

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-001193

Gemeinde Besenbüren; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 22. Oktober 2025

Versand: 27. Oktober 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	11. Juli 2023
Mitwirkung	17. Mai 2021 bis 15. Juni 2021
Öffentliche Auflage	12. Januar 2024 bis 12. Februar 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	22. November 2024
Eingereicht zur Genehmigung	3. April 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	29. September 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Besenbüren am 22. November 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'500
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde (undatiert, Stand Genehmigungsverfahren) erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

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

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 11. Juli 2023 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden bereinigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Gegenstand sind im Wesentlichen die Umsetzung der angestrebten Entwicklung gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde sowie die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans insbesondere bezüglich Innenentwicklung.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Insbesondere erfolgte die Überprüfung der Landwirtschaftszonen, der Schutzzonen und der Schutzobjekte.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gegenstand sind insbesondere Anpassungen an das aktuelle übergeordnete Recht sowie die Integration IVHB¹.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Besenbüren ist im kantonalen Raumkonzept dem Ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet. Zum Ländlichen Entwicklungsraum gehören dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung, haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Vorlage stimmt mit

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Als Grundlage für die regionale Beurteilung dienen das Regionale Raumkonzept 2040 (RRK; von der Abgeordnetenversammlung des Regionalplanungsverbands [Repla] Oberes Freiamt am 7. März 2018 verabschiedet) sowie das ebenfalls von der Abgeordnetenversammlung verabschiedete Regionale Siedlungs- und Verkehrskonzept aus dem Jahr 2010. Der Repla Oberes Freiamt hält in seiner Stellungnahme fest, dass die vorliegende Nutzungsplanung den regionalen Entwicklungsvorstellungen entspricht.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.5 Nutzungsplanung Siedlung

3.5.1 Bevölkerungsentwicklung

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

3.5.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 24,8 ha auf. Davon sind ca. 22,7 ha überbaut (davon 1,3 ha kommunale Strassen) und ca. 2,1 ha Wohn- und Mischzonen unüberbaut (nachgeführte Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2023).

3.5.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gemeinde Besenbüren hat insgesamt eine Einwohnerdichte, die deutlich unter der allgemeinen Mindestdichte einer Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Richtplan liegt (33,1 E/ha² statt 40,0 E/ha).

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

- Die Ausnützungsziffer (AZ) in der Dorfzone wird als Richtwert festgelegt. Gleichzeitig soll eine fachliche Beratung für Bauwillige in der Dorfzone etabliert werden.
- Anreizbasierte Festlegungen in der BNO zur Förderung eines differenzierten Wohnungsmixes und von Einliegerwohnungen.
- Gestaltungsplanpflicht für die Gebiete "Widme" und "Hinterdorf" (Gestaltungspläne sind bereits erarbeitet).

² Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare

- Sogenannte Strassenraumprägende Bauten (beziehungsweise die Sicherung ihrer Stellung zur Strasse) sollen den Charakter des Ortsbilds erhalten sowie zur vollständigeren Überbaubarkeit der Grundstücke beitragen.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die Gemeinde hat das Fassungsvermögen der unüberbauten Wohn- und Mischzonen überprüft und weist im Planungsbericht die Zahlen aus. Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird die Nutzung der Reserven neu mit ca. 66 E/ha zu 140 zusätzlichen Personen führen (Gestaltungsplanareale in der Dorfzone 83 E/ha, Wohnzone 2 [W2] 51 E/ha). Dies soll insbesondere mit den Gestaltungsplanpflichten und spezifischen Zielsetzungen für die Gestaltungspläne gewährleistet werden. Die beiden Gestaltungsplanareale tragen mit rund 109 E³ (Planungsbericht, Kapitel 4.1.3) wesentlich zum zusätzlichen Fassungsvermögen bei. Die Dichte und die Anzahl der Bewohnenden in den Gestaltungsplanarealen wurden mit den jeweiligen Richtprojekten zu den genehmigten Gestaltungsplänen verifiziert.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

Die Gemeinde hat das Fassungsvermögen der überbauten Wohn- und Mischzonen überprüft und weist im nachgeführten Planungsbericht aktualisierte Zahlen aus. Die zu erreichende Dichte in der überbauten Dorfzone wurde leicht erhöht (von 35 E/ha auf 36 E/ha) und in der W2 deutlich reduziert (von 47 E/ha auf rund 40 E/ha). Die Gemeinde hat damit die durchschnittliche Dichte im Bestand dem kantonalen Wert gemäss den Grundlagen angeglichen (rund 40 E/ha). Sie argumentiert damit, dass in den bisher weniger dichten W2-Quartieren nur eine bescheidene Innenentwicklung realisiert werden kann. Die übrigen W2-Quartiere weisen gemäss Gemeinde bereits eine Dichte über dem Zielwert gemäss Richtplan auf. Eine weitere Innenentwicklung sei aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und Parzellierung nicht realistisch (Planungsbericht, Kapitel 4.1.3). In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 33,1 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf +28 E per 2034 (70 % vom Stand 2040) und auf +40 E bis 2040 abgeschätzt.

