehnten bereits über der zu erreichenden Dichte.

Insgesamt ergibt sich für die überbauten Bauzonen eine erreichbare Dichte von 38 E/ha, was leicht unter dem Zielwert der kantonalen Richtplanung liegt. Dieser Wert wird mit den zu erreichenden, hohen Dichten der unüberbauten Flächen mehr als ausgeglichen. Ein höherer Wert ist auch aufgrund der erhaltenswerten, bestehenden Struktur nicht realistisch und wird nicht angestrebt.

Fassungsvermögen  
unüberbaute Bauzonen

Die unüberbauten Flächen stellen in erster Linie die beiden grossen Gestaltungsplangebiete dar. Diese werden mit einer hohen Dichte von ca. 80 E/ha überbaut werden, was einen hohen Wert für Gestaltungsgebiete im dörflichen Umfeld darstellt.

Die beiden Gestaltungsplangebiete tragen mit 109 Personen wesentlich zum zusätzlichen Fassungsvermögen von rd. 190 EinwohnerInnen bei und werden mittelfristig zu einem starken Wachstum von Besenbüren führen.

In der Wohnzone W2 kann der Zielwert von 60 E/ha lediglich in zwei kleinen Parzellen erreicht werden wird. Die grössere, langfristige Baulandreserve "Schlattächer" wird mit einer möglichen Dichte von 50 Einwohner pro Hektar berechnet. Dies aufgrund der, die Parzelle umgebenden, lockeren Bebauungsstruktur, dem bestehenden Waldabstand auf der Parzelle und der vorhandenen Topographie. Insgesamt kann in

den unüberbauten Gebieten der Wohnzone W2 eine Dichte von 51 E/ha erreicht werden.

Das wird durch die gesamthaft mögliche hohe Dichte von 64.5 E/ha für die bisher unüberbauten Bauzonen insgesamt deutlich ausgeglichen. Der Wert liegt über der Zielvorgabe der kantonalen Richtplanung von 60 E/ha.

geplante Bauzonen	Fläche überbaut	Fläche unüberbaut	EinwohnerInnen bisher	Dichte überbaut bisher	Dichte überbaut zu erreichen	Dichte unüberbaut	E Kapazität zusätzlich	Fassungsvermögen 2040
Dorfzone	9.0 ha	1.5 ha	291 E	32 E/ha	36 E/ha	72 E/ha	151 E	422 E
Wohnzone W2	7.2 ha	0.6 ha	303 E	39 E/ha	39 E/ha	51 E/ha	36 E	339 E
Wohn- und Gewerbezone WG2	0.6 ha	–	5 E	8 E/ha	13 E/ha	60 E/ha	3 E	8 E
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>	<b>16.8 ha</b>	<b>2.1 ha</b>	<b>599 E</b>	<b>36 E/ha</b>	<b>38 E/ha</b>	<b>65 E/ha</b>	<b>190 E</b>	<b>788 E</b>
Arbeitszone	2.8 ha	–	0 E					0 E
ÖBA	1.9 ha	–	2 E					2 E
<b>Total Bauzonen</b>	<b>21.4 ha</b>	<b>2.1 ha</b>	<b>601 E</b>	<b>26 E/ha</b>	<b>28 E/ha</b>	<b>65 E/ha</b>	<b>190 E</b>	<b>790E</b>
ausserhalb Bauzone			30 E					30 E

Abb. 18: Fassungsvermögen der Bauzonen 2040 (Marti Partner, Januar 2022)

Neues gesamthaftes Fassungsvermögen

Mit der geplanten Zonierung ergibt sich ein erreichbares Fassungsvermögen der Bauzonen Besenbürens von ~790 EinwohnerInnen bis 2040 (siehe Tabelle oben).

Für den Planungshorizont der Nutzungsplanung wird ein Revisionszeitraum von 15 Jahren und eine Umsetzung von 70% des Zuwachses angenommen. Somit ergeben sich 132 zusätzliche und total 733 EinwohnerInnen bis 2034.

Die Bauzonen von Besenbüren weisen sehr unterschiedliche Dichte und unterschiedliches Potential auf. Entsprechend werden Zielwerte zum Teil nicht erreicht, zum Teil übertroffen. Insgesamt ist das Fassungsvermögen der Bauzonen in zwei Entwicklungsphasen einzustufen.

- Ein hohes Bevölkerungswachstum in einer ersten, kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsphase aufgrund der frisch genehmigten bzw. beschlossenen Gestaltungspläne.
- Ein langfristiges, deutlich abgeschwächtes Wachstum, das nur noch wenig Flächenpotentiale zur Verfügung hat.

Fazit

Die Berechnungen zum Fassungsvermögen der Bauzonen in Besenbüren zeigen auf, dass die geforderten Dichtewerte der kantonalen

Vorgaben für die unüberbauten Flächen sehr gut, in den überbauten Bauzonen nicht erreicht werden können. Wie dargelegt, liegt dies an der bestehenden Struktur der Wohngebiete, die nur wenig Zuwachs aufnehmen kann. Für die Dorfzone hingegen wird ein grösseres Wachstum im Bestand angenommen.

Um das angestrebte moderate Wachstum, das als Ziel im Räumlichen Entwicklungsleitbild formuliert ist, langfristig zu erreichen, sind die Massnahmen des Handlungsfeldes des REL "Siedlungsentwicklung und Wachstum" mit der dort festgelegten, zeitlichen Etappierung umzusetzen.

Das Fassungsvermögen mit 790 EinwohnerInnen 2040 gegenüber bisher 601 Personen (Dez. 2020) weist ein Wachstum von knapp 190 E über den gesamten Zeitraum bis 2040 aus. Kurz- bis mittelfristig wird das Wachstum hoch ausfallen. Über die langfristige Betrachtung setzt zwangsläufig, aufgrund aufgebrauchter Flächenreserven, anschliessend eine moderate Wachstumsphase ein.

## **4.2 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität**

Gemäss §13 Abs. 2 bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern. Der folgende Überblick zeigt die wesentlichen Massnahmen und Anreize auf, die geschaffen werden, um dies zu erreichen:

### **4.2.1 Innere Siedlungsentwicklung**

Innenentwicklung mit  
Qualität in der Dorfzone

Die Dorfzone entlang der Kantons-, Dorf- und Zentralstrasse sowie Steigass wird durch Ausbauten (Umnutzungen), Anbauten und Ergänzungsbauten punktuell verdichtet werden. Das besondere Augenmerk liegt in der Förderung der Siedlungsqualität und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten inklusive Umgebung.

Massnahmen

Die niedrigen Dichten in der Dorfzone, insbesondere entlang der Kantonsstrasse im Oberdorf (lediglich bei 16 E/ha), werden erhöht in dem die Ausnutzungsziffer von AZ 0.6 lediglich als Richtwert festgelegt wird. Zusätzlich dient das Aufzeigen von Beispielen und die fachliche Beratung der Bauwilligen dazu das Innenentwicklungspotential, wie im REL dargelegt, den Eigentümern aufzuzeigen. Mit der angestrebten Innenentwicklung werden die bestehenden, unternutzten Bauzonen der Dorfzone besser ausgenutzt. Damit wird die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet.

Mit den bereits in der Umsetzung befindlichen Gestaltungsplangebieten "Widme" und "Hinterdorf" wird mit dem qualitätssichernden Planungsinstrument, der Gestaltungsplanpflicht, die gesamthafte Erschliessung und Überbauung geregelt. Eine zusätzliche Massnahme zur Innenentwicklung ist das Ermöglichen von dichterem Bauen in den Wohnzonen durch Erhöhung der Ausnutzungsziffer und das Festlegen von

strassenraumprägenden Gebäuden die näher an die Strasse gebaut werden können und somit eine bessere Ausnutzung der bestehenden, oftmals schwierig zugeschnittenen, Parzellen ermöglichen.

Schwerpunktbereiche  
mit Potential für  
Innenentwicklung

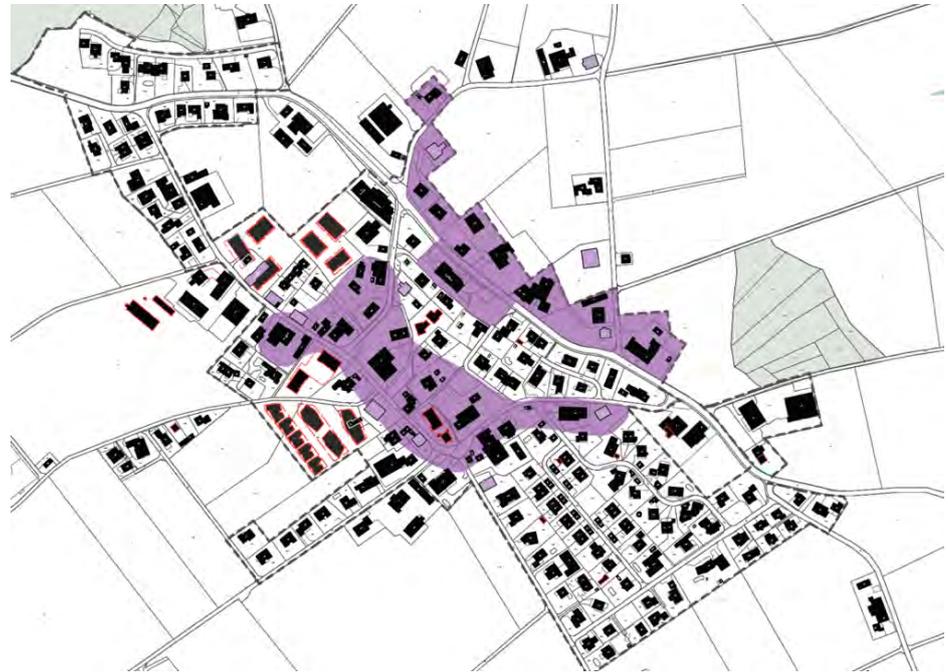


Abb. 19: Potentiale für Innenentwicklung gem. REL, Oktober 2020

Der nachfolgende Überblick zeigt die wesentlichen Massnahmen:

- Differenzierte Zielvorgaben für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Mit der Festlegung einer Mindestausnutzung kann eine angemessene Ausnutzung erreicht werden. Dorfzone: Festlegung der Ausnutzungsziffer als Richtwert.
- Wohnzone: Generelle erhöhte Ausnutzungsziffer von 0.40 auf 0.45.
- Neu erhöht sich die zulässige Ausnutzung um 0.05, wenn innerhalb der Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen durch Neu- und Umbauten auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>, ein differenzierter Wohnungsmix, geschaffen wird. (vgl. § 29 BNO)
- Zusätzlicher Ausnutzungsbonus, wenn Einliegerwohnungen erstellt werden. (vgl. § 30 BNO)
- Wenn die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird, kommt der Grünraum unter Druck. Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung des Siedlungsrandes bewirken, dass der heutige durchgrünte Charakter auch zukünftig erhalten bleibt, insbesondere am Bauzonenrand.
- Einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsqualität bilden die Kultur- und Naturschutzobjekte. Die von der Denkmalpflege als schutzwürdig identifizierten Objekte im Bauinventar und die

Objekte im Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde sollen geschützt bleiben, resp. geschützt werden.

#### 4.2.2 Ortsbildschutzperimeter "Pinte"

Erhalt des  
Identitätsstiftenden  
Gebäudes "Pinte"

Das ehemalige Restaurant "Pinte" ist im rechtsgültigen Zonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Besenbüren von 2009 als "Gebäude mit Substanzschutz" gemäss §17 BNO aufgeführt.

Die "Pinte" ist im aktualisierten Bauinventar nicht mehr enthalten. Bereits 2017 wurde das Gebäude aufgrund fehlender materieller Zeugenschaft von der kantonalen Denkmalpflege aus dem Bauinventar entlassen (vorgezogene Innenbegehung 22.6.2017). Die fehlende materielle Zeugenschaft beruht darauf, dass das Objekt, während seiner eigentlichen Nutzungsdauer als Restaurant und in Folge der Umnutzung zu Wohnraum, aufgrund der diversen Eingriffe und Umbauten (zu) viel Substanz verloren hat.<sup>5</sup>

Eine entsprechende Teiländerung des Bauzonenplans zur Entlassung der Pinte wurde sistiert. Der Antrag auf Teiländerung der Nutzungsplanung "Aufhebung Substanzschutz ehem. Rest. Pinte" wurde seitens der Eigentümer zurückgezogen. An der Sitzung vom 10. August 2020 hat der Gemeinderat den Antrag zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung als identitätsstiftendes Gebäude für die Bevölkerung und aufgrund seiner besonderen Bedeutung für das Ortsbild, auch durch seine Stellung im Strassenraum, wird die "Pinte" auch zukünftig kommunal geschützt. Das spezifische Schutzziel wird in § 10 Abs. 9 BNO rev. Ortsbildschutzperimeter "Pinte" formuliert. Das Kopfgebäude darf nicht abgerissen werden, bei Umbauten ist die Grundstruktur mit dem gut erhaltenen Gewölbekeller und der Fassade (Gliederung der Fassade in Haupt- und Ökonomieteil) zu erhalten. Der rückwärtige Gebäudeteil aus Holz darf ersetzt werden. Bei einem Ersatzbau ist die ursprüngliche Charakteristik zu beachten, d.h. ein angebauter, längsausgerichteter Gebäudeteil mit entsprechend dem Bestand ausformuliertem Dach. Allfällige Baugesuche sind von einer Fachperson zu begleiten und zu begutachten.

Der Schutzzumfang ist das konsolidierte Ergebnis von Gesprächen mit Vertretenden aus der Bevölkerung und den Grundeigentümern.

---

<sup>5</sup> Auszug aus Fachbericht: Besenbüren "Hinterdorf" Erörterung Pinte; Philipp Husistein, Aarau, 17.06.2020



Abb. 20: identitätsstiftendes Gebäude, ehemaliges Restaurant "Pinte", Nordfassade



Abb. 21: identitätsstiftendes Gebäude, ehemaliges Restaurant "Pinte", Südfassade

### 4.2.3 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

#### Klimawandel

Der Klimawandel stellt eine der grössten globalen Herausforderungen unserer Zeit dar. Es besteht die Notwendigkeit, neben der Reduktion der Klimaerwärmung, sich an das zukünftige Klima anzupassen. Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels ergeben sich für die Siedlungsgebiete neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden und intensive Starkniederschläge.

Seit 1. November 2021 ist von den Gemeinden gemäss § 4 Bauverordnung (BauV), im Rahmen von Gesamtrevisionen aufzuzeigen, welche Massnahmen unter anderem für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung in der BNO umgesetzt werden.



Abb. 22: Begrünter Strassenraum am Gemeindehaus und landwirtschaftlich genutzte Landschaftskammer im Siedlungsgebiet

#### Situation in Besenbüren

Die Klimaanalysekarte hilft bei der Identifizierung von Gebieten, in denen der Wärmeinseleffekt stark ausgeprägt ist, oder beim Erkennen von Grün- und Freiflächen, die besonders viel zur Kaltluftlieferung beitragen. Weiter hilft sie beim Verständnis des nächtlichen Kaltluftaustausches. Die bestehende Situation in Besenbüren zeigt, dass sich aufgrund der kompakten, kleinteiligen Siedlungsform, die nächtlichen Kaltluftströme ausserhalb des Siedlungsgebietes bewegen, die Kaltluftwirkungsbereiche sich nur partiell auswirken und sich entlang den innerörtlichen Strassen "Wärmeinseln" bilden. (vgl. Abb. 23 Klimaanalysekarte).

Die Planhinweiskarte Tag gibt konkrete Hinweise für die Planung hinsichtlich hitzeangepasster Siedlungsentwicklung. Die Planhinweiskarte Tag erstellt eine Bewertung der Tagessituation (14 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden. Dargestellt werden die bioklimatische Belastungssituation und die Aufenthaltsqualität in Grün- und Freiflächen bezüglich der Wärmebelastung. Sie zeigt im Grossteil des Siedlungsgebietes eine sehr starke Belastungssituation. Vgl. dazu Abb. 24, Planhinweiskarte Tag: Bioklimatische Belastungssituation im Siedlungsraum.

Die Planhinweiskarte Nacht zeigt auf, dass die die nächtliche Abkühlung durch Kaltluftströme ist in Besenbüren hingegen unkritisch, wie meistens in kleinen Siedlungen (vgl. Abb. 25).

Die Erhitzung im Siedlungsgebiet durch grossflächige Versiegelungen, wenig vorhandener Verschattung und Begrünung ist auch in kleine Siedlungsräumen wie Besenbüren zu beachten. Es ist zur Hitzeminderung in der Siedlung die Versiegelung zu minimieren, um mehr unversiegelte und versickerungsfähige Böden zu erhalten. Auch durch mehr Grün- und Wasserflächen in der Siedlung wird ein Beitrag geleistet, ebenfalls tragen die Verwendung von entsprechenden Materialien sowie eine ausreichende Beschattung durch grosse Bäume der Hitzebildung entgegen.

Massnahmen für eine  
hitzeangepasste  
Siedlungsentwicklung

Aufgrund der bestehenden Situation ist basierend auf § 4 Ab. 1 lit. d BauV ist in die revidierte BNO der folgende Planungsgrundsatz in § 3 Abs. 6 BNO aufgenommen: *"Der klimagerechten Siedlungsentwicklung ist bei Bauten, Anlagen, Frei- und Strassenräumen ein hoher Stellenwert beizumessen. Beispielsweise durch Entsiegelung, Oberflächengestaltung und Materialisierung."*

Die folgenden Massnahmen im Rahmen der Revision können zusätzlich einer hitzeangepasste Siedlungsentwicklung dienen.

- Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die Landwirtschaftsflächen im Siedlungsgebiet verbindlich gesichert (vgl. auch REL, Landschaftskammern im Siedlungsraum)
- Frischluftkorridore und Leitbahnen sind freizuhalten. Durch die Stellung und Dimensionierung von Gebäuden wird dies erreicht. Gem. § 9 BNOrev. wird geringere Länge von Gebäuden in der Dorfzone festgelegt.
- In siedlungsnähe sind öffentliche Freiräume als Erholungs- und Entlastungsgebiete zu sichern, die an heissen Tagen bequem aufgesucht werden können. In Besenbüren ist der Wald nahe erreichbar, das Naturschutzgebiet Steinemoos, kann z.B. als Aufenthaltsort dienen.
- Beschattete Wege und Sitzgelegenheiten tragen ebenfalls zu einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung bei. Das erfolgt

durch die Sicherung von Bäumen durch kommunalen Schutz (zusätzlicher Schutz gemäss Revisionsentwurf).

- Freiwillige Massnahmen in Initiative der Gemeinde sind möglich: Zusätzlich auf ÖBA, oder am Weg zum Sportplatz etc. durch Baumpflanzungen.
- Verminderung des Wärmeinseleffekts bei Strassen und versiegelten Flächen (beschatten durch Bäume, unversiegelte Oberflächen): neue Vorschriften zur Parkierung in § 40 BNO rev.
- Zusätzliche Möglichkeiten für zukünftige Gestaltungspläne, Konzeptpläne: Vielfältige Grünräume schaffen mit entsprechender Vegetation / Regenwasser zurückhalten und speichern (Vorschrift auf Stufe GP möglich).

