



Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung Planungsbericht

Stand: 25.02.2026 (Öffentliche Mitwirkung)

Auftraggeber:
Gemeinde Densbüren

Verfasser:
Planora AG



planora^L
AARAU | MURI | WOHLLEN

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
2	Ablauf und Organisation	7
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	11
4	Grundsätze und Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung.....	42
5	Zentrale Sachthemen.....	43
6	Erläuterungen zu den Planungsinhalten.....	128
7	Interessenabwägung.....	147
8	Planbeständigkeit.....	150
9	Impressum	151
	Anhang	152

Quelle Titelbild: www.geo.admin.ch

Abbildungen

Abbildung 1	Abgebrochene Häuserzeile aufgrund des Ausbaus der Staffeleggstrasse.....	12
Abbildung 2	ISOS Ortsteil Densbüren mit der aktuellen Bauzone überlagert.....	13
Abbildung 3	ISOS Ortsteil Asp mit der aktuellen Bauzone überlagert.....	14
Abbildung 4	BLN Objekt 1017 Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura.....	15
Abbildung 5	IANB-Objekt AG2795 «Feret»	16
Abbildung 6	Übersicht TWW Objekte	17
Abbildung 7:	Richtplan, Kapitel R1, Raumkonzept Aargau.....	20
Abbildung 8	Ausschnitt Teilkarte Richtplankapitel L 2.6 Wildtierkorridore	22
Abbildung 9	Ausschnitt Richtplangesamtkarte Gemeinde Densbüren	24
Abbildung 10	Ausschnitt Teilkarte Siedlungsentwicklung.....	27
Abbildung 11	Ausschnitt Karte regionaler Sachplan Verkehrsraum Staffeleggtal	29
Abbildung 12	Ortszentrum Densbüren, mit Massnahmen aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (2013)	30
Abbildung 14	Übersicht über bestehende Sondernutzungspläne.....	32
Abbildung 15	Webbasiertes Natur- und Landschaftsinventar, DüCo GmbH	36
Abbildung 16	Bilanz der Inventarobjekte	37
Abbildung 17	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Densbüren	39
Abbildung 18	Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 2015	39
Abbildung 20	Archäologische Fundstellen.....	48
Abbildung 21	Gestalterisches Potential Dorfkern	49
Abbildung 22	Bebauungsstudie Baumgarte	50
Abbildung 23	Potenzielle Entwicklungsstandorte Dorfplatz, Dorfteil Densbüren	52
Abbildung 24	Standorte Gewerbebetriebe mit Entwicklungsabsichten.....	56
Abbildung 25	Masterplan Technologiepark Kaisermatt	57
Abbildung 26	Masterplan Technologiepark Kaisermatt – Ausschnitt Nord	58
Abbildung 27	Entwurf Grenzbereinigung Kaisermatt Nord; Planausschnitt (Anhang F).....	59
Abbildung 28	Kaisermatt Nord – Baufeld / Gewässerraum; Planausschnitt.....	59
Abbildung 29	Bauzonenplan mit Waldbaulinie (violett gestrichelte Linie).....	61
Abbildung 30	Baugesuch, Lifa Norderweiterung 2, Grundrissplan, Nachweis Einhaltung Abstände und Erschliessung.....	63
Abbildung 31	Bebauungsstudie: Nordostfassade, Plansituation / Skizze Fassadengestaltung.....	66
Abbildung 32	Ausschnitt Änderungsplan (Nr. 1) Gebiet Burgmatt.....	73
Abbildung 33	Ausschnitt Änderungsplan (Nr. 2) / Detailplan Kaisermatt – Entwurf Grenzbereinigung	74
Abbildung 34	Einzonung Parzelle 365 und 1113: Änderungsplan (Nr. 16a und 17a) und Bauzonenplan.....	75
Abbildung 35	Stand der Erschliessung 2021.....	76

Abbildung 36	Auszonungsfläche Parzelle 407 und 404: Änderungsplan (Nr. 15 und 15a) und Bauzonenplan.....	79
Abbildung 37	Auszonungsfläche Parzelle 242: Änderungsplan (Nr. 18) und Bauzonenplan	80
Abbildung 38	Nachweise ökologische Ausgleichsfläche / Spiel- und Aufenthaltsflächen....	80
Abbildung 39	Auszonungsfläche Parzellen 1111 und 1112: Änderungsplan (Nr. 32 und 33) und Bauzonenplan.....	81
Abbildung 40	Übersicht Gesamthöhen in den Arbeitszonen, bestehende Gebäude und projektierte Gebäude gemäss aktuellen Projekten	86
Abbildung 41	Bestehende Einwohnerdichten in der Gemeinde Densbüren (Stand 2018)	87
Abbildung 42	Flächenbilanz revidierter Bauzonenplan (exklusive Strassenflächen), Stand: 26.01.2026	88
Abbildung 45	Erschliessungskonzept Parzellen Nrn. 153 und 163	94
Abbildung 46	Auszug aus Erschliessungsstudie, BGK Staffelegg.....	95
Abbildung 47	Gewässerraum gemäss §127 BauG (Arbeitshilfe Gewässerraum, BVU, Januar 2017).....	107
Abbildung 48	Begriff Gewässerraum (Arbeitshilfe Gewässerraum, BVU, Januar 2017)	109
Abbildung 49	Messweise.....	109
Abbildung 50	Vereinbarung betreffend Gewässerraumverordnung im Gebiet Kaisermatt in Densbüren.....	110
Abbildung 51	Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser in Densbüren und Asp	114
Abbildung 52	Ausschnitt Parzellierungsvorschlag Landumlegung Gebiet Strihen.....	115
Abbildung 53	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss	116
Abbildung 54:	Vergleich der Ausdehnung der Lagerzone Gipsi (oben) und Bündte (unten) im rechtskräftigen Kulturlandplan (ganz links), im AGIS (Mitte links), im Richtplan (Mitte rechts) und dem vorliegenden Entwurf (ganz rechts).....	118
Abbildung 55	Potenzielle Aufforstungszonenfläche im Gebiet Talrai, Tobelhalde	121
Abbildung 56	Klimaanalysekarten, Planhinweiskarte Tag und Nacht.....	123
Abbildung 57	Einzonungsgebiet Kaisermatt Nord – Abstand zu KV-Hochspannungsfreileitung ..	127
Abbildung 58	Änderung-Nr. 14 Einwohnergemeinde, Parzellen 411 und 412.....	131

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Auftrag

Die Allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale Instrument der kommunalen Raumentwicklung. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der Bau- und Nutzungsordnung ist eigentumsverbindlich festgelegt, wie der Boden genutzt und überbaut werden darf. Die Nutzungspläne müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften, namentlich den Vorgaben des Baugesetzes und den Beschlüssen des kantonalen Richtplans, übereinstimmen.

Der rechtskräftige Bauzonenplan und Kulturlandplan der Gemeinde Densbüren wurde im Jahr 1993 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und im Jahr 1996 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Bau- und Nutzungsordnung wurde im Jahr 1998 gesamthaft revidiert und im Jahr 1999 genehmigt. Damit ist der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Somit wird der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten.

Für die kommunale Nutzungsplanung besteht zusätzlicher Anpassungsbedarf infolge neuer übergeordneter Rahmenbedingungen und Vorgaben. Seit dem 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten. Das geltende kantonale Recht ist zudem auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Eine Übernahme und Anpassung der Begriffe und Messweisen in der kommunalen Nutzungsplanung schafft klare Verhältnisse.

Die Nutzungsplanung ist zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont erreicht haben. Die wesentlich veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen, die Bevölkerungssituation und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um eine Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorzunehmen.

Der vorliegende Planungsbericht gibt Auskunft über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Densbüren. Er zeigt, gemäss gesetzlichem Auftrag in Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), die Abstimmung der vorliegenden Planung mit den relevanten raumwirksamen Rahmenbedingungen und Vorgaben sowie den verfahrenstechnischen Aufbau der Planung auf.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Verbindlich:
 - Bauzonenplan (BZP) im Massstab 1:2'000
 - Kulturlandplan (KLP) im Massstab 1:5'000
 - Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Orientierend:
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV
 - Änderungsplan Bauzone im Massstab 1:2'000
 - Bauinventar
 - Landschaftsinventar

Im Bauzonen- und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden:

- Im **Genehmigungsinhalt** sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte dargestellt.
- Im **Orientierungsinhalt** (auch Informationsinhalt) sind zusätzliche Informationen dargestellt, die zum Verständnis der Pläne erforderlich sind und/oder in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden (z.B. Wald, Gewässer etc.).

Die Bau- und Nutzungsordnung umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht, wobei die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts vorbehalten bleiben.

1.3 Zielsetzungen

Inhaltliche Ziele

Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde Densbüren beruhen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen. Durch die neuen Vorgaben aber auch durch die in der Gemeinde feststellbaren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung treten im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vermehrt nachstehende Themenbereiche in den Vordergrund:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss Art. 1 und 3. RPG
- Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität (§ 13 BauG)
- Umsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung (§ 127 BauG)
- Schonung der Landschaft (Art. 3 RPG, kantonaler Richtplan)
- Erhaltung der Fruchtfelderflächen (Art. 26 RPV, kantonaler Richtplan)
- Gewährleistung der Entwicklungsmöglichkeiten bestehender lokaler Betriebe

Formelle Ziele

Ergänzend zu den inhaltlichen Schwerpunkten der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind folgende formellen Zielvorgaben zu erreichen:

- Anpassungen an die Anforderungen des übergeordneten Rechts sowie an die Planungen der über- und nebengeordneten Planungsträger
- Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regionale Abstimmung der Planung
- Vollzugsprobleme lösen und allfällige Überregulierungen abbauen

2 Ablauf und Organisation

2.1 Beteiligte

Zur Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde eine Planungskommission eingesetzt, die die unterschiedlichen Interessen in der Gemeinde, wie auch die Verwaltung und Politik vertritt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die lokalen Kenntnisse über Qualitäten, Potenziale und Herausforderungen in die langfristige räumliche Strategie zur Entwicklung der Gemeinde Densbüren einfließen. Für die Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat folgende Mitglieder in die Planungskommission gewählt:

- | | |
|-------------------|--|
| - Robert Wernli | Gemeindeammann (ab Dezember 2021) |
| - Martin Müller | Gemeinderat, Vorsitz (bis Dezember 2021) |
| - Roland Nussbaum | Gemeinderat |
| - Samuel Hänni | Gemeinderat |
| - Margrit Stüssi | Gemeindeschreiberin / Aktuarin |
| - Daniel Blattner | Mitglied |
| - Reto Hürlimann | Mitglied |
| - Elias Pfäffli | Mitglied |

2.2 Beteiligte Planer

Das Aarauer Planungsunternehmen Planora AG (ehemals Ackermann + Wernli AG) begleitet die Revision der Nutzungsplanung fachlich und erarbeitete die Planungsunterlagen in enger Zusammenarbeit mit der Planungskommission und dem Gemeinderat. Folgende Personen waren an der Bearbeitung beteiligt:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| - Reto Ribolla | Projektleitung |
| - Yannick Marti | Sachbearbeitung |

Das Architekturbüro Husistein & Partner AG unterstützt das Planungsteam mit Wolfgang Fehrer als Fachberater im Bereich Ortsbildschutz und Siedlungsentwicklung. In dieser Funktion war er bereits bei der Erarbeitung der räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) involviert.

Das Natur- und Landschaftsinventar wird durch den Landschaftsarchitekten Victor Condrau, DüCo GmbH revidiert. Dieses Inventar ist die Grundlage für die Revision des Kulturlandplanes in Bezug auf die Aufrechterhaltung und Neuunterschützstellung von ökologisch wertvollen Naturobjekten wie z.B. Hecken, Hochstammobstbäume, etc.

2.3 Erarbeitung der Planungsinhalte

Der Gemeinderat hat vorgängig zur Gesamtrevision ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet (vgl. Anhang A). Dieses definiert Ziele für die räumliche Entwicklung der Gemeinde und dient somit als Leitschnur in der vorliegenden Planung. Im REL wurden zudem Massnahmen definiert, welche im Rahmen der Gesamtrevision umgesetzt werden.

Die Inhalte der vorliegenden Planung wurden in der Planungskommission ausführlich diskutiert und dem Gemeinderat unterbreitet. Die Erarbeitung des RELs wurde ebenfalls durch die Planungskommission begleitet. Bereits früh in der Planungsphase fanden zudem Gespräche mit den kantonalen Fachstellen statt.

2.4 Abstimmung mit der Teiländerung Siedlung und Kulturland Kaisermatt

Die LIFA AG beabsichtigt ihren Betriebsstandort in der Kaisermatt in Zukunft auszubauen und hat zu diesem Zweck im Mai 2020 einen Masterplan erstellt, der die bauliche Entwicklung inklusive Aussenraumgestaltung und Etappierung aufzeigt. Für die Umsetzung des Masterplans wird eine Vergrösserung der Arbeitszone notwendig.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit für die LIFA AG wird die Erweiterung der Arbeitszone im Süden des Areals in einer separaten Teiländerung der Nutzungsplanung vorgezogen (BVUARE 19.62) und anschliessend in die Gesamtrevision überführt. Konkret wird ein Teil der Dorfzone (Parzelle 187 und 188) in die Arbeitszone umgezont. Auf Grundlage des Masterplans definiert eine Ergänzung in der Bau- und Nutzungsordnung die zulässige Bebauung in diesem Bereich. Diese Teiländerung wird durch das Büro Kohli + Partner Kommunalplan AG aus Wohlen erarbeitet und durch den Gemeinderat begleitet. Die Teiländerung wurde am 18. Juni 2021 (Genehmigung am 27. Oktober 2021) durch das Stimmvolk beschlossen. Die genehmigte Teiländerung wird materiell unverändert in die Gesamtrevision überführt.

Ursprünglich war eine Erweiterung im Norden mittels Einzonung ebenfalls Bestandteil dieser Teiländerung. Da diese Erweiterung diverse Fragen aufwirft, die gesamtheitlich geprüft und abgeklärt werden müssen, hat der Gemeinderat beschlossen, diese kompensationspflichtige Einzonung im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision umzusetzen.

2.5 Abstimmung mit der Teiländerung Dorfstrasse 19 Asp

In unmittelbarer Umgebung des Wohnhauses an der Dorfstrasse 19 in Asp besteht seit 2008 ein Schwimmbad. Dieses befindet sich knapp zur Hälfte ausserhalb des Siedlungsgebietes. Ziel der Teiländerung Dorfstrasse 19 Asp ist die Bereinigung der Zonenabgrenzung, damit die Grundlagen für ein ordentliches Baubewilligungsverfahren für das Schwimmbecken geschaffen sind. Die Einzonung wird dabei durch eine flächengleiche Auszonung vollständig kompensiert.

Diese Teiländerung wurde durch das Büro Eins zu Eins Architekten aus Aarau erarbeitet und durch den Gemeinderat begleitet. Die Teiländerung wurde am 18. Juni 2021 (Genehmigung am 8. Dezember 2021) durch das Stimmvolk beschlossen. Die genehmigte Teiländerung wird materiell unverändert in die Gesamtrevision überführt.

2.6 Verfahren

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive Bau- und Nutzungsordnung das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss §§ 23 ff BauG durchlaufen.

2.6.1 Vorprüfung

Nach der Verabschiedung der Planungsvorlage durch den Gemeinderat wurde diese im Herbst 2022 zur Vorprüfung bei der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung eingereicht. Gleichzeitig wurden die Entwürfe auch dem Regionalplanungsverband aarau regio zur Stellungnahme zugestellt. Die Vorprüfung gemäss § 23 BauG dient der Abstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den kantonalen Anforderungen, damit das beschliessende Gemeindeorgan und die Genehmigungsbehörde über eine ausgereifte, widerspruchsfreie und rechtmässige Vorlage entscheiden können.

Die Fachliche Stellungnahme vom 13. Juni 2023 umfasste Hinweise und Vorbehalte, die im Nachgang seitens der Planungskommission zusammen mit dem Gemeinderat bereinigt wurden. Nach erfolgter Mitwirkungsverfahren und unter Berücksichtigung der daraus hervorgehenden Eingaben soll die Vorlage in die abschliessende kantonale Vorprüfung eingereicht werden .

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.6.2 Information und Mitwirkung

Nach Vorliegen der fachlichen Stellungnahme des Kantons und der Region zu den Planungsentwürfen und entsprechender Bereinigung der offenen Punkte wird die Bevölkerung von Densbüren informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die Information und Mitwirkung gemäss § 3 BauG dient dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen. Die Planungsdokumente werden nach erfolgter erster kantonaler Stellungnahme bereinigt und in konsolidierter Form in die Mitwirkung gegeben. So kann gewährleistet werden, dass die Bevölkerung zu einer mit der übergeordneten Gesetzgebung konformen Fassung der revidierten Nutzungsplanung Stellung nehmen kann.

Bereits in der Entwurfsphase wurden im Zusammenhang mit dem Natur- und Landschaftsinventar Organisationen und Verbände (Pro Natura Aargau bzw. creaNatira GmbH, BirdLife Aargau, Jurapark Aargau), wie auch die betroffenen Eigentümer und landwirtschaftlichen Betriebe informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Sämtliche Rückmeldungen flossen in den vorliegenden Entwurf des Kulturlandplanes ein.

Die Mitwirkung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Densbüren erfolgt koordiniert zur Aufhebung der Sondernutzungspläne und findet vom 27. Februar bis 27. März 2026 statt.

Zu Beginn des Mitwirkungsverfahrens wird die Planungsvorlage der interessierten Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Für individuelle Fragestellungen stehen Sprechstundentermine zur Verfügung.

Der Gemeinderat entscheidet über die eingegangenen Mitwirkungseingaben sowie über deren Berücksichtigung in der Vorlage. Gegen die Mitwirkungsentscheide besteht kein Rechtsmittel.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.6.3 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind nach § 13 Abs. 1 BauG, Richtplan S 1.2 verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG). Die Kernfrage der regionalen Abstimmung besteht darin, ob die Planung den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen entspricht und mit diesen vereinbar ist. Das Ergebnis und die Entscheide werden im Planungsbericht erläutert. Weiter ist gemäss Sachplan Staffelegg tal die Strassenraum- und Zentrumsgestaltung überkommunal zu koordinieren. Daher werden die Gemeinden Herznach und Ueken ebenfalls über den vorliegenden Nutzungsplanungsentwurf informiert.

Die Fragestellung der regionalen Kompensation von Bauzonenflächen für die Arbeitszonenerweiterung wurde Ende Oktober 2021 mit den Vertretern des Regionalplanungsverbandes Repla vorbesprochen.

Die Planungsvorlage wurde parallel zur ersten Eingabe in die kantonale Vorprüfung dem Regionalplanungsverband zu Stellungnahme eingereicht:

Gemäss der regionalen Stellungnahme vom 12. Dezember 2022 würdigt der Regionalplanungsverband aarauregio, dass sich die Gemeinde Densbüren vertieft mit den Herausforderungen einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Ortsbaulichen Kontext auseinandergesetzt habe. Die erarbeiteten Studien «Potenzial Dorfzone Densbüren-Asp», «gestalterisches Potenzial Dorfkern» und zur «Bebauung Baumgarte» würden aus regionaler Sicht eine tragfähige Grundlage schaffen.

Angeregt wird eine Überprüfung der baurechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung in der Dorfzone sowie des Einsatzes von Fachgutachten (ISOS regional).

Die geplanten Einzonungen in den Gebieten Burgmatt und Kaisermatt zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe von regionaler Bedeutung würden nachvollziehbar begründet. Das zusätzlich benötigte Siedlungsgebiet werde gemäss kantonalem Richtplan kompensiert. Die Einzonungen entsprächen damit den Stossrichtungen des REK.

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung im Februar/März 2026 wird der Repla-Verband erneut zur Stellungnahme eingeladen. Ebenfalls wird die Geschäftsstelle Jurapark Aargau auf das öffentliche Mitwirkungsverfahren und die Planungsentwürfe aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme eingeladen.

2.6.4 Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Die Gemeinde legt die vorgeprüfte Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§ 24 Abs. 1 BauG). Betroffene mit schutzwürdigen eigenen Interessen können während dieser Frist Einwendung erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen (§ 24 Abs. 2 BauG). Entscheid ist den Einwendenden schriftlich zu eröffnen, versehen mit einer Begründung und der Rechtsmittelbelehrung.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.6.5 Beschluss / Genehmigung §§ 25 ff. BauG

Allgemeine Nutzungspläne und Vorschriften (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) werden von der Gemeindeversammlung als zuständiges Organ beschlossen (§ 25 Abs. 1 BauG, BauG). Die Planungsdokumente werden dazu zusammen mit den Einwendungsentscheiden des Gemeinderates der Versammlung vorgelegt.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Das Kapitel Grundlagen zeigt die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung relevanten Rahmenbedingungen, Grundlagen und Interessen auf.

3.1 Nationale Grundlagen

Die Raumplanung ist in Art. 75 der Bundesverfassung geregelt. Demnach legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Die Umsetzung geschieht unter anderem im Raumplanungsgesetz und zugehöriger Verordnung sowie den Konzepten und Sachplänen des Bundes. Die Raumplanung an sich ist Sache der Kantone.

Im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 sind neben anderem die Ziele und Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) der Raumplanung in der Schweiz definiert. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab. Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV), welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, sieht verschiedene Neuerungen und Verschärfungen vor. Mit dem Fokus auf der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen soll ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden. Die revidierten Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten.

Die Einhaltung der nationalen Grundlagen, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, der Bundesinventare und Sachpläne, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Folgende nationalen Grundlagen sind für die Revision der Nutzungsplanung in Densbüren relevant:

3.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Die Erarbeitung des ISOS stützt sich auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Das ISOS geht vom Baubestand zum Zeitpunkt der Inventarisierung aus. Dabei werden die Ortsbilder in Ortsteile aufgeschlüsselt. Jedem Ortsteil wird ein Erhaltungsziel zugeteilt, welches Vorschläge zur Bewahrung und Gestaltung verbindet. Die Umsetzung der Erhaltungsziele soll sicherstellen, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder ungeschmälert bewahrt bleiben. Zusätzlich zu den Erhaltungszielen bietet das Bundesinventar Anregungen zu einer nachhaltigen Planung, um den Erhalt des baulichen Erbes und die besondere Qualität der Siedlungen für die Zukunft zu gewährleisten.

Das Ortsbild von Densbüren wurde 1978 inventarisiert. Dabei wurde für die Ortsteile Densbüren und Asp je ein eigenes Inventarblatt angelegt. Es gilt zu beachten, dass das ISOS erst durch die jüngere Rechtsprechung des Bundesgerichts ein höheres Gewicht in der kommunalen Nutzungsplanung genießt. Entsprechend haben vergangene raumplanerische Tätigkeiten den ursprünglich formulierten Zielen des ISOS teilweise widersprochen. Die heutige Praxis sieht daher vor, die zum Zeitpunkt der Inventarisierung formulierten Ziele auf ihre Gültigkeit zu überprüfen und auf die jetzige Situation zu übertragen.

