



Kanton Aargau

Gemeinde Besenbüren



Objekt **Teiländerung Nutzungsplanung «Aufhebung Substanzschutz Rest. Pinte»**

Dokument **Planungsbericht**

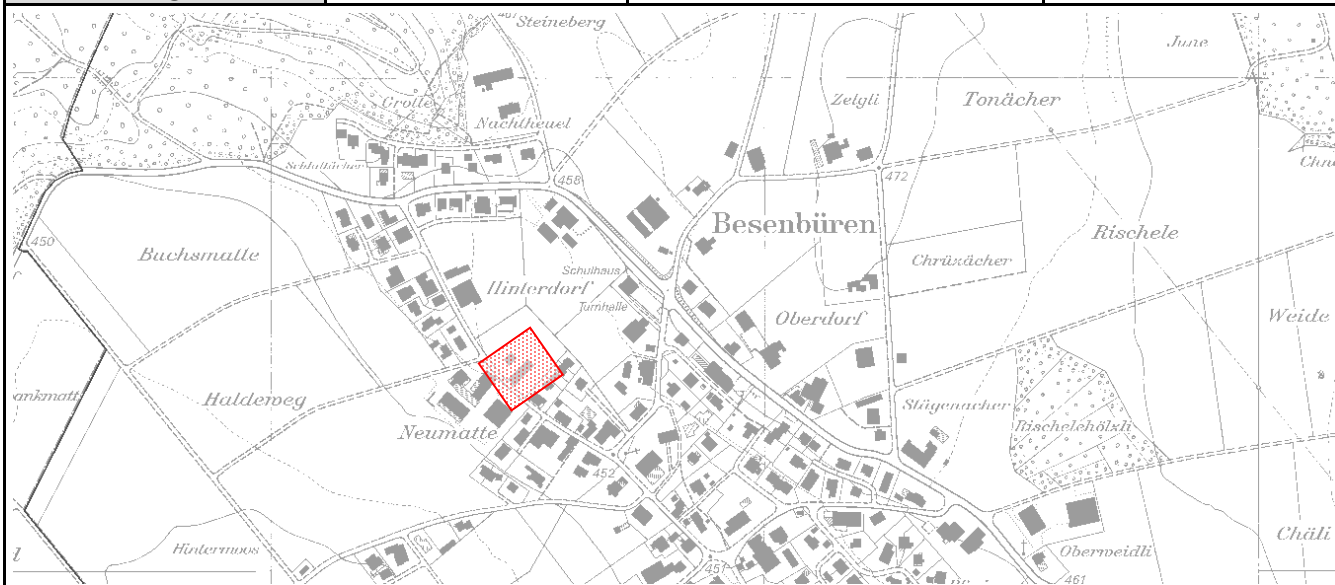
Gemäss Art. 47 RPV

Vorprüfungs-/
Mitwirkungsakten

Auflageakten

Beschluss Gemeinderat

Genehmigungsakten



KIP

SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.:

13.01.03

Erstellung:

Datum :

30.07.2019

Verfasser :

KEL

Änderungen :

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Besenbüren
Kantonsstrasse 10
5627 Besenbüren

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projektteam: Martin Keller, dipl. Ing. Raumplanung FH
Adrian Duss, MSc Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage</i>	5
1.1	Planungsgegenstand	5
1.2	Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung.....	6
1.3	Bisherige Planungsschritte.....	6
1.4	Verhältnis Gesamtrevision Nutzungsplanung	6
2	<i>Projektorganisation</i>	7
2.1	Auftraggeber	7
2.2	Projektteam	7
3	<i>Bestandteile der Teiländerung Bauzonenplan</i>	7
4	<i>Grundlagen</i>	8
4.1	Rechtliche Grundlagen.....	8
4.2	Raumplanerische / bau- und planungsrechtliche Grundlagen	8
4.2.1	ISOS.....	8
4.2.2	Bauzonenplan.....	8
4.2.3	Zonenvorschriften.....	9
4.2.4	Gestaltungsplan «Hinterdorf»	9
5	<i>Grobanalyse</i>	11
5.1	Beschrieb der Umgebung.....	11
5.2	Zeugenwert des Gebäudes.....	11
6	<i>Richtprojekt</i>	13
6.1	Richtprojekt Überbauung, Gestaltungsplan «Hinterdorf»	13
7	<i>Zentrale Sachthemen</i>	14
7.1	Substanzschutz	14
7.2	Volumenschutz.....	14
7.3	Zugang	14
8	<i>Inhalt Teiländerung Bauzonenplan / BNO</i>	15
8.1	Bauzonenplan.....	15
8.2	Bau- und Nutzungsordnung	15
9	<i>Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren</i>	15
9.1	Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG).....	15
9.2	Mitwirkung / Einwendungsverfahren.....	15
9.3	Beschlussfassung / Genehmigung	15