Grundsätzlich decken die Regelungen der Nutzungsplanung gemäss Revisionsentwurf die Anforderungen an klimaangepasste Planung ausreichend ab. Auf eine konsequente Anwendung im Sinne der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung ist in der Umsetzungsphase zu achten.

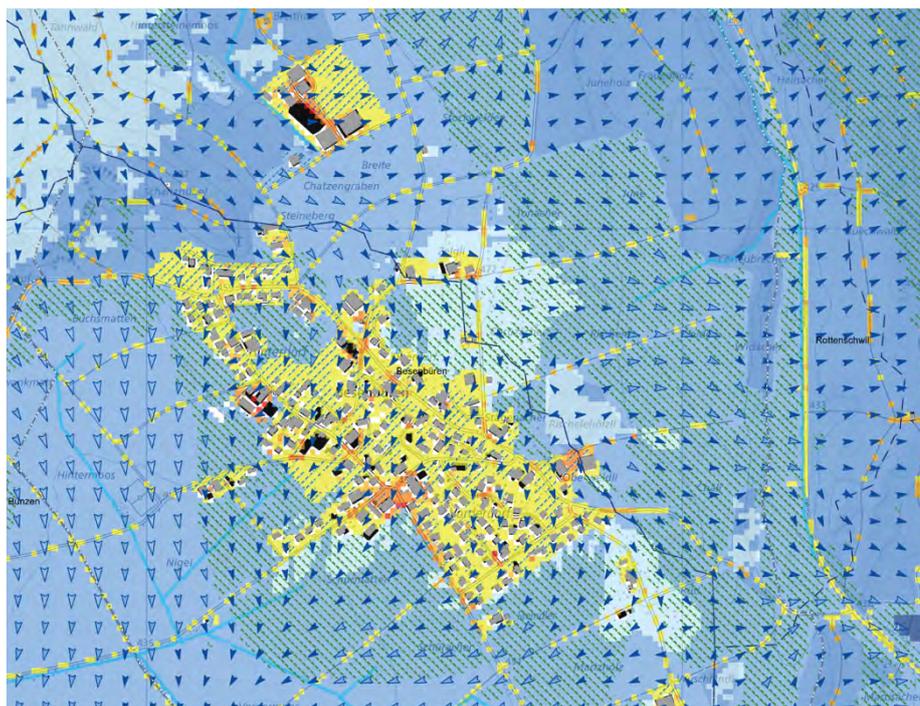


Abb. 23. Klimaanalysekarte (agis 2022)

**Klima: 1 Klimaanalysekarte**

**Legende:**

Kaltluftströmungsfeld (2m ü. Grund, agg. 50m)

- ▲ 0.5 [m/s]
- ▲ 0.5 - 1 [m/s]
- ▲ 1 - 2 [m/s]
- ▲ > 2 [m/s]

Kaltluftströmungsfeld (2m ü. Grund, agg. 100m)

- ▲ 0.5 [m/s]
- ▲ 0.5 - 1 [m/s]
- ▲ 1 - 2 [m/s]
- ▲ > 2 [m/s]

Kaltluftströmungsfeld (2m ü. Grund, agg. 200m)

- ▲ 0.5 [m/s]
- ▲ 0.5 - 1 [m/s]
- ▲ 1 - 2 [m/s]
- ▲ > 2 [m/s]

Kaltluftentstehungsgebiete mit hoher/sehr hoher Kaltluftproduktionsrate

Kaltlufteinzugsgebiete

Kaltlufteinwirkungsbereich im Siedlungsgebiet

Kaltluftwirkungsbereich innerhalb Bebauung

Gewässernetz

alle Gewässer

Wärmeineffekt in Siedlungsgebiet und Verkehrsflächen

- 0 bis 1 [K]
- 1 bis 2 [K]
- 2 bis 3 [K]
- 3 bis 4 [K]
- 4 bis 6.4 [K]

Kaltluftvolumenstrom [m³/(s\*m)]

- 5 (gering)
- 5 bis 30 (mässig)
- 30 bis 50 (hoch)
- 50 bis 223.3 (sehr hoch)



Abb. 24: Planhinweiskarte Tag: Bioklimatische Belastungssituation im Siedlungsraum weist starke und sehr starke Belastung auf. (agis 2022)

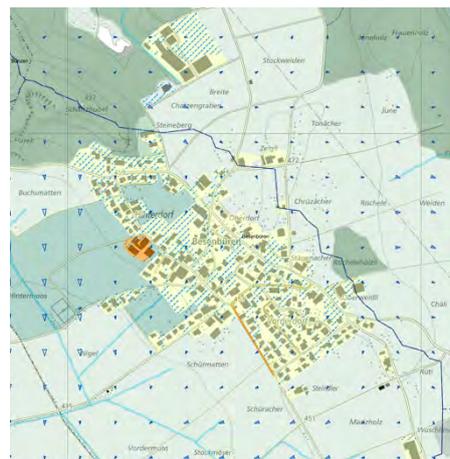


Abb. 25: Planhinweiskarte Nacht: diverse Kaltluftwirkbereiche (gestrichelt) durchziehen das Siedlungsgebiet. (agis 2022)

### 4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

#### Aufgabe

Gemäss § 13 Abs. 2 bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

#### Parallele Erarbeitung des kommunalen Gesamtplanes Verkehr KGV zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr fand im Rahmen der Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr, KGV statt. Er wurde parallel zur Nutzungsplanung erarbeitet und lag gleichzeitig zum Entwurf Nutzungsplanung zur Beteiligung der Bevölkerung auf.

Entsprechend der formulierten Zielsetzungen und Massnahmen des KGV wurde die Siedlungsentwicklung bei der Erarbeitung berücksichtigt.

Dabei eingeflossen sind insbesondere die folgenden Massnahmen zur Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr:

- Massnahmen zur kombinierten Mobilität (Bike+Ride Abstellplatz an Abzweig Rottenschwil, Veloabstellplätze an Bushaltestelle "Schulhaus")
- Siedlungsorientierte Gestaltung von Strassen, insbesondere in der Dorfzone. Ein Strassengestaltungskonzept in der Dorfzone (Zentralstrasse, Steigasse und Hauptstrasse) ist in Arbeit.
- Prüfung der Einführung eines siedlungsverträglichen Verkehrsregimes mit Tempo 30 auf ausgewählten Strassen, insbesondere in der Dorfzone und von einer Begegnungszone (Schachenweg mit Tempo 20 am Gestaltungsplangebiet "Widme")
- Neueingeführter §40 BNO Parkieranlagen und Parkfelder, wonach Parkieranlagen zusammengefasst werden müssen, die Wohnbereiche wenig beeinträchtigen dürfen und bei Mehrfamilienhäusern möglichst unterirdisch untergebracht werden. Ebenso ist die Gestaltung darin geregelt.
- Einführung von verkehrsverlagernden Massnahmen im Rahmen des Mobilitätsmanagements
- Sichere Infrastruktur für Fuss- und Veloverkehr und Schliessen von Lücken im Fuss- und Radverkehrsnetz
- Neuorganisation der Zufahrt Steineberg zur Arbeitszone (Nachverdichtung der bestehenden Arbeitszone)

#### Erschliessung

In Besenbüren sind die Bauzonen alle erschlossen und baureif. Gemäss der kantonalen „Übersicht über den Stand der Erschliessung, 2020“ sind sie nicht alle als baureif eingestuft. Mit der Überprüfung der Baureife im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision hat sich herausgestellt, dass alle unüberbauten Flächen baureif sind, bis auf

das GP Gebiet "Hinterdorf", hier steht die Genehmigung allerdings kurz bevor.

Wie oben dargelegt, verfügt die Gemeinde nach Abschluss und Umsetzung der beiden grossen Gestaltungsplangebiete, lediglich über noch wenige unüberbaute (knapp 0.8 ha) Flächen (vgl. auch 4.1.1. Flächenstatistik, Stand der Erschliessung). Diese sind weitgehend vollständig erschlossen. Aus diesem Grund wird auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms gemäss § 33 BauG verzichtet.

#### 4.4 Landwirtschaft

**Landwirtschaftsbetriebe** In Besenbüren bestehen noch zehn Landwirtschaftsbetriebe. Die zukünftigen Entwicklungsabsichten wurden in einer Umfrage im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung im Juli 2020 erfragt. Daraus hat sich kein Handlungsbedarf im Rahmen der Nutzungsplanung ergeben.

**Landwirtschaftsbetriebe innerhalb Bauzonen** In Besenbüren bestehen mehrere landwirtschaftliche Betriebe innerhalb oder direkt angrenzend an die Bauzonen. Bislang konnten Konflikte, aufgrund zu geringen Abstands zu Wohnbauten, bereinigt werden. Es kann aufgrund zu geringer FAT-Abstände<sup>6</sup> dazu führen, dass für die Tiere kein Auslauf realisiert werden kann, sodass der Landwirt auf die entsprechenden Beiträge verzichten muss. In der durchgeführten Umfrage wurde von Seiten der landwirtschaftlichen Betriebe kein Regelungsbedarf geltend gemacht. Auch mögliche Aussiedlungen sind nicht vorgesehen. Der Betrieb an der Hauptstrasse, Parzelle 139 ist in seinem Bestand (bestehende Tierhaltung) geschützt. Eine entsprechende Regelung zu der angrenzenden Zone WG2 besteht. (vgl. 5.5.2)

**Speziallandwirtschaftszone / Aussiedlung** Die entsprechenden Verfahren zur Aussiedlung, Umsetzung einer Speziallandwirtschaftszone für Geflügelzucht wurden im Rahmen der letzten Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2010 umgesetzt. In der jetzigen Revisionsphase besteht kein Bedarf an entsprechenden Massnahmen.

Die Speziallandwirtschaftszone dient weiterhin dem Betrieb eines Legehennenstalls (16'000 Junghennen, 4'100 Legehennen, vgl. BVUAFB.11.19). Der Stall (Adresse Betrieb Standort Legehennenstall: Muristrasse 34.4 5627 Besenbüren), gehört zum aktiven Landwirtschaftsbetrieb mit Betriebszentrum an der Moosstrasse 5 in Besenbüren. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Bedarf für die Speziallandwirtschaftszone mit dem Betrieb des Legehennenstalls weiterhin ausgewiesen.

Die Umfrage im Juni 2020 zu den Entwicklungsabsichten der aktiven Landwirtschaftsbetriebe ergab auch bei diesem Betrieb keine Veränderung der Betriebsnutzung, der Flächenbedarf sei weiterhin gegeben, die Nachfolge des Betriebes ist gesichert.

---

<sup>6</sup> Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT)

Kulturland grossflächige  
Aufschüttungen

Die Gemeinde Besenbüren liegt in einer Glaziallandschaft, in deren wenig durchlässigen Schichten das Wasser schlecht in den Untergrund fliessen kann.<sup>7</sup> Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit von Teilen des Kulturlandes ist aufgrund von grossflächigen Setzungen, insbesondere im westlichen Gemeindegebiet, eingeschränkt. Um die Setzungen auszugleichen, ist geplant, sie durch Aufschüttungen auszugleichen. Da sich diese Flächen in der Landschaftsschutzzone befinden, wird vorsorglich ein entsprechender Absatz in die BNO aufgenommen. (vgl. dazu Kap. 5.4.2 Landschaftsschutzzone)

Eindolungen /  
Entwässerung  
Kulturland

Es ist das Ziel der Gemeinde, dass die Landwirte die bestehenden Fruchfolgeflächen für eine effiziente Bewirtschaftung entsprechend nutzen zu können. Daher stellt die grundsätzliche Unzulässigkeit von erneuten Eindolungen ein Problem für die Landwirte (vgl. dazu Kap. 5.6.8 Gewässerraum).

---

<sup>7</sup> Auszug aus Natur- und Landschaftsinventar, März 2021 arco-plan

## 5 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

Instrumente der Nutzungsplanung: Bauzonenplan, Kulturlandplan und BNO

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die BNO beinhaltet das kommunale Bau- und Planungsrecht sowie die Vorschriften zu den Inhalten von Bauzonen- und Kulturlandplan.

Basierend auf kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben bildet die Nutzungsplanung Siedlung das Ergebnis der Abwägung unterschiedlicher Anforderungen und Interessen.

Genehmigungs- und Orientierungsinhalt

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden der Genehmigungs- und der Orientierungsinhalt dargestellt. Lediglich der Genehmigungsinhalt ist verbindlich. Er wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt.

Der Orientierungsinhalt wurde in anderen, meist übergeordneten und abgeschlossenen Verfahren festgelegt und enthält alle zusätzlichen Angaben, die zum Verständnis der Pläne erforderlich sind.

### 5.1 Abgrenzung der Bauzonen

Überprüfung der Bauzonengrenze

Der Grosse Rat hat die nicht parzellenscharfen Siedlungsgebiete im Kanton Aargau im kantonalen Richtplan festgesetzt. In Besenbüren handelt es sich um die bestehende Bauzonenfläche. Einzonungen sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie durch gleich grosse Auszonungen kompensiert werden. Ein kleiner Spielraum besteht bei der Detailabgrenzung an der Bauzonengrenze.

Die Planungskommission hat die Bauzonengrenze überprüft. Die Grenzen sollen sich wo möglich orientieren an:

- bestehenden festen Grenzen (Strassen, Wegen)
- Erschliessung ab den Kantonsstrassen über Zufahrtsstrassen, die sich in den Bauzonen befinden
- natürlichen Gegebenheiten (Bäche, Böschungen, Hecken, usw.)
- Parzellengrenzen bestehender Nutzungen an der Bauzonengrenze, wie Hofgebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Übertragung der Pläne ins GIS und Anpassung an die Neuvermessung

Im Zuge dieser Gesamtrevision wurden Bauzonen- und Kulturlandplan in das inzwischen kantonsweit eingeführte GIS-System auf Basis INTERLIS übertragen. Dazu mussten die Rohdaten bereinigt werden, um den bisher gültigen Plänen zu entsprechen.

Bei der Anpassung der Bauzonengrenze handelt es sich um untergeordnete Detailabgrenzungen aufgrund der neuen digitalen Ver-

messungsgrundlage. Bei beidem traten keine zu bereinigenden Bauzonengrenzen auf.

Es kommen Bauzonen aufgrund von neu zur Bauzonen zu zählenden Strassenflächen zustande. Eine der Erschliessung der ÖBA Hintermoos dienende Strassenfläche, die im rechtskräftigen Bauzonenplan ausserhalb der Bauzonengrenze liegt, wurde bereits geschildert. Die zusätzlichen Strassenflächen sind im Änderungsplan ersichtlich.

Gemäss rechtsgültigen Bauzonenplan der Gemeinde (rechtsgültige, gestempelte Fassung) sind fast keine Strassenflächen einer Bauzone zugewiesen. Dagegen sind die Ausgangsdaten (gemäss Datenlieferung agis) derart, dass die Strassenflächen überwiegend einer Bauzone zugewiesen sind.

Im Änderungsplan wird als Ausgangslage die INTERLIS Datenlieferung der geodaten des agis verwendet.

Im folgenden Kapitel werden die Änderungen im Einzelnen betrachtet.

## 5.2 Änderungen: Einzonungen/ Umzonungen

Detailabgrenzung:  
Bereinigung der  
Bauzonengrenze auf  
Parzelle 47

An der Einmündung der Strasse Steineberg in die Kantonsstrasse haben sich nach Genehmigung des gültigen Bauzonenplans die Parzellengrenzen geändert. Dadurch lag ein Teil der Strassenparzelle ausserhalb des Siedlungsgebiets. Um dies zu bereinigen, wird eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> auf der Parzelle 47 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont. Somit ist die gesamte Strassenparzelle der Erschliessungsstrasse Steineberg Teil des Siedlungsgebiets.

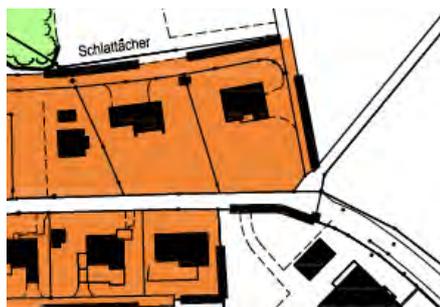


Abb. 26: Rechtskräftiger Bauzonenplan, Ausschnitt Parz. 47



Abb. 27: Entwurf Bauzonenplan, Ausschnitt Parz. 47, Stand 26. April 2021

Detailabgrenzung:  
Einzonung von  
Erschliessungsflächen

Sämtliche Erschliessungsflächen, die sich bereits im Siedlungsgebiet befanden, waren keiner Bauzone zugewiesen. Mit dieser Gesamtrevision werden die Erschliessungsstrasse einer Bauzone zugewiesen.

Detailabgrenzung:  
Einzonung zur  
Bereinigung  
Bauzonengrenze auf  
Parzelle 103

Auf Parzelle 103 befindet sich im rechtskräftigen Bauzonenplan ein Gebäudeteil des Gebäudes Assekuranz-Nr. 24 ausserhalb der Bauzone. Der Gebäudeteil bestand bereits bei Festlegung des letzten Bauzonenplans und mindestens seit 1970-75. Das ist in älteren Luftbildern (von 1972 siehe unten), sowie in älteren Landeskarten erkennbar. Die

Einzonung entspricht der Planungsanweisung im kantonalen Richtplan (Kapitel S1.2, Planungsanweisung 3.5 b), wonach rechtmässig erstellte, nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen einzont werden können. Diese kleinflächige Einzonung von altrechtlichen Bauten ist eine Detailabgrenzung des Siedlungsgebiets.

Im Rahmen der Bauzonenbereinigung wird eine Fläche von knapp 80 m<sup>2</sup> einzont. Die Bauzonengrenze verläuft jetzt mit einem Abstand von 2 m um den betreffenden Gebäudeteil. Das entspricht dem Abstand zum Kulturland gem. BNOrev. § 33 Abs. 2. Die Einzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig, da sich die Fläche unter der Bagatellgrenze befindet.



