

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West
Benno Freiermuth, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 33 17
benno.freiermuth@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat Besenbüren
Kantonsstrasse 10
5627 Besenbüren

24. Juni 2020

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVUARE.18.7098 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Besenbüren
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Widme"

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. Mai 2020 haben Sie uns die oben erwähnte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Benno Freiermuth
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung

Kopie (mit Vorprüfungsbericht und Prüfbericht Geodaten) an

- KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- BVU/AVK, Daniel Müller
- BVU/ARE/OSR Ost, Catherina Hitz
- BVU/ARE/OSR West, Ivo Speck

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

24. Juni 2020

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.18.7098 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Besenbüren
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Widme"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 15. Mai 2020 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

Gestaltungsplan "Widme" bestehend aus:

- Situationsplan 1:500 vom 26. Juni 2019
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 29. April 2020

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 29. April 2020
- Richtprojekt Variante A; Urs Müller Architekten und Planer SIA vom 14. Mai 2018
- Richtprojekt Variante B; Urs Müller Architekten und Planer SIA vom 14. Mai 2018
- Richtprojekt Freiraum Variante A; Rosenmayr Landschaftsarchitektur vom 17. Mai 2017
- Richtprojekt Freiraum Variante B; Rosenmayr Landschaftsarchitektur vom 30. Januar 2018
- Erschliessung Gebiet Widme, Grobkonzept Strassenprojekt vom 2. Juli 2019
- Erschliessung Gebiet Widme, Konzept Verbreiterung Schachenweg vom 2. Juli 2019
- Fachgutachten zum Richtprojekt "Widme"; Daniel Zehnder, dipl. Architekt vom 24. Mai 2017
- Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan "Widme"; Marti Partner Architekten und Planer AG vom 17. April 2018
- Bericht zum Mitwirkungsverfahren vom 4. Mai 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das knapp 0,7 ha grosse, weitestgehend unbebaute Gebiet "Widme" am südwestlichen Rand des Siedlungsgebiets von Besenbüren liegt in der Dorfzone und ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Diese soll mit einem Gestaltungsplan umgesetzt werden. Mit diesem werden folgende Ziele verfolgt: Abstimmung der Überbauung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung, hochwertige Gestaltung der Bauten und Freiräume (hohe Siedlungs- und Wohnqualität), Ermöglichung verschiedenartiger Wohnformen, flexible Reaktionsmöglichkeiten entsprechend der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

2. Gesamtbeurteilung

Mit der sorgfältigen Planung wurde insgesamt eine sachgerechte Lösung erarbeitet, um die Ziele des Gestaltungsplans zu erreichen.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht vom 8. Juli 2019 ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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

3.2 Regionale Abstimmung

Die Vorlage hat keine überörtlichen Auswirkungen. Eine regionale Abstimmung ist somit nicht notwendig.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

3.3.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Das Richtprojekt liegt in zwei Varianten vor (Varianten A und B). Beide Varianten sind innerhalb der Festlegungen im Gestaltungsplan umsetzbar. Variante B unterscheidet sich insofern von Variante A, als dass in der mittleren Reihe zwei Mehrfamilienhäuser statt vier Einfamilienhäuser angeordnet werden.

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern (Richtplankapitel S 1.1). Die beigelegten fachlichen Stellungnahmen sind fundiert. Die Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar und sachgerecht. Für die detaillierte ortsbauliche Beurteilung kann auf diese Stellungnahmen verwiesen werden.

Für die Beurteilung im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren beauftragt der Gemeinderat einen neutralen Experten (§ 37 Abs. 1 SNV). Bei der Beurteilung sind die Vorgaben betreffend Gestaltung der Bauten und des Aussenraums (§ 37 SNV) zu beachten. In den SNV sind konkrete Vorgaben zu den Bauten (§§ 9–15 SNV) und zum Aussenraum (§§ 16–20 SNV) ausformuliert. Damit kann die geforderte Qualität sichergestellt werden.

Die Abweichung der maximal zulässigen Ausnützung gegenüber der Normalbauweise beträgt ca. 15 % (von 0,6 auf maximal 0,7). Dies ist sachgerecht.