10	<i>Gesamtwürdigung</i>	16
10.1	Würdigung Vorgehen / Verfahren Änderung Bauzonenplan	16
10.2	Schlussfolgerung	16

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand

Das ehemalige Restaurant «Pinte» liegt an der Dorfstrasse 21, im Gebiet «Hinterdorf» der Gemeinde Besenbüren. Das Gebäude ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Besenbüren als Gebäude mit Substanzschutz ausgewiesen. Es ist gemäss Bau- und Nutzungsordnung zu unterhalten und darf nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens darf es aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

Parallel zur vorliegenden Planung wird über das Gebiet «Hinterdorf» ein Gestaltungsplan erarbeitet. Im Rahmen der Vorabklärungen zum Gestaltungsplan wurde die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Restaurant Pinte erörtert. Bei einer gemeinsamen Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde festgestellt, dass die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht mehr gegeben ist. Gegen eine Entlassung des Gebäudes aus dem Schutzstatus ist aus denkmalpflegerischer Sicht nichts einzuwenden.

Der Gestaltungsplan sieht die Erstellung eines Ersatzbaus am ungefähren Standort des Restaurants Pinte vor. Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung wird die rechtliche Voraussetzung zur Genehmigung der Gestaltungsplanung geschaffen.



Orthophoto 2019 (AGIS) mit Kennzeichnung des Gebäudes Restaurant Pinte

1.2 Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung soll der Substanzschutz für das ehemalige Restaurant Pinte an der Dorfstrasse 21 aufgehoben werden. Die Entlassung aus dem Substanzschutz soll die Umsetzung des Gestaltungsplanes Hinterdorf ermöglichen, welcher parallel zu dieser Planung erarbeitet wird.

Mit der Neubebauung des Gebietes im Rahmen des Gestaltungsplans wird insbesondere angestrebt:

- Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Rationelle Erschliessung unter Beachtung der bestehenden Strassensituation
- Hochstehende Gestaltung der Bauten und Freiräume für eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität

1.3 Bisherige Planungsschritte

Die ersten Bestrebungen zur Entwicklung des Gebietes Hinterdorf starteten im Jahr 2014. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes wurde zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde Besenbüren am 22. Juni 2017 eine Begehung des ehemaligen Restaurants Pinte durchgeführt. Ziel war die Überprüfung der Schutzwürdigkeit betreffend des Substanzschutzes des Restaurants Pinte. Mit Schreiben vom 27. Juni 2017 empfiehlt die kantonale Denkmalpflege, das Gebäude wegen fehlender materieller Zeugenschaft aus dem Bauinventar zu entlassen. Dieser Umstand wurde in die Gestaltungsplanung miteinbezogen.

Das Büro KIP Siedlungsplan AG in Wohlen erarbeitet den Gestaltungsplan. Die im Richtprojekt gezeigten Inhalte sollen damit planerisch gesichert werden. Am 8. Juli 2019 wurde zusätzlich die Entlassung des Restaurants Pinte aus dem Substanzschutz durch die Ausarbeitung einer Teiländerung der Bauzonenplanung durch den Gemeinderat beschlossen.

1.4 Verhältnis Gesamtrevision Nutzungsplanung

Zurzeit läuft die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Besenbüren. Da der Zeitplan der Gestaltungsplanung „Hinterdorf“ einen früheren Abschluss der Planungsarbeiten vorsieht als die Gesamtrevision, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, parallel eine Teiländerung der Nutzungsplanung vorzuziehen. Die Abstimmung der vorliegenden Planung mit der Gesamtrevision ist sichergestellt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird das Bauinventar der Gemeinde gesamthaft aktualisiert und eine Beurteilung der Schutzwürdigkeit der restlichen Bauten in Besenbüren vollzogen.