Abb. 28: Parzelle 103, Bauzonenplan rechtskräftig mit Luftbild

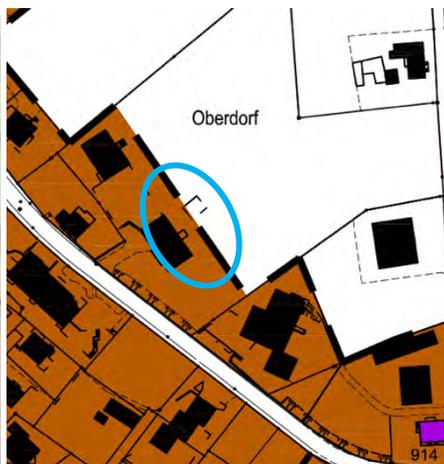


Abb. 29: Rechtskräftiger Bauzonenplan, Ausschnitt Bauzonengrenze Parzelle 103

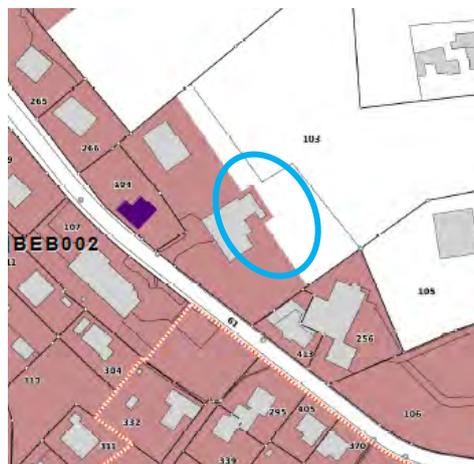


Abb. 30: Entwurf Bauzonenplan, Ausschnitt Bauzonengrenze Parzelle 103, Stand 21. Januar 2022

Abb. 26: Bereinigung Bauzonengrenze Parzelle 103, Luftbild von 1972, geoadmin.ch, abgerufen Januar 2022



Umzonung Zone OEBA zur Dorfzone D Parallel zur Nutzungsplanungsrevision wird eine Umzonung von 37m<sup>2</sup> im Rahmen einer unwesentlichen Änderung gem. § 25 Abs. 3 lit. b BauG durchgeführt.

Aufgrund einer Parzellenmutation im Perimeter des Gestaltungsplanes "Hinterdorf Teilfläche OBEA von knapp 37 m<sup>2</sup> in die Dorfzone umgezont um eine zonenkonforme TG-Zufahrt zu erhalten.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 07. März 2022 beschlossen, die Umzonung als unwesentliche Änderung gem. §25 Abs. 3 Zif. b) BauG in einem separaten Verfahren parallel zur Gesamtrevision zu behandeln. Mit Regierungsratsbeschluss vom 21. Dezember 2022 wurde diese Änderung rechtskräftig.

Die Änderung ist im Änderungsplan Gesamtrevision Nutzungsplanung gekennzeichnet. (vgl. Anhang 1)

### 5.3 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 enthält die grundeigentumsverbindlichen Festlegungen innerhalb des Baugebiets.

Dorfzone Die Dorfzone bleibt wie bestehend, bis auf die geringfügige Bauzonenerweiterung um ca. 80m<sup>2</sup> zur Bereinigung der Bauzonengrenze (vgl. Detailabgrenzung 6).

Wohnzone W2 Die Wohnzone W2 wird wie bisher in ihrer Abgrenzung belassen. Durch eine Einzonung (Detailabgrenzung Parzelle 47) wird die Abgrenzung nur geringfügig verändert.

Wohn- und Gewerbezone WG2, Arbeitszone A, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA Die bestehende Wohn- und Gewerbezone WG2, die Arbeitszone A und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bleiben unverändert. Lediglich die, neu einer Bauzone zugewiesenen Strassenflächen, erweitern die Zonenabgrenzung.

Überprüfung Bedarf Zonen OEBA Es bestehen zwei Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Bedarf besteht für beide Flächen weiterhin. Der Bereich der OBEA Zone "Steinemoos" mit rd. 0.5 ha. Fläche dient weiterhin als Entsorgungsstelle der Gemeinde. Die Fläche "Hintermoos" dient auch zukünftig als Sportanlage, für die Allgemeinheit und dem Sportverein. Die unüberbauten Flächen dienen als langfristige Reserve für Spiel- und Freizeiteinrichtungen (vgl. REL, Begegnungsorte). Neu wird der Bereich für Gebäude eingegrenzt. Zukünftige Gebäude können im bezeichneten Bereich entlang des Schachenwegs entstehen. Die Fläche von ca. 1'250 m<sup>2</sup> wird als Bereich für Gebäude (beschränkte bauliche Nutzung gem. § 14 Abs. 1 BNO) mit einer überlagernden Schraffur festgelegt.

Gestaltungspläne: Während der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden die folgenden Gestaltungspläne genehmigt.

- Gestaltungsplan "Hinterdorf", genehmigt am 04.02.2022
- Gestaltungsplan "Widme", genehmigt am 22.10.2021

Weitere Flächen mit Gestaltungsplanpflicht bestehen nicht. Im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungspläne haben sich Anpassungen der Perimeter ergeben, die nachrichtlich in den revidierten Bauzonenplan übernommen werden.

Im GP Widme ist ein Teil der Strassenfläche dazugekommen. Der Perimeter wurde erweitert.

Aufhebung der  
Gestaltungsplanpflicht  
im Teilgebiet Hinterdorf,  
überbauter Teil

Im GP Hinterdorf fand die entsprechende Abwägung zur Umsetzung eines Teil-Perimeters (ohne Bestandsgebäude) im Rahmen der Verfahren statt:<sup>8</sup> *"Die Entlassung des überbauten Teils des Gebietes mit Sondernutzungsplanpflicht aus dem Gestaltungsplan wurde mit der Abteilung für Raumentwicklung abgesprochen. Im bereits bebauten Teil präsentiert sich eine sehr heterogene Baustruktur. Eine Integration des Teils in den Gestaltungsplan wird als nicht zielführend erachtet. Die Entwicklung in diesem Bereich wird voraussichtlich auf den einzelnen Parzellen und zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen. Grössere zusammenhängende bauliche Massnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar."*

Der verbleibende Teil mit Sondernutzungsplanpflicht betrifft die Parzellen Nr. 95, 96, 303 und 403. Diese Parzelle sind überbaut und durch die Zentralstrasse erschlossen. Insbesondere die Parzelle 95 und 96 besitzen noch Nachverdichtungspotential auf der Parzelle. Mit den bestehenden Erschliessungsansätzen kann dieses Potential genutzt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des inzwischen rechtskräftigen Gestaltungsplanes Hinterdorf wurde die Integration der Bestandparzellen als nicht zielführend erachtet und auf ein übergreifendes Konzept zur Einbindung der Bestandparzellen verzichtet (vgl. oben). Auf die Beibehaltung der Sondernutzungsplanpflicht auf den verbleibenden vier Parzellen im Bestand wird aus den oben genannten Gründen verzichtet.

Die Sondernutzungsplanpflicht wird aufgehoben. Bei allfälligen Bauabsichten der Eigentümer kann das vorhandene Potential im Rahmen der regulären Dorfzonenvorschriften ausgenutzt werden.

Erschliessungspläne: Es bestehen die folgenden rechtskräftigen Erschliessungspläne:

Keine Aufhebung der  
drei bestehenden  
Erschliessungspläne

- "Steigässli-Vorderdorf", genehmigt 23.03.1997
- "Pfosigart-Vorderdorf", genehmigt 28.10.1998
- "Marizholzstrasse", genehmigt 30.06.1999

<sup>8</sup> Gestaltungsplan Hinterdorf, Auszug Planungsbericht gem. § 47 BauV, Kap. 4.2.2 Sondernutzungsplanpflicht / Perimeter Gestaltungsplan / Eigentumsverhältnisse; KIP Wohlen, 2021

Die drei bestehenden Erschliessungspläne werden im Rahmen der Gesamtrevision nicht aufgehoben. Aufgrund diverser Regelungen wie u.a. Strassenabstand für Kleinbauten und für Unterniveau- und unterirdische Bauten, sowie Sichtzonen auf privaten Parzellen, ist dies notwendig.

## 5.4 Kulturlandplan

Grundnutzungszonen  
im Kulturland

Der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 enthält alle grundeigentümerverbindlichen Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Er unterscheidet folgende Grundnutzungszonen:

- Landwirtschaftszone
- Speziallandwirtschaftszone
- Pflanzgartenzone
- Naturschutzzonen

### 5.4.1 Landwirtschaftszone

Bilanz der  
Landwirtschaftszonen,  
Fruchtfolgefleichen

Die Landwirtschaftszonen wird aufgrund der neuen Naturschutzzone leicht reduziert. Neben den im Kapitel erläuterten marginalen Einzonungen, bleibt die Fläche unverändert. Es entsteht eine Bilanz von ca. 600m<sup>2</sup> zu Ungunsten der Landwirtschaftszone. Diese Flächen umfassen entweder Strassen- oder bewirtschaftete Flächen.

Die Grösse der Fruchtfolgefleichen (FFF, besonders wertvolle Ackerflächen) bleibt nahezu unverändert.

### 5.4.2 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung des kantonalen Richtplans 2011 waren bereits im rechtsgültigen Kulturlandplan als Landschaftsschutzzone umgesetzt. Weitere Flächen wie die Hochebene im nord-östlichen Gemeindegebiet (Teile der Glaziallandschaft Bremgarten -Wohlen -Bünzen -Besenbüren) bleiben ebenfalls weiterhin als Landschaftsschutzzone im Kulturlandplan eingetragen.

Daher ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan.

Im südlichen Gemeindegebiet wurde zugunsten der dort festgesetzten Speziallandwirtschaftszone auf eine Umsetzung der LkB verzichtet. Bei einer möglichen, zukünftigen Aufgabe der zonengemässen Nutzung in der Speziallandwirtschaftszone ist die Landschaftsschutzzone wieder entsprechend umzusetzen.

Einschränkung für  
Bauten und Anlagen  
sowie für  
Terrainveränderungen

Durch die Festlegung im Kulturlandplan im Zusammenhang mit den Regelungen der BNO wird die Freihaltung von Hochbauten aller Art bezweckt. In § 19 BNO ist geregelt, welche Bauten und Anlagen zulässig sind.

Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung gelten als Bauten und Anlagen im Sinne des Baugesetzes (vgl. § 6 BauG). Gemäss § 49 Abs. 1 BauV bedürfen Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m<sup>2</sup> Fläche keiner Baubewilligung. Solche bewilligungsfreien Terrainveränderungen sollen auch in der Landschaftsschutzzone zulässig sein, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

In Besenbüren sollen auch grössere Terrainveränderungen für Bodenverbesserungen zulässig sein, wenn damit die Fruchtbarkeit des Bodens erhöht wird, keine negativen Auswirkungen auf Naturschutz zonen sowie geschützte Naturobjekte entstehen und das Gebot der guten Einordnung in die schutzwürdige Landschaft erfüllt werden kann. Der entsprechende neue § 19 Abs. 5 BNO wird wie folgt begründet:

- Dem Schutz des ackerfähigen Kulturlandes wird in Zukunft eine immer grössere Bedeutung zukommen (Thema der nächsten RPG-Revision, nationales Forschungsprogramm „Nachhaltige Nutzung der Ressource Boden, NFP 68, diverse Artikel in Fachzeitschriften).
- In Besenbüren treten aufgrund der Melioration und des Bodenaufbaus (Torf) zum Teil grössere Setzungen auf, was weniger Ertrag zur Folge hat. In solchen Fällen sollen Bodenverbesserungsmassnahmen in Zukunft mindestens denkbar sein.

#### 5.4.3 Naturschutz zonen im Wald

Naturschutz zonen im  
Wald

Das bestehende Naturschutzgebiet im Wald beruht auf dem Richtplaneintrag "Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NKBW)".

Das Naturschutzgebiet im Wald umfasst die Naturschutzzone "Hintersteinenmoos", die trotz Beeinträchtigungen eines der schönsten und wichtigsten Feuchtgebiete im Kanton darstellt. Die Naturschutzzone ist umgeben von besonderen Waldstandorten die sich durch ihre pflanzensoziologische Zusammensetzung (insbesondere Erlen-Eschenwälder) auszeichnen.

#### 5.4.4 Naturschutz zonen und Naturobjekte

Aktualisiertes Inventar  
der Natur- und  
Kulturobjekte

Das aktualisierte Inventar der Natur- und Kulturobjekte von März 2021 zeigt auf, welche Elemente und Landschaftsteile der Gemeinde Besenbüren aus ökologischer Sicht besonders wertvoll sind. Das Inventar

bildet eine Grundlage für die Nutzungsplanung und den Vollzug. Die Aufnahmen zum Inventar wurden im Sommer 2020 durchgeführt.

Das aktualisierte Inventar der Natur- und Kulturobjekte zeigt neben den schützenswerten Landschaftsobjekten und Landschaftszonen auch die Besonderheiten der Landschaft um Besenbüren auf.

Im Inventarplan ist gekennzeichnet, welche Naturschutzzonen und Naturobjekte bereits heute unter Schutz stehen, neu unter Schutz gestellt werden oder nicht mehr schützenswert sind.

Es werden nahezu alle zum Schutz vorgeschlagenen Naturschutzzonen und -objekte im Bauzonenplan und dem Kulturlandplan geschützt, bzw. der Schutz von, nicht mehr als schützenswert eingestuft Zonen und Objekte, aufgehoben. Lediglich vier Inventarobjekte werden nicht kommunal geschützt: drei geologische Objekte, bzw. Kulturobjekte und ein Baum innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters. Die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung werden im Einzelnen nachfolgend dargestellt.

Magerwiese M01:  
neues Inventarobjekt  
und unter Naturschutz

An den Böschungen auf beiden Seiten der Kantonsstrasse beim nordöstlichen Ortsausgang wachsen wertvolle Magerwiesen. Diese wurde neu ins Inventar aufgenommen und werden zum Teil als Naturschutzzone geschützt. Geschützt wird die Böschung im Kulturland. Die andere Böschung im Siedlungsgebiet ist lediglich inventarisiert. Die Festlegung innerhalb der Bauzone ist nicht verhältnismässig. Der Bestand ist durch die Überlagerung mit dem Strassenabstand von 6 m ab der Kantonsstrasse angemessen geschützt.



Abb. 31: Südliche Böschung im Kulturland, Foto arcoflan Juni 2020

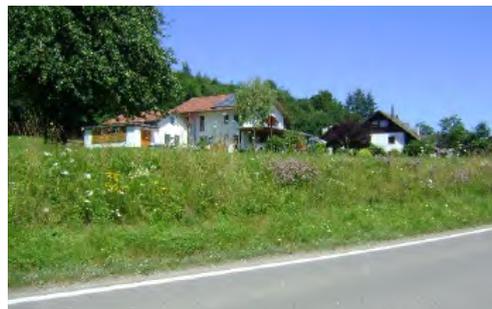


Abb. 32: Nördliche Böschung im Siedlungsgebiet, Foto arcoflan Juni 2020

Feldgehölze und  
Hecken

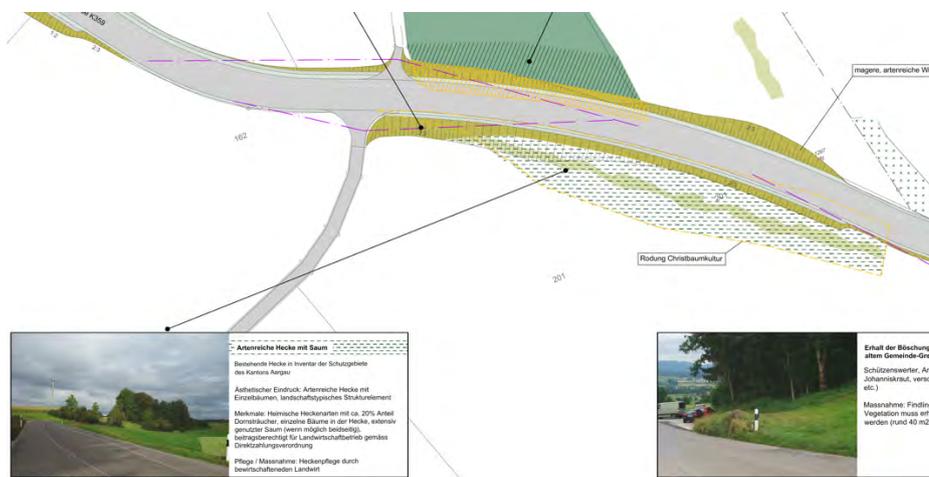
In der heutigen Landschaft haben Gehölze besonders wichtige ökologische Funktionen. Gehölze bilden einen wirkungsvollen Windschutz und haben einen günstigen Einfluss auf das Kleinklima. Sie vermindern, richtig angelegt, den Bodenverlust in Hanglagen und tragen dazu bei, Unterschiede in der Wasserführung der Bäche auszugleichen. Diese positiven Auswirkungen wiegen langfristig die Einbussen in der bewirtschaftbaren Fläche aufwiegen.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Gemeinde Besenbüren, Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte; arcoflan, März 2021

Aufgrund des aktualisierten Inventars mit entsprechenden Empfehlungen und die Diskussionen in der Planungskommission, wurden gegenüber dem rechtsgültigen Kulturlandplan die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Hecke H01

Die Hecke H01 ist gemäss Landschaftsinventar zum Schutz vorgesehen. Sie war im rechtsgültigen Kulturlandplan bereits geschützt. Der östliche Teil ist zur Aufwertung empfohlen. Die Hecke H01 wird im Zuge des Ausbaus der Kantonsstrasse (kantonaler Radweg) ersetzt. Das ist im landschaftsplanerischen Begleitplan zum Projekt: "Sanierung und Verbreiterung K359 Radroute R655"<sup>10</sup> festgehalten. Die Hecke ist als "artenreiche Hecke mit Saum" bezeichnet (vgl. Planausschnitt unten). Das Objekt H01 wird dementsprechend ersetzt.



- Hecke H02: aus Schutz entlassen

Die Hecke, im aktualisierten Inventar als H02 bezeichnet, soll zukünftig nicht mehr geschützt werden. Sie befindet sich nicht auf Gebiet der Gemeinde Besenbüren.

- Hecke H12 neues Inventarobjekt, nicht zu schützen

Eine Hecke neben dem Fussballfeld in der ÖBA Hintermoos wurde neu inventarisiert. Sie soll nicht unter Schutz gestellt werden. Die Qualität der Hecke wird als "mittel" eingestuft. Sie befindet sich innerhalb der bestehenden Zone ÖBA, die zukünftiges Erweiterungspotential bietet (Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitfläche, Spiel- und Erholungsfläche).

Waldränder

Waldrand WR01:  
neues Inventarobjekt  
und neues Schutzobjekt

Der Waldrand bildet eine wichtige Kontaktzone zwischen Wald und offener Landschaft, dort leben zahlreiche Tiere und Pflanzen. Viele Tierarten finden in diesem Bereich ihre Nahrung.

Zukünftig soll das neue Inventarobjekt Waldrand "Cheesweid" als Schutzobjekt umgesetzt werden.

Hochstammobstgärten

Die Luftaufnahmen aus den Jahren 1998 und 2018 belegen, dass die Besenbürer Landschaft innerhalb der Siedlung und in Siedlungsnähe stark durch hochstämmige Obstbestände geprägt war und auch noch

<sup>10</sup> Besenbüren IO/AO K359 K280 -58m bis K282 +95m L = 408m / Sanierung und Verbreiterung K359 Radroute R655, Landschaftspflegerischer Begleitplan; 2017 Planikum GmbH, Zürich im Auftrag Abteilung Tiefbau, Unterhalt

heute ist. Die Obstgärten bereichern nicht nur das Siedlungs- und Landschaftsbild, sondern sind auch Heimat für zahlreiche speziell angepasste Vogelarten. Zudem sind die meisten Bodenflächen mit einer extensiven Wiese begrünt, welche ebenso zu einem hohen ökologischen Wert beitragen.