Der Ortsteil Densbüren wird im ISOS als Acker- und Grasbauerdorf mit Ortsbild von regionaler Bedeutung beschrieben. Als typisches jurassisches Strassendorf weist es wenig stilistische Einzelbauten jedoch aber gesamtheitlich eine überdurchschnittlich gut erhaltene Altbausubstanz aus dem 18. und 19. Jh. auf. Besonders gross ist die Lagequalität durch den fein in die Topografie eingepassten Ortsaufbau im teilweisen eng eingeschnittenen Tal. Von besonderer räumliche Qualität ist der von dicht aufgereihten Bauten und Stützmauern klar begrenzten ländliche Strassenraum und die bäuerlichen Hinterhöfe, teilweise mit schönen Ziergärten entlang dem Bach.

Im Dorf (Bereich 1) sowie im Dorfkern (Bereich 1.1) sollen alle Bauten, Anlagen und Freiräume integral erhalten bleiben und störende Eingriffe und Elemente entfernt werden. Empfohlen werden daher ein Abbruchverbot sowie Detailvorschriften für bauliche Veränderungen in der Nutzungsplanung.

Durch den Ausbau der Staffeleggstrasse wurde im Bereich 1.1 jedoch bereits eine ganze Häuserzeile abgebrochen. Das Ausmass zeigt sich deutlich in der Überlagerung der aktuellen Bauzone mit der ISOS-Karte (siehe Abbildung 2). Wie in Abbildung 1 ersichtlich, hat sich der Charakter des Dorfkerns entlang der Staffeleggstrasse dadurch stark verändert.

Abbildung 1 Abgebrochene Häuserzeile aufgrund des Ausbaus der Staffeleggstrasse



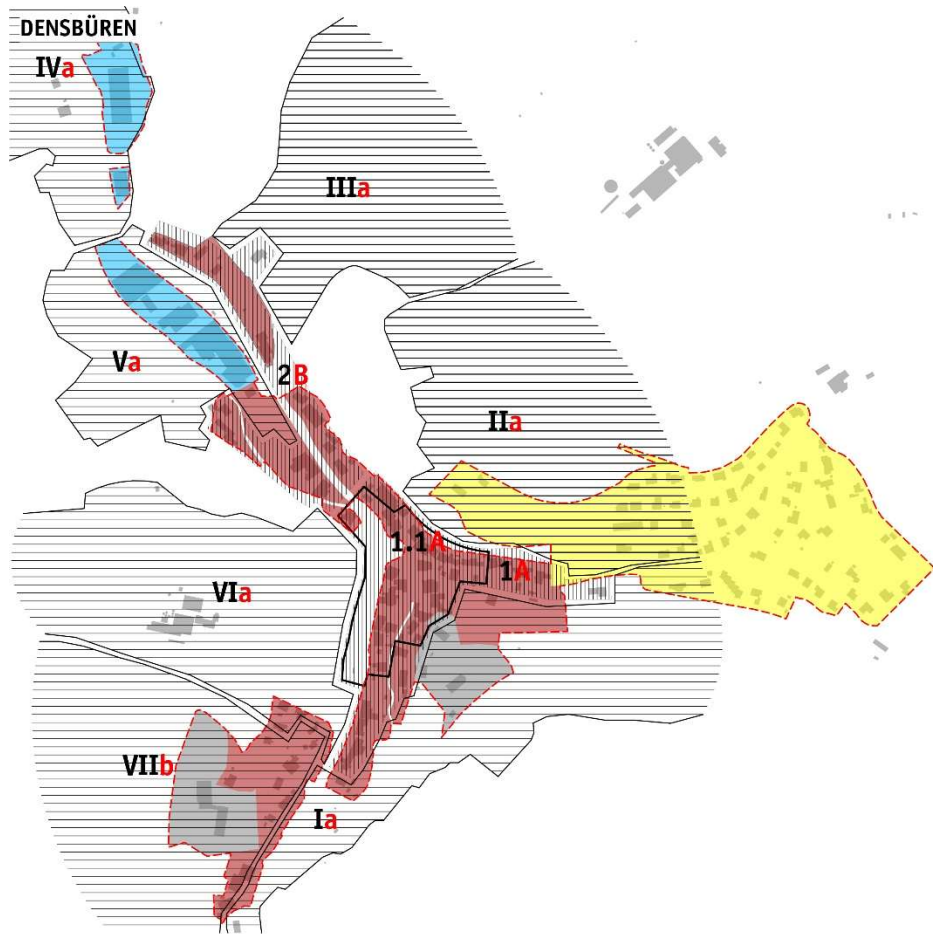
Auf dem Vergleich der beiden Aufnahmen ist die Wirkung des Abbruchs der linken Häuserzeile gut erkennbar.

Quelle: ISOS, google street-view

Im nördlichen Bebauungsast (Bereich 2) soll primär die Struktur erhalten bleiben. Die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume ist zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente sind zu erhalten. Dies soll durch besondere Vorschriften für Umbauten sowie zur Eingliederung von Neubauten erreicht werden. Für die Gemeinde Densbüren stellt das Gebiet mit den gemäss ISOS schutzwürdigen Strukturen (Bauten und Aussenräumen) kein erhaltenswertes Dorfkerngebiet dar. Dieses soll auf den tatsächlich erhaltenswerten Ortskern konzentriert und reduziert werden. Eine Weiterentwicklung und Erneuerung des Gebiets stehen im Vordergrund.

Durch die Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte sind insbesondere die Erhaltungsziele der Umgebungszonen II und V beeinträchtigt worden. Beide Bereiche haben für die Lagequalität des Ortsbilds eine besondere Bedeutung. Daher sollte die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, inklusive der prägenden Vegetation erhalten bleiben. Durch die Neubautätigkeit wurden jedoch weite Teile dieser Gebiete erschlossen und überbaut. Das Ausmass zeigt die Überlagerung der ISOS-Karte mit der aktuellen Bauzone (Abbildung 2). Es gilt daher das weitere Ausbreiten der Siedlung in diese Gebiete zu vermeiden.

Abbildung 2 ISOS Ortsteil Densbüren mit der aktuellen Bauzone überlagert



1.1A ISOS Nr. und Erhaltungsziel (rot)

-  ISOS Gebiet
-  ISOS Baugruppe
-  ISOS Umgebungs Zone
-  Bauzonengrenze
-  Gewerbezone
-  Dorfzone
-  Wohnzone W2

Auszug Erläuterungen zum ISOS (BAK)

Erhaltungsziel	Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit	
	A	B
Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz Alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.	Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit	Für alle Gebiete und Baugruppen ist eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute zweckmässig. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise: – Abbruchverbot, keine Neubauten – Detailvorschriften für Veränderungen
		– Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen – besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten
Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Beschaffenheit Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.	Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit	Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise: – kein Baugebiet – strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten – spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten
		– Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.

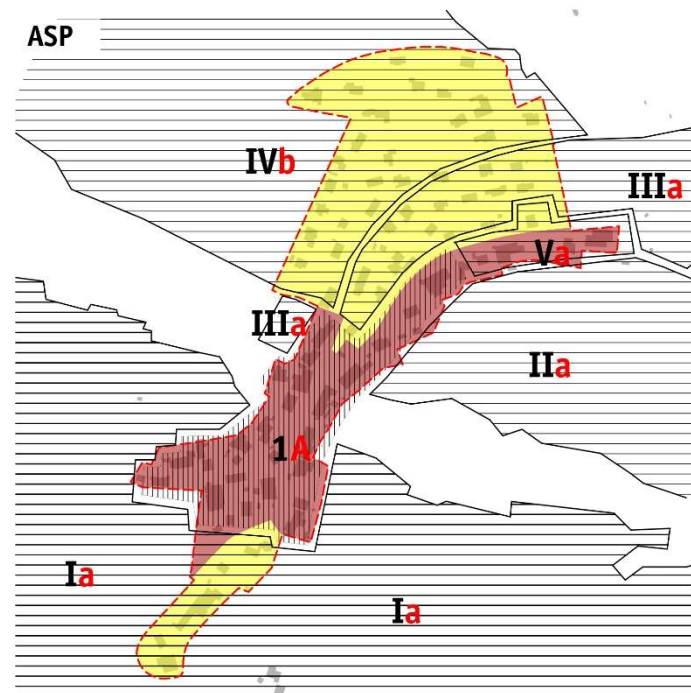
Quelle: Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Inventarblatt Densbüren 1978, Bearbeitung Husstein & Partner AG

Besonderes Augenmerk gilt der Umgebungszone I um die denkmalgeschützte Kirche (kantonaler Schutz). Im Sinne des Umgebungsschutzes der Kirche ist der praktisch unverbaute Zustand dieses Bereiches zu wahren. Die übrigen Umgebungszoneen wurden aufgrund der Topografie nur marginal überbaut, weshalb die Erhaltungsziele weiter gelten.

Der Ortsteil Asp ist im ISOS als baulich wie nutzungsmässig intakter Bauernweiler aus dem 18./19. Jh. beschrieben (Ortsbild von regionaler Bedeutung). Asp weist gewisse architekturhistorische Qualitäten auf. Besondere räumliche Qualitäten weist der Strassenraum, der trichterförmig in den differenziert begrenzten «Dorfplatz» einmünden. Zur Zeit der Inventarisierung wurde trotz partieller Bebauung in der Umgebungszone IV nördlich des Weilers (Bereich 1) eine besondere Lagequalität durch die Ausgewogenheit von Landschaft und Altbebauung festgehalten.

Im als Weiler bezeichneten Kern (Bereich 1) gilt als Ziel der integrale Erhalt Substanz (Bauten, Anlagen und Freiräume) und die Entfernung störender Eingriffe. Wie im Ortsteil Densbüren werden daher ein Abbruchverbot sowie Detailvorschriften für bauliche Veränderungen in der Nutzungsplanung empfohlen.

Abbildung 3 ISOS Ortsteil Asp mit der aktuellen Bauzone überlagert



Legende siehe Abbildung 2

Quelle: Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Inventarblatt Asp 1978, Bearbeitung Husstein + Partner AG

Die Umgebungszoneen I bis III sind mehrheitlich unverbaut und sind daher weiterhin in ihrer Beschaffenheit als Freiflächen und Kulturland zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung hat mehrheitlich im Bereich IV (Neubaugebiet) stattgefunden, was die Überlagerung der ISOS-Karte mit der aktuellen Bauzone deutlich zeigt (siehe Abbildung 3). Für diesen Bereich gilt es die Eigenschaften zu erhalten, welche für das Ortsbild im Kern wichtig sind. Es werden daher Gestaltungsvorschriften für Neubauten und die Bepflanzung empfohlen. Im Bereich V sind die bestehenden Freiflächen zwingend zu erhalten und eine weitere Bebauung zu vermeiden. Seit der Inventarisierung sind jedoch weitete teile der Eingezonten Fläche dieses Bereichs überbaut worden. Abgeleitet von den ursprünglichen Empfehlungen, für Veränderungen an bestehenden Altbauten spezielle Vorschriften vorzusehen, sollen erhöhte gestalterische Vorschriften für Bauten und Anlagen in diesem Bereich gelten.

3.1.2 Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS

ICOMOS ist der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten. Die Landesgruppe ICOMOS Schweiz führt eine schweizweite Liste mit potenziell schützenswerten Gartenanlagen, welche acht Objekte in der Gemeinde Densbüren beinhaltet. Die historischen Gärten und Anlagen wurden bei der Begehung der Substanzschutzobjekte ebenfalls begutachtet.

3.1.3 Inventar der historischen Verkehrswege des Schweiz IVS

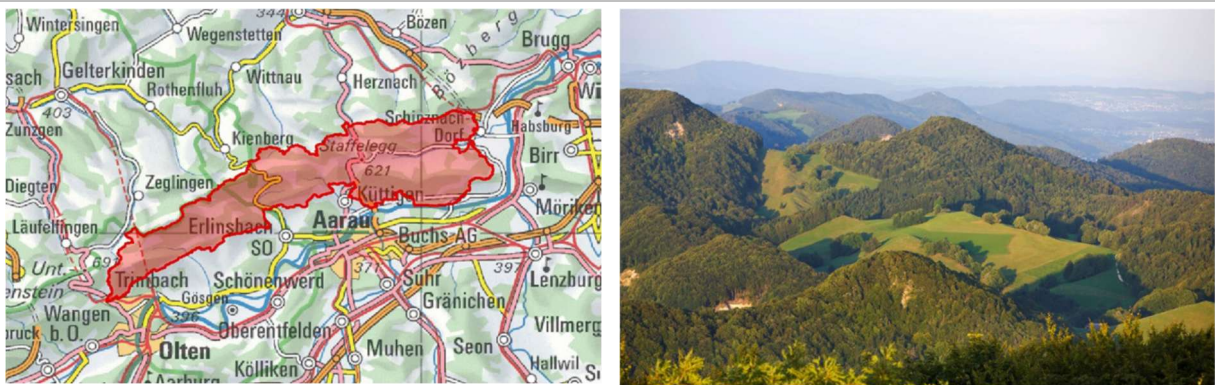
Das IVS bezweckt den Erhalt und die Pflege von historischen Verkehrswegen als wichtige Zeitzeugen. Gestützt auf Richtplankapitel S 1.5 ist die Nutzungsplanung darauf auszurichten, Wege mit hoher vorhandener Substanz und/oder wichtige Wegbegleiter zu erhalten.

Das historische Wegnetz von Densbüren ist in seiner Grundstruktur gut erhalten und enthält einige Wegabschnitte mit Elementen traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung. Insbesondere entlang der Staffeleggstrasse (Objekt von nationaler Bedeutung) gibt es einige Abschnitte mit teilweise Wegabschnitte mit viel erhaltener Substanz.

3.1.4 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN

Der südliche Teil des Gemeindegebiets von Densbüren liegt innerhalb des BLN-Objekts 1017 Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura (siehe Abbildung 4, links). Das nationale Interesse am Schutz dieses Gebiets ist begründet durch die Naturnahe und vielfältige Kettenjura-Landschaft mit bewaldeten Höhenzügen, offenen Talmulden, Felsflühen, Klusen und Halbklausen; die typischen geomorphologischen Elemente des östlichen Faltenjuras; die reich gegliederte Landschaft mit enger Verzahnung von Wald und Offenland, die zahlreichen grossflächigen Trockenstandorte; die grossflächigen, zusammenhängenden Wälder mit sehr seltenen Waldgesellschaften, die bedeutende Thermalschwefelquelle bei Bad Lostorf sowie den historischen Passübergängen Staffelegg, Benkerjoch und Schafmatt.

Abbildung 4 BLN Objekt 1017 Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura



Links: Perimeter des BLN-Objekts 1017 Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura; Rechts: Typische Landschaft des Faltenjuras

Quelle: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN

Im kantonalen Richtplan sind die BLN Gebiete festgesetzt (Richtplankapitel L 2.4). Gemäss Planungsanweisung 1.2 sorgen die Gemeinden in der Nutzungsplanung für die Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele des BLN. Falls im rechtskräftigen Nutzungsplan bereits Schutzmassnahmen vorhanden sind, sind diese auf ihre Schutzwirkung zu überprüfen. Bei Schutzdefiziten sind entsprechende Massnahmen zur Sicherstellung und Entwicklung der Landschaftsqualitäten zu treffen. Für den Erhalt dieses 6'354 ha grossen Gebiets, definiert das Inventar Schutzziele, welche aber nicht alle das

Gemeindegebiet von Densbüren betreffen. Für die Revision der Nutzungsplanung sind insbesondere die folgenden Schutzziele relevant:

- Den naturnahen und vielfältigen Charakter der beiden ersten Juraketten mit ihren bewaldeten Höhenzügen und den offenen Talmulden erhalten.
- Die Trocken- und Feuchtstandorte in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die grossflächigen und zusammenhängenden Wälder mit den naturnahen Waldgesellschaften, insbesondere an den trockenen Standorten, erhalten.
- Das stark gegliederte Mosaik und die enge Verzahnung von Wald, Feldgehölzen, Hecken und Offenland erhalten.
- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- Die vielfältigen standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Äcker, Rebberge, Wiesen und Weiden erhalten.

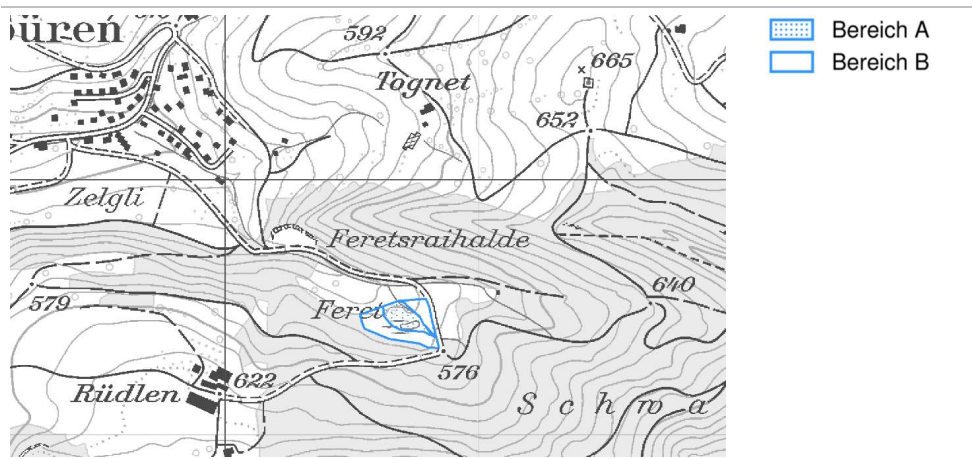
3.1.5 Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung IANB

Das IANB ist ein Inventar des Bundes nach Art. 18a NHG, welches die wertvollsten Amphibienlaichgebiete der Schweiz bezeichnet. Das Inventar dient als Grundlage für den langfristigen Schutz der Laichgebiete als Bestandesstützpunkte und Ausbreitungszentren zum Erhalt der teilweise stark bedrohten Amphibienpopulationen in der Schweiz.

Auf Gemeindegebiet von Densbüren befindet sich das Objekt AG2795 „Feret“. Es weist eine Gesamtfläche von 0.97 ha auf, wobei es in einen Bereich A (0.34ha) und Bereich B (0.63 ha) unterteilt ist. Im Bereich A hat der Naturschutz strikten Vorrang, weshalb sie grundeigentümerverbindlichen Schutzzonen zugewiesen oder durch ähnliche Massnahmen geschützt werden sollen. Im Bereich B ist eine landwirtschaftliche Nutzung möglich, jedoch sind auch hier entsprechende Schutzbestimmungen vorzusehen.

Im Rechtskräftigen Kulturlandplan ist das Gebiet „Feret“, inklusive der Bereiche A und B einer Naturschutzzone zugewiesen.

Abbildung 5 IANB-Objekt AG2795 «Feret»

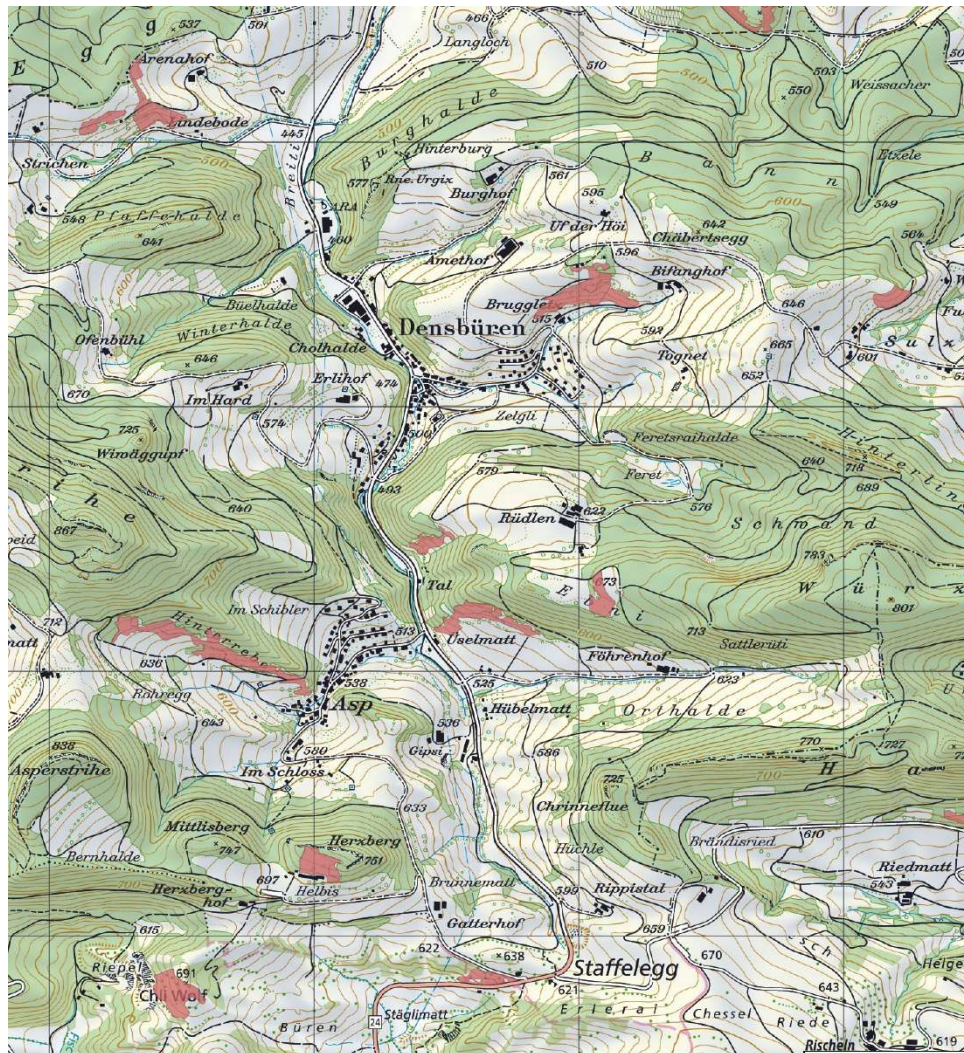


Quelle: Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung IANB

3.1.6 Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden TWW

Trockenwiesen und -weiden sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte, artenreiche Lebensräume. Deshalb gilt es hier ausdrücklich, den beiden Aspekten von Schutz und Nutzung Rechnung zu tragen. Der Bund hat die wertvollsten Flächen in einem Inventar bezeichnet. Für die Umsetzung des Inventars sind die Kantone zuständig. Der Kanton Aargau hat die TWW-Gebiete im Richtplan als Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung NkB festgesetzt (Richtplankapitel L 2.5). Gemäss Planungsanweisung 1.3 ist der grundeigentümergebundene Schutz der NkB durch die Gemeinden in der Nutzungsplanung sicherzustellen. Im Kulturlandplan sind daher die TWW geeigneten Schutzzonen zuzuweisen.