2 Projektorganisation

2.1 Auftraggeber

Der Auftraggeber für die Teiländerung der Nutzungsplanung ist die Einwohnergemeinde Besenbüren. Die Firma Koch Immobilien AG, Büttikon beteiligt sich an den anfallenden Kosten.

2.2 Projektteam

KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Adrian Duss, MSc Geographie
- Martin Keller, Dipl. Ing. Raumplanung FH

Zuständig für die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Teiländerung der Nutzungsplanung ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind, nebst den obengenannten Parteien, die folgenden Stellen und Vertreter:

Gemeindeammann	Mario Räber
Gemeinderat (Ressort Hoch- und Tiefbau, Raumplanung)	Thomas Lang
Externe Bauverwaltung	Hans Wipf
BVU ARE Kreisplaner/innen	Benno Freiermuth
BKS AK Kantonale Denkmalpflege	Pius Räber

3 Bestandteile der Teiländerung Bauzonenplan

Verbindliche Bestandteile:

- Änderungsplan «Aufhebung Substanzschutz Rest. Pinte », 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (synoptische Darstellung)

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Protokoll der kantonalen Denkmalpflege zur Begehung vom 22. Juni 2017
- Regionale Stellungnahme vom ...
- Bericht zum Mitwirkungsverfahren vom
- Kantonale Fachliche Stellungnahme vom

4 Grundlagen

4.1 Rechtliche Grundlagen

Die Nutzungsplanung ist gemäss §§ 13ff des Aargauischen Baugesetzes (BauG) geregelt. Die Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. August 2013)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
- Bauzonenplan Mst. 1:2'500 der Gemeinde Besenbüren vom 17. Juni 2009
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Besenbüren vom 17. Juni 2009

4.2 Raumplanerische / bau- und planungsrechtliche Grundlagen

4.2.1 ISOS

Das Ortsbild der Gemeinde Besenbüren ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf mit regionaler Bedeutung eingestuft. Die Bebauung entlang der Dorfstrasse, u.a. mit dem Restaurant Pinte, befindet sich im Gebiet 1 «Vorder- und Hinterdorf», für welches das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) festgelegt ist. Der angrenzende Freiraum befindet sich im ISOS im «IV Umgebung im Norden», für welche das Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) festgelegt ist.

4.2.2 Bauzonenplan

Das Restaurant Pinte liegt auf der Parzelle Nr. 93. Diese ist der Dorfzone zugewiesen. Das Restaurant Pinte ist als Gebäude mit Substanzschutz festgelegt.

Der Teil der Parzelle Nr. 93, auf welchem sich das Restaurant befindet unterliegt nicht der angrenzenden Sondernutzungsplanpflicht.



Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan der Gemeinde Besenbüren

4.2.3 Zonenvorschriften

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan befindet sich die Parzelle 93 in der Dorfzone. Für die Dorfzone gelten die nachfolgenden Kenndaten (BNO § 4).

	Dorfzone D
Ausnützung	0.6
Gebäudehöhe [m]	9.0*
Firsthöhe [m]	14.0*
Gebäuelänge [m]	40.0*
Grenzabstand klein [m]	5*
Grenzabstand gross [m]	5*
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III

* Masse gelten nur bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird (bspw. im Interesse des Ortsbildes (§ 5 Abs. 3 BNO)).

Die Dorfzone ist gemäss § 5 BNO für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe (Läden, Restaurants, etc.) und mässig störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft bestimmt. Sie umfasst den alten, gewachsenen Dorfteil. Die bestehende bauliche Struktur ist nach Möglichkeit zu erhalten und der Charakter durch Neu- und Umbauten nicht zu beeinträchtigen.

§ 5 Abs. 2 BNO fordert eine Eingliederung der Bauten. Diese müssen sich bezüglich kubischer Erscheinung, Stellung, Dachgestaltung und Gliederung der Fassade in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind ansprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig einzufügen.

In der Dorfzone sind als Dachform nur Satteldächer mit 30° bis 45° Neigung zulässig. Als Ausnahme sind auf untergeordneten, eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Gebäudefläche von 50 m² auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dachgauben und Lukarnen sind im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihr Anzahl und Grösse darf die Erscheinung des Hauptdaches nicht stören. Die Länge darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der massgebenden Fassadenlänge betragen. Nicht überdachte Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Vereinzelt liegende Dachflächenfenster bis 0.8 m² Einbaugrösse können bewilligt werden.