Bisher waren Obstbäume generell gemäss der rechtskräftigen BNO § 16 Abs. 3 geschützt. Im Zuge der Inventarisierung wurden die Obstgärten mit dem ungefähren Baumstandort aufgenommen. Somit ergibt sich ein recht gutes Bild über die Anzahl und Dichte der Bäume auf den einzelnen Flächen.

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte gibt ein positives Bild für Besenbüren ab. Auch aufgrund zahlreicher Labiola Massnahmen hat sich der Bestand an Hochstammobstbäumen nicht reduziert. Er hat sich zwar verändert, doch insgesamt hat er sich eher erweitert als abgenommen.

Der bestehende Schutz für Obstbäume gemäss rechtsgültiger BNO wird auch zukünftig aufrechterhalten. Der Bestand ist im Inventar der Natur- und Kulturobjekte ausführlich dokumentiert.

#### Einzelbäume und Baumgruppen

- Neue Inventarobjekte B01, B02, B04 und B05 werden kommunal geschützt

Der Schutzzweck der Einzelbäume besteht darin, landschaftlich und/oder ökologisch besonders wertvolle Bäume oder Baumgruppen zu erhalten. Es sind Ersatzpflanzung bei Abgängen vorzunehmen.

Insgesamt wurden 8 Einzelbäume und Baumgruppen inventarisiert. Davon waren 4 bereits geschützt und 4 werden neu unter kommunalen Schutz gestellt. Fünf ortsbildprägende Baumgruppen und Einzelbäume befinden sich innerhalb Bauzonen (gem. § 23 Abs. 3 BNO ist Ersatz im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens möglich).



Abb. 33: Hoflinde, neu zum Schutz empfohlen, Foto arcoplan Juni 2020



Abb. 34: Mammutbau, zweiter Baum dieser Art in Besenbüren, neu zum Schutz empfohlen, Foto arcoplan Juni 2020

Einzelbaum -  
Schutzentlassung

Einer von ursprünglich zwei geschützten Linden wurde bereits 2010 gefällt und seitdem nicht ersetzt. Der Einzelbaum wird aus dem Schutz entlassen.

Die zweite Linde, im Inventar mit B03 bezeichnet ist, wird weiterhin geschützt. Für den gefällten Baum wird kein Ersatz gefordert. Es ist wichtig, dass sich die noch bestehende Linde sich gut weiterentwickeln kann.

Eine inventarisierte Kastanie, B07 befindet sich innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans "Hinterdorf" und wird daher nicht erneut kommunal geschützt. Aufgrund der bevorstehenden Bauvorhaben ist es angemessener nicht den konkreten Baum, sondern den Baumstandort durch die Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans zu schützen. Es ist gemäss § 25 SNV erneut ein hochstämmiger, räumlich wirksamer und standortheimischer Baum zu pflanzen.

"Quelle", Parzelle 35  
nicht mehr auffindbar

Eine bisher bestehende, kommunal geschützte Quelle (bisherige Nr. 35, Parzelle 70) konnte bei der Neuaufnahme des Inventars der Natur- und Kulturobjekte nicht mehr aufgefunden werden. Die Quelle wird aus dem kommunalen Schutz entlassen.

Geologische Objekte  
und Kulturobjekte  
gemäss Inventar

Gemäss Inventar der Natur- und Kulturobjekte sind drei geologische Objekte und vier Grenzsteine zum Schutz empfohlen. Die Grenzsteine und ein historisches Objekt werden nicht kommunal geschützt. Die Grenzsteine sind, gemäss Aussage der kantonalen Denkmalpflege aus ihrer Sicht nicht schützenswert.<sup>11</sup>

Die bestehenden geologischen Objekte bleiben wie bisher geschützt.

#### **5.4.5 Weitere Zonen gem. Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG) Pflanzgartenzone:**

Pflanzgartenzone "Schanzenhübel" war ursprünglich eine Kiesgrube. Sie befindet sich auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 38 innerhalb des Waldgebietes und gilt nicht als Wald. Sie dient der Gemeinde Besenbüren für die Kultivierung von jungen Waldbäumen und zur Entnahme von Kies und Gestein zum Eigenbedarf für den Wegunterhalt. Es wurde von Seiten Gemeinde Besenbüren ein Anfragegesuch für den Weiterbetrieb bei der Abteilung für Baubewilligungen 2016 gestellt, das hängig ist. (Anfrage Nr. BVUAFB.16.215-1)

Die Abgrenzung wurde nicht verändert. Revisionsbedarf besteht nicht.

---

<sup>11</sup> "Die Besenbürer Grenzsteine sind sehr einfach und jüngeren Datums. Der Grenzstein K02 ist historisch zwar interessant, aber auch er ist sehr schlicht und schon stark abgewittert, so dass wir uns im Fall von Besenbüren gegen eine Aufnahme von Grenzsteinen entscheiden." V. Vogler, BKSDP, Mail vom 21. Januar 2021

## 5.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

### 5.5.1 Umsetzung der neuen Baubegriffe

Messweise

Das Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» will die Baubegriffe und Messweisen schweizweit harmonisieren. Der Kanton Aargau ist dem Konkordat am 20. Januar 2010 beigetreten. Er hat sich damit verpflichtet, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen. Diese wurden in die kantonale Bauverordnung integriert.

In der BNO werden, gestützt auf dieses neue übergeordnete Recht, die maximale Fassaden- und Gesamthöhe eingeführt und ersetzen die altrechtlichen Begriffe Gebäude- und Firsthöhe. Diese beiden Masse umschreiben das zulässige Gebäudeprofil. Die Festlegung von Vollgeschossen erübrigt sich damit. Sie waren bereits in der rechtsgültigen BNO nicht festgelegt.

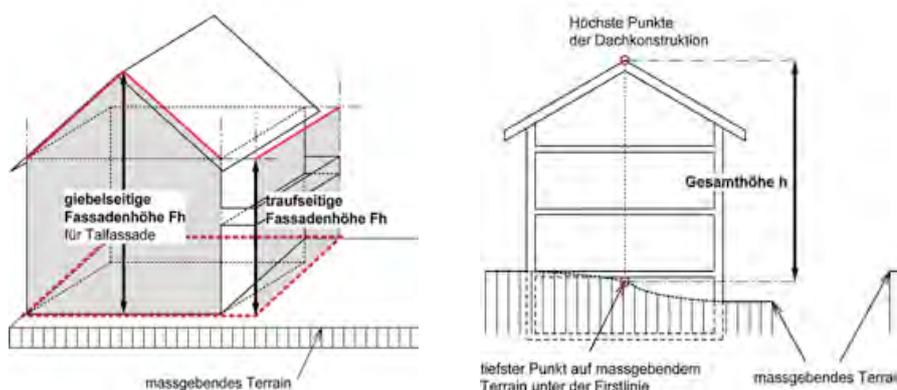


Abb. 35: Messweise Fassaden- und Gesamthöhe; Quelle: BVUARE 2011 (vgl. auch Skizzen Anhang BNO)

Präzisierung der Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe kann an unterschiedlichen Fassaden gemessen werden. Aufgrund dessen muss in der BNO die massgebende Fassade definiert werden (§ 13 Abs. 2 BNO):

- Bei Gebäuden mit Schrägdach gilt die Fassadenhöhe traufseitig. Die giebelseitige Fassadenhöhe wird über die Gesamthöhe definiert.
- Bei Gebäuden in Hanglage (massgebendes Terrain steiler als 10 %) gilt die Fassadenhöhe talseitig, weil die ortsbaulich kritische Fassade auf der Talseite in Erscheinung tritt).

Begriffe

Die Berechnung der Ausnützungsziffer über die anrechenbare Geschossfläche bleibt grundsätzlich unverändert. Auch der Begriff "Ausnützungsziffer" bleibt im Aargau mit der IVHB weiterhin bestehen. Die im § 32 BauV festgelegte Definition der Ausnützungsziffer hat sich

gegenüber dem Stand Beschluss der rechtskräftigen BNO leicht verändert.

### 5.5.2 Materielle Änderungen der BNO

Allgemeines

Zur Nachverfolgung der Änderungen im BNO-Entwurf wurde eine vergleichende Darstellung BNO rechtsgültig / BNO Entwurf erstellt. Dieses Hilfsmittel dient lediglich zur Orientierung.

Um die Lesbarkeit zu erleichtern, werden Fussnoten eingeführt, die auf das übergeordnete Recht hinweisen. Die Gliederung der BNO entspricht im Wesentlichen der kantonalen Muster-BNO.

## 2. Kapitel Raumplanung

§ 3 Planungsgrundsätze

Die neue Vorschrift gibt die Zielvorgabe für nachgeordnete Planungen wie namentlich Gestaltungspläne und für die Baubewilligungsverfahren vor. Mit der Aufnahme des Grundsatzes "...Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen..." wird deutlich gemacht, dass in Zukunft vermehrt Verdichtungen stattfinden, z.B. in Form von Abbrüchen und Ersatzbauten. Das anspruchsvolle Ziel ist die hochwertige Gestaltung der Bauten und der Aussenräume im Kontext des gebauten Umfeldes. Gleichzeitig wird mit Abs. 5 deutlich gemacht, dass die Verkehrssicherheit im Einklang mit der inneren Entwicklung der Gemeinde stehen muss.

Die neu formulierten Planungsgrundsätzen im § 3 gelten als Richtschnur für Planungs- und Bewilligungsverfahren und umfassen Ergebnisse aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften.

§§ 4 bis 6  
Sondernutzungs-  
planung  
Gestaltungspläne

Neu ist, dass für die beiden Gestaltungspläne "Hinterdorf" und "Widme", Zielvorgaben festgelegt werden.

Die Ziele ergeben sich in Übereinstimmung mit den formulierten Zielen der entsprechenden Sondernutzungsvorschriften und der im Räumlichen Entwicklungsleitbild formulierten Entwicklungsziele 2040. Zur Umsetzung einer angemessenen inneren Entwicklung wurden zusätzlich Mindestausnutzungen mit einer AZ von 0.5 festgelegt.

§ 7 und 8 Weitere  
Planungsinstrumente  
und Kommunalen  
Gesamtplan Verkehr

Diese zwei neuen Paragraphen geben einen Überblick, über die weiteren kommunalen Planungsinstrumente, die in Besenbüren zur Verfügung stehen. Sie stellen das Verhältnis zur Allgemeinen Nutzungsplanung und die Verbindlichkeit dar.

### 3. Kapitel Zonenvorschriften

#### § 9 Tabelle der Bauzonenvorschriften

Die Zoneneinteilung der BNO rev. bleibt im Rahmen der rechtskräftigen BNO bestehen. Die Bauzonenvorschriften ändern sich wie folgt:

- In der Dorfzone wird die maximale Nutzungsziffer als Richtwert festgelegt
- Der bestehende Richtwert für die maximale Gebäudelänge ändert sich von max. 40m auf neu max. 30m. Damit wird eine bessere Einpassung der Neubauten in das Ortsbild angestrebt.
- Die zulässige Ausnutzungsziffer in der Wohnzone W2 wurde leicht von 0.4 um 0.05 auf 0.45 erhöht. So können für die angestrebte Innenentwicklung An- und Aufstockungen ermöglicht werden.
- In der Arbeitszone wird neu eine maximal zulässige Gesamthöhe festgelegt. Das Mass orientiert sich an der landschaftlichen Umgebung und beträgt 22.0 m. Damit wird ein Mindestmass festgelegt, um eine hinreichend konkrete Vorgabe durch die Gemeinde zu geben und damit Rechtssicherheit zu gewährleisten. Diese Höhe entspricht dem Mass der 2021 bewilligten Erweiterung am Steinberg 3 von 21.7 m und einem geringen Spielraum.
- Neuer Absatz 2: Aufgrund der geänderten Messweise wurden die Höhenvorschriften zu den Fassadenhöhen (§ 9 Abs. 2 BNO rev.) präzisiert (vgl. dazu Kap. 5.5.1 Umsetzung der neuen Baubegriffe).

#### § 10 Dorfzone (D)

Die Vorschrift zur Dorfzone Besenbüren wurde geringfügig überarbeitet. Die bisherige Bestimmung, welche die Erhaltung des bäuerlichen Charakters in den Vordergrund stellte, wird geöffnet. Neu ist neben der Erhaltung, auch die zeitgemässe Weiterentwicklung des dörflichen Ortsbilds. Dies in begründeten Ausnahmen unter Wahrung des Ortsbilds, in der Regel unter Beizug einer beratenden Fachperson. Zum Ortsbild gehören auch Vorgärten und Vorplätze, raumbildende Einzelbäume und charakteristische Einfriedigungen längs den Strassen.

Ergänzung von Vorschriften zur Verkaufsnutzung (Abs. 2) vgl. Kapitel 5.6.4.

Die Vorschrift zur Dachgestaltung bleiben bestehen. Der bestehende Abs. 4 wird gestrichen. Die Vorschrift ist nicht mehr notwendig, da in der Dorfzone die 1/3 Regelung für Dachaufbauten gemäss § 24 Abs. 1 bis BauV gilt. Die Grösse für vereinzelt liegende Dachflächenfenster bis 0.8 m<sup>2</sup> ist ebenfalls gestrichen und bemisst sich neu ebenfalls nach der BauV. Das heisst, auf weiteren Dachgeschossen sind Dachflächenfenster bis zu einer Einbaugrösse von 0.75 m<sup>2</sup> zulässig.

Neu sind allgemeine Aussagen zur Dachgestaltung insbesondere zur Einordnung von Solardächern gem. Abs. 6. Es wird eingefügt, dass sich

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und auf Dächern angeordnete Solaranlagen harmonisch in Ortsbild und in die Architektur des Gebäudes einzufügen haben.

Solaranlagen dürfen seit dem 1. Mai 2014 auf Dächern ohne Baubewilligung (Art.18a RPG/ Art 49a BauV), auf Meldung hin, erstellt werden, wenn sie genügend angepasst sind, das Gebäude nicht unter Substanz- oder Denkmalschutz steht und es sich ausserhalb geschützter Ortsbilder befindet. Eine Vorschrift zu den Solaranlagen in der Dorfzone wird aus diesem Grund notwendig. Sie bezieht sich auf die unauffällige Materialisierung und zusammenhängende Ausführung. Die Detailvorschriften sind in der eidg. Raumplanungsverordnung geregelt.

Um ein Abbruch von Gebäuden zu begründen, wurden Kriterien für die Zulässigkeit eingeführt. Entweder ist der Erhalt der Bausubstanz unzumutbar oder das Gebäude für das Ortsbild unwichtig.

Die frühzeitige Meldepflicht wird unverändert belassen. Sie hat sich bewährt.

Für das identitätsstiftende Gebäude "Pinte" wird der Erhalt und die Möglichkeiten für einen Umbau im neuen Abs. 9 geregelt. Zur Erläuterung des, im Bauzonenplan als bezeichnetes Gebäude "Pinte" festgelegt, vgl. auch Kapitel 4.2.2 Ortsbildschutzperimeter "Pinte".

§ 11 Wohn- und  
Gewerbezone (WG2)

Es wird mit der geringfügigen Ergänzung des § erreicht, dass gewerbliche und neu auch landwirtschaftliche Bauten eine gute, statt eine befriedigende Wirkung erreichen müssen.

In Absatz 3 wird eine bestehende "eingeschränkte Bauzone" als überlagernde Festsetzung der WG2 Zone beibehalten. Solange der landwirtschaftliche Betrieb auf Parzelle 139 Tierhaltung betreibt, darf auf der gegenüberliegenden Fläche keine Wohnnutzung umgesetzt werden. Damit wird der Betrieb in seiner landwirtschaftlichen Nutzung gesichert.

Der Absatz 4 wird gestrichen. Im bezeichneten Gebiet "Oberweidli" musste eine Überbauung in 5 Jahren erfolgt sein. Das entsprechende Bauvorhaben auf Parzelle 411 ist umgesetzt.

§ 12 Wohnzone (W2)

Die Vorschrift zur Wohnzone W2 wird lediglich redaktionell angepasst, die Zweckbestimmung und Zulässigkeit wird in 2 Absätze aufgeteilt.

§ 13 Arbeitszone (A)

Die Vorschrift wird punktuell verändert und ergänzt. Die Arbeitszone ist für mässig störende Betriebe zugelassen, gleichzeitig war eine Empfindlichkeitsstufe IV festgelegt. Dieser Widerspruch wird gelöst und die Empfindlichkeitsstufe auf ES III geändert. Die bestehenden Betriebe sind von der Änderung nicht betroffen.

Läden sind in der isolierten, nicht optimal erschlossenen, Arbeitszone nur im Zusammenhang mit einem Betrieb zulässig. Die Verkaufsfläche wird pro Betrieb auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt, insgesamt sind für die gesamte Arbeitszone 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Aufgrund der bestehenden Nutzung der Arbeitszone A für ein langjährig ansässiges Autohaus,

können zusätzlich Ausstellungsflächen bis zu 2'500m<sup>2</sup> durch den Gemeinderat bewilligt werden.

Im Hinblick auf das zukünftige Verkehrsaufkommen wird neu festgelegt, dass verkehrsintensive Nutzungen wie z.B. Logistikbetriebe ausgeschlossen sind. Diese Festlegung ist aufgrund der begrenzten Zufahrtmöglichkeit aufgenommen worden.

Die gemäss innere Entwicklung gebotene bessere bauliche Ausnutzung des Gebiets wird bereits mit einer baulichen Erweiterung am Steineberg 3 umgesetzt (Baugesuch bewilligt). Die Grünflächenziffer von mind. 10% wird beibehalten. Um auch zukünftig, bei einer Nutzungsänderung, Ansiedlung eines neuen Betriebes eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine sorgfältige Bewirtschaftung der einzigen Arbeitszone von Besenbüren, sicherzustellen, wird Abs. 1 ergänzt.

§ 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA)

Die Vorschrift der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen wird konkretisiert.

Die Vorschrift wird durch die Festlegung der bisherigen und auch zukünftigen Zweckbestimmung "Flächen für Entsorgung und Recycling" für die OEBA Zone "Steinenmoos" ergänzt.

Hinsichtlich der OEBA Zone "Hintermoos" wird zur Präzisierung der Begriff "Anlagen" durch "Sport- und Freizeitanlagen" ersetzt. Das Gebiet wird als Treffpunkt und Sportplatz für die Allgemeinheit und den Sportverein (STV Besenbüren) genutzt und soll für eine allfällige Nutzung als schulischer Aussenraum oder zukünftig für Spiel- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der, von der übrigen Bauzone getrennten, Lage der OEBA Fläche "Hintermoos" wird ein Bereich für Gebäude im Bauzonenplan bezeichnet und auf einen Streifen entlang des Schachenwegs beschränkt.