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

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

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

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

³ Einwohnerinnen und Einwohner

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

3.5.4 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundsätze

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

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

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

Die Arbeitszone umfasst ein einzelnes, grosses Grundstück im Eigentum der dort langjährig ansässigen Autoimport- und Handelsfirma mit Autoreparaturbetrieb. Das Areal wird mit dem jüngsten Baugebrauch vollständig überbaut. Mit Rücksicht auf die periphere Lage und die nicht optimale Erschliessung werden die Zonenbestimmungen geschärft indem Einkaufs-, Freizeit-, Spielzentren etc. sowie verkehrsintensive Betriebe (der Planungsbericht nennt Logistik als Beispiel) nicht zulässig sind. Verkaufsflächen werden auf 100 m² pro Betrieb und auf insgesamt 200 m² für die gesamte Arbeitszone beschränkt. Für das Autohaus kann der Gemeinderat zusätzlich Verkaufsflächen mit der Zweckbestimmung "Ausstellungsfläche" bis maximal 2'500 m² bewilligen⁴. Nach § 13 BNO sollen auch kleinere Verkaufsläden in der Arbeitszone nur im Zusammenhang mit einem Betrieb der in § 13 Abs. 1 BNO genannten Branchen zulässig sein. Mit der zuletzt genannten Einschränkung wurde der Vorbehalt aus der abschliessenden Vorprüfung umgesetzt.

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

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

OeBA "Hintermoos" (1,5 ha)

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

⁴ Gemäss Definition nach kantonalem Richtplan sind Ausstellungsflächen an die Verkaufsfläche anrechenbar

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

OeBA "Steinenmoos" (rund 0,5 ha)

Die OeBA "Steinenmoos" erhält eine einschränkende Zweckbestimmung zugunsten "*Flächen und Anlagen für Entsorgung und Recycling*" (§ 14 Abs. 1 BNO). Aufgrund dieses Wortlauts wird davon ausgegangen, dass Gebäude ausdrücklich nicht zulässig sein sollen. Das Gebäude Nr. 15 wird somit zonenwidrig und auf den Bestandesschutz eingeschränkt. Gemäss Planungsbericht entspricht die Zweckbestimmung der bisherigen und auch zukünftig vorgesehenen Nutzung.

3.5.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf zwei Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Parzelle 103

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

Bereinigung auf Parzelle 47

Bei der Strasse am Rand der Wohnzone W2 erfolgt eine Anpassung an eine neue Parzellengrenze und den baulich veränderten Einmündungsbereich (siehe Kapitel 5.2 im Planungsbericht).

Fazit

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (Fall b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen, (Fall d) bestehende Zonenrandstrasse. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ⁵ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ⁶
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo			
Parzelle 103	+80 m ²		
Parzelle 47	+6 m ²	0 m ²	0 m ²
Gesamt-Total/Saldo	+86 m²		

Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Aufgrund der Flächengrössen unterhalb der Bagatellgrenze resultiert keine Mehrwertabgabepflicht.

3.5.6 Siedlungsqualität

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

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungsplanziele und minimale Dichten

Die zwei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht "Widme" und "Hinterdorf", welche die Schlüsselgebiete für die Siedlungsentwicklung ausmachen, werden aus dem rechtskräftigen BZP in die neue Planung übernommen. In der BNO werden auf eine gute Siedlungsqualität ausgerichtete Zielsetzungen verankert.

Die Entwicklung der Gestaltungsplangebiete mit einer vergleichsweise hohen Dichte sind ein zentraler Bestandteil der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde. Die Gestaltungsplanziele umfassen in den §§ 5 und 6 BNO eine minimale AZ von 0,5.

⁵ Fruchtfolgeflächen

⁶ Landwirtschaft Aargau

Perimeter Gestaltungsplanpflicht "Hinterdorf"

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

Ortsbildentwicklung

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Das ISOS bildet eine wesentliche Grundlage für die Zonierung und die entsprechenden Bauvorschriften (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1, 1.2).