Ortsbild und Städtebau

Die fachliche Stellungnahme vom 17. April 2018 nimmt Bezug auf das Richtprojekt. Das Gesamtkonzept wird als überzeugend beurteilt. Sowohl die Kombination von Gross- und Kleinkörnigkeit als auch die Übernahme weiterer wesentlicher Typologien und Charakteristiken des Dorfes sei gelungen. Dies, kombiniert mit neuen Elementen, ermögliche einerseits die Einordnung ins Dorfbild und andererseits bleibe das ältere Dorf in seiner Erscheinung weiterhin ablesbar.

Das Mehrfamilienhaus (Baufeld A) wird in seiner Stellung gegenüber dem geschützten Nachbarnhaus (Parzelle 80) positiv beurteilt. Durch die abgewinkelte Nordostfassade öffnet sich ein grosser Freiraum, der sich förderlich für das Bauernhaus auswirke.

Das Richtprojekt erfülle die Einordnungsanforderungen im vorliegenden ländlichen Raum, angrenzend an den Dorfkern von regionaler Bedeutung.

Da die Gebäudefront gegen die Landschaft im Südwesten hin mit den Haupt- und Nebenbauten (Garagen) auf der Ebene des Erdgeschosses fast durchgehend geschlossen wirkt, ist mit geeigneten Regelungen sicherzustellen, dass nicht vollends die Wahrnehmung einer geschlossenen Gebäudefront entsteht. Mit den im Sinne der Beratung erfolgten Ergänzungen in § 11 SNV werden grundeigentümerverschreibende Regelungen festgelegt, welche ein bezüglich den Hauptbauten aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Durchsichten gewährleisten. Die Bemühungen um die Einpassung ins Landschaftsbild bei der Erarbeitung des Richtprojekts werden anerkannt.

Die Baufelder zum Schachenweg (Parzellengrenze) weisen einen Abstand von 4,0 m auf und entsprechen den gesetzlichen Vorgaben gegenüber Strassen. Der überfahrbare Bereich ist im Sinne des Ausweichens von Fahrzeugen entsprechend zu gestalten und soll mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag geregelt werden (§ 23 SNV).

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Gemäss Freiraumkonzept ist die Gestaltung des Siedlungsrandes für die Erhaltung des Ortsbildcharakters wichtig. Vorgesehen sind Obstbäume, insbesondere gegen die Landschaft im Südwesten hin.

Um die vorstehend bereits thematisierte unerwünschte optische Wirkung einer geschlossenen Gebäudefront zusätzlich zu kaschieren, sind die geplanten Obstbäume und die in den Visualisierungen des Richtprojekts gezeigten berankten Fassaden essentiell. Eine minimale Anzahl am Siedlungsrand zu pflanzenden und durch die jeweiligen Grundeigentümer zu pflegenden Obstbäume ist in § 18 Abs. 2 SNV festgelegt.

3.3.2 Erschliessung

Damit der Schachenweg den zukünftigen Anforderungen gerecht wird, soll dieser mit einem 1,60 m breiten, überfahrbaren Bereich ergänzt werden. Er ist im Sinne des Ausweichens von Fahrzeugen auf dem Schachenweg freizuhalten und auszugestalten. Die öffentliche Nutzung des überfahrbaren Bereichs ist, soweit die Flächen nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Anmerkung im Grundbuch rechtlich sicherzustellen (vgl. § 23 SNV). Präzisierend ist festzuhalten, dass der Vertrag und dessen Anmerkung im Grundbuch bei Einreichen des Baugesuchs vorliegen sollen. Es wird empfohlen, § 23 SNV entsprechend zu ergänzen (**wichtiger Hinweis**).

Im Planungsbericht sowie in § 27 SNV ist festgehalten, dass der Knoten Schachenweg / Bereich Erschliessung EFH so auszugestalten ist, dass Zügel-, Kehr- sowie Rettungsfahrzeuge wenden können. Details sollen jedoch erst im Baubewilligungsverfahren geklärt werden.

Hinweis zum nachgelagerten Verfahren: Entsprechend der erfolgten Beratung wird darauf hingewiesen, dass Wendepunkte grosszügig zu gestalten sind und sich nicht im Bereich von Spiel- oder Begegnungspunkten befinden sollten. Rückwärtsmanöver bergen immer Sicherheitsrisiken.