Neu müssen gemäss Abs. 3 neue Gebäude energieeffizient und nach dem neusten Stand der Technik erstellt werden. Damit soll die Vorbildfunktion der Gemeinde für energieeffiziente Bauten herausgestellt werden, auch wenn dies bereits durch § 11 EnG gewährleistet ist.

§§ 15 und 16  
Landwirtschaftszone /  
Bauten in der  
Landwirtschaftszone

Diese Vorschriften bleiben inhaltlich unverändert. Gestrichen wird die explizite Erwähnung der Zulässigkeit der "Inneren Aufstockung und der Energiegewinnung aus Biomasse" im Sinne des RPG. Seit 2007 ist dies grundsätzlich zonenkonform. §16 wird an die weitgehendere Formulierung der M-BNO angepasst.

§ 17  
Speziallandwirtschaftszone

Der bisher bestehende Abs. 1, allgemeiner Zonenzweck, wird gestrichen. Der bisher in Abs. 2 bestehende, spezifische Zonenzweck reicht aus um die zulässige Nutzung ausreichend konkret zu beschreiben. Abs. 4 bezeichnete ein Gebiet in dem ein Baugesuch innert 5 Jahren vorliegen muss. Das entsprechende Bauvorhaben ist umgesetzt. Der Absatz wird gestrichen.

§ 18 Naturschutzazonen	Die bestehenden Vorschriften werden neu in einem Paragrafen zusammengefasst und tabellarisch strukturiert. Die Darstellung in einer Tabelle gibt eine einfachere Übersicht. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.4.4 Naturschutzazonen und Naturobjekte.
§ 19 Landschaftsschutzzone	Die Vorschrift wurde geringfügig angepasst, sodass sie dem kantonalen Muster entspricht und durch einen Absatz zu grossflächigen Auffüllungen ergänzt. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.4.2 Landschaftsschutzzone.
§ 20 Naturschutzzone im Wald	Die bestehende Vorschrift besondere Waldstandorte wird neu tabellarisch strukturiert. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.4.3 Naturschutzazonen im Wald
§ 21 Gewässerraumzone und § 22 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	Zur neuen Vorschrift zur Gewässerraumzone, vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.6.8 Gewässerraum.
§ 23 Naturobjekte	Die Vorschrift bleibt inhaltlich unverändert. Die Darstellung in einer Tabelle anstatt in einzelnen Paragrafen gibt eine einfachere Übersicht. Die geschützten Objekte werden im Anhang der BNO aufgelistet. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.4.4.
§ 24 Hochstamm- obstbäume	Die bereits bestehende Vorschrift ist inhaltlich unverändert übernommen. Sie wurde neu eingeordnet. Zu Hochstammobstgärten/-bäume vgl. auch Kap. 5.4.4.
§ 25 Gebäude mit Substanzschutz	Die bestehende Vorschrift zu Gebäuden mit Substanzschutz bleibt im Wesentlichen erhalten und wird ergänzt. Aus dem Bauinventar der Denkmalpflege geht der spezifische Schutzzweck hervor. Die Praxis zeigt, dass Umbauten zum zeitgemässen Wohnen mit dem Schutzzweck in Einklang gebracht werden können. Die Zuständigkeit im Bauverwilligungsverfahren bleibt unverändert beim Gemeinderat. Er entscheidet nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen. Wichtig ist, dass die Bauvorhaben frühzeitig dem Gemeinderat gemeldet werden.  Vgl. zur detaillierten Ausführung und zur Integration der strassenraumprägenden Gebäude in Abs. 3 Kapitel 5.6.2.
§ 26 strassenraum- prägende Gebäude	Die Kategorie der strassenraumprägenden Gebäude wird entsprechend dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) verbindlich festgelegt, vgl. Kapitel 5.6.2.
§ 27 Kulturobjekte	Die heute bestehende Vorschrift übrige Kulturobjekte wird neu als Kulturobjekte benannt. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.6.2.
§ 28 Wieder- herstellungspflicht	Neu eingeführt wird mit § 27 der Paragraf zur Wiederherstellungspflicht gemäss M-BNO. Damit wird der Vollzug ermöglicht.

§ 29 Pflanzgartenzone Die bestehende Vorschrift einer "weiteren Zone (ausserhalb Bauzonen) gem. §18 RPG" wird ohne Änderung beibehalten.

#### **4. Kapitel Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern**

Die Vorschriften ergänzen die kantonale Bauverordnung (BauV), in der die meisten Baubegriffe und Messweisen abschliessend geregelt sind. Hinweis: Aufgrund von Änderungen der revidierten Bauverordnung (BauV), gültig ab 1. November 2021, werden mehrere, bisherige Vorschriften gestrichen.

§ 30 Ausnutzungsziffer und Nutzungsbonus Abs. 1 und 2 bleiben wie bisher.  
Neu hinzu kommt mit Abs. 3 eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 0.05 für die Realisierung eines differenzierten Wohnungsmixes mit einem Anteil von 30% an Kleinwohnungen (2.5 / 3.5 Zimmer-Whg.), wenn diese auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> realisiert werden. Wesentlich ist der Nachweis einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit angemessener Durchgrünung. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

§ 31 Generationengerechtes Wohnungsangebot Die zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert die Bereitstellung seniorentauglicher Wohnungen in allen dazu – insbesondere bezüglich Erreichbarkeit – geeigneten Gebieten. Im REL wurde das Ziel zur Förderung von kleinen Wohnungen festgelegt. Neu wird mit einem Nutzungsbonus für Einliegerwohnungen diese Bedürfnisse in der BNO umgesetzt.

§§ 32 bis 34 Einige Vorschriften sind wegen den kantonalen Änderungen neu, wie

- Strassenabstand, für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder bei Gemeinde- und Privatstrassen;
- Abgrabungen bei Gebäuden

und einige braucht es nicht mehr, wie die Ungleichverteilung der Grenzabstände.

§ 35 Arealüberbauung Die bisherige Regelung zur Arealüberbauung war zweckmässig und hat sich bewährt. Daher besteht kein Anpassungsbedarf.

#### **5. Kapitel Bauvorschriften**

§§ 36 bis 44 Die Bauvorschriften sichern minimale Baustandards, dort wo das übergeordnete Recht dies zulässt oder keine Aussage macht. Abweichungen gegenüber der heutigen BNO sind in der vergleichenden Darstellung ersichtlich.

Neu sind die Vorschriften zu Ausstattungen (Parkieranlagen und Parkfelder), Präzisierungen wurden bei den Vorschriften zu

Abstellplätzen für Velos und Kinderwagen sowie für die Spiel- und Erholungsflächen vorgenommen.

Aufgrund von Änderungen der revidierten Bauverordnung (BauV), gültig ab 1. November 2021 wurden mehrere bestehende Vorschriften gestrichen.

Gestrichen wurde der gesamte bisherige Abschnitt 5.1 "Strassenbenennung, Benutzung von Privateigentum aufgrund übergeordneter Rechtsgrundlagen.

## **6. Kapitel Schutzvorschriften**

### § 45 Ortsbildschutz

Gemäss § 47 Abs. 1 BauG müssen sich Bauten hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Neu wird gilt dies generell für alle Bauzonen.

Die Kriterien in § 47, die zur Beurteilung der Einordnung herbeigezogen werden gestrichen. Aufgrund von Änderungen der revidierten Bauverordnung (BauV), gültig ab 1. November 2021. Sie sind neu direkt in der BauV gem. § 15e BauV enthalten. Zur Klarstellung wird in Abs. 2 eingefügt, dass mögliche Unterlagenergänzungen die durch den Gemeinderat gefordert werden auf Kosten der Bauherrschaft erbracht werden müssen.

### § 46 Dachgestaltung

Der bestehende Paragraf wird grundsätzlich beibehalten. Angepasst wurde die Grösse der Dachflächenfenster im zusätzlichen, oberen Dachgeschoss auf die Masse gem. BauV.

### § 47 Umgebungsgestaltung

Die bestehende Vorschrift wird ergänzt. Der Teil "beschädigte und zerstörte Gebäude, Baulücken" wird in einer eigenen Vorschrift festgehalten.

Die Aussenräume und damit die Umgebungsgestaltung werden bei der angestrebten Entwicklung nach Innen vermehrt unter Druck kommen. Deshalb wird § 49 Umgebungsgestaltung gegenüber heute durch einen Absatz zur Gestaltung am Siedlungsrand verschärft. Insbesondere ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei.

### §§ 48 bis 51

Der Umweltschutz ist grundsätzlich in der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung geregelt. Die neuen Vorschriften zu Lichtimmissionen, sowie Antennen und Mobilfunkanlagen dienen dazu, dass minimale Schutz-Standards durchgesetzt werden können. Die Vorschrift zum Lärmschutz wird lediglich marginal entsprechend dem übergeordneten Recht angepasst.

## **7. Kapitel Vollzug und Verfahren**

§§ 52 bis 54

Die Vollzugsvorschriften haben sich bewährt. Sie bleiben aus diesem Grund unverändert.

## **8. Schluss und Übergangsbestimmungen**

§§ 55 bis 56

Ergänzt werden die Übergangsbestimmungen aufgrund der bestehenden Erschliessungspläne, die weiterhin bestehen bleiben. (vgl. Kap. 5.3)

### **5.6 Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung**

#### **5.6.1 Mehrwertabgabe**

Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten Baugesetz des Kantons Aargau über die Mehrwertabgabe (§28 BauG). Zur gleichen Zeit trat die Verordnung über die Mehrwertabgabe vom 15. März 2017 in Kraft. (vgl. Kap. 2.2 Kantonale Vorgaben)

Die Gemeinde Besenbüren erstellt kein separates Reglement zur Mehrwertabgabe. Es gilt der Abgabesatz von 20%. Einzonungen werden lediglich im Rahmen von untergeordneten Detailabgrenzungen und von öffentlichen Strassenflächen vorgenommen, die unter der Bagatellgrenze von 80 m<sup>2</sup> liegen.

#### **5.6.2 Kommunale und kantonale Schutzobjekte**

Aktualisierung des  
Bauinventars

Es ist eine Aufgabe der Gemeinde, das kommunale Kulturgut im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu schützen und für die Nachwelt zu erhalten (vgl. kant. Kultugesetz und Verordnung dazu).

Die kantonale Denkmalpflege hat die Auswahl der historischen Zeugen in Besenbüren ausführlich gewürdigt und das Kurzinventar von 1999 aktualisiert (vgl. Bauinventar März 2021). Danach sind 10 Gebäude 4 Wegkreuze und die Lourdes Grotte kommunal schutzwürdig. Gegenüber dem Kurzinventar 1999 ist ein Gebäude neu dazugekommen. Zwei Gebäude wurden aus dem Bauinventar entlassen.

Das Bauinventar ist Informationsbestandteil des Dossiers Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Den betroffenen Eigentümern werden die Inventarblätter zugestellt.

Bauinventar  
Aktualisierung von 2021

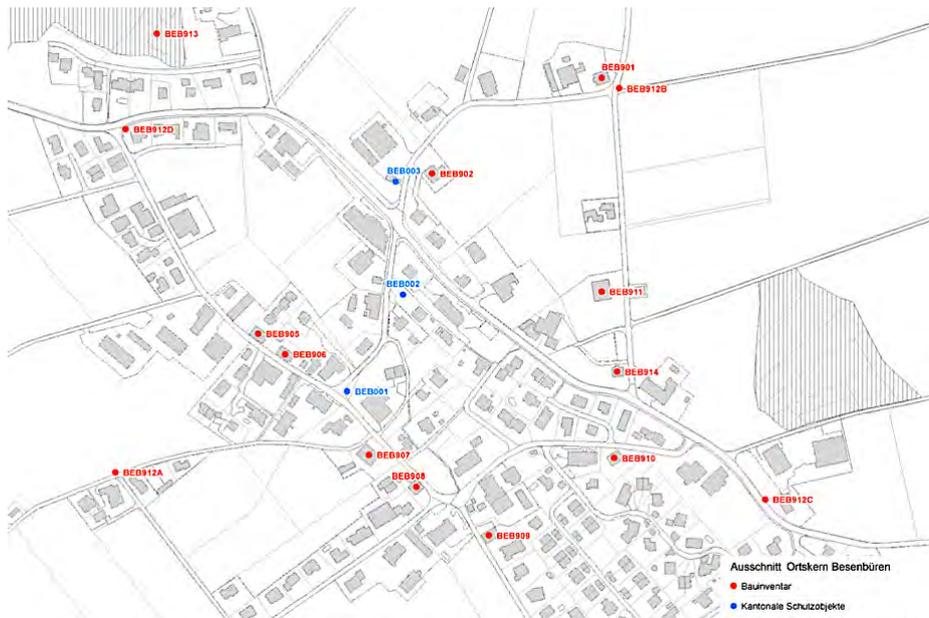


Abb. 36: Besenbüren Bauinventar 2021, Übersicht Bauinventarobjekte und Kantonale Schutzobjekte; Kantonale Denkmalpflege, Inventarisierung

Kommunale  
Schutzobjekte

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass 16 identitätsstiftenden Objekte unter kommunalen Schutz gestellt werden sollen bzw. geschützt bleiben sollen (Liste vgl. Anhang der BNO).

Die 11 Gebäude dürfen nicht abgebrochen, jedoch zeitgemäss erneuert werden (vgl. § 23 BNO), die Kulturobjekte (4 Wegkreuze und die Lourdes Grotte) nicht beseitigt werden (vgl. § 24 BNO).

Wichtige  
strassenraumprägende  
Gebäude

Im Bauzonenplan sind innerhalb der Dorfzone und an ortsbaulich prägenden Stellen, "wichtige strassenraumprägende Gebäude" bezeichnet. Bei Abbruch und Neubau dieser, für die Strassenkammerung wichtigen Gebäude, haben gemäss § 25 BNOrev. die Ersatzbauten die Stellung und den Abstand zur Strasse zu beachten. In der Systematik stellen sie einen abgeschwächten Volumenschutz dar. Neubauten sind unter Berücksichtigung der charakteristischen Gebäudestellungen im Strassenraum und untereinander wieder herzustellen.

Die Analyse der strassenraumprägenden Gebäude wurde im REL vorgenommen und ist dort genauer erläutert.



Abb. 37: wichtige strassenraumprägende Gebäude in der Dorfzone (links: Steiggasse, rechts Zentralstrasse)

### 5.6.3 Archäologische Fundstellen

Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)). Die Kenntnisse über archäologische Fundstellen können sich fortlaufend verändern. Daher sind diese Karten während der Nutzungsplanungsrevision und bei allfälligen Bauvorhaben zu konsultieren.

Es wird die korrekte Verfahrensweise im Umgang mit archäologischen Hinterlassenschaften im Folgenden aufgezeigt:

Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 des KG eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet, vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), respektive die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen, oder die entsprechenden Baugesuche an die Abteilung für Baubewilligungen (AfB) zur Weiterleitung an die Kantonsarchäologie zu überstellen. Archäologische Hinterlassenschaften sind zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

### 5.6.4 Regelung der Verkaufsnutzungen

Bei der Ansiedlung eines Ladens sind bei der Gemeindegrösse von Besenbüren nur kleine Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche bis 500 m<sup>2</sup> zweckmässig (gemäss Definition im kantonalen Richtplan). Die maximal zulässigen Ladenflächen werden in der BNO entsprechend begrenzt (vgl. Vorschriften der Dorfzone §10 und Arbeitszone § 13).

### 5.6.5 Historische Verkehrswege

Rechtliche Grundlagen

Historische Verkehrswege gehören zu den gefährdeten Objekten des Natur- und Heimatschutzes. Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält neben den im Gelände noch sichtbaren Strassen und Wegen auch die historisch wertvollen Kunstbauten und Wegbegleiter. Die rechtlichen Grundlagen finden sich im Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), in der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) sowie dem Kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.5.

Berücksichtigung bei  
Bau- oder Unterhalts-  
massnahmen

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die historischen Verkehrswege „mit Substanz“ und „mit viel Substanz“ als Orientierungsinhalt eingetragen. In Besenbüren ist das historische Wegenetz in seiner Grundstruktur gut erhalten und im Orts- und Landschaftsbild weitgehend ablesbar geblieben. Die historischen Wegverläufe entsprechen grossenteils auch heute noch öffentlichen Strassen und Wegen des kommunalen und übergeordneten Wegnetzes. Die Gemeinde zieht bei Projekten mit Auswirkungen auf diese Wege und Wegbegleiter die kantonale Fachstelle (beim Departement BVU, Abt. Tiefbau) frühzeitig mit ein.

### 5.6.6 Waldgrenzen

Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Aargau generell statische Waldgrenzen. Einwachsende Bestockungen ausserhalb der festgelegten Waldgrenze gelten nicht mehr als Wald. Rechtlich verringern kann sich eine Waldfläche nur durch eine bewilligte Rodung. Die öffentliche Auflage der Waldgrenzenpläne wurde am 30. September 2019 abgeschlossen. Die Waldgrenzen sind somit rechtskräftig (mit Ausnahme von Waldgrenzen, zu denen Einsprachen eingegangen sind).

Der bisherige Informationsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan, die Bezeichnung von statischen Waldgrenzen, entfällt.

Auf der Online-Karte des Kantons (agis) besteht die Möglichkeit, die kantonalen Waldgrenzen (Stand 1. September 2019) einzusehen.

### 5.6.7 Grund- und Quellwasserschutzzonen

Im Gemeindegebiet Besenbüren befindet sich die keine Quellwasserschutzzonen.

### 5.6.8 Gewässerraum

Rechtliche Grundlagen:  
Gewässerschutzgesetz  
und -verordnung  
(GSchG und GSchV),  
§ 127 Baugesetz

Per 1. Januar und 1. Juni 2011 sind auf Bundesebene neue Gewässerschutzbestimmungen in Kraft getreten. Der Bund verpflichtet darin die Kantone gem. Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG), den Raumbedarf der Gewässer auf Stufe Richt- und Nutzungsplanung festzulegen. Im Kanton Aargau werden diese neuen Bestimmungen wie folgt umgesetzt:

- Für Rhein, Aare, Reuss und Limmat, für die stehenden Gewässer sowie für die kleinen und eingedolten Bäche mit einer natürlichen Breite < 2 m wird der Gewässerraum direkt im revidierten § 127 BauG<sup>12</sup> mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.
- In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fließgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest. Diese ist im Geoportal Aargau (AGIS) einsehbar. Zu beachten ist, dass gemäss Bundesrecht im dicht

<sup>12</sup> Inkrafttreten innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017.

überbauten Gebiet der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, sofern der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

- Die eigentumsverbindliche Umsetzung der Gewässerräume erfolgt in der kommunalen Nutzungsplanung oder im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Einschränkungen im Gewässerraum

Gemäss Art. 41c GSchV sind die Gewässerräume extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden. Zudem dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden (dies gilt auch für private Gärten in den Bauzonen). Konkret bedeutet dies, dass beispielsweise die Errichtung von Gartensitzplätzen verboten ist. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums haben Besitzstandgarantie gemäss § 68 BauG. Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung möglich bleiben.