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

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

Abgrenzung der Dorfzone

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

In der Dorfzone sind Abweichungen von Richtwerten möglich, wenn ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung entsteht. Darüber hinaus bedürfen verschiedene weitere Bestimmungen insbesondere der Dorfzone einer Interpretation, die ortsbauliche und architektonische Fachkenntnisse voraussetzt. Die Gemeinde trägt dem Rechnung, indem die BNO in bestimmten Fällen in der Dorfzone (§ 10 Abs. 8 BNO) sowie bei strassenraumprägenden Bauten (§ 25 Abs. 2 BNO) den Beizug einer Fachperson verlangt.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

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

Das ehemalige Restaurant "Pinte" ist nach rechtskräftigem Zonenplan als Gebäude mit Substanzschutz festgesetzt. Im Jahr 2017 wurde das Gebäude auf Antrag der Gemeinde beziehungsweise der Grundeigentümer auf seine Schutzwürdigkeit überprüft und im Ergebnis aus dem Bauinventar entlassen. Nachdem die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihren Antrag auf Schutzentlassung zurückgezogen hatten, wurde eine Teiländerung des BZP "Aufhebung Substanzschutz Restaurant Pinte" sistiert. Im Rahmen der Gesamtrevision soll für die "Pinte" nun ein abgeschwächter

Schutz im Rahmen einer Spezialbauvorschrift innerhalb der Dorfzone (§ 10 Abs. 9 BNO) festgelegt werden. Weitere Erläuterungen können in Kapitel 4.2.2 dem Planungsbericht entnommen werden.

Strassenraumprägende Gebäude

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

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Der Planungsbericht handelt in Kapitel 4.2.3 (Klimaanpassung im Siedlungsgebiet) die Belastungssituation ab. Die Gemeinde hat die Planungsgrundsätze unter § 3 BNO mit einem Grundsatz betreffend die klimagerechte Siedlungsentwicklung ergänzt. Damit hat sie eine Rechtsgrundlage geschaffen, um im Vollzug Massnahmen zur klimagerechten Siedlungsentwicklung einzufordern.

3.5.7 Erschliessung

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

Besenbüren liegt an einer schwach frequentierten kantonalen Lokalverbindungsstrasse (K359). Von Bünzen bis zur Verzweigung Oberdorfstrasse/Zentralstrasse wurde die K359 gemäss der neuen Kantonsstrassennetzklassierung zur "Lokalverbindungsstrasse reduziert" abklassiert.

3.6 Nutzungsplanung Kulturland

3.6.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

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

Im KLP ist in grosser Distanz zum Siedlungsgebiet an der östlichen Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Rottenschwil im nördlichen Teil der Parzelle 10 eine Restfläche zwischen Bach "Chneubrecher" und der Gemeindegrenze keiner Zone zugewiesen. Es handelt sich gemäss Daten der amtlichen Vermessung um eine übrige bestockte Fläche (also kein Waldareal). Seit dem 1. Januar 2019 bestehen im Kanton Aargau neue, statische Waldgrenzen über das gesamte Kantonsgebiet. Die Waldgrenze auf Parzelle 10 wurde mit dem kantonalen Waldgrenzenplan rechtskräftig. Mit Schreiben vom 9. Juli 2025 bestätigt die Gemeinde, dass es sich bei der nicht zonierten Restfläche um ein offensichtliches Versehen handelt und dass diese Restfläche ausserhalb des Siedlungsgebiets gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG als **Direktänderung** der Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll.

Im Bereich der Parzellen 157 (Gemeinde Besenbüren) und 26 (Gemeinde Rottenschwil) überragt die Landwirtschaftszone die Gemeindegrenze. Die Gemeindeversammlung kann keine Festlegungen ausserhalb des Gemeindegebiets beschliessen. Es handelt sich um ein offensichtliches Versehen. Der Fehler bleibt ohne Rechtsfolge und muss nicht korrigiert werden.