Abbildung 6 Übersicht TWW Objekte



Trockenwiesen und -weiden (TWW)

■ Trockenwiesen und -weiden

Quelle: Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung IANB

3.1.7 Jurapark Aargau – Regionaler Naturpark von nationaler Bedeutung

Der Jurapark Aargau ist ein regionaler Naturpark von nationaler Bedeutung gemäss Pärkeverordnung des Bundes (PäV). Der Jurapark Aargau umfasst ein Gebiet von 241 km² und 28 Gemeinden. Als Voraussetzung zum Erlangen des Parklabels gelten hohe vorhandene natürliche und landschaftliche Werte. Als Grundlegendes Planungsinstrument dient die Parkcharta, welche aus einem Parkvertrag (für 10 Jahre), einem Managementplan (für 10 Jahre) sowie einer Fünfjahresplanung besteht. Nach der Errichtungsphase hat der Jurapark Aargau im Jahr 2012 das Label des Bundes erhalten.

Gestützt auf die PäV ist in regionalen Naturparks bei neuen Bauten, Anlagen und Nutzungen der Charakter des Landschafts- und Ortsbildes zu wahren und zu stärken. Weiter ist die Qualität von Natur und Landschaft langfristig zu erhalten und aufzuwerten. Unter dem Begriff Natur werden insbesondere die drei Dimensionen der Biodiversität, Vielfalt der Ökosysteme und der Arten sowie die genetische Vielfalt verstanden.

Die Vertragsgemeinden des Juraparks Aargau sind zudem angehalten, im Rahmen der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aufzuzeigen, inwiefern die strategischen Ziele des Juraparks mit der kommunalen Planungstätigkeit unterstützt sowie umgesetzt werden. Der Jurapark Aargau verfolgt die folgenden strategischen Ziele (gemäss Fünfjahresplanung 2020-2024):

1. Erhaltung und Aufwertung der Qualität und Vielfalt von einheimischen Tier- und Pflanzenarten und ihren Lebensräumen
2. Wahrung und Stärkung der typischen Landschafts-, Kulturwerte und Ortsbilder
3. Verbesserung der Wertschöpfung in der Region dank Förderung der nachhaltigen Wirtschaft
4. Stärkung und Entwicklung der Region als Naherholungsraum
5. Sensibilisierung für die Natur- und Kulturwerte und die nachhaltige Entwicklung der Region
6. Bekanntmachung des Naturparks mit seinen Angeboten und Dienstleistungen.

Die Auseinandersetzung mit den Zielen des Juraparks und wie sie durch die vorliegende Planungsvorlage unterstützt und umgesetzt werden, erfolgt im Kapitel 7.1.

Erreichung Ziele Jurapark Aargau.

3.2 Kantonale Grundlagen

Auf kantonaler Ebene sind insbesondere der Richtplan, das kantonale Baugesetz und die zugehörige Bauverordnung von Bedeutung:

- Der rechtskräftige Richtplan wurde am 20. September 2011 vom Grossen Rat beschlossen. Seither erfolgte namentlich die Anpassung vom 24. März 2015 an das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG 1). Die Genehmigung durch den Bund erfolgte am 23. August 2017.
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2022)
- Der Regierungsrat hat am 25. August 2021 eine Änderung der Bauverordnung (BauV) beschlossen. Die Änderung tritt am 1. November 2021 in Kraft. Zur Entschlackung und Harmonisierung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind als Teilergebnis der Nutzungsplanungsreform BVU diverse Bestimmungen in die BauV überführt und Baubegriffe einheitlich definiert worden. Die Änderungen wurden in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingearbeitet.
- Raumkonzept Aargau.

3.2.1 Richtplan des Kantons Aargau

Der Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons. Er stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten des Bund, des Kantons und der Gemeinden aufeinander ab. Der Richtplan des Kantons Aargau ist auf bereits genehmigte kantonale Strategien (z.B. raumentwicklungAARGAU, landwirtschaftAARGAU, waldentwicklungAARGAU) ausgerichtet.

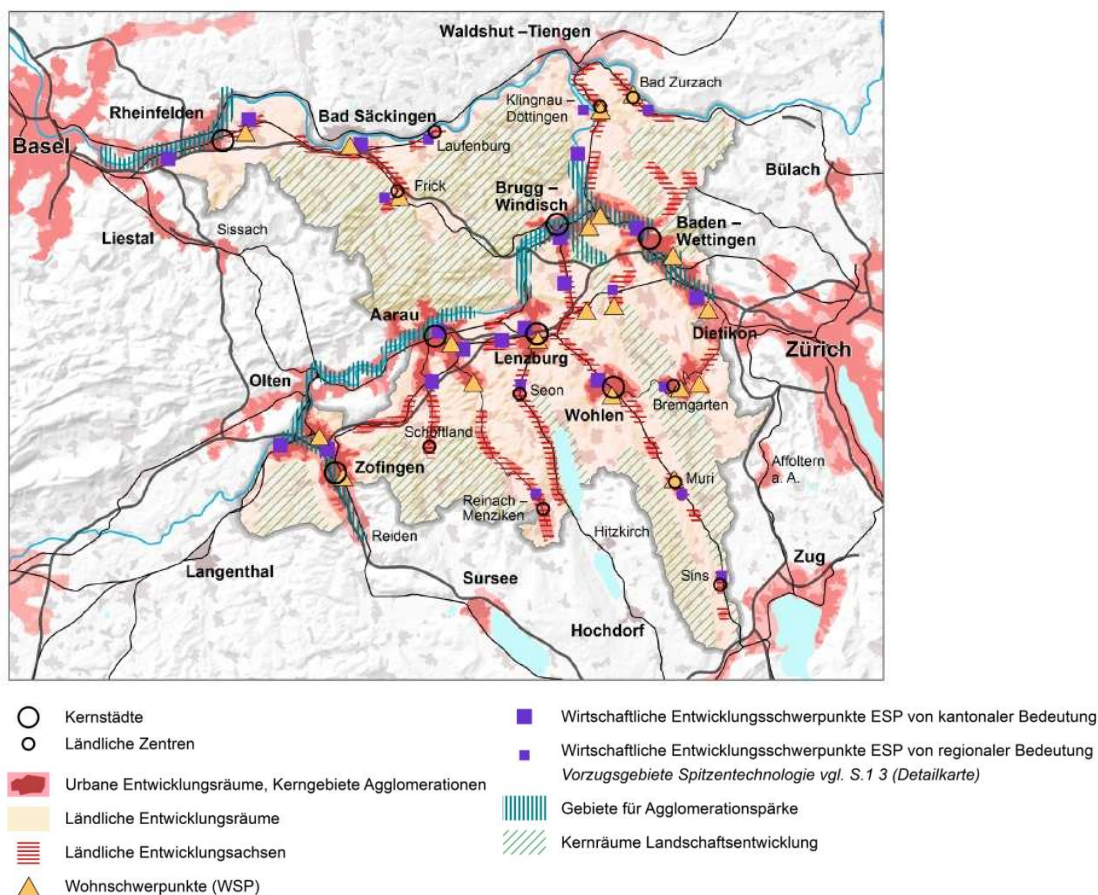
Richtpläne sind behördenverbindlich. Die Gemeinden sind demnach verpflichtet, die Beschlüsse bei ihrer Nutzungsplanung zu beachten und umzusetzen.

Richtplankapitel R 1 Raumkonzept Aargau

Im Raumkonzept werden funktionale Räume mit unterschiedlichen, ihren Potenzialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Diese funktionalen Räume orientieren sich einerseits an der bisherigen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und bilden andererseits die gemeinsame Basis der anzustrebenden gesamträumlichen Entwicklung.

Das Raumkonzept Aargau unterscheidet zwischen Kernstädten, ländlichen Zentren urbanen Entwicklungsräumen, welche die Kerngebiete der Agglomerationen darstellen und ländlichen Entwicklungsräumen und –achsen. Die Gemeinde Densbüren wird im Raumkonzept als **ländlicher Entwicklungsraum** definiert.

Abbildung 7: Richtplan, Kapitel R1, Raumkonzept Aargau



Quelle: Richtplan des Kantons Aargau 2011

Ländliche Entwicklungsräume umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt

Ländliche Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus. Sie dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung. Die Gemeinden sorgen dafür, dass

- ihr ländlicher, teils semiurbaner Charakter erhalten bleibt und sie sich weiter entwickeln können,
- die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden,
- sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung),
- für die Wirtschaft Baulandreserven, vorab für Klein- und Mittelbetriebe, zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind.

Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet

Ausgelöst durch die Revision des Raumplanungsgesetzes musste der Kanton Aargau seinen Richtplan anpassen. Das Kapitel S 1.2 wurde grundlegend überarbeitet. Neu ist das Siedlungsgebiet im Richtplan festgelegt und die Gemeinden können nur innerhalb des im Richtplan bezeichneten Siedlungsgebietes

Einzonungen vornehmen. In einem grossen Teil der Aargauer Gemeinden sind noch genügend Reserven innerhalb der Bauzonen vorhanden, so dass das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet den heutigen Bauzonen entspricht. Dies gilt auch für die Gemeinde Densbüren. Das heisst konkret, dass innerhalb des Richtplanhorizonts bis 2040 keine Einzonungen vorgenommen werden können, ohne dass diese flächengleich mittels Auszonung kompensiert werden.

Das mit Planungsgrundsatz A und Beschluss 1.1 festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Dabei sind unter gewissen Voraussetzungen kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen und das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern (Planungsanweisung 3.5). Dies gilt z.B. für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal, rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen, Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen, bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau oder Baulücken, in der Regel bis maximal 1000m², die wenigstens zu ²/₃ an die Bauzone angrenzen.

Gestützt auf das Raumkonzept (siehe obiger Abschnitt) gibt der Richtplan Vorgaben zu den Minstdichten an Einwohner pro Hektare in den Bauzonen vor. Die Gemeinde zeigen in der Nutzungsplanung auf, wie sie diese Vorgaben bis ins Jahr 2040 erreichen können (Innenentwicklungspfad). Für Densbüren als Teil des ländlichen Entwicklungsraums gelten folgende Vorgaben:

Tabelle 1: Vorgaben zu den Minstdichte (E/ha) in den Raumtypen

	Minstdichte Einwohner pro Hektare	
	Überbaute Wohn- und Mischzone	Unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Quelle: Richtplan des Kantons Aargau

Die Einwohnerdichte berechnet sich aus der Anzahl Einwohnenden (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Stand der Erschliessung).

Siedlungsgebiet und Bauzonendimensionierung

In den kantonalen Grundlagen vom 23. Mai 2018 hält die kantonale Abteilung für Raumentwicklung ARE fest, dass das Fassungsvermögen der Densbürer Bauzone deutlich über dem prognostizierten Bevölkerungswachstum liegt. Die Bauzone gilt damit nicht ohne weiteres als konform zu Art. 15 RPG. Die Gemeinde ist verpflichtet, Auszonungen (Nichteinzonungen) im Ausmass von 2 ha zu prüfen, was einer statistischen Reduktion des Fassungsvermögens von rund 120 Personen entspricht.

Richtplankapitel L 1.2 Gewässer und Hochwassermanagement

Durch die Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) Art. 36a per 1.1.2011, sind die Kantone dazu verpflichtet, den Raumbedarf oberirdischer Gewässer festzulegen. Der Gewässerraum berücksichtigt die natürlichen Funktionen, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung. Gemäss Planungsgrundsatz B des Richtplankapitels L 1.2 sind die Gewässerräume vielfältige und biologisch wertvolle Lebensräume, die zu erhalten und aufzuwerten sind. Die Gewässer sind naturnah zu gestalten, die Ufer sind aber so weit zu sichern, dass unkontrollierter Landverlust durch Ufererosion verhindert wird. Dazu ist für einen ausreichenden Gewässerraum zu sorgen. Der Zugang

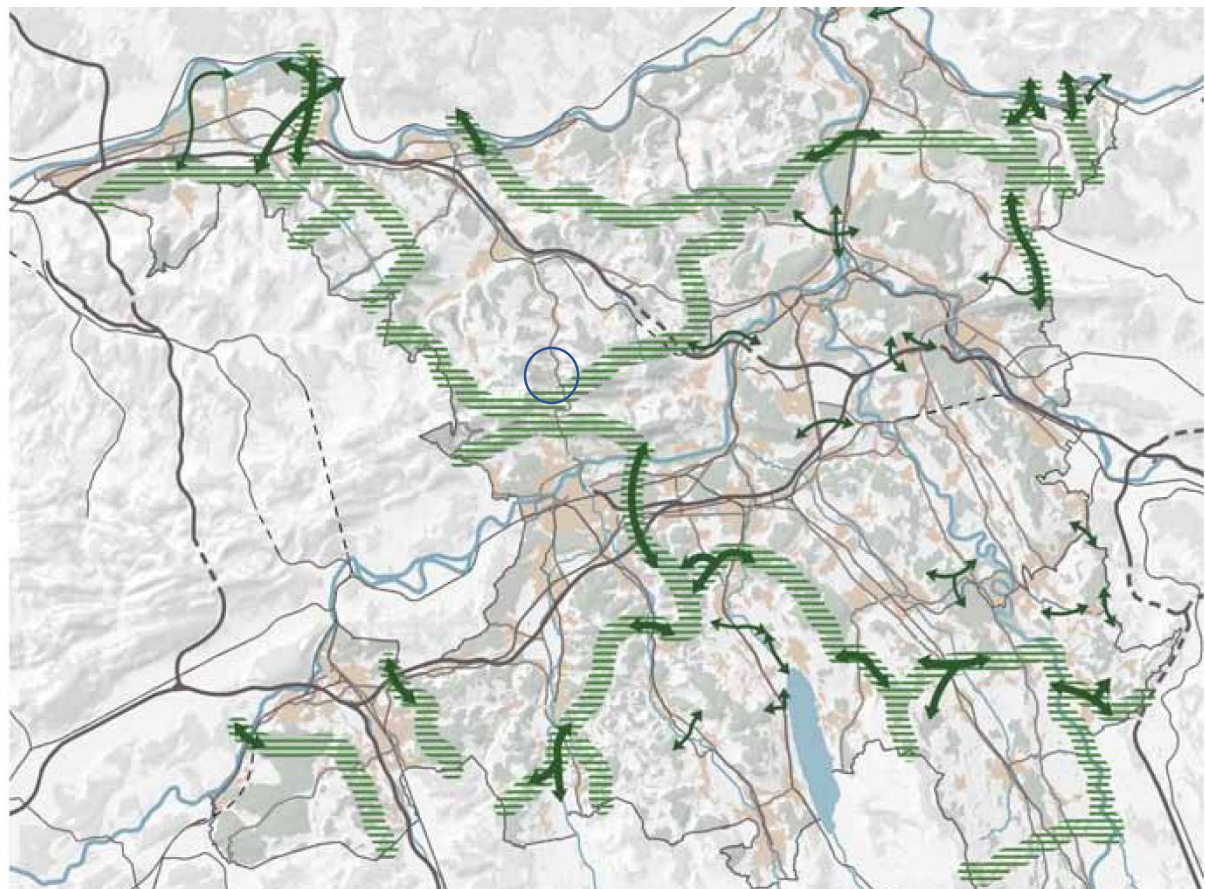
für die Naherholung ist zu gewährleisten. Der Raumbedarf der Fliessgewässer ist im Rahmen der Nutzungsplanung durch die Gemeinde festzulegen.

Die Gefahrenkarten Hochwasser und Massnahmenplanungen sind gemäss Richtplan die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legt die Gemeinde die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Nutzungsplanungen fest.

Richtplankapitel L2.6 Wildtierkorridore

Wildtierkorridore sind die kritischen Bereiche des Vernetzungssystems von Wildtieren. Sie sind im kantonalen Richtplan festgesetzt (Teilkarte L 2.6) und bezeichnen Engstellen und Hindernisse auf den überregionalen Ausbreitungsachsen, welche die Passierbarkeit für Wildtiere einschränken oder verhindern.

Abbildung 8 Ausschnitt Teilkarte Richtplankapitel L 2.6 Wildtierkorridore



Lage Densbüren

	Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung
	Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung
	überregionale Ausbreitungsachse
	Gewässer
	Siedlungsgebiet
	Wald
	National- / Kantonsstrasse
	Schienennetz

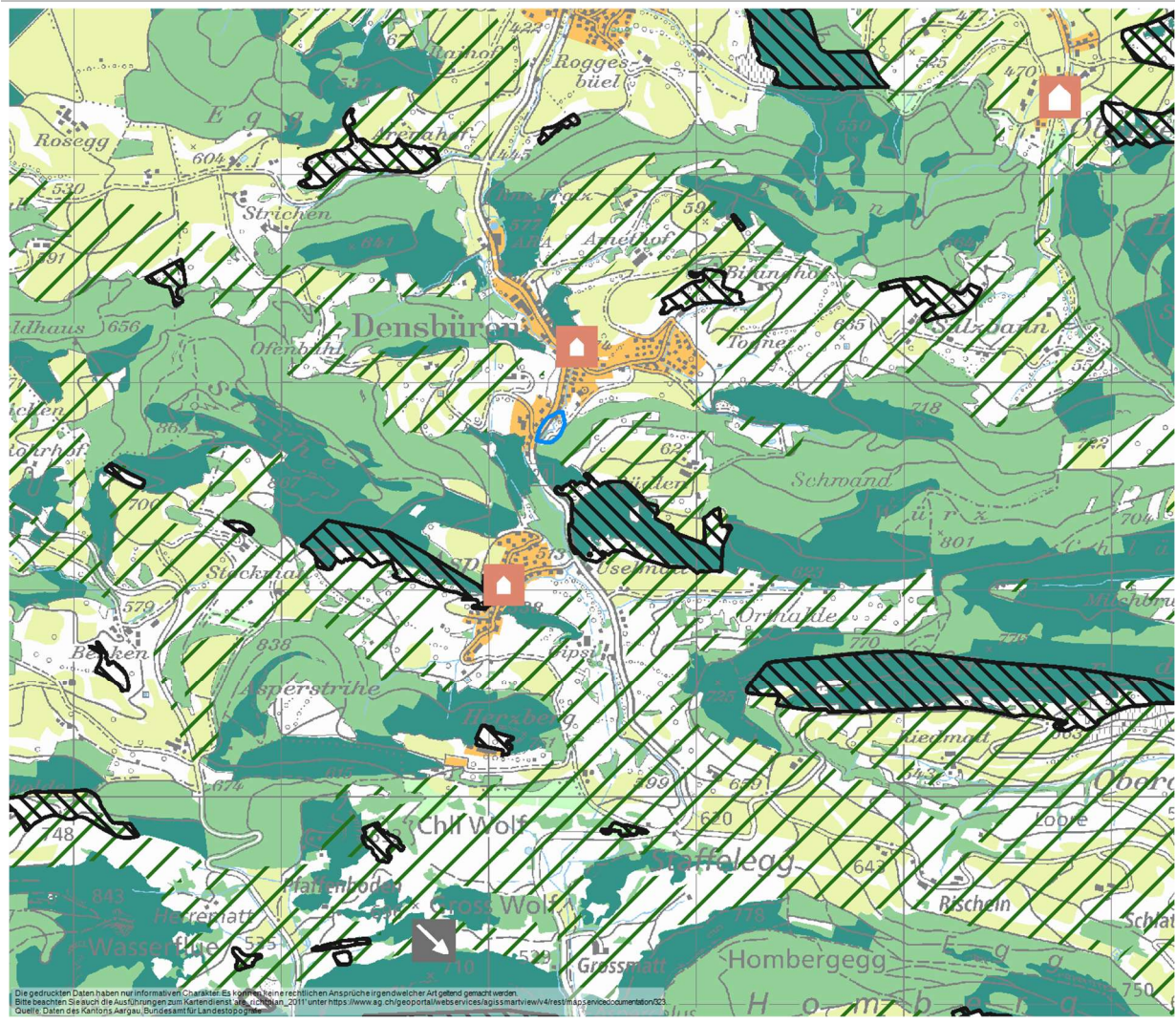
Quelle: Richtplan des Kantons Aargau 2011

Gemäss Planungsanweisung 1.2 des Richtplankapitels L 2.6 sichern die Gemeinden die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung durch Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen, die dem Schutzziel entsprechen.

Im südlichen Teil des Gemeindegebiets verläuft eine «überregionale Ausbreitungsachse», ein vom Bund bezeichnetes, mehrheitlich waldgebundenes Netz für Wildtiere. In Verbindung mit der Umsetzung der LkB (siehe obiger Abschnitt) und des BLN sind in diesem Bereich Massnahmen zur gezielten Aufwertung und für eine bessere Vernetzung von Landschaft und Natur vorzusehen.

Richtplangesamtkarte

Abbildung 9 Ausschnitt Richtplangesamtkarte Gemeinde Densbüren



Quelle: Richtplan des Kantons Aargau 2011

Die Richtplankarte enthält für das Gebiet der Gemeinde Densbüren folgende relevanten Aussagen (die entsprechenden Richtplankapitel sind mit einem → bezeichnet):



Siedlungsgebiet → S 1.2

Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgelegt



Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) → L 2.3

LkB sind Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe. Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen Erholung und sind ein vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen. Erneuerungen und Erweiterungen von landwirtschaftlichen Bauten sind möglich.



Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) -> L 2.5

Die NkB sichern biologisch hochwertige Flächen für den Arten- und Biotopschutz. Diese wertvollen Lebensräume, die nur etwa 1.5 % der Kantonsfläche bedecken, weisen die grösste Artenvielfalt und den grössten Anteil an bedrohten und seltenen Arten auf. Die Gemeinden müssen den grundeigentü-merverbindlichen Schutz der NkB in der Nutzungsplanung sicherstellen und die notwendige Schutz-, Entwicklungs- und Pflegeplanung einleiten.



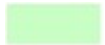
Naturschutzgebiete von kant. Bedeutung im Wald (NKBW) → L 4.1

Im Waldnaturschutzinventar (WNI) wurden die aus Sicht des Naturschutzes wertvollen Waldobjekte zwischen 1989 und 1994 flächendeckend erhoben. Die im WNI bezeichneten Flächen wurden als NKBW im Richtplan festgesetzt. Sie sind u.a. Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung und der forstlichen Planung, welche die notwendigen Schutz- und Unterhaltsmassnahmen bezeichnet.



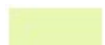
kantonales Interessensgebiet für Grundwassernutzung → V 1.1

Mit dem Schutz des Grundwassers stellt der Kanton die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ einwandfreiem Wasser sicher. In den festgesetzten kantonalen Interessengebieten für Grundwassernutzung sichert der Kanton langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers.



Landwirtschaftsgebiet → L 3.1

Das Landwirtschaftsgebiet umfasst landwirtschaftliches Kulturland mit den ökologischen Ausgleichs-flächen.



Fruchtfolgeflächen (FFF) → L 3.1

Fruchtfolgeflächen sind für den Ackerbau geeignete Gebiet. Mit dem Sachplan FFF hat der Bundesrat den Kanton Aargau verpflichtet, 40'000 ha FFF zu sichern. Diese Flächen sind im Richtplan bezeich-net.



Ortsbild von regionaler Bedeutung -> S 1.5

Siehe Abschnitt 3.1.1 zum ISOS.