Gewässerraumkarte Besenbüren

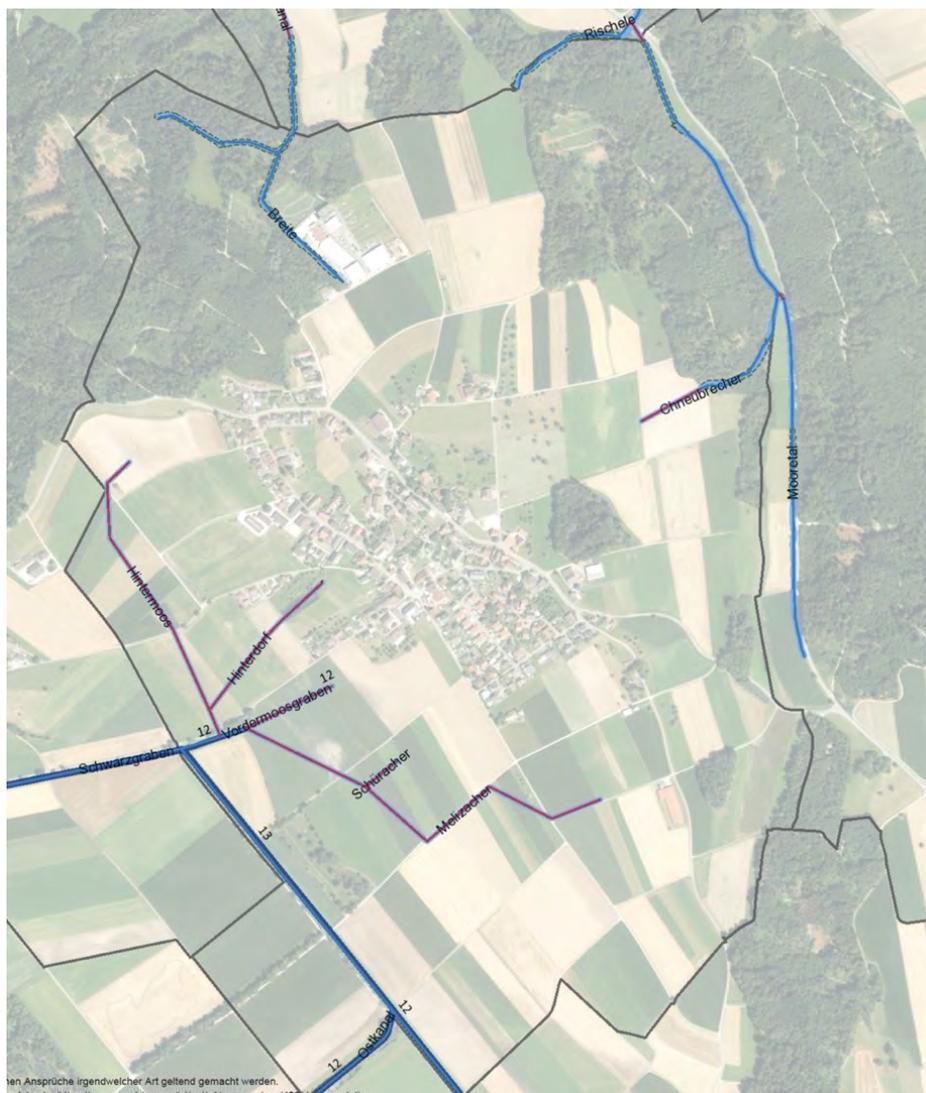


Abb. 38: Ausschnitt Gewässerraumkarte in Besenbüren (agis), März 2021

Berechnung der  
Gewässerraubreiten  
gemäss  
Gewässerschutz-  
verordnung GSchV

Gemäss § 41a GSchV gilt folgende Berechnung der Gewässerraubbreite für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2-15 m natürlicher Breite: die 2.5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7 m.

Die zugrundeliegende natürliche Gerinnesohlebreite ist zu verifizieren. Sie berechnet sich bei fehlender Breitenvariabilität, wie den hier vorliegenden geraden Gräben, durch den Ist-Zustand mal 2.

### ***Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung***

Festlegung der Bäche  
grösser als 2 m

Sämtliche öffentliche Gewässer, sowohl offen als auch eingedolt befinden sich – bis auf einen kurzen Abschnitt des eingedolten Bachs "Hintermoos" ausserhalb der Bauzonen.

Die beiden offenen Gräben "Schwarzgraben" und "Vordermoosgraben" ändern sich beide nur wenig in ihren Verläufen. Sie wurden gerade, entlang den Flurwegen zur Entwässerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt. Der Schwarzgraben entwässert das trockengelegte ehemalige Moorgebiet von Aristau, Besenbüren und Bünzen und mündet in Bünzen in die Bünz. Zur Ökomorphologie ist im Generellen Entwässerungsplanung Besenbüren (GEP)<sup>13</sup> folgendes ausgesagt: Das Gewässer ist ein künstlich angelegter Entwässerungsgraben mit nahezu hundertprozentiger Sohlenbefestigung (Holzbohlen) und Böschungssicherung. Die Böschungen weisen eine Neigung von ca. 1:1 auf und sind mit Gras und einigen Büschen und Bäumen bewachsen.

Auch der Vordermoosgraben als Seitengewässer des Schwarzgrabens mit seinen eingedolten Seitengewässern entwässert das westlich des Baugebiets gelegene Kulturland von Besenbüren und stellt ein künstlich angelegter Entwässerungsgraben mit nahezu hundertprozentiger Sohlenbefestigung (Holzbohlen) und Böschungssicherung, dar.



Abb. 39: Schwarzengraben und Vordermoosgraben

Die Nachbargemeinden von Besenbüren haben noch keine Gewässerräume rechtskräftig umgesetzt. Entsprechend liegen für die beiden Bäche Schwarzgraben und Vordermoosgraben noch keine verifizierten Angaben zur natürlichen Gerinnesohlebreite vor.

In Besenbüren sind die natürlichen Gerinnesohlebreiten der Gräben "Schwarzgraben" und "Vordermoosgraben" ca. 2.6 m (1.3 m Ist-

<sup>13</sup> Gemeinde Besenbüren: Generelle Entwässerungsplanung GEP Zustandsbericht Gewässer, MSL Ingenieurbüro AG, Muri, 2015/2017

Zustand mal 2 / Verifizierung durch AV Grundlagen GIS und durch Feldmessungen der Gemeinde).

In dem natürlichen Zustand der Gräben bestehen nur geringfügige Schwankungen der natürlichen Gerinnesohlebreite. Die Zuflüsse des Einzugsgebietes auf Gemeindegebiet von Besenbüren sind allesamt unterirdisch über Entwässerungskanäle mit wenig Zulauf. Es bestehen keine Seitenbäche, die Grösse ändert sich sehr wenig im Verlauf. Da keine Zu- und Abflüsse vorkommen ist eine einheitliche Betrachtung der beiden Gräben angebracht.

Der Gewässerraum für beide Gräben wird mit 13.5 m Breite, einheitlich für beide Gräben (gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV) festgelegt.

Der Gewässerraum des in Bünzen liegenden Ostkanals reicht zum Teil bis auf das Gemeindegebiet von Besenbüren. Der Ostkanal weist die gleiche Breite und geraden Verlauf wie der angrenzende Schwarzengraben auf. Es wird daher im Kulturlandplan der entsprechende Anteil auf Gemeindegebiet Besenbüren eines ebenso 13.5 m breiten Gewässerraums eingetragen.

Festlegung der Bäche  
kleiner als 2m

Der deutlich kleinere Bach "Breite" beim Steinemoos weist, gestützt auf die Michaeliskarte, der natürlichen Vergleichsstrecke im Wald und die Anwendung eines Korrekturfaktors (1,5 bei eingeschränkter und 2,0 bei fehlender Breitenvariabilität), eine natürliche Gerinnesohlebreite von unter 2 m auf. Der Bach "Breite" entspringt im Gebiet Breite und fliesst zwischen der Arbeitszone und dem Wald Richtung Norden in die Breithau wo er in den Steinmooskanal mündet.

Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen beträgt 6.0 m. Ausserhalb Bauzonen gilt ein Gewässerraum von insgesamt 11.0 m. Innerhalb der Bauzonen gilt ein Uferstreifen von 6.0 m Breite, gemessen ab Rand der Gerinnesohle. Dieser offen verlaufende Bach wird im Bauzonenplan und im Kulturlandplan (ausserhalb des Waldes) mit einer überlagernden Fläche festgelegt. Die Datenquelle der Gewässer ist der Datensatz Bachkaster von AGIS (2020).



Abb. 40: Bach "Breite"

Festlegung der  
eingedolten Bächläufe

Bei eingedolten Gewässern setzt sich der Gewässerraum aus dem jeweiligen Durchmesser der Bachleitung und den beidseitigen Uferstreifen von 6.0 m zusammen. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen beträgt 6.0 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks. Für die landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung ergeben sich gemäss § 41c Abs. 6b GSchV keine Einschränkungen.

Die Lage und Kaliber der eingedolten Gewässer wurden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision anhand des GEP überprüft. Die Lage ist nicht eindeutig herzuleiten. Der bauliche Zustand der Bachleitungen ist

nicht bekannt. Es sind keine Kanalforschungsuntersuchungen vorhanden.<sup>14</sup> Gemäss telefonischer Auskunft des Büros KSL (Nachfolgebüro MSL) sind keine Daten bekannt, die über Bachkataster oder Scans hinaus gehen. Es wurden die Scans der folgenden Drainagepläne beigezogen:

- Stockweide – Risschle 1:1000 (Grundbuchplan 1, 1948)
- Breitnau – Steineberg 1:1000 (Grundbuchplan 2, 1948)
- Dorfgebiet – Neumatte 1:1000 (Grundbuchplan 3, 1948)
- Marizholz – Chaeli 1:1000 (Grundbuchplan 4, 1948)

Die Leitungskaliber variieren gemäss Angaben der Drainagepläne zwischen 200 und 500 mm Durchmesser.

Die Gewässerraumzonen der eingedolten Bäche betragen demnach maximal 12.50 m (0.50 m Leitungsdurchmesser plus je 6.00 m ab Innenkante der Leitung). Aufgrund der bestehenden Lageungenauigkeit werden diese Gewässerräume durch eine Symbollinie ("Kringel-Linie" gem. kantonalem Datenmodell) im Kulturlandplan festgelegt.

Innerhalb der Bauzone (öBA Zone Hintermoos) verläuft auf einen kurzen Abschnitt der eingedolte Bach Hintermoos. Hier wird der Gewässerraum, analog zur maximalen Breite des eingedolten Abschnittes ausserhalb Bauzone, mit 12.50 m festgelegt. Der Verlauf des eingedolten Abschnittes innerhalb Bauzone lässt sich aufgrund den Schachtbauwerken, die im Luftbild erkennbar sind, rekonstruieren. Die Darstellung im Bauzonenplan erfolgt mittels überlagerter Fläche.

Es besteht die Absicht zukünftig die eingedolten Gewässer zu öffnen und zu verlegen. Ein konkretes Wasserbau-Projekt soll ausgearbeitet werden. Die Planungsabsichten der Landwirtschaftskommission werden im folgenden Kapitel 5.6.9. erläutert.

#### Gewässer im Wald

Für sämtliche Gewässer im Wald wird der Schutz der Gewässer durch die Waldgesetzgebung sowie weitere Vorschriften gemäss Raumplanungs- und Baugesetzgebung gewährleistet. Es wird daher im Rahmen der Gesamtrevision kein Gewässerraum umgesetzt. Einem Verzicht stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Falls sich die die Verhältnisse im Wald dahingehend ändern, dass die Interessen der Gewässer und die Erfüllung ihrer Funktionen (gemäss § 117 und § 125 BauG) beeinträchtigt würden, ist eine Umsetzung der Gewässerräume zu prüfen.

### 5.6.9 Bachkataster / eingedolte Bäche

#### Situation

Auf dem Gemeindegebiet von Besenbüren sind wenig offene Bäche vorhanden. Die bestehenden Leitungen, im Bachkataster als Dolungen eingetragen, dienen zur Entwässerung der Landwirtschaftsflächen zur besseren Bewirtschaftung. Sie gelten als öffentliches Gewässer.

<sup>14</sup> GEP Besenbüren, Kapitel 3: Zustandsbericht Gewässer, Seite 25; MSL Ingenieurbüro AG, Muri, 2017

Gemäss bundesrechtlicher Gewässerschutzgesetzgebung sollen langfristig viele eingedolte Gewässer wieder ausgedolt werden.

Die Gemeinde hat die Entlassungen der eingedolten Gewässer Hintermoos, Hinterdorf, Schüracher, Melizacher sowie die eingedolten Teile des Vordermoosgrabens und des Gewässers Chneubrecher aus dem Bachkataster beantragt. Dies mit der Intention eine Erneuerung der Leitungen durchführen zu können, ohne eine Offenlegung der Bäche vorzunehmen. Die Eindolungen wurden ursprünglich angelegt, um eine Bewirtschaftung der Felder vorzunehmen und stellen keine natürlichen Gewässer dar, sondern Drainageleitungen.

Die beantragte Entlassung aus dem Bachkataster wurde aus diversen Gründen abgelehnt. Insbesondere da der Verlauf der Siegfriedkarte von 1880 und 1940 die damals bestehenden Gewässer, deren Verlauf mehrheitlich mit den heutigen ausgeschiedenen Bächen übereinstimmen, zeigt.

gesetzliche Grundlagen  
Art. 36-38 GSchG

Gem. Art. 38 Abs. 1 Gewässerschutzgesetz, GSchG dürfen Fließgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Im Falle eines Projekts z.B. zur Sanierung oder Umlegung einer Bachleitung muss somit die Offenlegung des Gewässers geprüft werden. Die Behörden können für den Ersatz bestehender Eindolung Ausnahmen bewilligen, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt (GSchG Art. 38 Abs. 2 lit. e).

Eine Beurteilung wird grundsätzlich für jedes Gewässer separat im Rahmen eines Wasserbauprojekt, das detailliert geprüft und geplant werden muss, vorgenommen. Wird ein Bach dann offengelegt, darf er gleichzeitig auch verschoben werden (z.B. an den Rand der Parzelle).

Dennoch stellt die grundsätzliche Unzulässigkeit von der erneuten Eindolung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ein Problem dar. Bei einem möglichen Ersatz der Drainageleitungen müssten die Gewässer offengelegt werden und Bewirtschaftungsflächen gehen verloren. Es ist das Ziel der Gemeinde, dass die Landwirte die bestehenden Fruchtfolgeflächen für eine effiziente Bewirtschaftung entsprechend nutzen zu können.

Vorschlag  
Landwirtschaftskommission zur Ausscheidung von Gewässerräumen

Die Landwirtschaftskommission Besenbüren hat einen Vorschlag zur Verlegung von eingedolten Gewässern gemacht. Dazu sollen bestehenden Leitungen aufgehoben werden. Die Gewässerräume sollen für die Gewässer "Hintermoos", "Widme", "Melizacher" und "Chneubrecher" entlang von Wegen oder Parzellengrenzen geführt werden.

Wie oben dargelegt sind die Gewässer gem. Art. 38 Abs. 1 Gewässerschutzgesetz, GSchG entsprechend offenzulegen. Dazu muss ein konkretes Wasserbauprojekt ausgearbeitet werden. Parallel zur Ausarbeitung eines entsprechenden Projekts kann der Kulturlandplan teilrevidiert werden und die Gewässerraumzonen, abgestimmt auf das

Wasserbauprojekt festgelegt werden. Da Gewässerraumzonen grund-eigentümergebundene Festlegungen darstellen, ist im Rahmen der laufenden Gesamtrevision keine Ausscheidung an anderer Stelle, eine Verlegung der Gewässerraumzone "auf Vorrat", nicht möglich. Die folgenden Abbildungen zeigen die Überlegungen der Landwirtschaftskommission als Grundlage für ein auszuarbeitendes Wasserbauprojekt.

Lösung zur Darstellung im Bauzonenplan und im Kulturlandplan im Rahmen des Einwendungsverfahrens

Die bestehenden eingedolten Gewässer, welche zu einem späteren Zeitpunkt offengelegt werden müssten, können bereits zum jetzigen Zeitpunkt im revidierten Kulturlandplan (KLP) dargestellt werden. Dies ist jedoch nicht als Genehmigungsinhalt und somit verbindlich möglich, sondern nur orientierend.

Es erfolgt ein orientierender Eintrag im Bauzonenplan und im Kulturlandplan «Freihaltebereich für zukünftige Bachöffnungen (Schematische Darstellung: der genaue Verlauf und Platzbedarf ist im Rahmen konkreter Bachöffnungsprojekte zu ermitteln).

Weiterhin erfolgt ein Hinweis auf den orientierenden Eintrag als Fussnote in der BNO. Mit dem Ziel, für künftige Bauprojekte bereits auf Ebene Nutzungsplanung diese Bereiche aufgezeigt zu haben.