Die offene Bauweise ist die Regel. Bestehende Altbauten dürfen erneuert, umgebaut, ausgebaut und angebaut werden. Der Abbruch und Wiederaufbau auf dem bisherigen Grundriss mit gleicher First- und Traufhöhe ist möglich. Der Umbau ist jedoch einem Abbruch und Neuaufbau vorzuziehen.

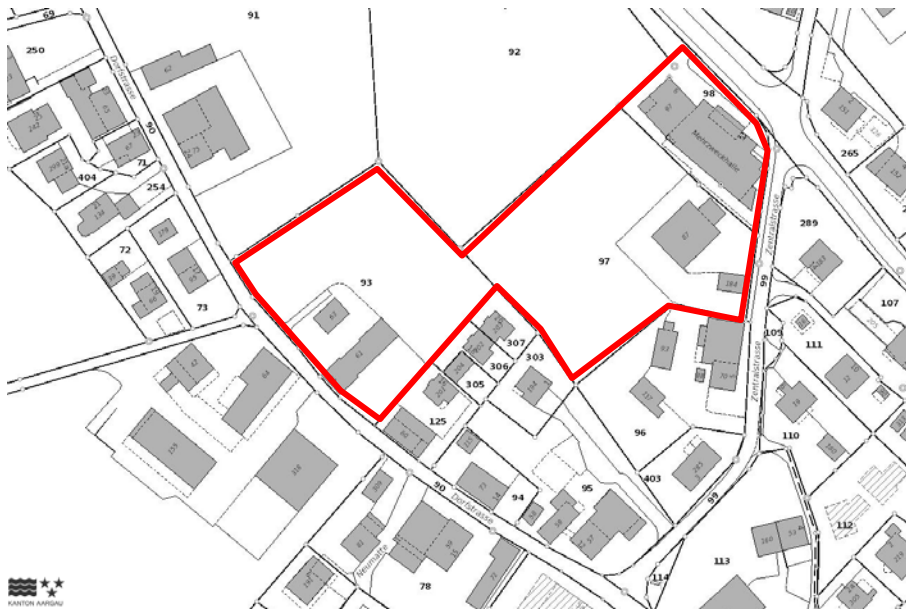
Innerhalb der Planungserimeters ist die Liegenschaft Dorfstrasse 61, Restaurant Pinte als Gebäude mit Substanzschutz ausgewiesen. Gemäss §17 der BNO sind Bauten von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig. Werden die gesetzlichen Abstände zu Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartements voraus.

4.2.4 Gestaltungsplan «Hinterdorf»

Nachstehende Abbildung zeigt den Perimeter der parallel laufenden Gestaltungsplanung «Hinterdorf». Der Perimeter entspricht nicht der Festlegung der Sondernutzungsplanpflicht gemäss geltendem Bauzonenplan. Die südlichen, überbauten Teile wurden aus dem Gestaltungsplan entlassen, da sich hier eine sehr heterogene Baustruktur präsentiert und nach Rücksprache mit den Grundeigentümern

zurzeit kein Interesse an einer Neuentwicklung besteht. Eine Integration in den Gestaltungsplan wird im Hinblick auf die Planung der nördlichen Bereiche als nicht zielführend erachtet. Die Entwicklung in diesem Bereich wird voraussichtlich auf den einzelnen Parzellen zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen.

Hingegen wurde das Gebäude Pinte in den Gestaltungsplan integriert. Damit kann sichergestellt werden, dass auch nach Entlassung des ehem. Restaurants Pinte aus dem Substanzschutz, die raumplanerisch qualitätsvolle Situation an diesem Ort (Stellung und Ausrichtung der Baute) bewahrt werden kann. In der Gestaltungsplanung werden die Festlegungen für einen Neubau im Bereich der Pinte festgelegt.