3.6.2 Speziallandwirtschaftszone

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

3.6.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die geschützte Hecke H01 auf der Parzelle 201 wird nicht mehr als geschützte Hecke im KLP festgesetzt. Der Ersatz in Folge eines Ausbaus der Kantonsstrasse im Rahmen des landschaftsplanerischen Begleitplans zum Kantonsstrassenprojekt "Sanierung und Verbreiterung K359 Radroute R655" wird im Planungsbericht beschrieben. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.6.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG – Pflanzgartenzone

Die Pflanzgartenzone war ursprünglich eine Kiesgrube. Nach § 26 BNO dient die Zone der Kultivierung von jungen Waldbäumen und dem Abbau von Kies und Gestein für den Eigenbedarf der Gemeinde im Rahmen des Wegunterhalts. Das frühere Baudepartement hat für die damals "Schanzgrube" genannte Grube am 6. Mai 1975 eine Abbaubewilligung ausgestellt (Bewilligungs-Nr. 06.60.18.221/1; heutige Bezeichnung: 4226.221-1). Die Grube wurde früher auch als "Kiesgrube Horek" oder "Grube Schanzhübel" bezeichnet. Die genannte Abbaubewilligung von 1975 regelte neben dem Abbau von Kies auch die Wiederauffüllung und Rekultivierung der Grube. Gemäss Ziffer II.4 der Bewilligung ist die Grube "möglichst wieder dem umgebenden Gelände anzupassen, zu humusieren und wieder aufzuforsten". Von der Abbaubewilligung sei gemäss Gemeinde seit Jahren kein Gebrauch mehr gemacht worden (Abbau sowie Auffüllung). Der innerhalb der Zone abgelagerte Kies sei zum überwiegenden Teil bereits früher abgebaut worden.

Nach den Ausführungen der Gemeinde im Planungsbericht wird nun die Abgrenzung der Pflanzgartenzone unverändert in die neue Planung übernommen. Revisionsbedarf besteht gemäss Gemeinde nicht. Das Vorprüfungsverfahren hat keine der Beibehaltung der Pflanzgartenzone entgegenstehenden kantonalen Interessen erbracht. Insofern ist gegen die Absicht der Gemeinde nichts einzuwenden. Einen langfristigen Bedarf für die Pflanzgartenzone über den nächsten Nutzungsplanungshorizont hinaus kann allerdings nicht erkannt werden. Spätestens mit der nächsten Gesamtrevision ist eine Überführung in eine Rekultivierungszone mit dem Ziel der Wiederherstellung als Waldareal vorzusehen.

Im KLP ist die Pflanzgartenzone als braune Fläche ohne Punktraster und mit dem Kürzel "P" dargestellt (Bereinigung eines Vorbehalts zur plangraphischen Darstellung aus der abschliessenden Vorprüfung). In der Legende wird die Zone mit der identischen Signatur ausgewiesen. Im BZP ist dieselbe Pflanzgartenzone orientierend als braune Fläche mit Punktraster und mit dem Kürzel "P" ersichtlich. In der Legende ist die Zone hier als braune Fläche, dem Kürzel "P" aber ohne Punktraster aufgeführt.

Die Pflanzgartenzone wurde im KLP korrekt beschlossen. Im BZP wird die Pflanzgartenzone als Orientierungsinhalt dargestellt. Beim Punktraster handelt es sich um einen Zeichnungsfehler (unvollständige Bereinigung des oben erwähnten Vorbehalts). Dieser Zeichnungsfehler bleibt ohne Rechtsfolge und muss nicht korrigiert werden. Betreffend Zonenabgrenzung wird auf Ziffer 3.7.3 verwiesen.

3.6.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone (LSZ)

Die LkB gemäss kantonalem Richtplan sind im KLP mittels der Festlegung einer LSZ umzusetzen. Das ist sachgerecht erfolgt. Bei einer Aufgabe der zonengemässen Nutzung in der Speziallandwirtschaftszone (Gebiet "Waldmatte", Parzelle 198) ist die LSZ zeitnah im Rahmen einer Teiländerung entsprechend der Vorgabe der im kantonalen Richtplan festgesetzten LkB zu erweitern. Vgl. Ziffer 3.6.2 vorstehend.

3.7 Weitere materielle Hinweise

3.7.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentliche Gewässer sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (BZP und KLP) vollständig dargestellt.

Gewässerraum

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

Einzig bei eingedolten Bächen ausserhalb Bauzone kann ausnahmsweise (im Sinne einer zwischenzeitlichen Umsetzungsvariante bis zum Vorliegen hinreichender Grundlagendaten) eine symbolhafte Darstellung des Gewässerraums, kombiniert mit einer zugehörigen Abstandsvorschrift in der BNO

(beidseitige Uferstreifen), umgesetzt werden. Die Gewässerraumbreite setzt sich somit aus dem jeweiligen Durchmesser der Bachleitung und den beidseitigen Uferstreifen von je 6 m Breite zusammen. Die Gemeinde Besenbüren erfüllt diese Anforderungen im Sinne der "Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung" (BVU, November 2022) grundsätzlich.