3.2.2 Bauinventar der Denkmalpflege

Das Bauinventar der Kulturgüter von 1997 wurde im Rahmen der Gesamtrevision aktualisiert. Die Do-kumentation und Inventarisierung der Kulturgüter bilden die Grundlage zum nachhaltigen Schutz und zur Pflege von Baudenkmalern. Die Unterschutzstellung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung. Die kan-tonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht. Sie stellt die einheitliche Wertung der Bausubstanz und die Koordination mit dem Inventar der kantonal geschützten Baudenkmalern sicher. Im Juni 2021 wurden sämtliche po-tenziellen Inventarsobjekte vor Ort begutachten. Wo dies die Grundeigentümerschaft ermöglichte, fan-den Innenbegehungen statt.

Das Bauinventar von 1997 sah 13 Objekte vor. Bis auf die beiden Steinbogenbrücken (DEN905A und DEN905B), welche aus dem Bauinventar entlassen werden (Begründung: geringer materieller Zeugen-wert) werden alle Objekte ins neue Bauinventar überführt und diejenigen, die noch nicht unter Schutz gestellt sind (Festlegung als Substanzschutzobjekte bzw. Kulturobjekte) zur Unterschutzstellung emp-fohlen. Neu werden drei Objekte ins Bauinventar aufgenommen und seitens der kantonalen Denkmal-pflege zur Unterschutzstellung empfohlen.

3.2.3 Lärm und Störfallvorsorge

Den einzelnen Zonen sind spezifische Lärmgrenzwerte zugewiesen. Als Hauptlärmquelle, welche in der Planung berücksichtigt werden muss, gilt die Kantonsstrassen K 107 mit einem aktuellen DTV¹ von ca. 13'000 (letzte Messung 2019: 11'192). Die Karte des kantonalen Lärmkatasters macht die Probleme des hohen Verkehrsaufkommens durch Densbüren anschaulich: An vielen Liegenschaften sind an den strassenseitigen Fassaden die Immissionsgrenzwerte, an manchen sogar die Alarmwerte, überschritten. Die Sanierung der Kantonsstrasse K 107 ist weitestgehend abgeschlossen. Ein lärmarmen Strassenbelag wurde eingebaut. Zu Beginn der Nutzungsdauer muss die Lärmreduktion mindestens 3 Dezibel betragen. Umgerechnet entspricht dies etwa einer Halbierung der Verkehrsmenge.

Die Konsultationskarte „Chemierisikokataster“ bezeichnet die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und legt die Konsultationsbereiche fest. Sie zeigt im Gemeindegebiet von Densbüren die Kantonsstrasse als risikorelevante Anlagen mit Konsultationsbereich.

3.3 Regionale Grundlagen

Gestützt auf §11 BauG sorgen die regionalen Planungsverbände dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen. Die Gemeinde Densbüren ist Mitglied der Planungsverband aarau regio. Zur Unterstützung der Gemeinden und als Richtschnur ihren Planungen erarbeitete aarau regio ein Regionalentwicklungskonzept (REK) und ein Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP). Diese Instrumente sind behördenverbindlich und durch die Gemeinde in der Revision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Weiter hat aarau regio im Jahr 2016 ein Landschaftsqualitätsprojekt erstellt. Die darin enthaltenen Massnahmen dienen als Grundlage für die Anmeldung von Landschaftsqualitätsbeiträgen.

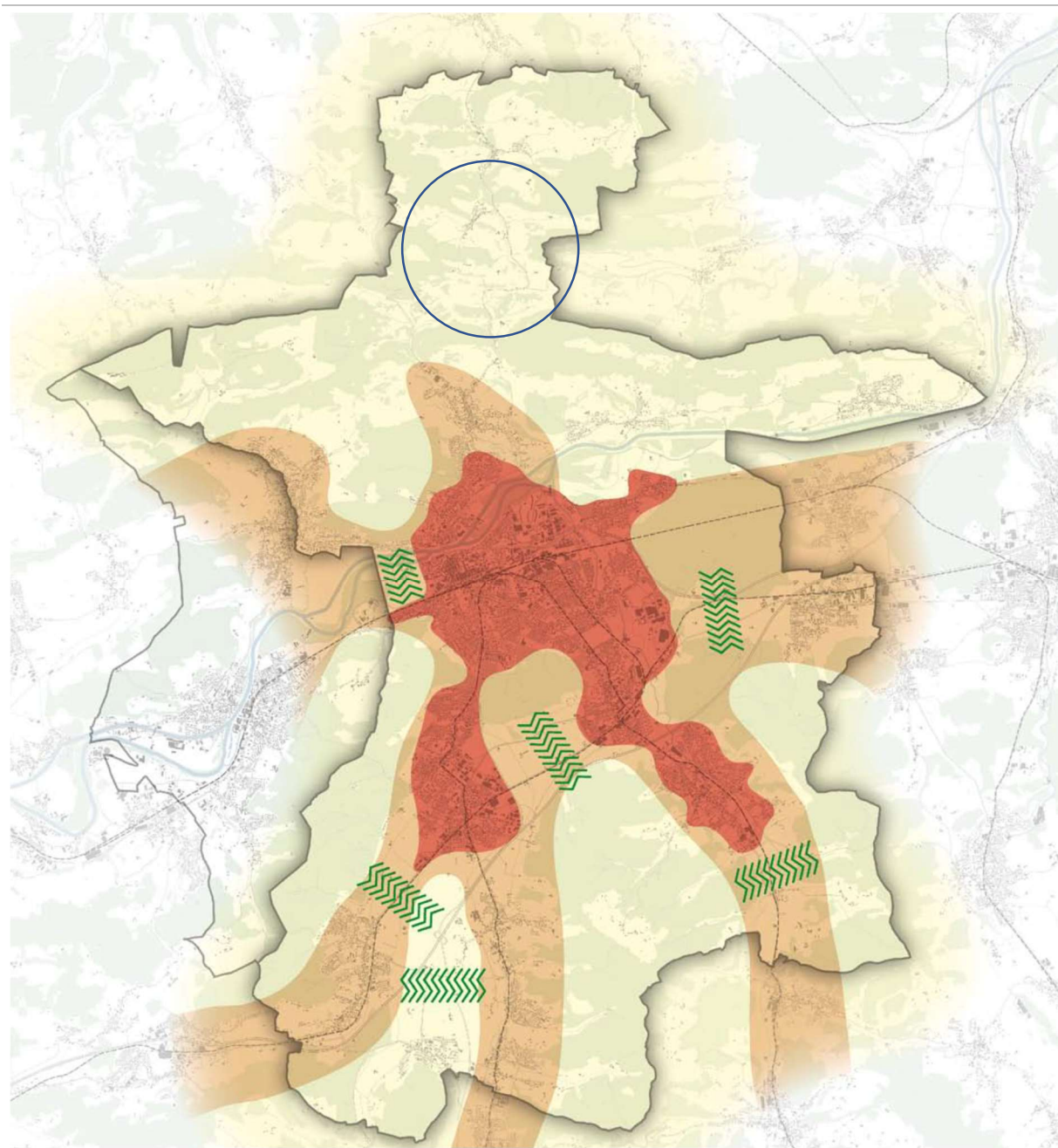
3.3.1 Regionalentwicklungskonzept REK

Im November 2011 wurde das Regionalentwicklungskonzept des Planungsverbandes aarau regio in Kraft gesetzt. Darin werden die Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung für die Region Aarau definiert. Das REK ist weder grundeigentümer- noch behördenverbindlich.

Das Dokument beinhaltet einen strategischen Teil für die räumliche Entwicklung in welchem fünf «Bilder» zu den Themen «Die neue Region Aarau», Siedlungsentwicklung, Wohnen und Arbeiten, Landschaft und Freiräume sowie Mobilität beschrieben werden (Teil I). Teil II enthält die Grundsätze für die räumliche Entwicklung. Teil III enthält weiterführende Planungsaufgaben von aarau regio. Die resultierenden Instrumente der bereits umgesetzten Planungsaufgaben haben keine Relevanz für die vorliegende Planung.

¹ DTV: Durchschnittlicher täglicher Verkehr

Abbildung 10 Ausschnitt Teilkarte Siedlungsentwicklung



Lage Densbüren



Regionszentrum



Ländlicher
Entwicklungsraum



Ländlicher Raum



Siedlungszäsuren

Quelle: Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau

Folgende Abschnitte fassen die relevanten Aussagen für die Gemeinde Densbüren, welche dem ländlichen Raum zugeordnet wird, zusammen. Ziele des REKs, welche durch übergeordnete Grundlagen von Kanton und Bund geregelt abgedeckt sind, werden nicht mehr explizit aufgeführt.

Siedlungsentwicklung

- S2.1 Die Region wird als Ganzes entwickelt. Entwicklungen und Projekte mit regionaler Ausstrahlung werden durch die Region koordiniert. Die Entwicklung nördlich der Aare verläuft gemässiger als südlich der Aare
- S2.5 Die Dörfer im ländlichen Raum wachsen gemässigt, vorwiegend innerhalb des Siedlungsrandes und im Einklang mit den Landschaftswerten. Die Gemeinden richten ihre Entwicklung schwerpunktmässig aufs Wohnen aus und koordinieren ihr Wachstum mit der ÖV-Erreichbarkeit des Regionszentrums der Region Aarau respektive Brugg.

Wohnen und Arbeiten

- S3.1 Versorgungseinrichtungen mit regionaler Ausstrahlung werden im Kernraum an zentralen Standorten innerhalb der Siedlung konzentriert. Die Konzentration an einem Standort zu Lasten der Ortszentren wird verhindert. Fachmarktzentren sind nur dort zulässig, wo sie mit den vorhandenen und künftig absehbaren Infrastrukturen bewältigt werden können. Sie dürfen die angestrebte Entwicklung in den umliegenden Gebieten nicht behindern.
- S3.7 Im ländlichen Raum wird die Wohnentwicklung auf den ortstypischen Charakter der Dörfer ausgerichtet. Die Dörfer entwickeln sich kompakt, vorzugsweise innerhalb des bisherigen Siedlungsgebiets und in intakter Kulturlandschaft.
- S3.9 Die Arbeitsgebiete ausserhalb des Kernraums werden auf den lokalen Bedarf ausgerichtet. Sie dienen der Arbeitsplatzentwicklung in der Gemeinde und als Entwicklungsreserven für bestehende Betriebe.

Landschaft und Freiräume

- S4.3 Die Landschafts- und Gewässerräume sind wichtige Naherholungs- und Freizeiträume. Sie tragen wesentlich zu einer hohen Standortqualität bei. Intensive Erholungs- und Freizeitaktivitäten werden nur im Siedlungsraum und mit Erschliessung durch die Bahn gefördert.
- S4.5 Neue Bauten- und Anlagen für die Landwirtschaft ordnen sich gut ins Landschaftsbild ein. Soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind, werden sie mit Priorität im hofnahen Bereich angesiedelt. Die bodenunabhängige landwirtschaftliche Produktion (Tierzucht oder Pflanzenbau ohne Bezug zum natürlichen Boden) wird ausserhalb der Siedlungen sehr zurückhaltend und nur dort zugelassen, wo sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.
- S4.7 Mit den verbleibenden Freiräumen ausserhalb des Siedlungsgebiets wird behutsam umgegangen. Für die Freiräume werden Entwicklungsstrategien entwickelt, die eine koordinierte Nutzung regeln. Sie werden zu attraktiven Landschaftsräumen entwickelt, die unter Berücksichtigung der bestehenden Betriebe der Naherholung dienen.

3.3.2 Landschaftsentwicklungsprogramm LEP

Das regionale Landschaftsentwicklungsprogramm bildet die Grundlage für die Unterstützung der Gemeinden und Regionen durch den Kanton in der ökologischen Aufwertung der Landschaft. Das Programm dient der nachhaltigen Entwicklung der Landschaft in der Region und wurde im Jahr 2004 beschlossen. Das Hauptziel besteht in der Aufwertung und Vernetzung ökologisch wertvoller Biotope sowie der Erhaltung und Förderung geschützter und / oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Das LEP stellt ein räumliches Konzept für die übergreifende Abstimmung der ökologischen Massnahmen bereit.

Es ist weder behörden- noch grundeigentümergebunden, sondern stellt lediglich eine Grundlage für die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton, Gemeinden und Grundeigentümern dar.

Für die Gemeinde Densbüren macht das LEP folgende Aussagen:

Die Landschaft, in welcher die Gemeinde Densbüren liegt, ist stark von artenreichen Wiesen, Gehölzen und einer reichen Verzahnung zwischen Wald und offenem Kulturland geprägt. Spezielle Pflanzenbestände, Reptilien und gefährdete Tagfalter- und Brutvogelarten sollen hier besonders gefördert werden.

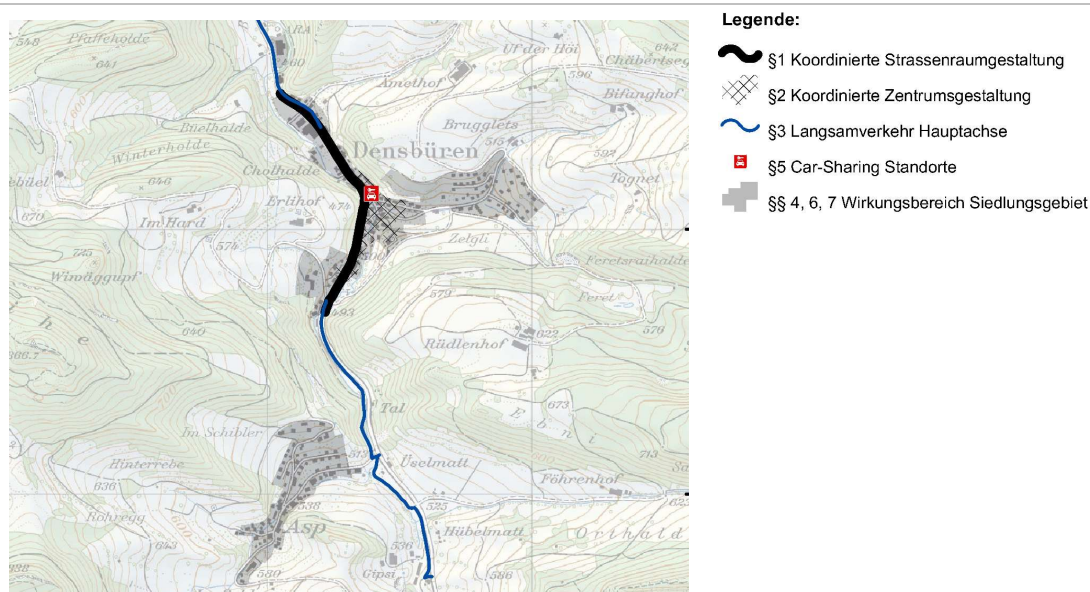
Die Umsetzung der Ziele des LEP erfolgt nur teilweise im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Dennoch können für einige Ziele planerisch Grundlagen geschaffen werden, wobei viele bereits in den Grundlagen von Bund und Kanton abgedeckt sind. Von den empfohlenen LEP-Massnahmen gilt es daher folgende explizit zu beachten:

- Südexponierte Waldränder abschnittsweise zurückstufen
- Hochstammobstgärten pflegen und wo möglich neu anlegen
- Offenhalten und aufwerten der Staffeleggpassage für diverse Säugetiere.

3.3.3 Regionaler Sachplan Verkehrsraum Staffeleggtal

Der Regionale Sachplan Verkehrsraum Staffeleggtal wurde im Jahr 2011 beschlossen. Er regelt für die Behörden verbindlich die Abstimmung der Strassenraumgestaltung und Verkehrsentwicklung in den Gemeinden Ueken, Herznach und Densbüren. Für die Revision der Nutzungsplanung gilt es insbesondere die folgenden Inhalte zu beachten:

Abbildung 11 Ausschnitt Karte regionaler Sachplan Verkehrsraum Staffeleggtal



Quelle: Regionaler Sachplan Verkehrsraum Staffeleggtal (Version 11.01.2011)

- **§1 Koordinierte Strassenraumgestaltung**

Die Gemeinden koordinieren die Gestaltung ihrer Ortsdurchfahrten untereinander und erzielen damit eine gemeinsame Identität. Sie koordinieren die Strassenraumgestaltung mit der baulichen Entwicklung im Einflussbereich der Strasse.

- **§2 Koordinierte Zentrumsgestaltung**

Die Gemeinden sorgen nach ihren Möglichkeiten für eine Aufwertung und Belebung der Zentrumsbereiche und stimmen die Aufwertung untereinander ab.

3.3.4 Betriebs- und Gestaltungskonzept Staffeleggtal

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept „Sanierung Hauptstrasse K107“ vom 15. August 2013 (BGK) legt diverse verkehrliche Massnahmen im Gemeindegebiet von Densbüren fest. Die wichtigsten Ziele sind:

- Schaffung einer gemeinsamen, wiedererkennbaren Identität der Strassenräume
- Sicherstellung einer hohen Verkehrssicherheit
- Erhalt der Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse und Verbesserung deren Qualitätsniveaus
- Realisierbarkeit und Beständigkeit

Das BGK dient als Grundlage für die aktuelle Belagssanierung der Kantonsstrasse K 107, welche vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau realisiert wird.

Abbildung 12 Ortszentrum Densbüren, mit Massnahmen aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (2013)



Die Sanierung der Hauptstrasse/Staffeleggstrasse K107 ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

3.4 Kommunale Grundlagen

Als Ausgangslage für die Gesamtrevision dient primär die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Densbüren. Zudem gibt es behördenverbindliche Instrumente wie das Räumliche Entwicklungsbild (REL) oder den Kommunalen Gesamtverkehrsplan (KGV), welche bei der Revision als kommunale Aufgabe zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung:

Tabelle 2: Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonen- und Kulturlandplan	23. April 1993	12. November 1996
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	5. Juni 1998	17. Februar 1999
Änderung Kulturlandplan «Orthaldehübel»	5. Juni 1998	17. Februar 1999
Änderung Bauzonenplan «Parzelle 49 Asp» und «738 Gipsi»	24. September 1999	10. Januar 2000
Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan «Parzellen 141 bis 144 Burgmatt»	30. November 2001	17. April 2002
Änderung Bauzonenplan «Parzellen 61 bis 65, Dorfstrasse Asp»	4. Dezember 2009	31. März 2010
Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan «Parzelle 141»	26. November 2010	4. Mai 2011
Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan «Stieracher»	26. November 2010	4. Mai 2011
Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan «Kaisermatt Süd Parzellen 187, 188»	10. Juni 2021	27. Oktober 2021
Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan «Dorfstrasse 19 in Asp»	18. Juni 2021	8. Dezember 2021

Quelle: Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung / ergänzt Planora AG

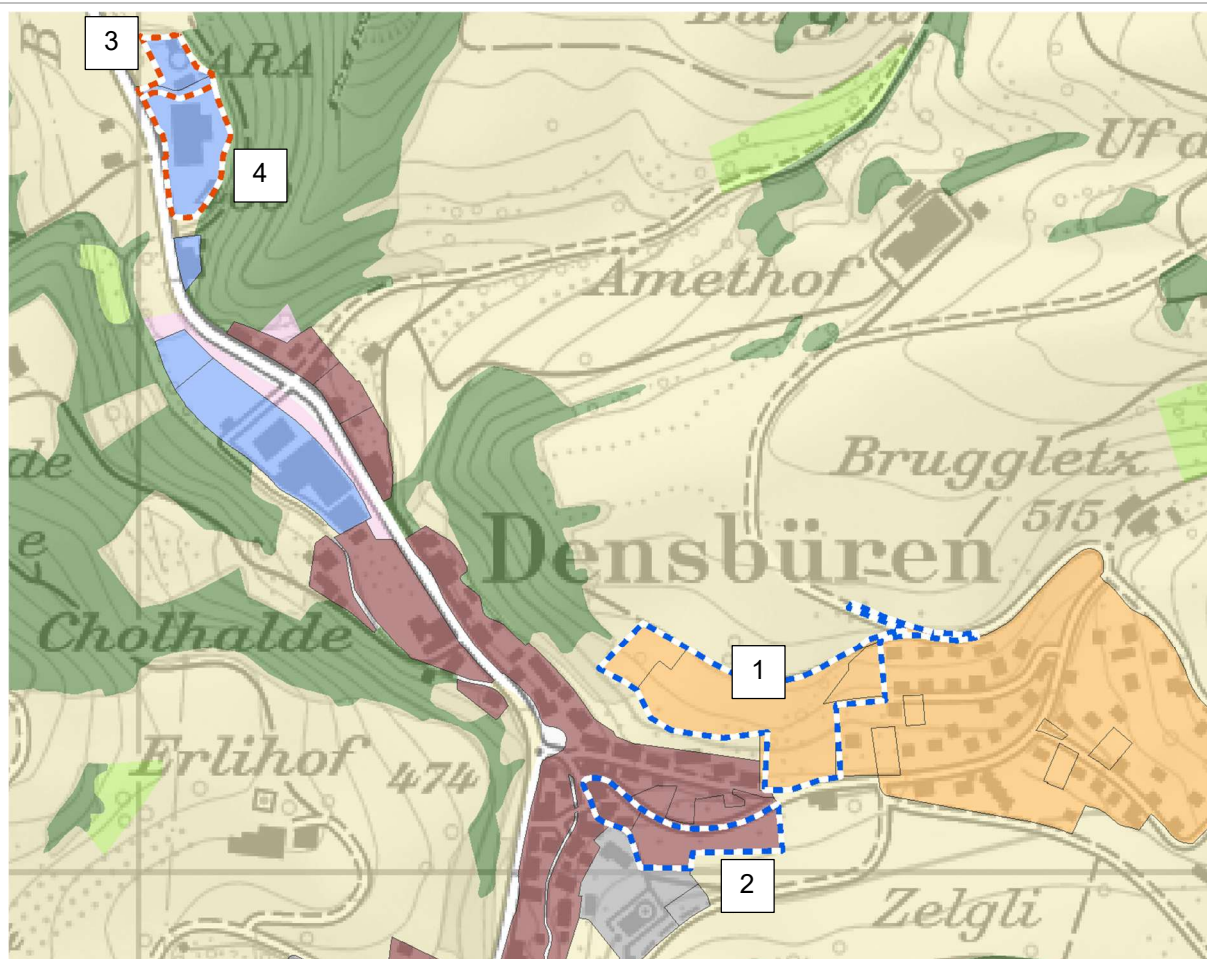
3.4.2 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

Sondernutzungspläne konkretisieren in einem klar umgrenzten Gebiet (Perimeter) die Nutzungsplanung. Dabei wird grundsätzlich zwischen zwei Formen von Sondernutzungsplänen unterschieden:

Gestaltungspläne enthalten Bestimmungen zur Einpassung und Qualität der Überbauung die speziell auf das betroffene Areal und die Umgebung zugeschnitten sind. Der Gestaltungsplan definiert Bauvolumen, Nutzung, Erschliessung, Freiraumgestaltung, Energie, Lärmschutz, etc. wobei bis zu einem gewissen Mass Abweichungen von den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) möglich sind, wenn dadurch ein besseres Ergebnis erreicht und nachgewiesen werden kann.