Gestaltungsplanperimeter Hinterdorf (rot) mit zugehörigen Parzellen

5 Grobanalyse

5.1 Beschrieb der Umgebung

Der Strassenraum der Dorfstrasse wird im Bereich des Restaurants Pinte stark von den teilweise sehr nahe an der Strasse gelegenen Gebäuden geprägt. Die Gebäude befinden sich in einem Abstand von bis zu 50 cm zum Strassenrand. Die Vorplatzbereiche der Gebäude sind meist als Hartfläche ausgebildet, so dass der Strassenraum optisch von Fassade zu Fassade wirkt.

Die Anordnung der Bauten entlang der Dorfstrasse erfolgte mehrheitlich parallel zum Strassenverlauf. Das Restaurant Pinte sowie vereinzelt Ökonomiebauten stehen giebelseitig zur Strasse.

Neben dem Restaurant Pinte sind zwei weitere Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft als Gebäude mit Substanzschutz ausgewiesen. Bei den Gebäuden handelt es sich um die ehemalige Besenfabrik und Schmiede an der Dorfstrasse 16 und um das ehemalige Fabrikgebäude und heutige Mehrfamilienhaus an der Dorfstrasse 14. Die beiden Bauten weisen einen erheblich höheren bauhistorischen Zeugenwert auf.



a.) Ansicht Südfassade Rest. Pinte mit Zugang von der Dorfstrasse



b.) Ansicht Rest. Pinte von Osten



c.) Ansicht der Südostfassade Rest. Pinte

5.2 Zeugenwert des Gebäudes

Das Gebäude ist im Bauinventar des Kantons Aargau von 1999 (ehemals "Kurzinventar" genannt) unter der Objektnummer BEB904 aufgeführt. Bei einer umfassenden Besichtigung vom 22. Juni 2017 unter der Leitung von Herrn Pius Räber, Kantonale Denkmalpflege des Kantons Aargau wurde die Schutzwürdigkeit überprüft (vgl. Protokoll Begehung in der Beilage).

Im Rahmen der Beurteilung wurde festgestellt, dass das vermutlich aus dem 18. Jh. stammende ehemalige Bauernhaus mit Gastwirtschaft und Scheune im Laufe des 19./20. Jh. und insbesondere in den 1980er und 90er Jahren viele und tiefgreifende bauliche Veränderungen erfahren hat. Zum heutigen Zeitpunkt kann dem Gebäude kein erheblicher materieller Zeugenwert mehr zugesprochen werden. Sowohl in der äusseren Erscheinung mit den mehrfach veränderten Fassaden als auch in der inneren Raumteilung und Ausstattung sind die historischen Verhältnisse kaum mehr nachvollziehbar. Grosse Teile der Aussen- und Binnenwände sowie die gesamte Dachkonstruktion und vermutlich auch die Deckenbalkenlagen sind erneuert worden und weisen somit keinen bauhistorischen Wert mehr auf; allenfalls könnten unter den Wandoberflächen noch Teile des alten Mauerwerks vorhanden sein. Als einzige wahrnehmbare historische Bausubstanz sind die beiden Gewölbekeller zu erwähnen, welche quer zum First unter dem alten Wohnteil (Gaststube) angeordnet sind; möglicherweise liessen sich diese in ein Neubaukonzept miteinbeziehen.

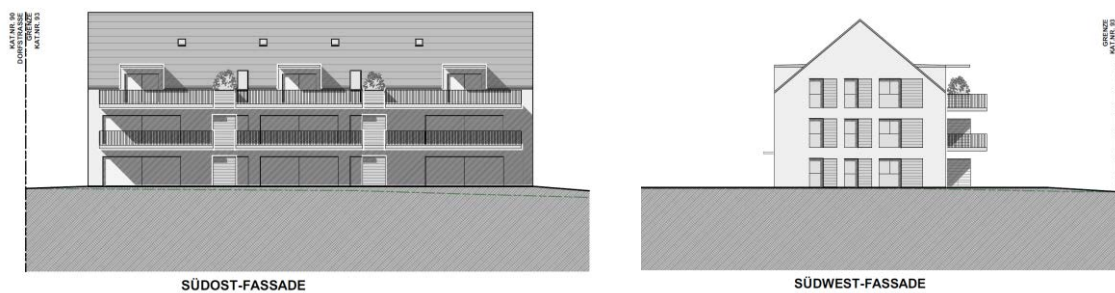
Gemäss der Michaeliskarte von 1840 existierte der stirnseitig zur Dorfstrasse gerichtete, längliche «Gebäuderiegel» bereits in der gleichen Ausrichtung und ungefähr der gleichen Ausdehnung. Er gehörte zu einer Gruppe von langgestreckten, giebelständig zur Dorfstrasse gestellten Bauten, von denen aber keine weiteren erhalten sind. In den heutigen Verhältnissen ist die ortsbildprägende Wirkung (Situationswert) nicht als dermassen hoch einzuschätzen, dass sich die Forderung nach einer exakten Erhaltung des Volumens mitsamt dem engen Bezug zum Strassenraum aufdrängen würde (Volumenschutz). Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebäudes mit der ehemaligen Besenfabrik und Schmiede Dorfstrasse 16 (BEB905) und dem ehemaligen Fabrikgebäude und heutigen Mehrfamilienhaus Dorfstrasse 14 (BEB906) zwei kommunal geschützte Gebäude von erheblichem bauhistorischem Zeugenwert befinden.