Es wird festgehalten, dass bei dieser zwischenzeitlichen Umsetzungsvariante künftig noch ein Umsetzungserfordernis mittels Gewässerraumzonen bestehend bleibt.

Bauzonenplan und Kulturlandplan

Die letzten Vorbehalte (formelle Korrekturen in BZP und KLP) aus der abschliessenden Vorprüfung wurden bereinigt.

Innerhalb Bauzone

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

Ausserhalb Bauzone

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

3.7.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan (BZP)

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

Kulturlandplan (KLP)

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

Oberflächenabfluss

Es liegen Schadenerfahrungen vor. Hinweise finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss: www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss.

Planungsbericht

Im Planungsbericht wird das Thema Hochwasser in Kapitel 5.6.10 (Hochwasserschutz) zielführend abgehandelt.

3.7.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Das rechtskräftige Waldareal wird im BZP und im KLP der Gemeinde bis auf die nachfolgend ausgeführten plangraphischen Abgrenzungsfehler korrekt orientierend abgebildet. Der Vorbehalt in der abschliessenden Vorprüfung zur plangraphischen Darstellung des Waldareals wurde bereinigt.

Im KLP und BZP wird die Pflanzgartenzone (vgl. Abbildung 1 nachfolgend: braun) nicht korrekt dargestellt. Im südöstlichen Randbereich überlappt sie das Waldareal geringfügig.

Weiter werden im KLP und BZP (in letzterem Orientierungsinhalt) die Naturschutzzone N02 "Steinemoos" beziehungsweise das offene Gewässer (Weiher) in dieser Naturschutzzone nicht korrekt dargestellt (vgl. Abbildung 1 nachfolgend: Hellgrün und blau [umfassende dunkelrote / pinkfarbige Line]). Auch hier wird das Waldareal am östlichen Rand geringfügig überdeckt.

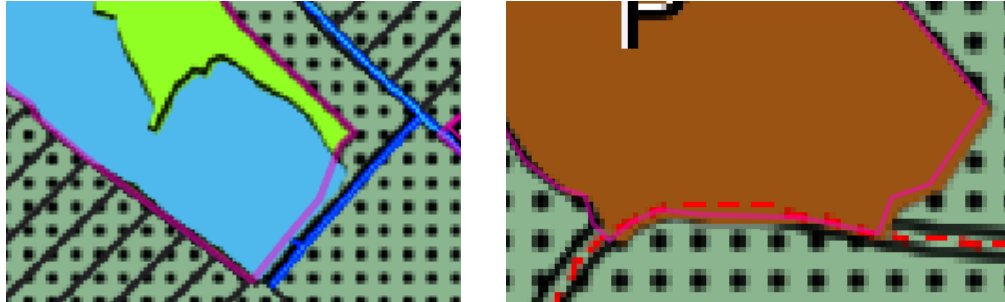


Abbildung 1: Auszug aus dem KLP mit Überlappung des rechtskräftigen Waldareals (pinkfarbige Linie). Links Naturschutzzone N02 "Steinemoos" (hellgrün und blau [umfassende dunkelrote / pinkfarbige Line] bei Koordinate 2668172 / 1241231; rechts Pflanzgartenzone (braun) bei Koordinate 2667962 / 1241062

Die Waldgrenzen sind im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegt. Gemäss Art. 15–18 RPG können in Bereichen, in denen rechtsgültig Wald ist, keine anderen Grundnutzungszone festgelegt werden. Ragt eine genehmigte Nutzungszone des BZP beziehungsweise des KLP in das rechtsgültige Waldareal hinein, hat der Wald Vorrang.

Aus den genannten Gründen kann für die oben beschriebenen Teilflächen der eingereichten Vorlage keine Genehmigung erfolgen. Die Gemeinde wurde schriftlich über diesen Sachverhalt orientiert und angehört. Mit Schreiben vom 9. Juli 2025 erklärt sich die Gemeinde einverstanden, die Abgrenzung bei der Naturschutzzone "Steinemoos" und bei der Pflanzgartenzone gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG im Genehmigungsverfahren gemäss vorstehender Abbildung 1 im Sinne einer **Direktänderung** zu korrigieren. So, dass das rechtskräftige Waldareal korrekt dargestellt wird.