Erschliessungspläne sind inhaltlich enger gefasst als Gestaltungspläne. Sie beschränken sich auf Bestimmungen, die mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraums zusammenhängen. Dabei spielen insbesondere Festlegungen zu Strassen und Plätzen sowie deren Gestaltung und Bepflanzung, zu Fuss- und Radwegverbindungen, Lärmschutzmassnahmen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen eine Rolle.

Abbildung 13 Übersicht über bestehende Sondernutzungspläne



Bereich mit rechtsgültigem Erschliessungsplan Bereich rechtsgültiger Gestaltungsplan (Nr. siehe Tabelle 3:)

Quelle: AGIS, Zugriff am 14.4.2020

Die Gemeinde Densbüren verfügt über folgende rechtskräftigen Sondernutzungspläne:

Tabelle 3: Übersicht rechtskräftige Gestaltungs- und Erschliessungspläne

Nr.	Name	genehmigt	Status
1	Gestaltungsplan «Stieracher»	2011	rechtskräftig, teilweise umgesetzt
2	Gestaltungsplan «Baumgarte»	1997	rechtskräftig, nicht umgesetzt
3	Erschliessungsplan «Parzelle 141»	2011	rechtskräftig, umgesetzt
4	Erschliessungsplan «Parzelle 143, 144»	2002	rechtskräftig, umgesetzt

Quelle: Gemeinde Densbüren, Abteilung Raumentwicklung ARE

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist die Gültigkeit der rechtskräftigen Sondernutzungspläne zu überprüfen. Änderungen oder Aufhebungen von Sondernutzungsplänen erfolgen in einem separaten Verfahren und sind durch den Gemeinderat zu beschliessen (vgl. separater Planungsbericht).

Die öffentliche Auflage und Mitwirkung im Aufhebungsverfahren erfolgt abgestimmt zu jener des Gesamtrevisionsverfahrens. Folgende Sondernutzungspläne sollen aufgehoben werden:

- Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Baumgarte» wird aufgrund der überholten Bestimmungen aufgehoben. Zudem haben sich die Anforderungen und Bedürfnisse wesentlich geändert. Die veränderten Anforderungen an das Gebiet sind in §5 Abs. 2 BNO festgehalten.
- Der rechtskräftige Erschliessungsplan «Parzelle 141» im Gebiet Burgmatt wird aufgehoben, da die Bestimmungen umgesetzt sind und der Handlungsbedarf ausgeschöpft ist.

3.4.3 Räumliches Entwicklungsleitbild

Als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet und vom Gemeinderat am 17. Februar 2021 beschlossen. Das REL zeigt auf, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten langfristig (ca. nächste 25 Jahre) entwickeln soll, sowie welche Strategien und Massnahmen hierfür erforderlich sind.

Aus dem Erarbeitungsprozess hat der Gemeinderat unter Berücksichtigung der seitens der Bevölkerung eingegangenen Mitwirkungseingaben die folgenden Themen identifiziert, welche im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision vertieft betrachtet werden sollen:

Attraktives Wohnungsangebot für alle Altersstufen

Densbüren verfügt über viele attraktive Wohnlagen für Einfamilienhäuser. Jedoch fehlt es momentan an kleineren Wohneinheiten, einerseits für ältere Personen aber auch für jüngere Personen als Erstwohnung oder für Singles. Aufgrund der demografischen Entwicklung und gesellschaftlichen Veränderungen wird mit einem zunehmenden Bedarf an kleinen Wohneinheiten gerechnet. In der Nutzungsplanung sind daher Voraussetzungen zu schaffen, dass an geeigneter Lage Mehrfamilienhäuser erstellt werden können und der Ein- oder Anbau von Einliegerwohnungen erleichtert wird.

Erhalt Ortsbild

Das intakte Ortsbild von Densbüren und Asp wurde als grosse Stärke und identitätsstiftendes Merkmal der Gemeinde erkannt. Die Bevölkerung ist stolz, in dieser schönen Gemeinde leben zu dürfen. Das Ortsbild umfasst neben den Ortskernen auch die umliegende Neubaugebiete, den Siedlungsrand sowie das Kulturland, welche die Siedlung umgibt. Die bestehenden Zonenvorschriften legen bereits grossen Wert auf ein intaktes und einheitliches Ortsbild. Diese Vorschriften gilt es im Wesentlichen in die neue Nutzungsplanung zu überführen und an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen.

Entwicklungsmöglichkeiten in den Dorfkernen

Die historisch gewachsenen Dorfkerne von Densbüren und Asp tragen massgeblich zur Attraktivität der Gemeinde bei. Für den langfristigen Erhalt dieser Werte ist die Nutzung der Bauten essenziell. Die alte Bausubstanz entspricht in vieler Hinsicht nicht den aktuellen Bedürfnissen an Wohnraum. Mit der revidierten Nutzungsplanung sollen Möglichkeiten für zeitgemässe Umbauten und Umnutzungen geschaffen werden, welche dem Wert der einzelnen Bauten und der Gesamtwirkung des Dorfkerns sorgetragen.

Erhalt der Landschaft- und Naturwerte im Einklang mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft

Die Landschaft von Densbüren ist ein attraktives Naherholungsgebiet für Einheimische und viele auswärtige Besucher. Der Erhalt der vorhandenen Landschafts- und Naturwerte durch sachgemässe Pflege und Bewirtschaftung ist von hoher Priorität. Eine Schlüsselrolle nimmt daher die Landwirtschaft ein, weshalb Schutz- und Pflegevorschriften in Einklang mit den Bedürfnissen der Landwirtschaft zu bringen sind.

Gewährleistung der Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden lokalen Gewerbes

Als ländliche Gemeinde verfügt Densbüren über überdurchschnittlich viele und hochqualifizierte Arbeitsplätze. In der Nutzungsplanung sind gute Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der lokalen Gewerbebetriebe zu schaffen (z.B. Kaisermatt in Abstimmung mit entsprechendem Masterplan).

Zusammenfassend können die folgenden Leitlinien zur räumlichen Entwicklung in Densbüren festgehalten werden:

Ortsteil Densbüren:

- Dorfkern: Erhalt Bestand und Charakteristik, Ermöglichen Umnutzungen
- Hauptstrasse Süd/Ortseingang: Erhalt Bestand und Charakteristik
- Kirchberg: Substanzschutz, Erhalt Ensemble
- Hauptstrasse Zentrum/Nord: Erhalt bauliche Struktur, Verbesserung Strassenraumgestaltung
- Dorfzone Hang/Schulareal: Verbesserung Ortseingang, Gewährleistung Schulhaus
- Neubaugebiet: Einpassung ins Terrain gewährleisten
- Gewerbegebiet: Weiterentwicklung, Einpassung ins Ortsbild

Ortsteil Asp:

- Dorfkern: Erhalt und Verbesserung Charakteristiken
- Hauptstrasse/Ortseingang: Erhalt bauliche Struktur und Traufständigkeit
- Herzbergstrasse/Hang: Qualitätsvolle Strassenraum- und Vorplatzgestaltung
- Neubaugebiet: Einpassung ins Terrain gewährleisten

Im Kulturland sind die bestehenden Landschafts- und Naturwerte zu schützen und fachgerecht zu unterhalten. Die beiden bestehenden Lagerzonen sollen aufgrund der geänderten übergeordneten Rechtslage aufgehoben werden. ~~erhalten bleiben.~~

Das REL formuliert die 10 nachfolgenden Spielregeln zur Erhaltung eines attraktiven Ortsbildes. Diese sollen in der Revision der Bau- und Nutzungsordnung berücksichtigt werden.

1. Charakter erhalten – Nachbarschaften und Muster
2. Stellung des Hauses im Strassenraum
3. Topographie und Bauen
4. Grösse des Baukörpers
5. Das Dach
6. Die Fassade - Gliederung und Elemente
7. Erweiterungen, Ersatzbauten und Umnutzung
8. Umgebung, Frei- und Strassenräume
9. Einbinden der Parkierung
10. Ausbildung des Siedlungsrandes

Was unter jeder Regel zu verstehen ist, kann dem REL-Bericht (vgl. Anhang A) entnommen werden.

3.4.4 Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV

Gestützt auf den regionalen Sachplan Verkehrsraum Staffeleggital hat die Gemeinde im Jahr 2011 einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Gestützt auf §54a BauG dient der KGV der Abstimmung des Verkehrsaufkommens mit den vorhandenen Verkehrskapazitäten und Siedlungsentwicklung. Ziele der Gemeinde Densbüren sind dabei:

- Die Lebensqualität soll ein hohes Niveau erreichen und behalten.

- Die Verkehrserzeugung im Bereich motorisierter Individualverkehr der Gemeinde soll reduziert werden.
- Alle Verkehrsteilnehmenden sollen ein für das Umfeld verträgliches Verkehrsverhalten zeigen.
- Fuss- und Radverkehr sind bei Wegen innerhalb der Gemeinde die wichtigsten Verkehrsträger.
- Öffentliche Räume sollen ortsbezogen und differenziert gestaltet sein.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird abgeklärt, auf welche Weise die Ziele und definierten Massnahmen des kommunalen Gesamtplans Verkehr von 2011 berücksichtigt und einbezogen werden können.

Mit dem realisierten Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) im Rahmen der Kantonsstrassensanierung wurden diese Ziele berücksichtigt und aufgegriffen. Im Weiteren werden diese allgemein definierten Ziele in der BNO in diversen Bestimmungen berücksichtigt, insbesondere in den konkreten Zonenvorschriften (u.a. Dorfzone), in der Aussenraumgestaltung und Strassenraumgestaltung. Im Übrigen sind diese Ziele auch ausserhalb der Gesamtrevision der Nutzungsplanung anzugehen.

3.4.5 Landschaftsinventar

Das bestehende Landschaftsinventar mit Inventarplan aus dem Jahr 1986 wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro DüCo GmbH, Victor Condrau parallel zur Nutzungsplanungsrevision revidiert.

Dieses Inventar bildet die Grundlage für den zu überarbeitenden Kulturlandplan mit den Schutzobjekten. Als Basis diene neben dem alten Landschaftsinventar, der rechtskräftige Kulturlandplan, Vorgaben des Kantons (Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung NkB, Trockenwiesen/ -weiden, Inventar von nationaler Bedeutung TWW, Labiola-Vertragsobjekte) sowie eigene Feldbegehungen im Jahre 2021.

Grundhaltung des Gemeinderates und der Planungskommission für die BNO-Revision:

- Eine Erhöhung der Anzahl Schutzobjekte ist nicht vorgesehen. Auf Wunsch können neue Schutzanträge gestellt werden.
- Hochstamm-Obstgärten sollen neu nicht als Schutzobjekte aufgenommen werden. (Erhaltung via Labiola-Verträge mit 8-jähriger Laufzeit).
- Die bestehenden Schutzobjekte sind weiterhin zu schützen.
- Damit die nicht mehr vorhandenen Objekte kompensiert werden können, sollen auf freiwilliger Basis an geeigneter Stelle bestehende Schutzobjekte vergrössert und neue Objekte geschützt werden.

Hinweise zur Inventarisierung:

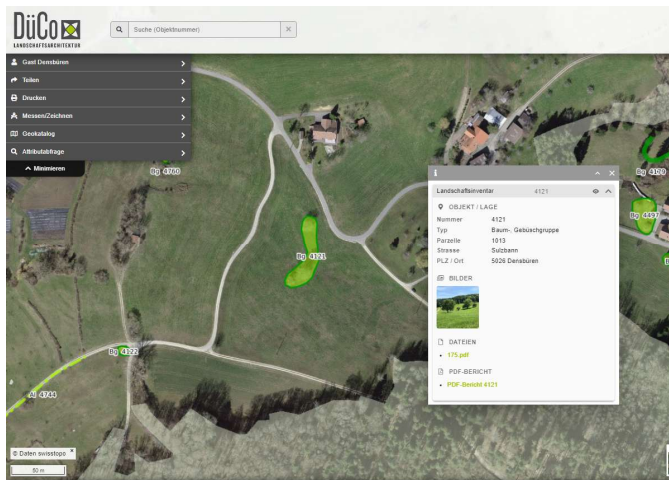
- Geschützte Waldstandorte, Waldränder und Fliessgewässer wurden nicht erhoben und werden via BNO-Revision berücksichtigt.
- Hecken an Ufern wurden wegen der Lesbarkeit nur einseitig eingezeichnet. Falls beidseitig vorhanden, wurde dies so im Objektblatt vermerkt. Die meisten Ufergehölze sind doppelseitig.
- Sogenannte „Natur-Mosaik“ beinhalten auf engem Raum verschiedene Lebensräume. Die einzelnen Objekttypen wurden ausser den Schutzobjekten nicht zusätzlich separat erfasst.
- Das alte Inventar (Plan und Bericht) sind abgelegt beim Objekt Nr. 4543 (Gemeindehaus)
- Die Objekte im digitalen Inventar werden fortlaufend durchnummeriert. Wird ein Objekt gelöscht, kann diese Nummer nicht mehr vergeben werden.

Insgesamt wurden 610 Objekte erfasst, mit Aufnahmeblätter und ca. 1'000 Fotos dokumentiert). Diese umfassende Übersicht der Densbüren Natur- und Landschaftswerte kann webbasiert unter folgendem Link eingesehen werden: <https://landschaftsinventar.ch/share/9b860006c3>

Benutzername: gast_densbueren, Passwort: landschaftsinventar

Abbildung 14 Webbasiertes Natur- und Landschaftsinventar, DüCo GmbH

a) Frontend Webtool



b) Objektblatt

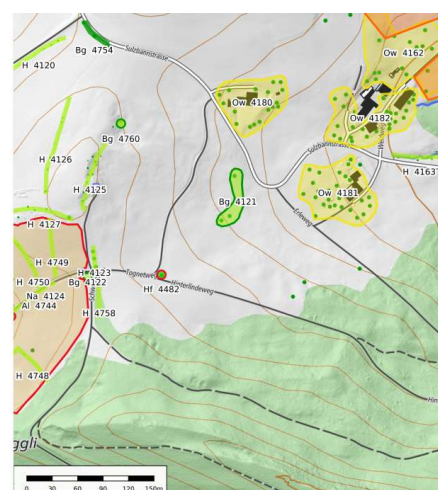
F: 271

Diverse Lebensräume und Einzelobjekte		
Objekt-Nr. alt:	Objekt-Nr. neu: 175	Gruppe bzw. Teilraum: 4
Koordinaten:	Ort/Flurname:	
☒ Neuaufnahme	☐ Inventarkontrolle	Parz. Nr./Eigentümer:
Datum: 15.6.21	BearbeiterIn: J.H/C.J	
Größe: Länge x Breite in m: oder Anzahl:		
Objekttyp Gehölze ☐ Hecke in Lw ☐ Ufergehölz ☒ Gebüschgruppe Baumgruppe ☐ Strukturen ☐ Asthaufen ☐ Steinhaufen ☐ anderes: Anzahl: ☐ ≤ 5 Arten ☐ 5 – 10 Arten ☐ ≥ 10 Arten Dornsträucheranteil: ☐ Dornsträucher vorhanden, ca. % Krautsaum: ☐ fehlt ☐ einseitig vorhanden, in m: ☐ beidseitig vorhanden Anzahl Arten im Krautsaum: ☐ ≤ 5 Arten ☐ 5 – 10 Arten ☐ ≥ 10 Arten		
Objekttyp Obstgärten, Streuobstwiesen (Stammhöhe Kernobst. Mind. 1.6 m, Steinobst Mind. 1.20m) Unternutzung: ☐ Weide ☐ Wiesenutzung ☐ Wiesenutzung mit Beweidung ☐ intensiv ☐ mittelintensiv ☐ extensiv Strukturen: ☐ Asthaufen ☐ Steinhaufen ☐ Totholz ☐ anderes: Anzahl: ☐ Jungb. vorh. ☐ Altb. vorh. ☐ Ertragb. vorh. ☐ überallt ☐ gute Altersdurchmischung		

c) Foto der Baumgruppe



d) automatisch generierter Kartenausschnitt



Quelle: DüCo GmbH

Bilanz der Inventarobjekte

Abbildung 15 Bilanz der Inventarobjekte

Inhalte	Anzahl	Bemerkungen
Schutzobjekte aktuell bestehend vor BNO-Revision	188 Objekte (197-63+18+26+10)	gem. aktuellem Kulturlandplan und Richtplan, exkl. Wald
Schutzobjekte nach BNO-Revision	197	exkl. Wald
kant. Schutzobjekte NkB	17	exkl. Wald, sehr hoher Anteil NkB
Anteil Schutzobjekte an den inventarisierten 610 Objekten (nach BNO-Revision)	32%	sehr hoher Anteil an Schutzgebieten! (inkl. neue Objekte, Waldobjekte nicht miteingerechnet)
Schutzobjekte des best. Kula eingewaldet	18	heute gem. Waldfestlegung als „Wald“ bezeichnet
Schutzobjekt auf Kulturland verschwunden	26	z.T. im alten Kula falsch eingetragen, z.T. sehr kleine Objekte mit geringem Naturschutzwert (durch neue Objekte und Schutzerweiterungen bei weitem kompensiert)
Schutz aufgehoben	10	z.T. sehr kleine Objekte mit geringem Naturschutzwert (durch neue Objekte und Schutzerweiterungen bei weitem kompensiert)
Anzahl Objekte neu	63 Objekte	
Anzahl best. Objekte vergrößert	7 Objekte	
Zunahme Schutzobjekte effektiv im neuen Kulturlandplan	9 (197-188)	Exkl. Wald
Zunahme Schutzobjekte effektiv: Hecken, Baumreihen, Alleen, Baumgruppen	1'400 Meter	Zu kompensierende Objekte bereits abgezogen!
Zunahme Schutzobjekte effektiv: extensiven Wiesen und Weiden	310 Aren	Zu kompensierende Objekte bereits abgezogen!

Quelle: DüCo GmbH

Vorgehen Vernehmlassung

Dem Gemeinderat war ein frühzeitiger Einbezug der betroffenen Grundeigentümer und Bewirtschafter wichtig, weshalb bereits in der Entwurfsphase ein umfassendes Vernehmlassungsverfahren durchgeführt wurde:

- Informationsanlass für Landwirtschaftskommission am 16.12.2021
- Informationsanlass für Landwirte am 5.1.2022
- Einzelgespräche mit 14 Landwirten am 2., 3. und 8. Februar 2022
- Informationsanlass für NGO's (BirdLife Aargau, Pro Natura Aargau, Natur- und Vogelschutzverein Densbüren) am 15.3.2022.
- Gelegenheit zu Stellungnahme zu den in den KLP überführten Schutzobjekten von allen involvierten Landwirten und NGO's im Frühjahr 2022.
- Erneute Besprechungsrunden 2024/25 infolge Nährstoffpufferthematik (Vorbehalt aus Fachlicher Stellungnahme, ARE), die in den Vorgesprächen nicht berücksichtigt wurde.

«Die Gemeinde Densbüren hat sehr viele Naturobjekte. Insgesamt weist die Gemeinde neu 197 Schutzobjekte auf (gegenüber 188 Objekte im aktuellen Kulturlandplan), wovon sich im Kulturland 17 meist grossflächige Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung befinden.

Der Anteil an Schutzobjekten ist im Vergleich zu anderen Gemeinden des Mittellandes überdurchschnittlich hoch.

Die Mehrheit der Schutzobjekte sind noch vorhanden. Wobei es festzuhalten gilt, dass der aktuell gültige Kulturlandplan von 1987 einige Ungenauigkeiten aufweist (offenbar fanden keine Feldbegehungen und Verifizierungen vor Ort statt).

In der Gesamtbilanz weist der neue Kulturlandplan 9 zusätzliche Schutzobjekte auf und 7 Objekte wurden vergrössert. D.h., die Schutzfläche hat sich bezüglich extensiven Wiesen und Weiden um 310 Aren und bezüglich Hecken, Baumreihen u. ä. um 1'400 Meter vergrössert!

Somit konnten die verschwundenen Schutzobjekte durch neue und erweiterte Objekte bei weitem kompensiert werden.

Insgesamt kann eine positive Bilanz gezogen werden - für andere BNO-Revisionen mit Vorbildcharakter!»

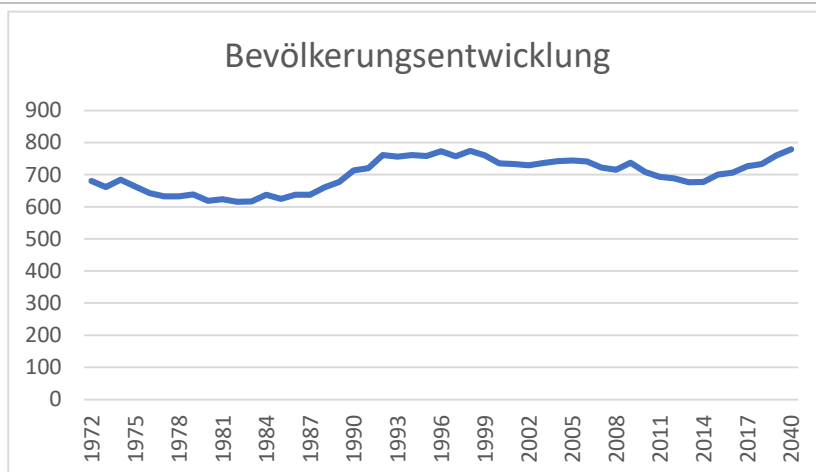
3.5 Gemeindeentwicklung

3.5.1 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung 1972 bis 2018 / Szenarien Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Densbüren blieb im 20. Jahrhundert mehrheitlich konstant. Seit dem Jahr 2015 wächst nun die Einwohnerzahl wieder leicht und beträgt im Jahr 2018 733 Personen, im Jahr 2021 749 Personen. Gestützt auf das Raumkonzept Aargau rechnet der Kanton mit einer Bevölkerungszahl im Jahr 2031 von 760 und im Jahr 2040 von 780 (+ 47 Einwohner verglichen mit 2018).

Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Densbüren

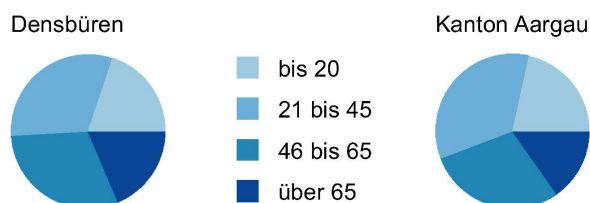


Bevölkerungsentwicklung der Jahre 1972 bis 2018 und die kantonale Planungsannahme der Bevölkerung für die Jahre 2031 und 2040

Quelle: Statistik Aargau, Raumkonzept Aargau

Aus den vergangenen Schwankungen der Einwohnerzahl lässt sich schliessen, dass in der Wachstumsphase ab den 1980er Jahren viele Familien nach Densbüren zogen, die Kinder ab den Nullerjahren das Dorf aber wieder verlassen haben. Dies zeigt ebenfalls der Vergleich der Altersklassenverteilung von Densbüren mit jenem des kantonalen Durchschnitts. Die Klasse der 21- bis 45-Jährigen fällt deutlich kleiner aus als im Gesamtkanton. Die Altersstruktur wird sich in Zukunft deutlich verändern. Gestützt auf das kantonale Bevölkerungsszenario ist bis ins Jahr 2031 mit einer Verdoppelung der über 65-Jährigen zu rechnen, während die Gruppe der unter 20-Jährigen rund einen Drittel abnehmen dürfte. Das Wohnungsangebot und die Grundversorgung sind entsprechend auf diese Entwicklungen auszurichten.