6 Richtprojekt

6.1 Richtprojekt Überbauung, Gestaltungsplan «Hinterdorf»

Auf der Parzelle Nr. 93 wurde im Rahmen der Gestaltungsplanung ein Richtprojekt der Firma Swissprojekt AG, Rudolfstetten erarbeitet. Das Richtprojekt stellt einen wegweisenden Bestandteil der Gestaltungsplanung dar.

Das Richtprojekt sieht die Anordnung der Gebäude um eine gemeinsame Platzfläche vor. Die Gebäude werden so um den Platz angeordnet, dass dieser durch die Bauten gefasst wird. Die Höhen der Gebäude werden an die Topographie angepasst. Es sollen geringe Geländeeinschnitte erfolgen.



Richtprojekt Swissprojekt AG, Ansichten des Gebäudes B

Der Baukörper B wird an ungefährender Lage und mit derselben Ausrichtung wie das Restaurant Pinte gestellt. Der Bau ist giebelseitig mit einem Abstand von 3.70 Meter zur Dorfstrasse geplant. Das Gebäude wird in Anlehnung an das vorhandene Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach ausgeführt und im Unterabstand zur Dorfstrasse situiert.

Ebenfalls in Anlehnung an das Restaurant Pinte wird das neue Gebäude mit verputzter Fassade und mit raumhohen Fenstern und hölzernen Schiebeläden geplant. Durch die Ausformulierung der Fensterläden werden bäuerliche Elemente modern interpretiert. Die Satteldächer werden ohne Dachüberstände ausgeführt und weisen eine Neigung von 40° auf.

Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr erfolgt über die Abfahrtsrampe zur Tiefgarage an der nördlichen Parzellengrenze. Die Zufahrt ist von den Aussenräumen entkoppelt. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht eine Hofsituation über welche neu der Zugang für den Langsamverkehr erfolgt.

7 Zentrale Sachthemen

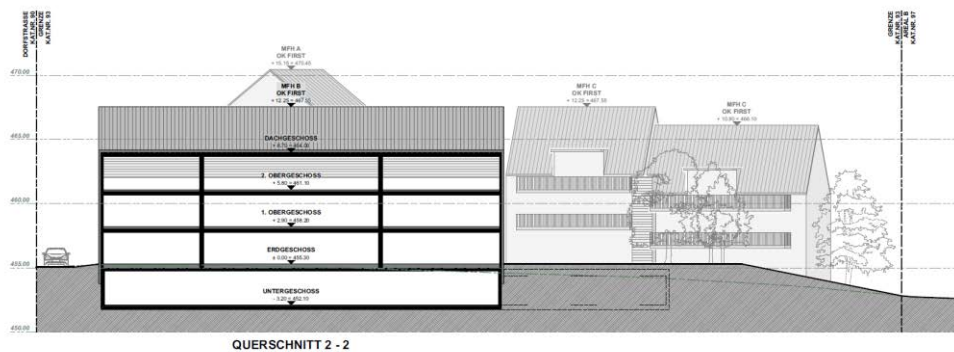
7.1 Substanzschutz

Aufgrund der Begehung und der anschliessenden Begehung durch die kantonale Denkmalpflege wird eine Aufhebung des Substanzschutzes befürwortet. Das ehemalige Restaurant «Pinte» an der Dorfstrasse 22 weist keine materielle Zeugenschaft mehr auf. Es kann aus dem Bauinventar entlassen werden. Damit ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit für eine Entlassung aus dem kommunalen Substanzschutz im Rahmen einer Teiländerung Nutzungsplanung. Bei der geplanten Überbauungsstudie im Rahmen der Gestaltungsplanung wird auf die beiden südöstlich benachbarten kommunalen Schutzobjekte BEB 905 (Besenfabrik Dorfstrasse 16) und BEB 906 (Wohnhaus, ehem. Fabrikgebäude Dorfstrasse 14) gebührende Rücksicht genommen werden.