Naturschutzzonen im Wald

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

Wertvolle Waldränder

Im KLP sind "Wertvolle Waldränder" festgelegt und in der BNO wurden entsprechende Schutzziele und Massnahmen verankert. Diese Festlegungen werden begrüsst. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass aus dieser Regelung kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

3.7.4 Umweltschutz

Lärm

Es werden nur untergeordnete Einzonungen beziehungsweise Bereinigungen am Bauzonenrand vorgenommen. Bei diesen Änderungen muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss auch hier die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Störfallvorsorge

Die Thematik "Störfallvorsorge" wird im Planungsbericht in Kapitel 5.8 behandelt. Darin wird festgehalten, dass sich gemäss Chemierisikokataster eine Erdgashochdruckleitung 70 bar der Erdgaszentralschweiz AG (Niederwil–Hünenberg) mit einem Konsultationsbereich von 100 m im Planungsgebiet befindet. Davon betroffen ist die OeBA "Hintermoos", die für Sport, Freizeit und Erholung genutzt wird. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung gibt es nach Beurteilung der Gemeinde keine risikorelevante Änderung. Daher ist keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich.

Energie

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

3.7.5 Archäologie

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

3.7.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege sind im Planungsbericht, Kapitel 5.6.5 mit den wichtigsten rechtlichen Grundlagen dargestellt. Die dort umschriebenen Massnahmen zur Substanzerhaltung sind angemessen. Die historischen Verkehrswege von regionaler Bedeutung mit Substanz/viel Substanz wurden als Orientierungsinhalt in den BZP und KLP aufgenommen. Die getroffene Regelung entspricht der Praxis zum Zeitpunkt der abschliessenden Vorprüfung.

Bei den Objekten "mit viel Substanz" von nationaler und regionaler Bedeutung sowie "mit Substanz" von nationaler Bedeutung ist in der Regel von einem überwiegenden öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung auszugehen. Gestützt auf die Empfehlung des Bundes zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) in der Nutzungsplanung sowie auf das Richtplankapitel S 1.5 sind diese Objekte nach aktueller Praxis als Schutzobjekte in den Nutzungsplänen festzulegen und mittels Schutzbestimmung in der BNO zu schützen. Das ist bei nächster Gelegenheit im Rahmen einer Teiländerung nachzuholen.

3.8 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der vorliegenden Revision der BNO übernimmt die Gemeinde die Baubegriffe und Messweisen der IVHB. Für die BNO gelten daher die Bestimmungen des dritten Titels der BauV vom 25. Mai 2011. Die kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften sind sachgerecht.

3.9 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke mussten mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Aufgrund der Flächengrössen unterhalb der Bagatellgrenze resultiert keine Mehrwertabgabepflicht.

3.10 Direktänderung

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

- Zuweisung Restfläche auf Parzelle 10 zur Landwirtschaftszone (vgl. Ziffer 3.6.1).
- Korrektur der Abgrenzung der Pflanzgartenzone im KLP gegenüber dem Waldareal (vgl. Ziffer 3.7.3, Abbildung 1).
- Korrektur der Abgrenzung der Naturschutzzone "Steinemoos" beziehungsweise des offenen Gewässers im KLP gegenüber dem Waldareal (vgl. Ziffer 3.7.3, Abbildung 1).

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 30. Juni 2025 angehört. Er nimmt die Direktänderung in seinem Schreiben vom 9. Juli 2025 zustimmend zur Kenntnis.

In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen fanden folglich nicht statt.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

4. Ergebnis

Abgesehen von den vorgenannten Berichtigungen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Bessenbüren am 22. November 2024, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Der Kulturlandplan (sowie der Bauzonenplan orientierend) werden durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Zuweisung der Restfläche auf Parzelle 10, zwischen Bach "Chneubrecher" und Gemeindegrenze (vgl. Koordinate 2669186 / 1241083) zur Landwirtschaftszone.
- Korrektur Abgrenzung Pflanzgartenzone bei der südöstlichen Zonengrenze (vgl. Koordinate 2667962 / 1241062) gegenüber dem Waldareal. Korrekte Darstellung Waldareal gemäss kantonalem Waldgrenzenplan.
- Korrektur Abgrenzung Naturschutzzone N02 "Steinemoos", inklusive offenes Gewässer (Weiher) bei der südöstlichen Zonengrenze (vgl. Koordinate 2668172 / 1241231) gegenüber dem Waldareal. Korrekte Darstellung Waldareal gemäss kantonalem Waldgrenzenplan.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderungen.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Kantonsstrasse 10, 5627 Besenbüren
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.