Gemäss § 20 SNV sollen die Erschliessungswege mit einer hochwertigen Pflasterung respektive mit offenen, versickerungsfähigen Fugen erstellt werden. Dies soll zur abwechslungsreichen Gestaltung der Erschliessungsstrasse als "Wohnstrasse" beitragen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein solcher Belag weder für fahrzeugähnliche Geräte (Kickboard, Inline Skates) noch für Kinderwagen oder Velo eignet und den Anforderungen der Hindernisfreiheit gemäss Behindertengesetz (BehiG) kaum gerecht wird. Negativ wirkt sich ein solcher Belag ebenfalls auf die Lärmemissionen und den Unterhalt (Winterdienst) aus.

3.3.3 Weitere materielle Hinweise

Siedlungsentwässerung

Gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) ist der Projektperimeter im Teil-Trennsystem (Einleitung in Gewässer mit Retention) zu entwässern. Dies wurde so in die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften aufgenommen. Weiter wird der Gemeinde empfohlen mit der Erschliessung Gebiet "Widme" (Strassenprojekt) auch die gemäss GEP neu geplante Sauberwasserleitung bis zur Dorfstrasse zu realisieren.

Lärm

Im Planungsbericht (Kapitel 7.3.4) wird ausgeführt, dass gemäss Grobkataster Strassenlärm des Kantons Aargau auf dem Planungsgebiet mit keinen kritischen Lärmimmissionen zu rechnen sei. Diese Einschätzung ist nachvollziehbar.

3.3.4 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Die Gemeinde hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV), wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

Die Sondernutzungsvorschriften sind sachgerecht und unterstützen die Ziele des Gestaltungsplans.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Benno Freiermuth
Kreisplaner

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Raumentwicklung

Grundlagen und Kantonalplanung

Sophie Lambelet, Umweltnaturwissenschaftlerin ETH
GIS-Spezialistin/Planerin
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 76
sophie.lambelet@ag.ch

15. Oktober 2019

Prüfbericht Geodaten

Geschäfts-Nr.: BVUARE.18.7098 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Besenbüren
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Widme"

Sehr geehrte Damen und Herren

Seit der Einführung des Datenmodells Nutzungsplanung anfangs 2018 sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Geodaten für die Nutzungs- und Sondernutzungsplanung modellkonform aufzubereiten. Das gemeinsame Datenmodell und eine einheitliche Datenqualität sind erforderlich, um die Daten rechtssicher und effizient zu verwenden, auszutauschen und bewirtschaften zu können.

Auf der Rückseite finden Sie das Prüfergebnis zu den gelieferten Geodaten:

- das Qualitätsmerkmal ist erfüllt oder vorliegend nicht relevant
 das Qualitätsmerkmal ist nicht erfüllt; bitte beachten Sie das kursiv Gedruckte

Im Ergebnis ist ein Punkt für die Überarbeitung/Erarbeitung der Geodaten zu beachten.

Auch wenn Geodaten der Nutzungsplanung aktuell zwar noch keine rechtliche Wirkung haben und modellkonforme Daten erst ab 2021 obligatorisch sein werden (Einführung des Katasters für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen; ÖREB), ist es sehr ratsam, sich bereits jetzt nach dem neuen Standard zu richten. Damit können insbesondere kurzfristige und aufwendige Nachbearbeitungen der Geodaten durch die Gemeinde vermieden werden.

Wir danken Ihnen für Ihr aktives Mitwirken zur Verbesserung der Datenqualität. Bei Fragen helfen wir gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Bernhard Fischer
Sektionsleiter