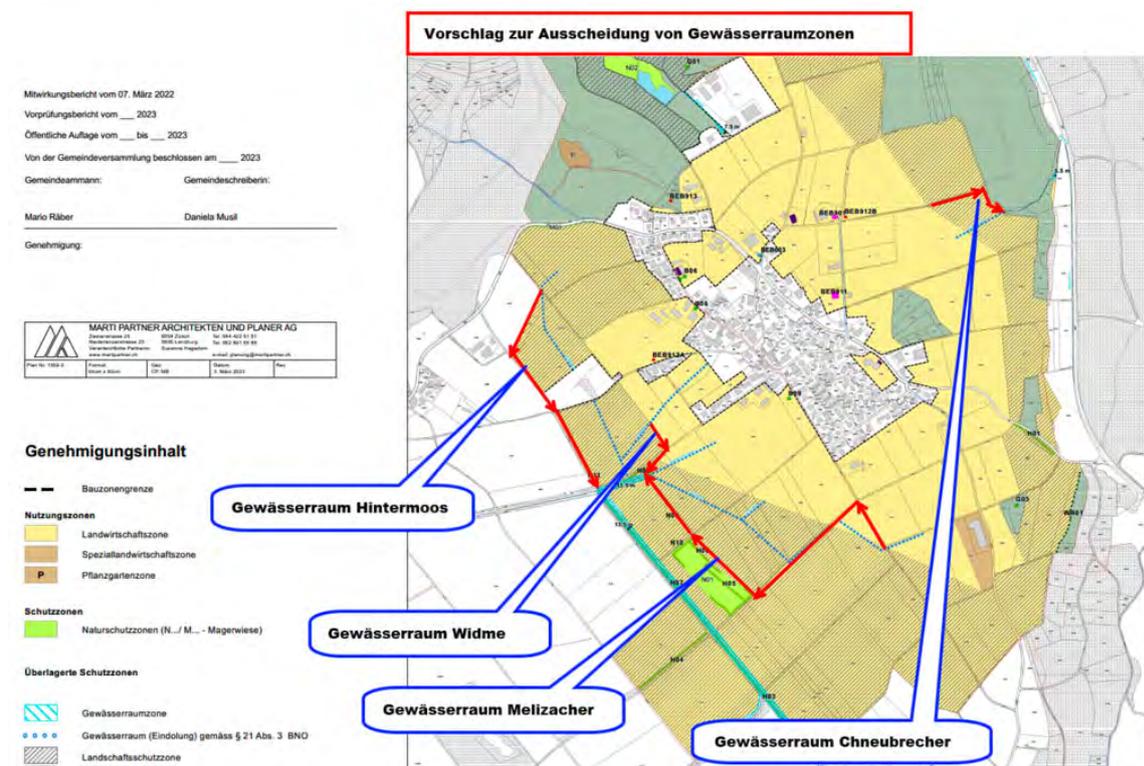


Abb. 41: Vorschlag Landwirtschaftskommission, Gewässerräume: Gesamtübersicht, Besenbüren, September 2023

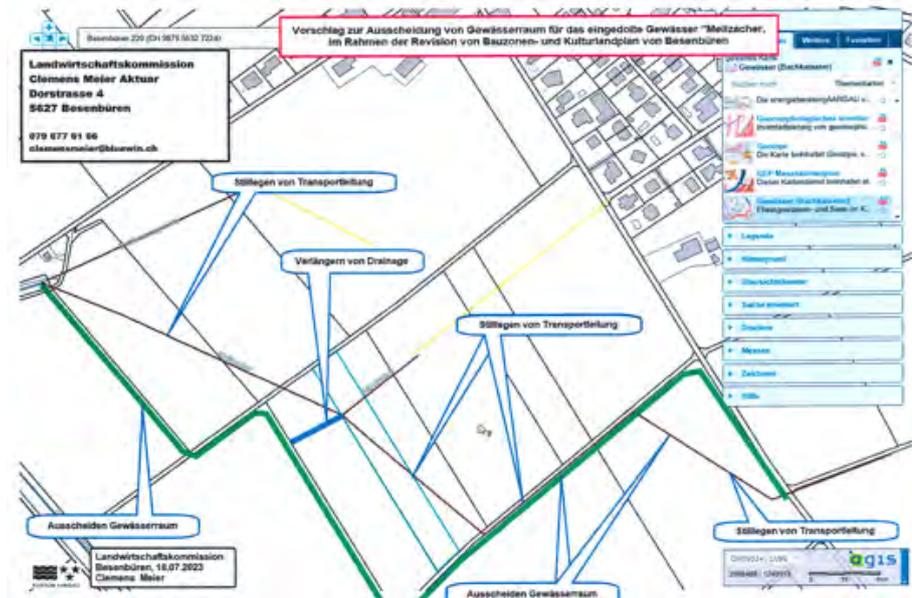


Abb. 42: Vorschlag Landwirtschaftskommission, Gewässerräume: Offenlegung und Verlauf des Gewässers "Melizacher", Besenbüren, September 2023

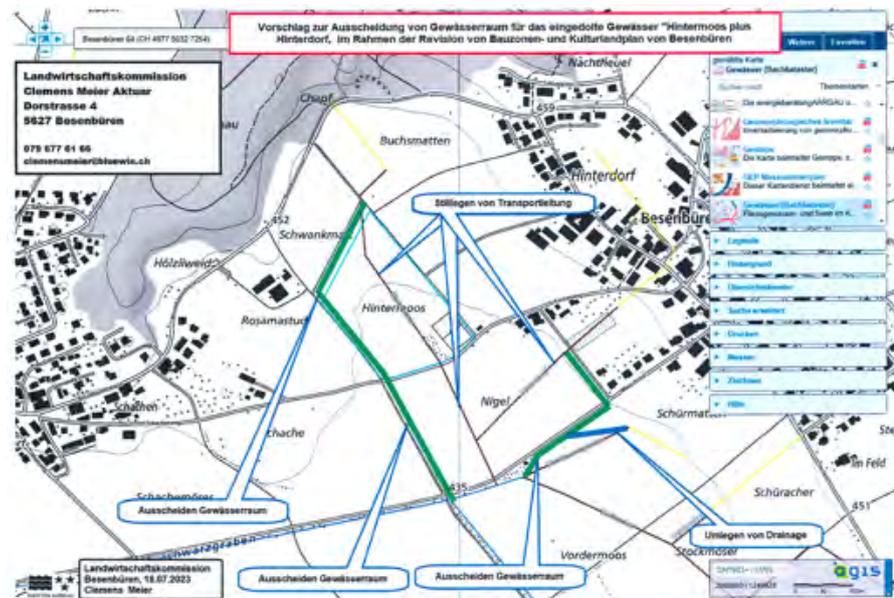


Abb. 43: Vorschlag Landwirtschaftskommission, Gewässerräume: Offenlegung und Verlauf des Gewässers "Hintermoos", Besenbüren, September 2023

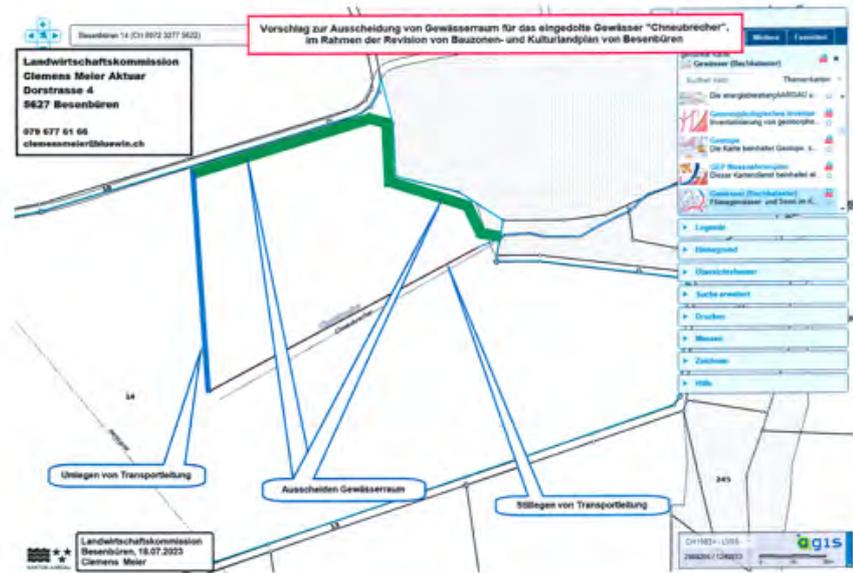


Abb. 44: Vorschlag Landwirtschaftskommission, Gewässerräume: Offenlegung und Verlauf des Gewässers "Chneubracher", Besenbüren, September 2023

Ausschnitt  
Kulturlandplan mit  
Darstellung des  
Orientierungsinhaltes  
«Freihaltebereich für  
zukünftige  
Bachöffnungen»

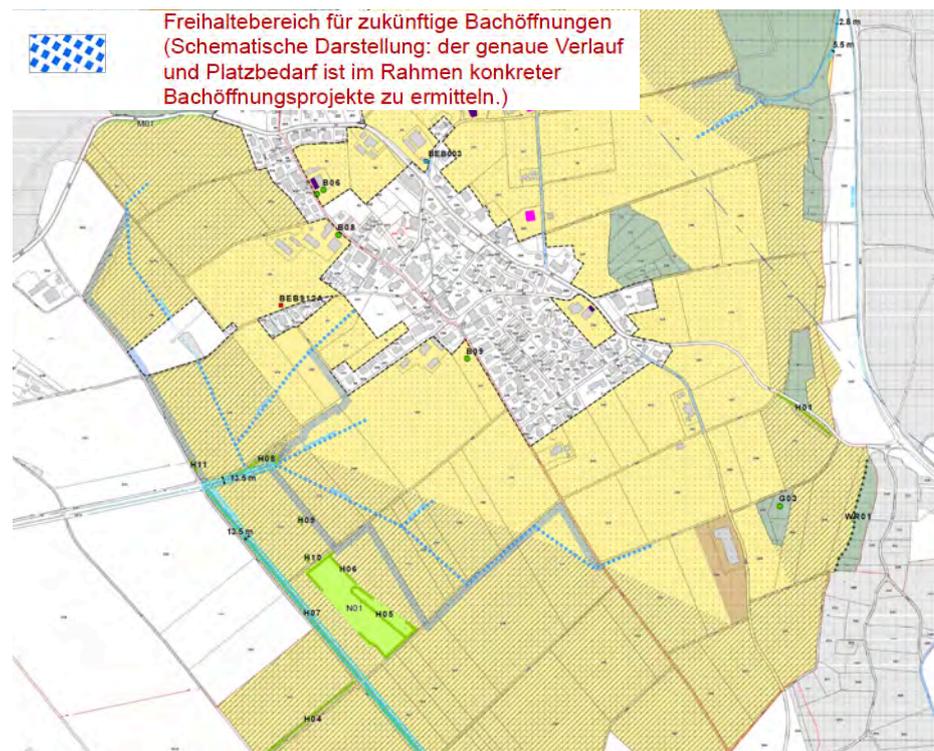


Abb. 45: Umsetzung Orientierungsinhalt KLP und BZP; Beilage Einwendungsprotokolle, MP Stand 14. Mai 2024

### 5.6.10 Hochwasserschutz

Rechtliche Grundlage

Gemäss dem kantonalen Richtplan legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen fest (Kapitel L 1.2, Beschluss 2.2). Grundlage bilden die Gefahrenkarten Hochwasser. Diese können online auf dem Geoportal Aargau eingesehen werden.

GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- ▨ Restgefährdung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung

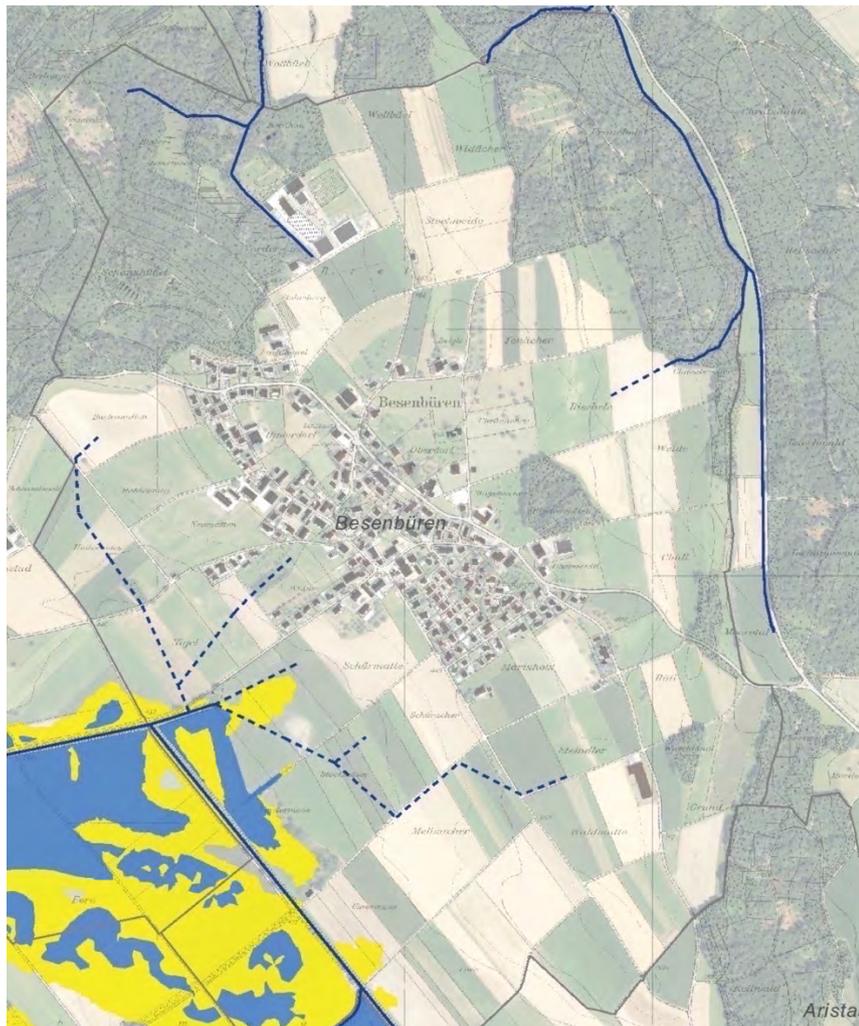


Abb. 46: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser in Besenbüren (agis), März 2021

Gefahrensituation für Besenbüren

In der Gemeinde Besenbüren geht vom Schwarzen Graben und vom offenen Teil des Vordermoosgrabens eine geringe bis mittlere Hochwassergefahr im Kulturland aus. In den Bauzonen besteht keine Hochwassergefahr.

bisher umgesetzt in rechtsgültiger BNO – neu in BauV geregelt

Vorsorglich wurde der Hochwasserschutz in der letzten Nutzungsplanungsrevision mittels des Delegationsmodells umgesetzt. Die entsprechende Festlegung der BNO wird mit der Revisionsvorlage gestrichen. In der revidieren BauV, gültig seit 1. November 2021, § 36c BauV wird der Schutz vor Hochwasser neu kantonal geregelt.

Freihaltegebiet  
Hochwasser im  
Kulturland

Vorschrift wird in BNO gestrichen. Begründung siehe oben.

Das Freihaltegebiet Hochwasser wird ausserhalb Bauzonen festgesetzt (Richtplan Kapitel L1.2 Beschlüsse 3). Es sind Gebiete ausserhalb der Bauzone, welche laut Gefahrenkarte Hochwasser oder Gefahrenhinweiskarte von Hochwasser betroffen sein können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.

Auf dem Gemeindegebiet von Besenbüren wird auf einen Eintrag im Kulturlandplan verzichtet, die Flächen mit mittlerer und geringer Gefährdung sind gleichzeitig mit der Landschaftsschutzzone überlagert, die die gleiche Intention wie das Freihaltegebiet Hochwasser hat.

Oberflächenabfluss /  
Hangwasser

Hinweise auf Oberflächenabfluss können der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ([www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss](http://www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss)) entnommen werden. Aufgrund der Hanglage ist in einem Teil des Siedlungsgebietes von Starkregenereignissen auszugehen (vgl. dazu Gefahrenkarten der Aargauer Gebäudeversicherer AGV weist eine Gefährdung im Gebiet "Hinterdorf" aus).

## 5.7 Umweltaspekte

Keine UVP-Pflicht

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung löst keine Nachfolgeplanungen für Anlagen aus, welche der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstehen.

Lärm

Die Gemeinde Besenbüren liegt abseits von den Hauptverkehrsachsen fern von Lärm und Verkehr. Die Immissionsgrenzwerte (ES III) entlang der Kantonsstrasse können eingehalten werden.

Beurteilung Grenzwerte

- Immissionsgrenzwert eingehalten
- Immissionsgrenzwert ueberschritten
- Alarmwert ueberschritten

Grobkataster

- kritisch Grenzwerte ES II
- kritisch Grenzwerte ES III



Abb. 47: Ausschnitt Strassenbelastungsplan in Besenbüren (agis), erstellt März 2021, Datenbasis 2014

Luft

Da es in Besenbüren weder Betriebe mit Schadstoffanlagen noch Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen gibt, werden keine Vorgaben zur Verringerung der Luftbelastung in die BNO aufgenommen.

### Ablagerungsstandorte

Der Kataster der belasteten Standorte wird von der Abteilung für Umwelt des BVU erstellt. Der Kataster erfasst Flächen, auf welchen in früheren Jahren Abfälle gelagert wurden oder die als ehemalige Unfall- und Betriebsstandorte mit Schadstoffen belastet sind. Für den einzelnen Standort kann bei der Abteilung für Umwelt BVU ein Datenblatt angefordert werden.

Die Eigentümer der betroffenen Parzellen sind verpflichtet im Baubewilligungsverfahren entsprechend den Einträgen im Datenblatt die Altlastenproblematik zu untersuchen. Bei Bauvorhaben ist das verunreinigte Aushub- und Abbruchmaterial fachgerecht zu entsorgen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind keine Massnahmen vorgesehen.

#### Belastete Standorte (KBS)

- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert
- Belastet, untersuchungsbedürftig
- Belastet, überwachungsbedürftig
- Belastet, sanierungsbedürftig

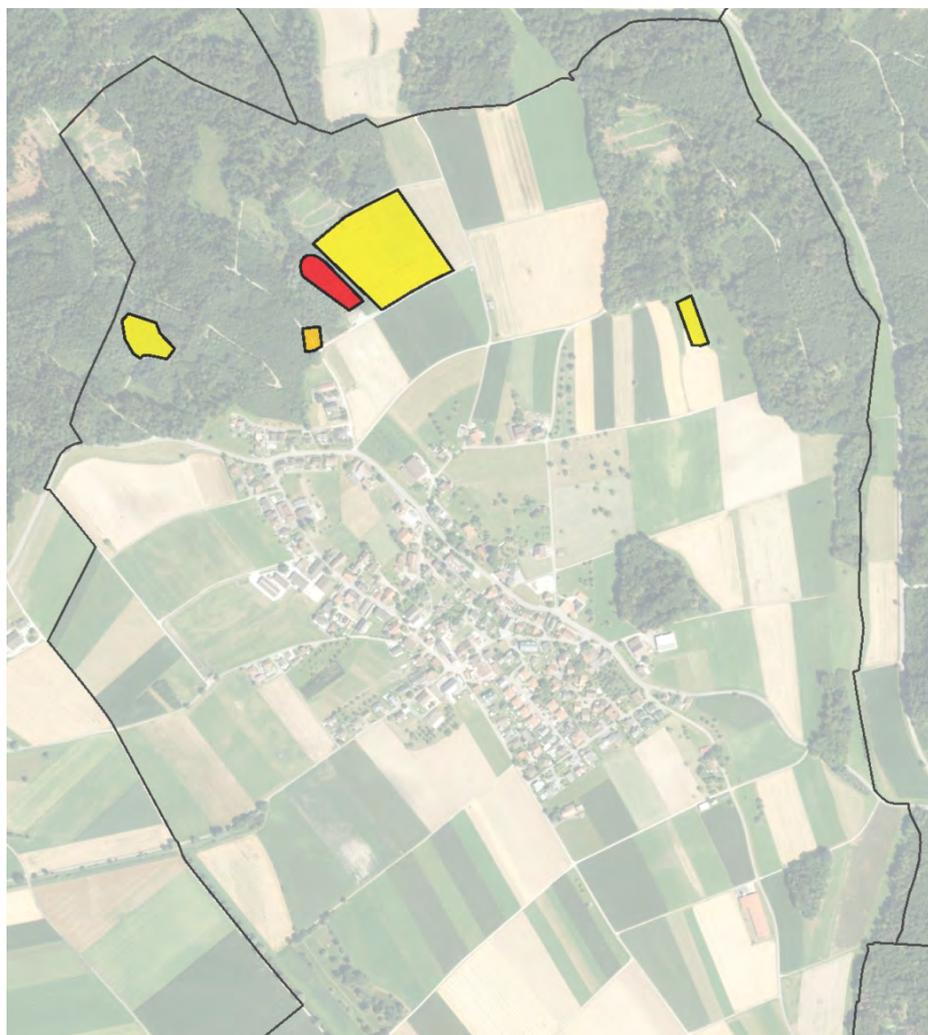


Abb. 48: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte in Besenbüren (KBS) (agis), März 2021

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind in Besenbüren fünf belastete Standorte verzeichnet. Drei sind mit "Belastet, keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten" (gelb), eine mit "Belastet, weder überwachungs- noch sanierungspflichtig" (orange) sowie eine mit

"belastet, sanierungsbedürftig" (rot) gekennzeichnet. Die mit sanierungsbedürftig bezeichnete Fläche betrifft einen Ablagerungsstandort (Katasternummer: AA4226.0001-1) der durch die zuständige Behörde (Abteilung für Umwelt) überwacht wird.