Abbildung 17 Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 2015



Vergleich der Altersverteilung der Bevölkerung nach Altersklassen von Densbüren (links) mit dem kantonalen Durchschnitt (rechts)

Quelle: Statistik Aargau

Einwohner in den einzelnen Zonen

Der Hauptteil der Bevölkerung wohnt in den dafür vorgesehenen Wohn- und Mischzonen (W2, D). Mit rund 21 % lebt jedoch ein verhältnismässig grosser Teil der Bevölkerung ausserhalb des Baugebiets in der Landwirtschaftszone ().

Tabelle 4: Zusammenstellung der Einwohner in den einzelnen Zonen

	Anzahl Einwohner*	Einwohner in %
Einwohner in Wohn- und Mischzonen	573	78
Einwohner übrige Bauzonen	6	1
Einwohner Landwirtschaftszone	154	21
Total	733	100

* Einwohner 31.12.2018 (GWR); Geringfügige Abweichung von effektiv gemeldeter Zahl aufgrund der Wohnsituation in Alterszentren.

3.5.2 Landschaft, Freiräume und Erholung

Beide Ortsteile sind in der heutigen Form durch ihre Lage in den Seitentälern zum Staffeleggtal und die attraktive Einbettung in die Jurahügellandschaft geprägt. Entsprechend gross ist das Naherholungspotenzial im umliegenden Kulturland. Durch das Relief ist das Kulturland stark strukturiert mit Waldzungen, die immer wieder bis in die Siedlungsgebiete reichen. Die vielerorts noch vorhandenen Hecken sind ökologisch wertvoll. Hingegen sind die typischen Streuobstwiesen in Siedlungsnähe im grossen Umfang durch die Siedlungserweiterung und Intensivierung der Landwirtschaft verloren gegangen.

Nichtsdestotrotz verfügt Densbüren immer noch über sehr hohe Natur- und Landschaftswerte. Dies zeigt sich z.B. durch die zahlreichen Objekte, welche in Bundesinventaren geschützt sind (z.B. Trockenwiesen und Amphibienlaichgebiete). Grössere Landschaftsteile sind Bestandteil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiet, Objekt 1017 Oberaargauer und östlicher Solothurner Faltenjura oder als Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)) im Richtplan bezeichnet. Als Jurapark-Gemeinde sieht sich Densbüren zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und zum Erhalt und Förderung der Natur- und Landschaftswerte verpflichtet.

Asp und Densbüren verfügen beide nicht über einen grösseren Dorfplatz. Als Begegnungsraum dienen daher die Gemeindestrassen, die Arena in Asp oder der Schulhausplatz. Der Dorfplatz von Densbüren wird durch den Verkehr der Staffeleggstrasse beeinträchtigt, weshalb er als Treffpunkt und Veranstaltungsort bislang nur bedingt angenommen wird.

3.5.3 Landwirtschaft

Mit der Gesamtmelioration, welche rund drei Jahrzehnte dauerte und im Jahr 1998 abgeschlossen wurde, konnte für die Landwirtschaft eine solide Grundlage geschaffen werden. Durch die Errichtung neuer landwirtschaftlicher Siedlungen, befinden sich in den beiden historischen Dorfkernen auch keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe mehr.

Seit dem Abschluss der Güterzusammenlegung findet jedoch ein rasanter Strukturwandel statt, der die Landwirtschaft herausfordert. Auch die ökologischere Ausrichtung der Agrarpolitik sowie laufend neue gesetzliche Vorgaben geben Anlass, im Rahmen einer anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung gute Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Landwirtschaft zu schaffen.

3.5.4 Gewässer

Verschiedene Bäche prägen das Landschaftsbild von Densbüren. Sie bilden zum einen Vernetzungskorridore für die Natur und stellen mit ihrer Begleitflora gleichzeitig wertvolle, strukturierende Elemente der Landschaft dar. Im Gemeindegebiet befinden sich vier Quellwasserfassungen (Hinterlinden, Waldtanne, Waldbrueder und Mülimatt) mit entsprechenden Grundwasserschutzzonen. Die entsprechenden Zonen sind im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans aufgeführt.

3.5.5 Verkehr

Die historisch wichtige Verkehrsverbindung über den Staffeleggpass ist bis heute prägend für die Entwicklung des Dorfes. Von der Kantonsstrasse geht insbesondere auf den Ortsteil Densbüren eine hohe Verkehrslärmbelastung aus. Neben der Lärmbelastung ist auch die starke räumliche Trennwirkung der Strasse in die weiteren Überlegungen mit einzubeziehen.

Das Mobilitätsverhalten in Densbüren ist stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt. Dies liegt einerseits an der Lage am Staffeleggpass, welche die Langsamverkehrsmittel wie das Fahrrad wenig attraktiv machen. Mit dem Aufkommen von E-Bikes ist jedoch mit einer gewissen Zunahme von Fahrradfahrern zu rechnen. Die teilweise weiten Distanzen zu den drei Haltestellen an der Staffeleggstrasse/Hauptstrasse mindern auch die Erschliessungsgüte mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. So weist Densbüren eine ÖV-Gütekategorie D und schlechter auf, auch wenn die Postautolinien Aarau-Frick/Laufenburg tagsüber quasi im Halbstundentakt verkehren. Über die Kantonsstrasse ist Densbüren hingegen auch gut an die grösseren Zentren angebunden.

Durch das Gemeindegebiet führen mehrere Wanderwege von kantonaler Bedeutung. Die Erhaltung der Wanderwege ist eine kantonale Aufgabe. Bei einer Aufhebung oder einem Unterbruch hat der Verursacher für Ersatz zu sorgen. Das kantonale Wanderwegnetz wird in den Bauzonen- und Kulturlandplänen orientierend dargestellt. Weiter führen zwei kantonale Radroutenverbindungen durch das Gemeindegebiet von Densbüren. Im Rahmen der laufenden Sanierung der Kantonsstrasse K 107 werden innerorts Radstreifen markiert. Die kantonalen Radrouten sind in den Bauzonen- und Kulturlandplänen ebenfalls orientierend dargestellt.

Durch die überkommunale Verkehrsplanung für das Staffeleggtal und die Aufwertung der Kantonsstrasse konnten separate Fahrradstreifen oder Radwege realisiert werden. Die Verbindung der Ortsteile und der Schulweg sind über Fusswege und Trottoirs sowie eine Unterführung sichergestellt. Durch den hohen LKW-Anteil auf der Staffeleggstrasse leidet die subjektive Sicherheitswahrnehmung für Fuss- und Fahrradverkehr.

Die Abhängigkeit vom Auto zeigt sich bei der hohen Anzahl Fahrzeuge, welche auf Vorplätzen oder im Strassenraum parkiert sind und so den Strassenraum und das Ortsbild prägen. Wildes parkieren ist nicht nur im Dorf, sondern auch im Kulturland ein Thema, da viele einheimische und auswärtige Erholungssuchende mit dem Auto die umliegenden Hügel aufsuchen.

Innerhalb der Siedlungsgebiete der Ortsteile Densbüren und Asp soll zur Erhöhung der Lebensqualität (Lärm, CO₂, Feinstaub) Tempo 30 auferlegt werden. Mit der Umsetzung wird bis Ende 2023 gerechnet.

4 Grundsätze und Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung

Ausgehend von einer Analyse der räumlichen Stärken und Schwächen der Gemeinde Densbüren haben die Planungskommission und der Gemeinderat für die Revision der Nutzungsplanung folgende Ziele formuliert.

Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung:

- Der Gemeinderat strebt für die nächste Planungsperiode ein sanftes Wachstum an.
- Aktive Baulandpolitik und Mobilisierung der Reserven
- Es soll ein ausgewogenes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen, an Mehr- und Einfamilienhäusern für Familien und Betagte zur Verfügung stehen.

Siedlungsgestaltung:

- Massvolle innere Verdichtung mit Vorgaben zur Gestaltung
- Erhalt des Dorfcharakters und der Wohnqualität
- Bewusster und achtsamer Umgang mit historischer Bausubstanz
- Grünräume im Siedlungsraum fördern und ökologisch aufwerten
- Stärkung und Aufwertung der Dorfzentren in Asp und Densbüren

Gewerbe / Dienstleistungen:

- Die Weiter- und Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe in den Gebieten Burgmatt und Kaisermatt sollen gefördert werden.
- Die Versorgung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs soll erhalten, bzw. verbessert werden.
- Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe anbieten.

Verkehr und Infrastruktur:

- Umsetzung der Massnahmen aus dem KGV und dem BGK „Sanierung Hauptstrasse K107“
- Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr
- Umfassende Planung und Aufwertung im Dorfzentrum
- Erhalt des guten Freizeitangebots.

Umwelt / Energie:

- Förderung von energieeffizientem Bauen (Anreize bieten, baurechtliche Hindernisse beseitigen) und erneuerbaren Energieformen.

Natur, Landschaft und Erholung:

- Erhalt, Aufwertung und Vernetzung der bestehenden Naturwerte (reich strukturierte Seitentäler, Hochstammobstbäume, Hecken, strukturreiche Waldränder)
- Attraktivität der Naherholungsgebiete erhalten

5 Zentrale Sachthemen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Themen der Nutzungsplanungsrevision dargelegt sowie die relevanten Interessen bewertet und abgewogen.

5.1 Siedlungsqualität

5.1.1 Ortsbildschutz

Berücksichtigung ISOS in Nutzungsplanung

Die Inhalte des ISOS wurden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision mit den Zonierungen sowie den zugehörigen Zonenvorschriften verglichen. Wie in den Abbildungen in Kapitel 3.1.1 ersichtlich, entsprechen die heutigen Dorfzonen in Densbüren und Asp fast exakt den Gebieten und Baugruppen gemäss ISOS. Mit den Dorfzonenvorschriften wird ein ausgewogenes Verhältnis aus der im ISOS geforderten integralen Erhalt der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie deren zeitgemässen Erneuerung unter Berücksichtigung des Ortsbildes angestrebt. Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder für die entsprechende Baulücke die Erstellung eines Ersatzbaus gesichert ist. Zusätzlich müssen sich Neu- und Ersatzbauten gemäss §11 Abs. 6 BNO besonders gut in die bestehende Bebauung einfügen. Dasselbe gilt für die Umgebungszone V in Asp, wo als Ersatz für die ursprünglich geforderte Erhaltung der Freiflächen erhöhte Anforderungen für Bauten und Anlagen gelten.

Um entsprechend den Vorgaben in der BNO eine hohe Qualität der Bebauung im ISOS-Gebiet gewährleisten zu können, gewährleistet der Gemeinderat die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen auf Kosten der Grundeigentümer die kantonalen Fachstellen oder externe Fachleute bei. Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters ein. Alternativ kann auch eine Fachkommission beigezogen werden (§11 Abs. 3 BNO).

Hinsichtlich der Zonengrenzen besteht aus Sicht des Ortsbildschutzes Handlungsbedarf für Anpassungen im Gebiet 2 gemäss der ISOS-Karte. Die Gemeinde erachtet die Bebauungs- und Umgebungsstrukturen dieses Gebietes als nicht genügend erhaltens- und schutzwürdig, um eine vollumfängliche Aufrechterhaltung des Ortsbildcharakters zu rechtfertigen. Unter Wahrung spezifischer Ortsbildqualitäten (z.B. Dachform; Strassenraum) soll das Gebiet in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont werden (vgl. Kap. 5.1.4).

Umsetzung Bauinventar

Als eine weitere Massnahme zur Umsetzung der Ziele des ISOS wurde das Kurzinventar schützenswerter Bauten (neu: Bauinventar) aktualisiert. Das Bauinventar ist eine systematische Bestandesaufnahme von Bauten und Kulturobjekten, die als Zeugen unseres kulturellen Erbes besonderen Schutz verdienen. Diese werden von der Kantonalen Denkmalpflege nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Aufnahmen finden Objekte, die baugeschichtlich, typologisch, künstlerisch oder aufgrund ihrer Stellung im Ortsbild für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind.

Der Gemeinderat ist sich der Wichtigkeit des Substanz- und Ortsbildschutzes bewusst. Allerdings will er die Handlungsfreiheit der Grundeigentümer nicht zu stark einschränken. Stattdessen soll mit einer engen fachlichen Begleitung im Rahmen von Baugesuchen das Bewusstsein für den Schutz der historischen Gebäude gestärkt werden. Dazu dienen die Leitlinien zum gestalterischen Potenzial Dorfkern gemäss Anhang A.2. Zu diesem Zweck holt der Gemeinderat in den Dorfzonen gemäss § 11 Abs. 2 BNO auf Kosten der Bauherrschaft neu ein Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen

Fachberaters ein. Überdies wird ein Grossteil der historisch wertvollen Gebäude über die Vorschriften der Dorfzone gesichert.

In der Nutzungsplanung werden die drei bestehenden kommunalen Substanzschutzobjekte beibehalten:

- Inv.-Nr. 902: Altes Schulhaus Asp (1826), Dorfstr. 44, Parzelle 57
- Inv.-Nr. 903: Spätgotisches Wohnhaus (17. Jh.), Dorfstr. 40, Parzelle 72
- Inv.-Nr. 904: Bäuerlicher Vielzweckbau (1817), Herzbergstrasse 2, Parzelle 102

In der Nutzungsplanung wird für vier potenzielle kommunale Substanzschutzobjekte eine alternative Lösung angestrebt:

- DEN901, Alte Mühle (um 1800), Müliweg 4, Densbüren, Parzelle 367
- DEN908, Bäuerlicher Vielzweckbau (1822), Müliweg 2, Densbüren, Parzelle 359
- DEN909, Bäuerlicher Vielzweckbau mit Wagenschopf (um 1800), Kirchweg 2, Densbüren Parzelle 363
- DEN910, Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.), Im Winkel 10, Asp, Parzelle 82

Die folgenden Objekte werden aus den folgenden allgemeinen Gründen nicht als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt:

Sämtliche Objekte liegen in der Dorfzone gemäss §11 BNO und innerhalb eines ISOS-relevanten Bereichs mit Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung). Demensprechend unterliegen sie strengen Anforderungen an Erhalt und Schutz. Diese Gebäude sind gemäss den Bestimmungen von §11 Abs. 4 BNO mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie können ausnahmsweise mit Bewilligung durch den Gemeinderat abgebrochen werden, wenn ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Beide Aspekte erscheinen durch die vorhandenen Gebäude nicht erfüllt zu werden, weshalb ein Abbruch der Objekte äusserst unwahrscheinlich ist. Unter diesem Aspekt sind die Gebäude im Hinblick auf den Substanzschutz bereits weitestgehend geschützt. Mit einer alternativen Lösung soll deshalb die bauliche Gruppierung der Gebäude bzw. das Ensemble geschützt werden.

Im Folgenden werden dazu die Hintergründe, die Absichten und die alternative Lösungsfindung erläutert:

Ausgangslage

In der fachlichen Stellungnahme vom 13. Juni 2023 wird ein Vorbehalt ausgewiesen, da die vier Bauinventarobjekte als kommunale Substanzschutzobjekte nicht umgesetzt wurden.

Für das Objekt DEN901 (Alte Mühle) liegt eine Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen (BVUAFB.23.2041) vom 2. Februar 2025 zur Realisierung einer Solaranlage sowie zum Ausbau des Dachgeschosses (Gebäude Nr. 78, Parzelle 367) vor. Daraus ist abzuleiten, dass aus baurechtlicher Sicht zumindest für dieses Objekt keine absolut schützenswerte Bausubstanz mehr angenommen wird bzw. dass entsprechende bauliche Eingriffe bereits bewilligt wurden oder grundsätzlich zulässig sind. Die geplanten Massnahmen am Gebäude (z. B. vier Giebellukarnen, angepasste Dachgestaltung, Verzicht auf Solaranlage) wurden im Einklang mit den denkmalgeschützten Nachbarbauten (DEN002 Ev.ref. Pfarrkirche, DEN003 Ev.ref. Pfarrhaus) entwickelt und von der zuständigen Baubehörde genehmigt. Durch die Orientierung an der historischen Fassadengliederung bleibt der Charakter des Gebäudes gewahrt und das schutzwürdige Umfeld wird respektiert. Die gewählte Gestaltung beeinträchtigt die Nachbarbauten weder optisch noch substanziell. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Substanzschutz des Gebäudes nicht erforderlich. Die denkmalpflegerischen Ziele können bereits durch gestalterische

Vorgaben sowie den Umgebungsschutz angemessen sichergestellt werden. Ein zusätzlicher Substanzschutz würde zu zusätzlichen Einschränkungen führen, ohne einen entsprechenden denkmalpflegerischen Mehrwert zu erzielen. Es soll daher auf die Unterschutzstellung verzichtet werden.

Gemeindeabsicht / Grundeigentümergespräche

Im Rahmen der Überprüfung der von der kantonalen Denkmalpflege empfohlenen Schutzmassnahmen wurden auch die Anliegen der involvierten Grundeigentümern berücksichtigt. Diese haben Vorbehalte gegenüber einer Unterschutzstellung mit Substanzschutz geäussert. Die Gemeinde nahm diese Rückmeldungen im Sinne der umfassenden Interessenabwägung zur Kenntnis.

Zur Klärung der unterschiedlichen Interessen und zur Prüfung möglicher Handlungsspielräume fand am 14. Juli 2025 ein Austausch zwischen dem Gemeinderat Densbüren und den Grundeigentümern statt. Ziel dieses Austauschs war es, die vorgebrachten Argumente einzuordnen und deren fachliche Tragfähigkeit im Kontext der öffentlichen Interessen sowie der denkmalpflegerischen Zielsetzungen zu beurteilen.

Dabei zeigte sich, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine ausreichend gesicherte fachliche Grundlage vorliegt, welche einen vollständigen Verzicht auf eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde. Auch die Objektbeschreibungen gemäss dem aktualisierten Bauinventar 2022 der kantonalen Denkmalpflege liefern keine Anhaltspunkte, die einen generellen Verzicht auf eine Unterschutzstellung stützen würden. Vor diesem Hintergrund wird geprüft, ob differenzierte Schutzlösungen, insbesondere ohne Substanzschutz, in Betracht gezogen werden können, welche sowohl den öffentlichen Interessen des Denkmal- und Ortsbildschutzes als auch den Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Liegenschaften angemessen Rechnung tragen.

Alternative Lösungsfindung

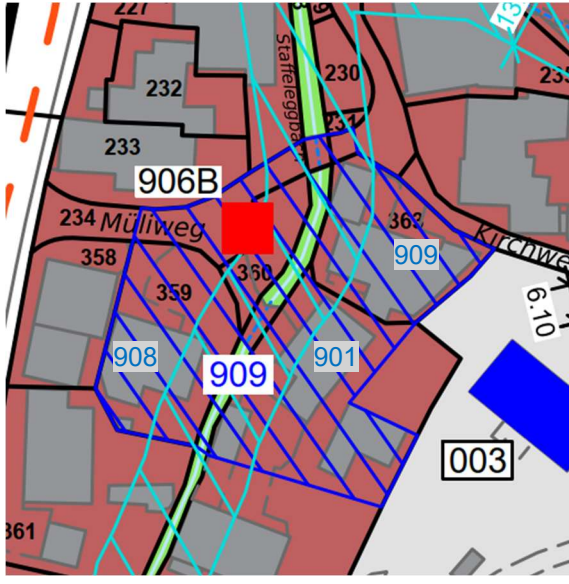
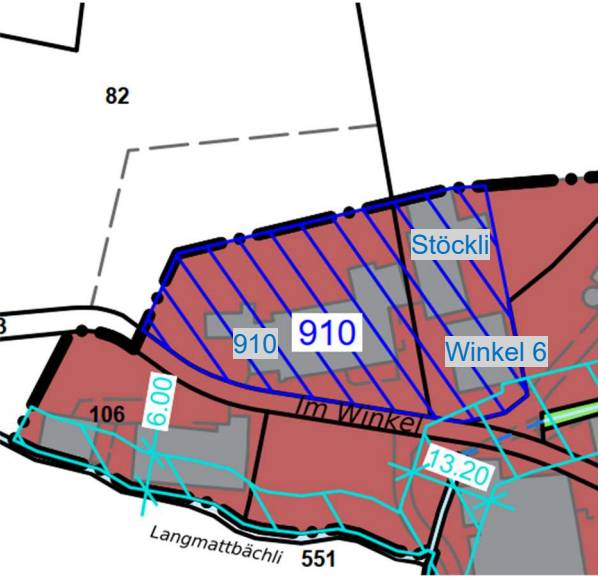
Aufgrund der fehlenden fachlichen Grundlagen für einen vollständigen Verzicht zur Unterschutzstellung der von der kantonalen Denkmalpflege empfohlenen Objekte fand am 14. / 17. November 2025 ein Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege (Richard Buser) statt. Ziel dieses Austauschs war es, in Abstimmung mit der kantonalen Fachstelle eine alternative, fachlich tragfähige Lösung zum Schutz der betroffenen Objekte zu prüfen.

Die kantonale Denkmalpflege zeigte sich grundsätzlich offen, die in der Arbeitsliste zum Bauinventar empfohlenen vier Objekte in der Dorfzone (DEN901, DEN908, DEN909 und DEN910) nicht als kommunale Substanzschutzobjekte umzusetzen. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung und der fachlichen Vergleichbarkeit mit anderen schutzwürdigen Gebäuden in der Dorfzone wurde jedoch festgehalten, dass ein vollständiger Verzicht auf einen Schutzstatus nicht sachgerecht wäre, da sich die betroffenen Objekte in ihrer historischen und ortsbildprägenden Bedeutung deutlich hervorheben.

Vor diesem Hintergrund wurde als Alternative bei einem Verzicht auf die Umsetzung eines Substanzschutzes die Festlegung einer Ensembleschutzzonen diskutiert. Mit der Ausscheidung von Ensembleschutzzonen kann zusätzlich zu den Dorfzonenbestimmungen der Schutz der historischen und ortsbildprägenden Gesamtstruktur bestimmter Gebäudegruppen sichergestellt werden, ohne einzelne Objekte isoliert unter Substanzschutz zu stellen. Durch die Definition eines räumlich abgegrenzten Schutzperimeters können Gebäudegruppen, Freiräume, Strassenräume, Wegebeziehungen sowie charakteristische Aussenräume als zusammenhängendes Ensemble erhalten und qualitätsvoll weiterentwickelt werden.

Basierend auf diesen Überlegungen sollen für die beiden betroffenen Gebiete (Müliweg, Im Winkel) mit den von der kantonalen Denkmalpflege zur Unterschutzstellung empfohlenen Objekten Ensembleschutzzonen im Bauzonenplan ausgeschieden und die entsprechenden Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt werden.