Der Ersatzneubau wird mit verputzter Fassade ausgeführt. Dadurch wird ein Bezug zum Restaurant Pinte geschaffen

7.2 Volumenschutz

Ebenfalls als nicht zwingend wird gemäss der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege ein Volumenschutz erachtet. Im Rahmen der Gestaltungsplanung wurde auf die Lage und Ausrichtung des Ersatzneubaus an ungefährender Lage geachtet und diese mittels Baufeldern gesichert. Die Geschossigkeit und die Höhenausdehnung nehmen ebenfalls Bezug auf das vorhandene Gebäude. Die Gebäudelänge und -tiefe hingegen entsprechen einer zeitgenössischen Auslegung und nehmen Bezug auf die 5 weiteren Neubauten, welche im Rahmen des Gestaltungsplanes vorgesehen sind.



Richtprojekt Swissprojekt AG, Längsschnitt Gebäude B

7.3 Zugang

Der Zugang zum Gebäude Restaurant Pinte erfolgt heute auf der Strassenseite. Durch die Nähe der Fassade zur Strassenkante sollte der Zugang neu organisiert werden. Die Erschliessung für den Langsamverkehr ist ab der gemeinschaftlichen Freifläche östlich des Gebäudes vorgesehen. Der Zugang für die Bewohner, welche mit dem Privatfahrzeug ankommen, erfolgt direkt über die Tiefgarage.

8 Inhalt Teiländerung Bauzonenplan / BNO

8.1 Bauzonenplan

Der Substanzschutz für das Restaurant Pinte wird für das Gebäude an der Dorfstrasse 61 aufgehoben. Es erfolgen keine anderweitig geänderte Festlegungen.

8.2 Bau- und Nutzungsordnung

Im Abgleich zum Bauzonenplan wird das Objekt aus der Liste der Gebäude mit Substanzschutz im Anhang 1 der Bau- und Nutzungsordnung entfernt.

9 Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren

9.1 Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat in der fachlichen Stellungnahme vom zu den relevanten Sachfragen des Änderung Nutzungsplanung «Aufhebung Substanzschutz Rest. Pinte» Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Besenbüren am zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

9.2 Mitwirkung / Einwendungsverfahren

Parallel zur fachlichen Stellungnahme durch die Abteilung für Raumentwicklung wird die Bevölkerung von Besenbüren informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schutzwürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

9.3 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch die Gemeindeversammlung (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung der Änderung Nutzungsplanung «Aufhebung Substanzschutz Rest. Pinte» erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau (§ 27 BauG).

10 Gesamtwürdigung

10.1 Würdigung Vorgehen / Verfahren Änderung Bauzonenplan

Das Gebäude des Restaurants Pinte ist im Bauzonenplan als Gebäude mit Substanzschutz festgelegt. Um die Umsetzung des parallel durchgeführten Verfahrens des Gestaltungsplanes zu ermöglichen und dadurch eine optimale, einheitliche Entwicklung des Gebietes Hinterfeld zu erreichen, ist die Teiländerung der Nutzungsplanung notwendig. Mit der Qualitätssicherung im Rahmen des Gestaltungsplans wird zudem der raumplanerischen Situation im Bereich des bestehenden Gebäudes Rechnung getragen.

10.2 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ein fundiertes Planungsinstrument dar, das die notwendigen Randbedingungen für eine Neubebauung, resp. die Umsetzung des Gestaltungsplanes gewährleistet.

Die Gemeinde Besenbüren, die Verfasser des Gestaltungsplans und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Verfahren eine qualitätsvolle Entwicklung des Gebietes «Hinterdorf» zu ermöglichen, welche auf die lokale, regionale und überregionale Zielvorstellungen berücksichtigt.