Sophie Lambelet
GIS-Spezialistin

- Daten liegen in vorgegebenem Format vor**
 Geodaten müssen im Format INTERLIS 2 geliefert werden. Übergangsweise werden auch die Formate Shape File, File-Geodatabase, DXF und INTERLIS 1 akzeptiert.
- Geodaten sind im CH1903+ LV95 georeferenziert**
 Geodaten müssen im Schweizer Koordinatensystem vorliegen, vorzugsweise in CH1903+ LV95.
- Alle obligatorischen Attribute sind abgefüllt und entsprechen den erlaubten Werten**
 Einige Attribute müssen zwingend ausgefüllt werden (insbesondere KTCODE, GDEBez, GDEAbk, Strasse).
 Attributwerte müssen den Werten gemäss Datenbeschreibung in der technischen Richtlinie entsprechen.
- Zonengrenzen sind parzellenscharf**
 Geodaten müssen parzellenscharf vorliegen (Toleranz 1 mm).
- Waldgrenze entspricht der aktuellen Waldfeststellung/Waldausscheidung**
 Zonengrenze muss lagegenau auf bestehende Waldfeststellung/Waldausscheidung liegen (Toleranz 1 mm).
- Strassen sind klar der Bauzone oder dem Kulturlandplan zugeteilt**
 In einzelnen Bereichen ist die Trennung von BZ und KL unklar.
- Die gesamte Gemeindefläche ist einer Grundnutzung zugeordnet**
 Die gesamte Gemeindefläche muss lückenlos einer Nutzung zugeordnet werden. Gegebenenfalls werden Flächen mit den Orientierungsinhalten wie zum Beispiel Wald (KTCODE 4491), Gewässer (KTCODE 1629, 3291) und Verkehrsflächen (KTCODE 1811, 1812, 4211, 4212) gefüllt.
- Es bestehen keine Überlappungen und Lücken in der Grundnutzung**
 Die Geodaten müssen topologisch korrekt geliefert werden, das heisst die Daten dürfen sich in der Grundnutzung weder überlappen noch Lücken (auch keine Sliver-Polygone) bilden.
- Überlagerungen passen topologisch auf Grundnutzung**
 Überlagerungen müssen auf die Grundnutzung topologisch abgestimmt werden, wenn ein fachlicher Zusammenhang besteht (zum Beispiel Landschaftsschutzzone).
- Alle Strassen haben den Wert [ja] beim Attribut Strasse**
 Bei kommunalen, kantonalen und nationalen Strassen muss das Attribut Strasse den Wert [ja] enthalten.
- Strassen in den Bauzonen sind der dichteren Zone zugeordnet**
 Kommunale Strassen werden vollständig der dichteren Zone zugeordnet, dem Attribut Strasse muss zudem der Wert [ja] zugeordnet werden.
- Die aktuellste Gemeindegrenze wurde berücksichtigt**
 Die aktuellste Gemeindegrenze muss eingehalten werden (Toleranz 1 mm).
- Die Geometrie entspricht dem vorgegebenen Typ (Polygon, Linie, Punkt) und ist nicht generalisiert (zum Beispiel Versatz)**
 Hecken dürfen nur als Linienelemente geliefert werden.
 CAD-Schraffuren müssen als Polygone exportiert werden können.
 Der Gewässerraum darf zwar für die bessere Lesbarkeit schematisch im Plan dargestellt werden, er muss aber **zwingend** als (parzellenscharfe) **Fläche** geliefert werden, um die Eigentümerverbindlichkeit sicherzustellen (Voraussetzung für ÖREB-Kataster).
- Die Inhalte der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind deckungsgleich mit dem Plan (zum Beispiel Anzahl Objekte)**
 Die in der BNO erfassten Schutzobjekte müssen vollständig in den digitalen Daten abgebildet werden.
- Plan und Geodaten sind deckungsgleich**
 Die digitalen Daten müssen dem genehmigten Papierplan entsprechen.
 Es sind mehr Naturobjekte in den digitalen Daten vorhanden, als im Plan abgebildet.
- Orientierungsinhalte und Genehmigungsinhalte sind korrekt**
 Das Thema XY ist kein Genehmigungs-, sondern Orientierungsinhalt.
 Das Thema XY ist kein Orientierungs-, sondern Genehmigungsinhalt.

⊗ **Bemerkung**

Keine Geodaten erhalten, bitte reichen Sie den Gestaltungsplanperimeter modellkonform zur nächsten Vorprüfung/Genehmigung ein.

Erläuterungen zu einzelnen Punkten finden Sie im Dokument "Richtlinie und Empfehlung für die Nutzungsplanung" auf www.ag.ch/raumentwicklung > Dokumente > Richtlinien > Datenmodell Nutzungsplanung