Umsetzung Ensembleschutzzone (Perimeter)

Ensembleschutzzone «Müliweg» Ausschnitt Bauzonenplan (inkl. Bauinventar-Nr. und neuer Nr. 909 zur Ensembleschutzzone)	Ensembleschutzzone «Im Winkel» Ausschnitt Bauzonenplan (inkl. Bauinventar-Nr. und neuer Nr. 910 zur Ensembleschutzzone)
	
Für die drei Objekte DEN901, DEN908 und DEN909 im Ortsteil Densbüren wird im Bauzonenplan die Festlegung einer Ensembleschutzzone «Müliweg» festgelegt. Ergänzend werden entsprechende Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen (neuer § zu Ensembleschutz-zonen). Die drei Gebäude bilden gemeinsam eine historische Gebäudegruppe und prägen als Ensemble die dorfplatz-artige Strassenerweiterung, sodass mit der Ensembleschutzzone sowohl der historische Charakter der Gebäudegruppe als auch die Ortsbauliche Qualität der Umgebung nachhaltig gesichert werden.	Für das Objekt DEN910 im Ortsteil Asp wird zusammen mit den folgenden Objekten im Bauzonenplan die Festlegung einer Ensembleschutzzone «Im Winkel» festgelegt: - Der voluminöse Baukörper bildet mit dem östlich danebenstehenden freistehenden Altenwohnteil, das sogenannte «Stöckli» (Im Winkel 8) ein bau- und nutzungsgeschichtlich interessantes Ensemble. Zusammen stellen sie einen prägenden Bestandteil der kompakten historischen Bebauung von Asp dar. - Darüber hinaus gehört auch das unmittelbar benachbarte Gebäude im Winkel 6 zur Gruppe und fügt sich sowohl funktional als auch gestalterisch harmonisch in die Gesamtstruktur ein. Ergänzend zur Festlegung der Ensembleschutzzone im Bauzonenplan werden entsprechende Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen (neuer § zu Ensembleschutz-zonen).

Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In der BNO werden zur Ensembleschutzzone separate Paragrafen im Kapitel «Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung» eingeführt. Zweck und Fokus der Ensembleschutzzonen:

Müliweg: Die Ensembleschutzzone Müliweg legt den Schwerpunkt auf die räumliche Wirkung der historischen Gebäudegruppe an der dorfplatzartigen Strassenerweiterung bei der Mühle (Ensemblewirkung am Dorfplatz im Ortskern). Ziel ist es, die Gesamtwirkung des Ensembles als zusammenhängende, ortsbildprägende Einheit zu erhalten, insbesondere die Beziehungen untereinander und zur Strasse. Baugeschichtliche Aspekte werden ergänzend berücksichtigt. Die konkreten Bestimmungen sind in § BNO geregelt.

Im Winkel: Die Ensembleschutzzone «Im Winkel» fokussiert auf die bau- und nutzungsgeschichtliche Bedeutung der kompakten Gebäudegruppe, bestehend aus dem Vielzweckbau, dem zugehörigen «Stöckli» und dem davon südlich angrenzenden Gebäude, sowie auf ihre markante Wirkung im Strassenraum (strassenseitige Ensemblewirkung). Insbesondere die funktionalen Beziehungen der Gebäude untereinander und die strassenseitige Wirkung des Ensembles stehen im Vordergrund. Die konkreten Bestimmungen sind in § BNO geregelt.

Die bau- und nutzungsgeschichtliche Bedeutung wird in beiden Ensembles anerkannt. Die Ensembleschutzzonen setzen jedoch unterschiedliche Schwerpunkte. Am Müliweg liegt der Fokus auf der räumlichen Wirkung, während im Winkel die bau- und nutzungsgeschichtliche Struktur im Vordergrund stehen.

Der Schutz umfasst die Stellung und Ausrichtung der Gebäude, die Massstäblichkeit, Proportionen, Volumetrien, die Dachlandschaft, Fassadengliederung sowie Aussenraumstrukturen. Bauliche Massnahmen sind zulässig, wenn die Gesamterscheinung des Ensembles gewahrt wird.

Darunter werden insbesondere auch Modernisierungen der inneren Gebäudestrukturen verstanden. Diese haben sich an die Dorfzonenbestimmungen gemäss §11 BNO zu halten.

Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze, etc.). Die IVS-Objekte werden im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Sie sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) grundsätzlich schützenswert. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen. Die Ausprägungen der jeweiligen noch bestehenden Wegsubstanzen ist den Fachkarten im kantonalen Geoportal AGIS zu entnehmen. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

Historische Gärten nach ICOMOS

In der ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Densbüren acht Objekte aufgelistet. Die ICOMOS-Liste hat keine Rechtsverbindlichkeit. Sie dient als Grundlage für vertiefende Schutzmassnahmen.

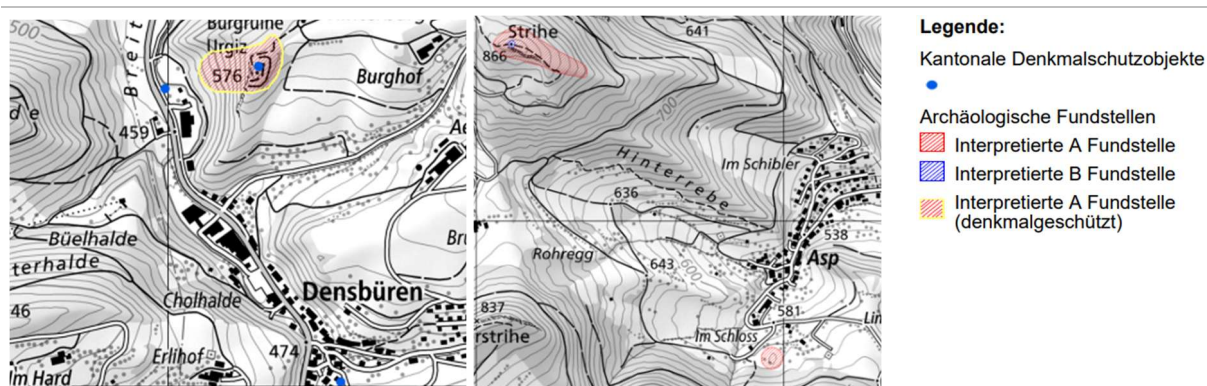
Die Planungskommission, wie auch der Gemeinderat ist interessiert daran, identitätsstiftende Strukturen und Grünräume zu erhalten. Im Rahmen der Revision des Bauinventares der Gemeinde Densbüren durch die kantonale Denkmalpflege hat die Planungskommission geprüft, inwiefern gezielte Schutzmassnahmen zum Erhalt der verbleibenden Gartenanlage beitragen können. Dabei zeigte sich, dass der langfristige Erhalt wesentlich von der Bereitschaft und den Möglichkeiten der Grundeigentümerschaft

zur Pflege der Anlage abhängt. Selbst bei festgelegten Schutzmassnahmen ist der Erhalt nicht sinnvoll gewährleistet, wenn die gestalterische und funktionale Verbindung zwischen Gebäude und Gartenanlage nicht mehr besteht. Die Kommission kommt daher zum Schluss, auf eine grundeigentümerverbindliche Sicherung der ICOMOS-Objekte zu verzichten. Von einer Unterschutzstellung wird abgesehen.

Archäologische Fundstellen

In der Gemeinde Densbüren bestehen mehrere bekannte archäologische Fundstellen. Diese sind zu schützen und zu erhalten. Dabei hat die Gemeinde eine Aufsichtsfunktion, indem sie Baugesuche im Bereich von archäologischen Fundstellen möglichst frühzeitig der Abteilung für Baubewilligungen zur Stellungnahme weiterleiten. Die archäologischen Fundstellen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO nicht erfasst, da deren rechtliche Stellung direkt durch das kantonale Kulturgesetz vom 31.03.2009 geregelt ist. Sie werden laufend nachgeführt und sind auf dem Geoportal (AGIS) ersichtlich.

Abbildung 18 Archäologische Fundstellen



Quelle: Archäologische Fundstellen (AGIS, September 2021)

5.1.2 Übersicht Dachvorschriften

Gerade in Dörfern wie Densbüren und Asp, die sich vorwiegend im Talboden entwickelt haben, spielt die Dachform und -neigung für die Wahrnehmung des Ortes eine wichtige Rolle.

Daneben sind das Dachdeckungsmaterial sowie Grössen und Formen von Dachaufbauten und –einschnitten (Gauben, Lukarnen etc.) wesentliche Faktoren, die es bei der Weiterentwicklung des Dorfes zu beachten gilt. Auch Art und Mass der ortsüblichen Dachvorsprünge sind bei der Beurteilung eines homogenen Ortsbilds relevant.

Sowohl Densbüren als auch Asp zeichnen sich in den Dorfkernen durch eine ausgesprochen homogene, ruhige Dachlandschaft mit einheitlicher Materialisierung und wenigen Dachaufbauten aus. Eine harmonische Dachlandschaft mit attraktiver Silhouette ist die direkte Folge. Diese soll erhalten bleiben. Aussagen zur Dachgestaltung macht auch der Leitfaden „Gestalterisches Potential Dorfkern“ vom 9. April 2021 (vgl. Anhang C).

Innerhalb der Dorfzone sind die Dächer gemäss §11 Abs. 7 BNO als ziegelgedeckte Satteldächer zu gestalten. Die Neigung der Hauptdächer beträgt 35° bis 45°. Die Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen soll bei guter Einpassung und Gestaltung möglich sein (§11 Abs. 9 BNO). Eine homogene Farbigkeit ist Voraussetzung der Bewilligungsfähigkeit. Beim Einbau einer Solaranlage, sollen abweichend zur in der Regel rotbraunen Ziegeleindeckung auch dunkelgrau Ziegel verwendet werden können.

Der sensiblen Dachgestaltung trägt der Gemeinderat in den Wohngebieten zudem mit der Beibehaltung Vorschriften der überlagerten Zone «Hanglage» Rechnung (§12 Abs. 3 BNO). Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° gestattet. Analog sind in den Densbüren Gebieten Schuel- und Cholhalde, wie auch im Gebiet Bläie entlang der Kantonsstrasse auch nach erfolgter

Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone WA (Änderungen Nr. 5 und 6) die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 32° bis 45° ausgeführt werden.

5.1.3 Entwicklung Dorfzone

Die Dorfzone von Densbüren dient der Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Neu- und Ersatzbauten müssen sich gemäss § 11 Abs. 4 BNO gut in die bestehende Bebauung einfügen.

Nebst den Vorgaben zur Dachgestaltung gemäss § 11 Abs. 7 BNO werden auch Anforderungen an die Fassadengestaltung gestellt. Unter anderem werden gemäss § 11 Abs. 8 BNO Regelungen zu den Fenstern sowie zu den Balkonen definiert. Balkone müssen optisch und konstruktiv in die Gebäudestruktur integriert sein. Sie dürfen nicht als frei über die Fassade hinausragender Anbau erscheinen. Damit wird sichergestellt, dass das traditionelle Dorfbild mit massvollen, ortstypischen Bauten erhalten bleibt, die architektonische Einheit des Gebäudes gewahrt wird und eine übermässige Fassadenunruhe vermieden wird.

Der Gemeinderat gewährleistet gemäss §11 Abs. 2 BNO die fachliche Beratung und zieht bei geplanten substanziellen Baueingriffen auf Kosten der Grundeigentümer die kantonalen Fachstellen oder externe Fachleute bei. Der Gemeinderat holt bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters ein. Alternativ kann auch eine Fachkommission beigezogen werden.

In der Dorfzone soll eine sanfte Nutzungsintensivierung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, attraktiver Freiräume und einer guten Baukultur ermöglicht werden. Dazu wurde die Studie „Gestalterisches Potential Dorfkern“ vom 9. April 2021 erarbeitet (vgl. Anhang C).

Abbildung 19 Gestalterisches Potential Dorfkern



Quelle: Konzept Husistein & Partner AG, 9.04.2021

Die Studie dient dem Gemeinderat als Richtschnur für die Beurteilung baulicher Veränderungen innerhalb der Dorfzentren. Es gilt, die Zielkonflikte zwischen Verdichtung nach Innen und Erhalt der Dorfkerns mittels einer sorgfältigen Interessenabwägung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bearbeiten und im Einzelfall ortsspezifische Lösungen zu suchen. Die Leitlinien umfassen ortsbezogene Beispielbilder zu den folgenden Belangen:

- **Gebäude und Struktur** (Gliederung und Volumetrie, Fassade und Struktur, Fassade und Material, Farbgebung)
- **Öffnungen** (Fenster, Fensterläden, Türen, Tore)
- **Dach** (Dachmaterial, Dachflächenfenster, Photovoltaik)
- **Freiraum** (Freiraumstruktur und Topographie, Freiraum und Oberflächen, Pflanzen, Einfriedungen)

Gebiet Baumgarte

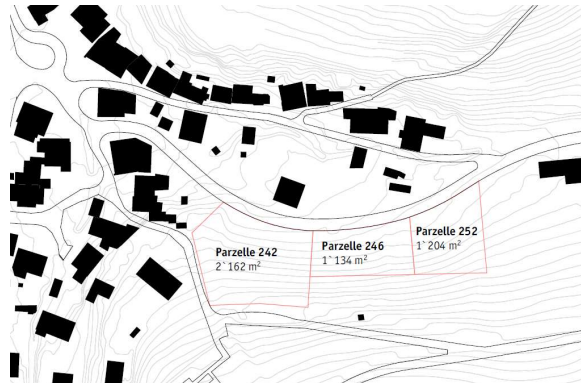
Das Gebiet Baumgarte stellt als letzte zentrumsnahe Bauzonenreserve ein zentrales Entwicklungsgebiet für die Gemeinde Densbüren dar.

Die Verringerung der kommunalen Überkapazität an Bauzonen mittels Auszonung, wie sie die kantonale Abteilung für Raumentwicklung in den kantonalen Grundlagen festhält, wurde an diesem Standort vertieft geprüft. Der Gemeinderat hat in Anbetracht des hohen Stellenwerts des Gebietes für die kommunale Entwicklung eine architektonische Bebauungsstudie in Auftrag gegeben (vgl. Anhang D). Darin wurde untersucht, inwieweit sich das Gebiet für die angedachte Nutzung eignet (Alters- oder Startwohnen) und inwiefern die Vorgaben des bestehenden Gestaltungsplan «Baumgarte» angepasst werden müssten.

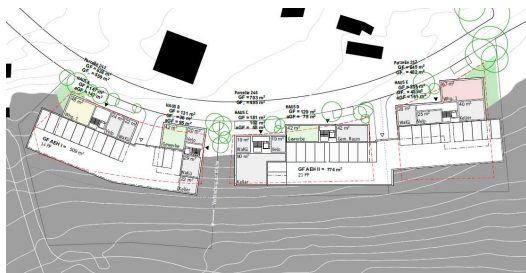
Abbildung 20 Bebauungsstudie Baumgarte



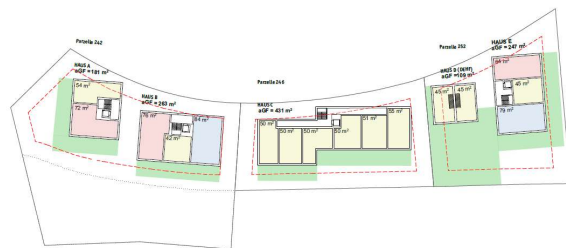
Schrägsicht auf Studienperimeter



Situation Bestand



Situation Eingangsgeschoss



Situation

Quelle: Bebauungsstudie Husstein & Partner AG, 3.06.2021

Die Studie lässt folgende Erkenntnisse:

- Die Grundstücke sind grundsätzlich - trotz Nordhanglage - mit einer dörflichen Typologie (keine Terrassenhäuser etc.) bebaubar. Die Ausnutzung der BNO (Richtwert 0.7) kann konsumiert werden.
- Seitens des Architekten wird angeregt, den oberen (hinteren) Teil der Parzelle 242 unbebaut zu lassen. Der Grund neben dem Umgebungsschutz der Kirche ist auch eine schwierigere Bebaubarkeit oben am Hang.

- Der Wohnungsmix konzentriert sich auf Kleinwohnungen im Bereich von 1.5- bis 3.5- Zimmer-Wohnungen, die recht kompakt geschnitten sind
- (HNF für 1.5 Zi-Wohnungen ca. 45 m², für 2.5-Zi-Wohnungen ca. 70 m², 3.5-Zi-Wohnungen ca. 80 m²).
- Gesamthaft wurden 38 Wohneinheiten konzipiert, bei einer Anpassung des Wohnungsmix oder der Wohnungsgrößen ändert sich diese Anzahl entsprechend.

Mit der räumlich und inhaltlich angepassten Gestaltungsplanpflicht soll eine qualitativ hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung der sensiblen Umgebung rund um das kantonale Schutzobjekt Kirche gewährleistet werden. Die Studienresultate flossen einerseits in die Festlegung eines geeigneten Bebauungsperimeters, wie auch in die Anforderungen bzw. Zielvorgaben, welche im Gestaltungsplan berücksichtigt werden müssen (vgl. §5 Abs. 2 BNO).

Gebiete entlang Kantonsstrasse K107

Im Rahmen der laufenden Sanierung der Kantonsstrasse K 107 wird der Strassenraum der Hauptstrasse durch bauliche und gestalterische Massnahmen sicherer und lebenswerter gestaltet (vgl. auch Abschnitt 3.3.4). Freiräume sind möglichst offen zu gestalten, gänzlich sichtbehindernde Elemente sind nicht erwünscht. Ortstypische Gärten in Densbüren sind aus historischer Sicht bäuerlich geprägte, kultivierte Gärten. Sie sind zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen. Schotter- und Steingärten sind mit Ausnahme der Dorfzone gemäss §55 Abs. 6 BNO gestattet: Die Gesamtfläche von reinen Schotter-/Steingärten ohne Bepflanzung darf maximal 1% der Grundstücksfläche, jedoch höchstens 5 m², betragen.

Die Dorfzonen von Asp und Densbüren weisen mehrere Bauten mit geschlossener Bauweise auf. Dies soll wie bisher möglich bleiben und dient einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung der bestehenden charakteristischen ortsbaulichen Strukturen.

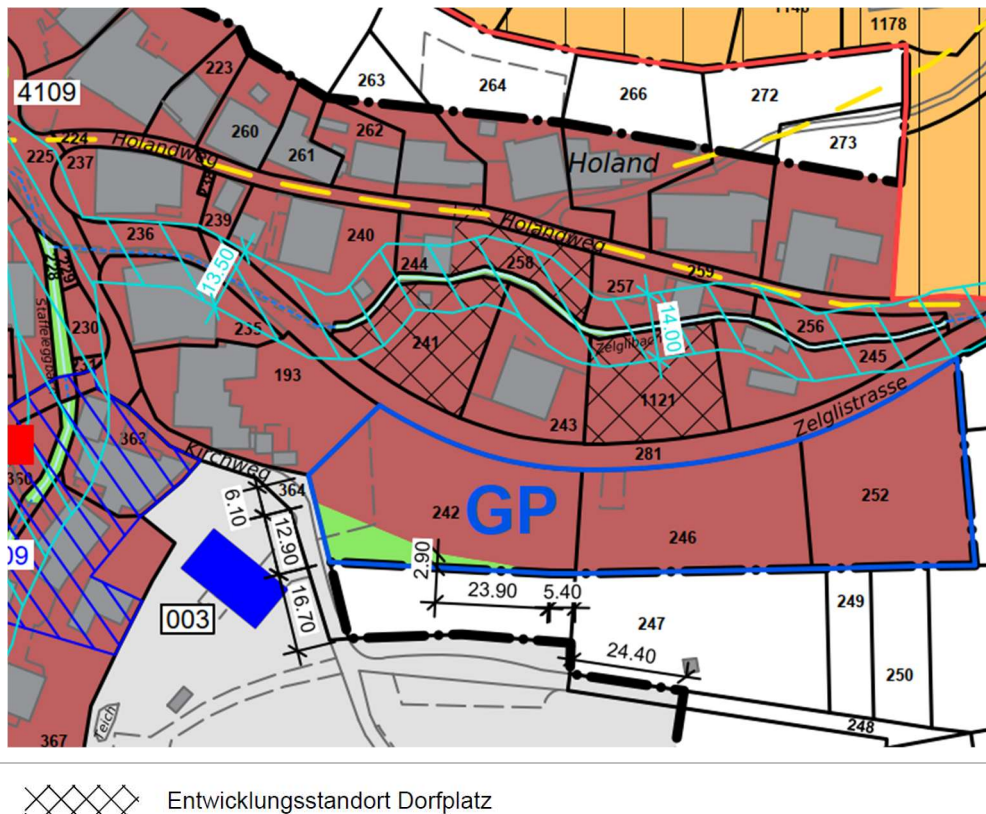
Nach detaillierter Auseinandersetzung mit den Belangen des Ortsbildschutzes soll die Dorfzone geschärft werden. Die Zone ist auf den schützenswerten, ortsbildsensiblen Bereich zu reduzieren. Für das Ortsbild sekundäre Gebiete sollen aus der Dorfzone entlassen werden. Die im vorliegenden Bauzonentwurf durch die Entlassung in Belange des Ortsbildschutzes nun homogenere Bebauungsqualität ist entsprechend den festgelegten BNO-Bestimmungen sorgfältig zu entwickeln und die identitätsstiftenden Merkmale möglichst zu erhalten.

Die umzuzonenden Liegenschaften liegen entlang der Kantonsstrasse in den Gebieten Schuel- und Cholhalde, wie auch im Gebiet Bläie (Änderungs-Nr. 5 und 6, vgl. Kap. 5.1.4). Dadurch können die umgezonten Parzellen liberaler entwickelt werden und bei Bedarf eine zielgerichtete gewerbliche Funktion übernehmen.

Dorfplatz

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat sich die Planungskommission eingehend mit der Fragestellung beschäftigt, wo im Dorfteil Densbüren sinnvollerweise ein attraktiv gestalteter Dorfplatz realisiert werden kann. Erste Überlegungen sahen eine Platzrealisierung bei der alten Mühle vor. Dieser Standort wurde jedoch wieder verworfen, weil die dafür erforderlichen Eingriffe mit den Zielsetzungen des geplanten Ensembleschutzes «Müliweg» nicht vereinbar gewesen wären. Potenzielle Standorte ergeben sich im Gebiet Baumgarte nördlich der Zelglistrasse. Je nach Entwicklungslösung kann die Platzgestaltung darin Berücksichtigung finden. Die potenziellen Standorte werden im Bauzonentwurf mit einer überlagerten Schraffur „Entwicklungsgebiet Dorfplatz“ festgehalten. Der Gemeinderat sucht das Gespräch mit den Grundeigentümern, um Möglichkeiten der Umsetzung zu diskutieren.