## **5.8 Störfallvorsorge**

Die Störfallvorsorge ist im Umweltschutzgesetz und in der Störfallverordnung geregelt. Sie hat das Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen durch Störfälle zu schützen. Das raumplanerische Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen kann zu Konflikten mit dem Auftrag der Störfallvorsorge zur Risikominimierung führen. Die Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge soll im Rahmen der Nutzungsplanung erfolgen.

In Besenbüren besteht eine Anlage, die der Störfallverordnung (StFV) untersteht.

Zu berücksichtigen ist die Erdgashochdruckleitung 70 bar der Erdgaszentralschweiz AG (EGZ) (Niederwil-Hünenberg), die sich mit einem Konsultationsbereich von 100 m im Planungsgebiet befindet. Davon betroffen ist die OeBA Zone "Hintermoos", die für Sport, Freizeit und Erholung genutzt wird.

Es wurden im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung keine Massnahmen durchgeführt, die das bestehende Störfallrisiko erhöhen könnten. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Zunahme des Risikos schliessen lassen.

## 6 Organisation und Ablauf

### 6.1 Planungsorganisation

Planungskommission

Der Gemeinderat hat folgende Planungskommission eingesetzt:

- Thomas Lang, Vorsitzender Planungskommission, Gemeinderat
- Mario Räber, Gemeindeammann
- Felix Brun
- Erich Hostettler
- Andrea Meyer
- Annett Seonbuchner

Planungsbüro

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag zusammen mit dem das Planungsbüro Marti Partner Architekten und Planer AG durchzuführen.

- Susanne Hagedorn, verantwortliche Partnerin und Projektbearbeitung
- Cordula Püstow, Projektbearbeitung

Bauinventar

Das bestehende Kurzinventar von 1999 wurde von der kantonalen Denkmalpflege als "Bauinventar" mit Stand März 2021 aktualisiert.

Natur- und Landschaftsinventar

Das bestehende Landschaftsinventar Besenbüren von 1986 wurde vom Büro arcoplan, Stefan Zantop als "Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte" auf den Endstand März 2021 aktualisiert.

Das aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar wurde der Planungskommission durch Stefan Zantop vorgestellt.

### 6.2 Planungsablauf

Planungsablauf gemäss Baugesetz

Planungsablauf gemäss §§3 und 23ff Baugesetz:

1. Entwurf der Nutzungsplanung, Verabschiedung durch den Gemeinderat
2. Kantonale Vorprüfung  
Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht.
3. Mitwirkungsverfahren  
Der Planungsentwurf wird zur Mitwirkung für jedermann öffentlich aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat verabschiedet wird.  
Die Schritte 2. und 3. werden miteinander durchgeführt.
4. Überarbeitung des Planungsentwurfs

5. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren  
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einsprachen.
6. Eventuell Überarbeitung
7. Beschluss  
Die Gemeindeversammlung beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
8. Eventuell Beschwerdeverfahren
9. Der Regierungsrat genehmigt die Nutzungsplanung.

### 6.3 Erfolgter Planungsablauf

Planungsentwurf

Der Planungsentwurf wurde an 11 Kommissionssitzungen Schritt für Schritt entwickelt. Die Startsitung fand im Oktober 2019 statt. Bis zum Stand 25. März 2021 fanden die Kommissionssitzungen und verschiedene Einzelgespräche statt.

Ein besonders wichtiger Meilenstein war der Workshop zum Räumlichen Entwicklungsleitbild am Politapéro vom 19. Februar 2020, an dem sehr viele Einwohnerinnen und Einwohner teilnahmen.

Verabschiedung

Der Gemeinderat hat den Planungsentwurf mit Stand vom 10. Mai 2021 am 10. Mai 2021 zur kantonalen Vorprüfung, regionalen Stellungnahme und zur Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet.

Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkung der Bevölkerung fand vom 17. Mai bis 15. Juni 2021 statt. Eine öffentliche Orientierungsveranstaltung wurde am 26. Mai 2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 6 Eingaben abgegeben. Mit 4 der Mitwirkenden wurde eine Besprechung durchgeführt. Die Behandlung der Mitwirkungsangaben ist im Mitwirkungsbericht dargelegt. Der Gemeinderat hat am 7. März 2022 den Mitwirkungsbericht verabschiedet.

regionale  
Stellungnahme

Die regionale Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Oberes Freiamt vom 26. Mai 2021 fasst zusammen, dass die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland den regionalen Entwicklungsvorgaben entspricht.

Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abt. Raumentwicklung hat am 25. November 2021 der Gemeinde ihre fachliche Stellungnahme zur Vorprüfung abgegeben.

Insbesondere zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind diverse Vorbehalte explizit festgehalten (Anpassungsbedarf aufgrund revidierter Bauverordnung, BauV). Ebenso weitere umsetzungsrelevante Themen, um eine vorbehaltlose Freigabe zu erreichen.

Der, gemäss fachlicher Stellungnahme bereinigte Revisionsentwurf mit Stand 21. Februar 2022 wurde vom Gemeinderat zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung am 7. März 2022 verabschiedet.

Bereinigung Vorlage mit Stand 3. März 2023 zur abschliessenden Vorprüfung

Aufgrund der fachlichen Stellungnahme BVU/ARE vom 12. Dezember 2022 wurden die Unterlagen auf die Fassung vom 3. März 2023 bereinigt. Zur Bereinigung fand eine Besprechung mit der ARE am 6. Februar 2023 statt.

Der Gemeinderat hat die bereinigte Fassung vom 3. März 2023 am 27. März 2023 zur abschliessenden Vorprüfung verabschiedet.

Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2023

Die Abteilung Raumentwicklung hat den Entwurf mit Stand 3. März 2023 abschliessend vorgeprüft. In wenigen Punkten bestand noch letzter Abstimmungsbedarf, damit die Vorlage sich als genehmigungsfähig erweist. Das betraf neben einer Präzisierung von § 13 Abs. 1 BNO die Darstellung des Waldes, der Pflanzgartenzone und der Gewässerräume (Legende mit Verweisen), sowie wenige ergänzende Begründungen im Planungsbericht. Diese wurden entsprechend umgesetzt.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat am 30. Oktober 2023 den Entwurf vom 3. Oktober 2023 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Die öffentliche Auflage findet vom 12. Januar 2024 bis einschliesslich 12. Februar 2024 statt. Für Erläuterungen durch den Gemeinderat und das Planungsbüro findet am 23. Januar 2024 von 18:00 bis 20:00 Uhr eine öffentliche Sprechstunde statt.

Gemeindeversammlung vom 22. November 2024

Der Gemeinderat hat den Entwurf der Gemeindeversammlungsvorlage am 2. September 2024 genehmigt und zum Druck freigegeben.

Gemäss § 25 Abs. 1 BauG sind die Einwendungsentscheide des Gemeinderates der Gemeindeversammlung bekannt zu machen, binden die Versammlung aber nicht. Der Gemeinderat wird die Gemeindeversammlung über die von ihm vorgeschlagenen Abweichungen vom öffentlich aufgelegten Entwurf orientieren und sie begründen.

#### **6.4 Erfolgte Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage**

Der Gemeinderat hat am 19. August 2024 in seinen Einwendungsentscheiden folgende Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage der Planungsvorlage 12. Januar 2024 bis 12. Februar 2024 beschlossen:

Bei den Änderungen handelt es sich insbesondere um Präzisierungen von Vorschriften. Die wesentlichen Bestandteile der BNO bleiben unverändert.

Änderungen BNO

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

Änderungen sind unterstrichen, Streichungen sind *durchgestrichen* dargestellt:

§ 10 Abs. 9 BNO wird wie folgt angepasst:

«Das im Bauzonenplan bezeichnete Gebäude "Pinte" ist als identitätsstiftendes Gebäude zu erhalten. Es kann im untergeordneten Mass umgebaut ~~werden. Bei nachweislich schlechter Bausubstanz kann und~~ nur der rückwärtige Längsanbau in Holz ersetzt werden. Wesentlich bei einem Umbau oder Ersatz ist der Erhalt der Kubatur, der Gebäudecharakteristik (muraler Kopfbau und Längsanbau in Holz) sowie des Gewölbekellers. Bauvorhaben werden zwingend durch eine qualifizierte Fachperson begutachtet.»

§ 25 Abs.1 BNO wird wie folgt angepasst:

«Die im Bauzonen- und Kulturlandplan pink bezeichneten und im Anhang 1 aufgeführten Bauten sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, ~~der inneren Raumordnung~~ und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden. Bei Einhaltung der Schutzziele sind untergeordnet in Erscheinung tretende Anbauten, Ergänzungsbauten ist und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig.

Weitere Änderungen, orientierend (kein Genehmigungsinhalt)

Orientierende Ergänzung als Fussnote in § 21 Abs. 2 BNO:

Bei einer Offenlegung der eingedolten Gewässer muss der künftige Verlauf des Gewässers, sofern möglich, innerhalb des im Orientierungsinhalt des Bauzonenplanes und Kulturlandplanes dargestellten «Freihaltebereich für zukünftige Bachöffnungen» erfolgen.

Ergänzung  
Orientierungsinhalt:

Ergänzung im Orientierungsinhalt Bauzonenplan und Kulturlandplan: (kein Genehmigungsinhalt): «Freihaltebereich für zukünftige Bachöffnungen»

**Anhang:**

**Anhang 1    Plan: Änderungen Bauzonenplan**

**Anhang 2    Tabelle: Flächenstatistik und Fassungsvermögen der geplanten Bauzonen**



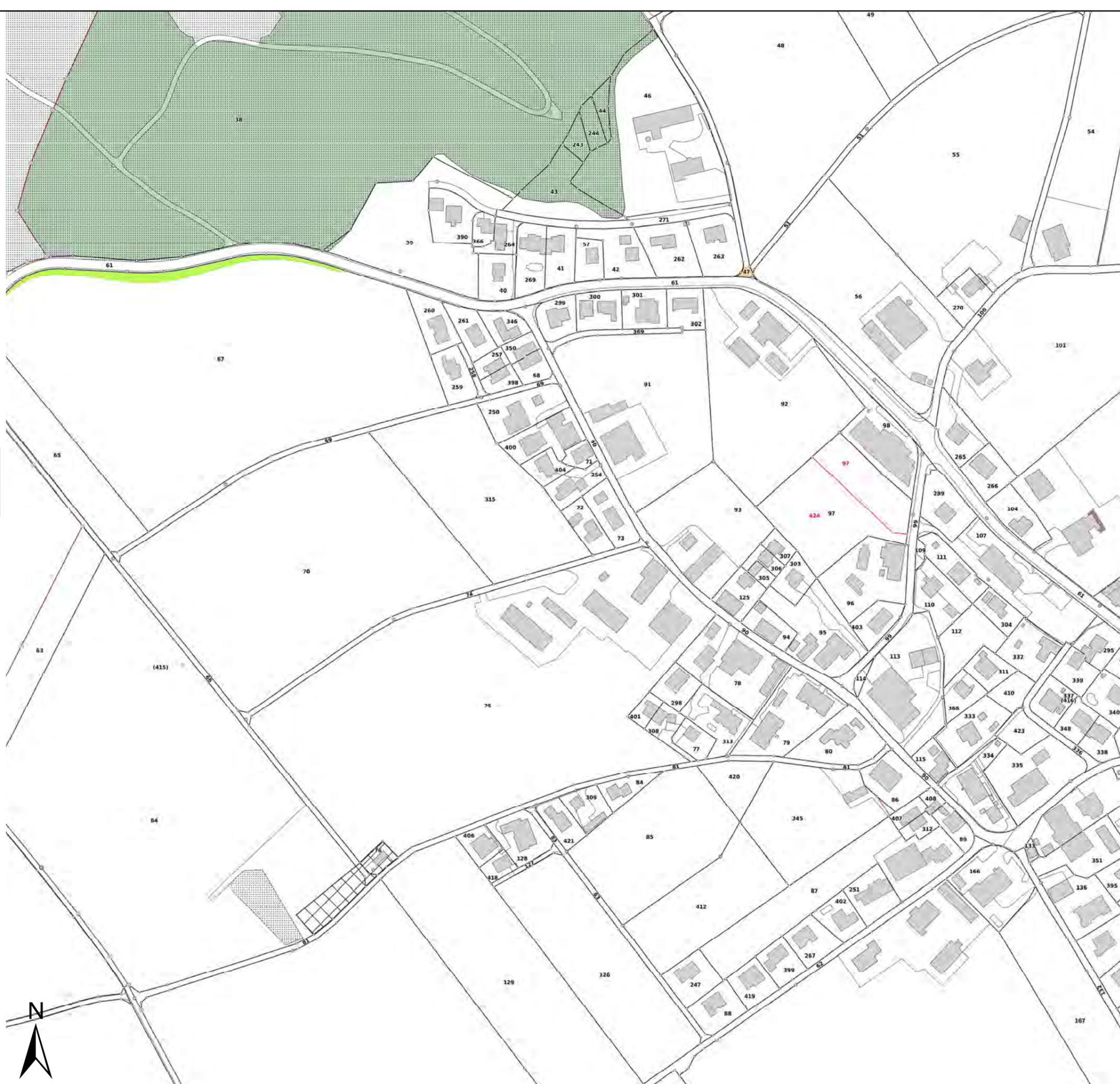
Gemeinde Besenbüren

# Zonenänderungsplan

Umzonungen und Einzonungen

1:2'500

Entwurf vom 03.03.2023



MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG

Zweierstrasse 25 8004 Zürich Tel. 044 422 51 51

Niederlenzerstrasse 25 5600 Lenzburg Tel. 062 891 68 88

Verantwortliche Partnerin: Susanne Hagedorn

www.martipartner.ch

e-mail: planung@martipartner.ch

Plan Nr. 1359-3

Format  
29.7cm x42cm

Gez.  
CP, MB

Datum  
21. Februar 2022

Rev.

## Genehmigungsinhalt

### Bauzonen

Wohnzone

Dorfzone

### Überlagerte Festlegungen

Beschränkte bauliche Nutzung  
gemäss § 14 Abs. 1 BNO

### Schutzzonen im Kulturland

Magerwiese / Trockenstandort

### Orientierungsinhalt

Wald



## Flächenstatistik und Fassungsvermögen der geplanten Bauzonen

Bauzonen gemäss Entwurf 21. Januar 2022	Bestand 2020					Fassungsvermögen 2040						
	Flächen				Einw.	Dichte	erreichbare Dichte **			erreichbares Fassungsvermögen		
	Überbaute BZ	Unüberbaute BZ*	kommunale Strassen	Total BZ	EinwohnerInnen*	Dichte ** überbaute BZ	Zuwachs überbaute BZ	neue Dichte überbaute BZ	Dichte unüberbaute BZ	zusätzliche Einw. überbaut	zusätzliche Einw. unüberbaut ***	Total erreichbare EinwohnerInnen
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[E]	[E/ha]	[E/ha]	[E/ha]	[E/ha]	[E]	[E]	[E]
<b>Dorfzone</b>	9.03	1.52	0.44	10.90	291	32.2	3.4	35.6	71.5	31	120	442
GP-Gebiet Hinterdorf ***	0.00	0.68	-	0.68	-	-	-	-	83.3	-	57	57
GP-Gebiet Widme ***	0.00	0.62	-	0.62	-	-	-	-	83.6	-	52	52
Oberdorf	1.78	0.00	0.10	1.78	30	16.0	5.0	21.0	-	9	-	39
übrige Dorfzone	7.25	0.22	0.34	7.81	261	34.4	3.0	37.4	50.0	22	11	294
<b>Wohnzone W2</b>	7.19	0.59	0.67	8.45	303	38.5	0.9	39.4	51.1	6	30	339
Schlattächer	0.84	0.53	0.08	1.45	24	26.0	3.0	29.0	50	2	26	50
Hinterdorf	1.30	0.00	0.09	1.38	56	40.5	3.0	43.5	-	4	-	60
Widme	0.75	0.00	0.10	0.85	33	39.0	0.0	39.0	60	-	0	33
Pfösigart und Marizholz	4.31	0.06	0.40	4.77	190	40.4	0.0	40.4	60	-	4	194
<b>Wohn- und Gewerbezone WG2</b>	0.60	0.00	0.05	0.65	5	7.7	5.0	12.7	-	3	-	8
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>	<b>16.8</b>	<b>2.1</b>	<b>1.2</b>	<b>20.0</b>	<b>599</b>	<b>35.6</b>	<b>2.3</b>	<b>38.0</b>	<b>64.5</b>	<b>40</b>	<b>150</b>	<b>788</b>
<b>Arbeitszone A</b>	2.75	0.00	0.05	2.80	0	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zone für öff. Bauten und Anlagen</b>	1.85	0.00	0.11	1.96	2	1.0	-	-	-	-	-	-
<b>Total Bauzonen</b>	<b>21.4</b>	<b>2.1</b>	<b>1.3</b>	<b>24.8</b>	<b>601</b>	<b>26.4</b>	<b>1.8</b>	<b>28.3</b>	<b>64.5</b>	<b>40</b>	<b>150</b>	<b>790</b>

EinwohnerInnen Bauzonen 2020	601 EW	
Zuwachs gemäss Revision Nutzungsplanung	189 EW	132 EW
<b>erreichbares Fassungsvermögen 2040</b>	<b>790 EW</b>	<b>Stand 2034 733 EW</b>
EinwohnerInnen ausserhalb Bauzonen, unverändert 2020-2040	30 EW	30 EW
<b>EinwohnerInnen 2040 Total</b>	<b>820 EW</b>	<b>763 EW</b>

\* gemäss Amt für Statistik per 31.12.2020 / Stand der Erschliessung per 31.12.2020

\*\* Anforderung kant. Richtplanung: 40 E/ha überbaute BZ, 60 E/ha unüberbaute BZ

Dichte überbaute BZ: Parzellen/BZ + kommunale Strassen

Dichte un überbaute BZ: Parzellen/BZ + 10% Erschliessungsfläche

Zuwachs überbaute BZ in Abhängigkeit von bestehender Dichte

\*\*\* beide GPs: zusätzliche Einw. anhand der Richtprojekte

\*\*\* GP Hinterdorf: Perimeter ohne Pinte, Stand Mitwirkung Feb 2021