Abbildung 21 Potenzielle Entwicklungsstandorte Dorfplatz, Dorfteil Densbüren



Quelle: Entwurf Bauzonenplan, Planora AG

In Asp ist ein klares Dorfzentrum vorhanden und keine Aktion erforderlich. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung besteht somit kein Handlungsbedarf

5.1.4 Entwicklung Wohn- und Arbeitsgebiet

Die nachfolgenden Änderungen 5 und 6 umfassen die beabsichtigten Umzonungen von der Dorfzone in die neu geschaffene Wohn- und Arbeitszone (WA).

Der Gemeindebereich vom nördlichen Dorfeingang bis zum eigentlichen Dorfkern soll sich liberaler entwickeln und zukünftig gewerbliche Nutzungsbedürfnisse stärker abdecken können. Deshalb werden im Bereich der K107 diverse Parzellen aus der Dorfzone in eine neu geschaffene Wohn- und Arbeitszone WA überführt. Es handelt sich dabei um Gebiete, welche nur noch von untergeordnetem ortsbildschützerischem Wert sind und stark vom Lärm der K107 tangiert sind und damit für Wohnnutzung bedingt attraktiv sind. Die neu geschaffene Wohn- und Arbeitszone WA gemäss §13 BNO ist für Wohnen, Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Verkaufsfläche für den aperiodischen Bedarf bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

Densbüren – Hauptstrasse / Bodenweg / Bläie (Änderung Nr. 5)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone

Densbüren – Hauptstrasse / Cholhalde / Schuelhalde (Änderung Nr. 6)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Bauzonenplanentwurf

Mit den beiden obenstehenden Umzonungen beabsichtigt der Gemeinderat eine Schärfung bzw. Konzentration der erhaltens- und schützenswerten Dorfzone.

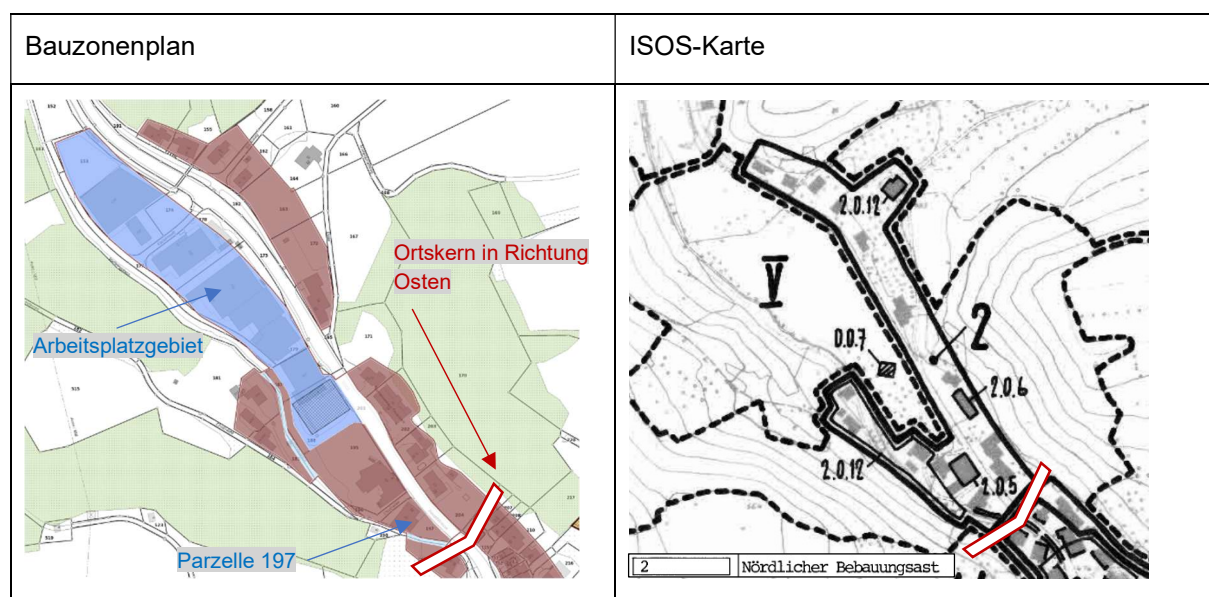
Bezug zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Umzonungsflächen liegen gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) innerhalb des Gebiets 2 (Nördlicher Bebauungsast) mit dem Erhaltungsziel B (Strukturerhaltung). Das heisst, dass historische Gefüge der Räume besteht, und die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale. Die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume ist zu bewahren und für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral zu erhalten. Altbauten sind nur in Ausnahmefällen abubrechen. Für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten sind besondere Vorschriften nötig.

Gemäss den Analysekarten (Stand 31.12.2015) der Abteilung Raumentwicklung stammen die Gebäude innerhalb des vorgesehenen Umzonungssperimeters hauptsächlich aus der Bauperiode von vor 1919 und sowie vereinzelt von 1919 bis 1945 sowie 1961 bis 1980.

Aus kommunaler Optik wird der erhaltenswerte und schutzwürdige Ortskern talabwärts ab der Parzelle 197 in Richtung Osten entlang der Hauptstrasse mit Schwerpunkt im Bereich des Dorfplatzes verortet. Die Dorfzone soll sich zukünftig auf den für das Ortsbild relevanten Ortskern ab Parzelle LIG 205, 206 und 209 in Richtung der reformierten Kirche beschränken. In diesem Bereich stehen die schützenswerten Gebäude dicht beieinander, prägen den Strassenraumcharakter und es sind erhaltenswerte Aussenräume und Gärten vorzufinden. Ebenso liegen in diesem Gebiet mehrere inventarisierte Bauten (Bauinventar).

Talaufwärts im Bereich der Umzonungsflächen sind die Qualitäten von Bebauung und Aussenraum wenig bis kaum mehr ablesbar und nur noch in untergeordnetem Mass vorzufinden. Nördlich liegende Parzellen wie beispielsweise das Restaurant Riders (LIG 195), das Gemeindehaus (LIG 202), sowie die Parzellen LIG 185 und 181 im Gebiet Cholhalde, weisen aus kommunaler Perspektive nur bedingte ortsbildspezifische Schutzwürdigkeiten auf, weshalb eine Entlassung aus der Dorfzone verhältnismässig und zweckmässig ist. Aufgrund des heutigen Charakters (gewerbliche Bauten und genutzte Aussenräume, einzelne strassenbegleitende Bauernhäuser, bedingt attraktives Erscheinungsbild) wird ein Mischzonengebiet mit Wohnen und Arbeiten als zielführender erachtet, als die Dorfzone mit ihren Erhaltungszielen. Die Bereiche weisen aufgrund der lockeren Bebauung mit Baulücken insgesamt viel Entwicklungspotenzial auf. Dieses soll durch flexiblere Rahmenbedingungen auf Basis der Wohn-Arbeits-zonenbestimmungen mobilisiert werden.



Gegenüber liegt zudem das Arbeitsplatzgebiet mit reinen und grossflächigen Gewerbebetrieben, welches durch den Einschnitt in das heutige Dorfgebiet mit seinen dominanten und prägenden Bebauungskörper die Qualitäten des ehemaligen Dorfkerngebiets spürbar und nachhaltig prägt. Eine Wiederherstellung bzw. Aufrechterhaltung als Dorfgebiet wird weder als sinnvoll noch als zielführend erachtet und soll demnach nicht weiterverfolgt werden.

Entlang der Hauptstrasse K107 ist als Hauptlärmquelle der Strassenlärm durch das Verkehrsaufkommen (DTV von rund 12'000 Fz/Tag, 2024) zu beachten. Gemäss der Karte des kantonalen Lärmkatalogs ist ersichtlich, dass an den meisten Liegenschaften an den strassenseitigen Fassaden die Immissionsgrenzwerte überschritten sind. Die Lärmemissionen schränken empfindliche Nutzungen wie die Wohnnutzung massgebend ein und gehen mit Lärminderungsmaßnahmen einher (z.B. Schallschutzwände, Schallschutzfenster). Die Grundeigentümer der Liegenschaften haben sich heute bei baulichen

Veränderungen (z.B. Neubau, An- und Ausbau) nebst den Vorgaben an das Ortsbild (Dorfzonenvorschriften) auch mit den Lärmschutzmassnahmen auseinanderzusetzen.

Die Gemeinde möchte deshalb mit der Lockerung der Vorschriften an das Ortsbild (Dorfzonenvorschriften) auch eine Weiterentwicklung in Richtung einer reinen Wohn- und Mischzone zulassen.

Zur Wahrung eines angemessenen Übergangs von der Wohn- und Arbeitszone in die Dorfzone und zur Fortführung der charakteristischen Dachgestaltung wird festgelegt, dass Hauptgebäude analog zur Wohnzone 2 mit einer Dachneigung von 20° bis 45° auszuführen sind. Zudem werden die bestehenden Strassenraumqualitäten mit zusätzlichen Bestimmungen in der BNO (§55 Abs. 7 BNO) zur Gestaltung des Strassenraumes und zum Übergangsbereich zu den Gärten, Vorplätzen und Vorzonen gesichert. Damit wird auch dem Sachplan Verkehrsraum Staffeleggtal Rechnung getragen, welcher vorgibt, dass die Gemeinden die Gestaltung ihrer Ortsdurchfahrten untereinander koordinieren und damit eine gemeinsame Identität erzielen. Sie koordinieren die Strassenraumgestaltung mit der baulichen Entwicklung im Einflussbereich der Strasse. Weiter sorgen die Gemeinden nach ihren Möglichkeiten für eine Aufwertung und Belebung des Zentrumsbereichs und stimmen die Aufwertung untereinander ab.

5.1.5 Entwicklung Wohnzone

Densbüren bietet vielseitige Wohnquartiere an attraktiven Lagen. Die einzelnen Quartiere mit ihren unterschiedlichen Charakteristiken und Siedlungsdichten sollen erhalten werden. Die Entwicklung der Wohnquartiere wird über das gesamte Gemeindegebiet gesamthaft betrachtet. Es wird ein ausgewogener Wohnungsmix angestrebt.

In den Wohnzonen W2 ist nebst dem Auffüllen von Baulücken und der Förderung von Einliegerwohnungen keine starke Verdichtung erwünscht. Die Ausnützungsziffer wird deshalb bei 0.45 belassen. Eine zeitgemässe Entwicklung soll ermöglicht werden, in welcher neben Einfamilienhäuser auch Zwei- und Dreifamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten erstellt werden können. Terrassenhäuser sind zulässig, sofern eine gute Gesamtwirkung erzielt und das Erscheinungsbild der Umgebung nicht nachteilig beeinflusst wird. Insofern trägt der Gemeinderat damit sowohl dem sensiblen Ortsbild-, wie auch dem gesetzlich geforderten haushälterischem Umgang mit dem Boden Rechnung.

Die ortsbildspezifischen Belange der exponierten Hanglagen soll nach wie vor mittels der Überlagerung «Hanglage» gemäss §12 Abs. 3 BNO berücksichtigt werden. Diese wird in der Ausdehnung minimal an die aktuellen Strassenflächen angepasst. Um die Körnigkeit der Bauten in steilem Gelände beizubehalten soll die Gebäudelänge in der W2 zudem auf 25 m begrenzt werden.

5.1.6 Arealüberbauungen

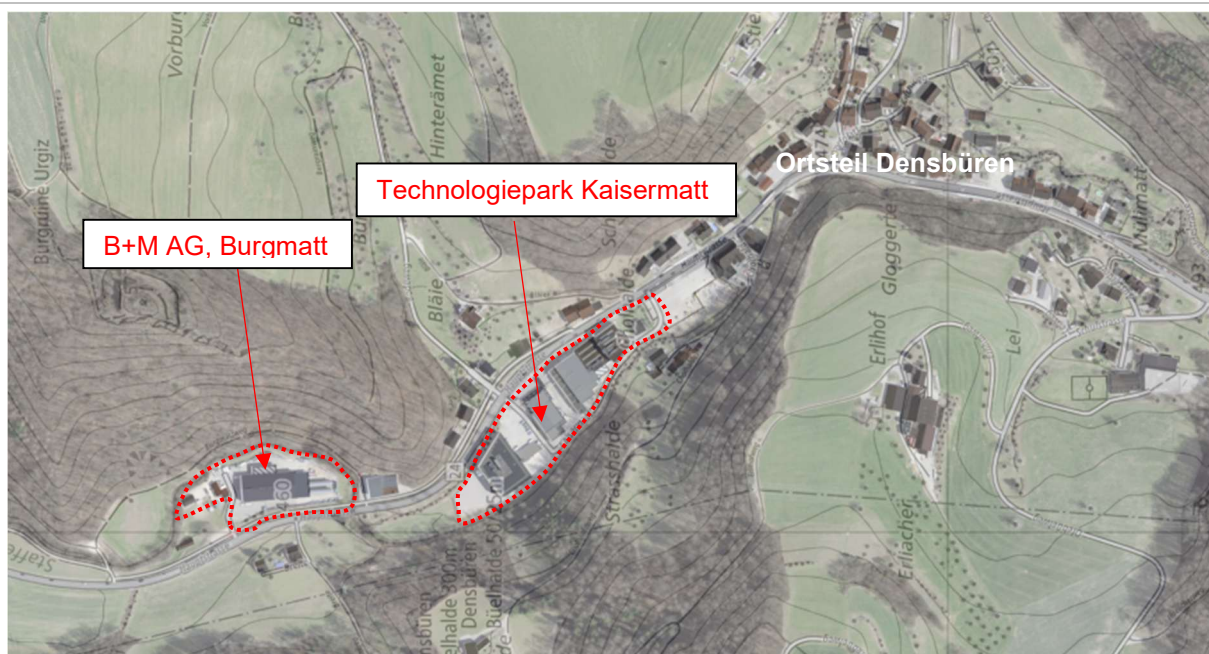
Die Zulässigkeit von Arealüberbauungen wird zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen auf die Wohnzone W2 und die Wohn- und Arbeitszone WA beschränkt. In der Zonenübersicht wird die Regelung der Höhenbeschränkung über die Fassadenhöhe und Gesamthöhe geregelt. Im Rahmen der Arealüberbauung darf in der Wohnzone 2 (W2) sowie in der Wohn- und Arbeitszone (WA) die Geschosshöhe eines Vollgeschosses gegenüber der Regelbauweise erhöht werden. Dies gilt jedoch nicht in der Wohnzone 2 innerhalb der überlagerten Zone „Hanglage“. Dies erhöht den Handlungsspielraum der Grundeigentümer. In der Wohn- und Arbeitszone bieten Arealüberbauungen die Chance, bei guter Einpassung und gesamtheitlich besserem Ergebnis alternative Dachformen zu bewilligen. Gemäss § 40 der kantonalen Bauverordnung beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

5.1.7 Entwicklung Gewerbe

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hohe wirtschaftliche Standortqualität bestehender Klein- und Mittelunternehmen geschaffen werden. Zentral dafür ist die Erweiterung der bestehenden Arbeits- bzw. Gewerbezone (neu wird gemäss IVHB der Begriff Arbeitszone verwendet), um der hohen Nachfrage Rechnung zu tragen.

Die Gewerbebetriebe Lifa AG, Kaisermatt und B+M AG, Burgmatt haben dem Gemeinderat frühzeitig Einzonungsbegehren gestellt, um den firmenspezifischen Entwicklungsabsichten gerecht zu werden.

Abbildung 22 Standorte Gewerbebetriebe mit Entwicklungsabsichten



Quelle: AGIS / Planora AG

Technologiepark Kaisermatt

In der Arbeitszone Kaisermatt hat sich unter Regie der Lifa AG in den letzten 40 Jahren eine einzigartige Firmengruppe entwickelt. Auf dem Areal ist ein internationales Zentrum für die Entwicklung und Produktion von Statorn und Rotoren für Elektromotoren entstanden. In den Bereichen Automobil, Werkzeugmaschinen, Medizin und Luftfahrt ist weltweit ein grosses Wachstum erkennbar.

Die Lifa AG ist seit 1973 massgeblich an der Gründung und Entwicklung der in Densbüren ansässigen Unternehmen (u.a. SWD AG, LCD Lasercut AG, MTA Mechatronic AG, Acco AG) beteiligt. In den vergangenen Jahren hat sich herausgestellt, dass die Platzverhältnisse der in der Kaisermatt beheimateten Firmen mit über 150 Arbeitsplätzen zu knapp geworden sind. Die Unternehmen sollen weiterhin in Zusammenarbeit mit dem Technologiezentrum, der Fachhochschule und dem Paul Scherrer Institut ihre Kernkompetenzen in der Stator- und Rotortechnik vertiefen und ausbauen können.

Am 25. November 2018 ersuchte der Ortsbürger Georg Senn, CEO der Lifa AG, den Gemeinderat Densbüren um Ein- resp. Umzonungen in der Gewerbezone Kaisermatt. Hierzu gehören folgende Flächen:

- Einzonung der Parzelle Nr. 152 «Kaisermatt Nord»
- Umzonung der Parzellen Nr. 187 und 188 «Kaisermatt Süd»

Der Gemeinderat Densbüren kann den Bedarf nach zusätzlicher Gewerbezone in absehbarer Zeit nachvollziehen und unterstützt daher gemäss Protokollauszug vom 3. Dezember 2018 die erwähnten Umzonungen. Eine Erweiterung der bestehenden Gewerbezone ist aufgrund der betrieblichen Erfordernisse gegeben und für die Gemeinde von hoher Priorität.

Zur Prüfung des Einzonungsbegehrens dienten dem Gemeinderat die folgenden Dokumente zum Gebäude Nord 3 (vgl. Anhang F):

- Kaisermatt Nord: Baufeld und Gewässerraum 1:1000 und 1:500
- Kaisermatt Nord: Entwurf Grenzbereinigung basierend auf aktuellem Entwurf BZP/KLP 1:200
- Kaisermatt Süd 1:1000 und 1:500
- Bebauungs- und Betriebskonzept Lifa AG
- Arealplan Kaisermatt 1:1000 (Übersicht Entwicklung)
- Situationsplan 1:250
- Grundrissplan 1:250
- Grundrissplan mit Nachweis Wendehammer 1:250
- Schnitte 1:250
- Fassadenansichten 1:250
- Visualisierungen

Als Basis für die nötigen strategischen und baulichen Entwicklungen mit Planungshorizont 2040 liess die Lifa AG in Zusammenarbeit mit Kohli + Partner Kommunalplan AG und Planora AG von Samuel Flückiger Städtebau Architektur GmbH und Jans Landschaftsarchitektur & Gestaltung öffentlicher Raum den Masterplan «Technologiepark Kaisermatt» erarbeiten (vgl. Anhang E Masterplan Technologiepark Kaisermatt (Flückiger & JANS) vom Mai 2020).

Der Masterplan definiert für das Technologiezentrum langfristige städtebauliche Zielsetzungen. Er definiert Ziele für die angestrebte räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum. Der Masterplan geht von einem konzeptionellen Zielbild mit einem Zeithorizont bis 2040 aus. Als strategisches Planungsinstrument stellt er die gewünschte Entwicklung bildhaft dar und sensibilisiert für eine hochwertige Entwicklung.

Abbildung 23 Masterplan Technologiepark Kaisermatt

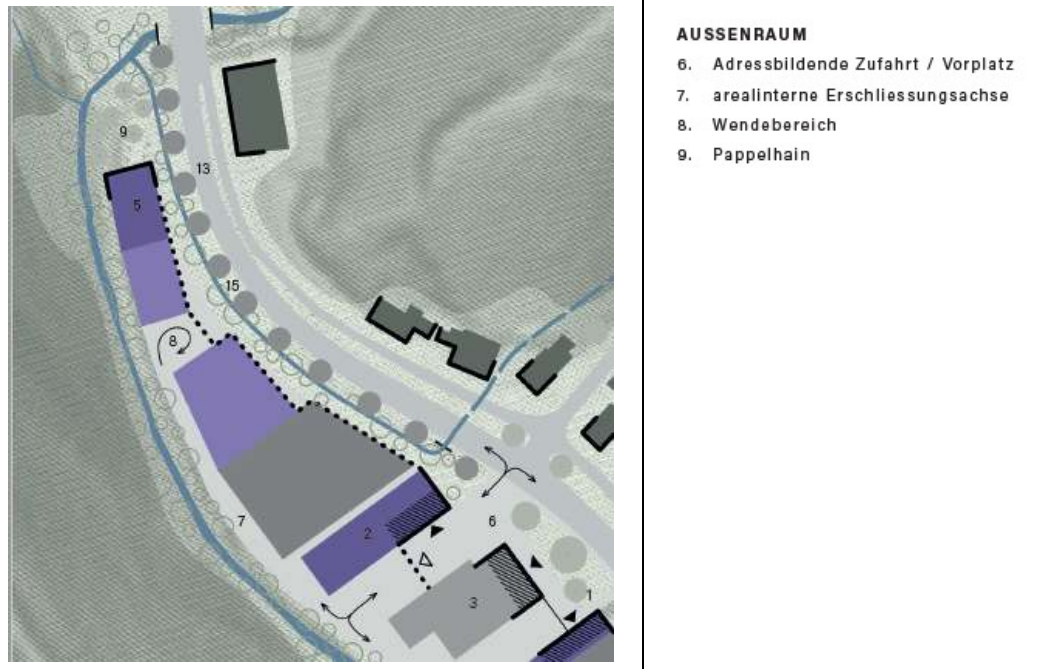


Quelle: Flückiger & JANS, Mai 2020

Im Gebiet Kaisermatt Süd wurde eine separate Teiländerung zur Umzonung der Parzellen Nr. 187 und 188 «Kaisermatt Süd» durchgeführt. Die Teiländerung wurde anlässlich der Sommergemeinde 2021

durch das Stimmvolk beschlossen. Die Lifa AG baut nach Abbruch des Einfamilienhauses auf Parzelle Nr. 187 zurzeit einen Erweiterungsbau nach Süden. In ein paar Jahren ist die Realisation des Kopfbaus auf Parzelle Nr. 188 angedacht. Vorab beabsichtigt die Lifa AG mit dem bewilligten Neubau Nord 2 anzufangen und somit rund 2'800 m² zu generieren. Im Rahmen des Ausbaus Nord 3 wird das im Masterplan festgehaltene mehrgeschossige Parkhaus bei der Einfahrt ab Knoten Kaisermatt erstellt und damit eine zentrale Parkierlösung für das gesamte Quartier Kaisermatt geschaffen.

Abbildung 24 Masterplan Technologiepark Kaisermatt – Ausschnitt Nord



Quelle: Flückiger & JANS, Mai 2020

Für die Erweiterung gegen Norden ist erschliessungstechnisch bereits im Masterplan ein Wendebereich für Lastwagen vorgesehen (Legendenpunkt Nr. 8 in obiger Abbildung).

Im Gebiet Kaisermatt Nord wurde die vorgesehene Einzonung der Parzelle Nr. 152 aufgrund der fachlichen Stellungnahme BVUARE.19.62 und nach Rücksprache mit der zuständigen kantonalen Abteilung für Raumentwicklung ARE und dem Gemeinderat Densbüren zurückgestellt. Nun möchten die Eigentümer und der Gemeinderat in der vorliegenden Gesamtrevision die abschliessende Entwicklung des Firmenareals gemäss Masterplan ermöglichen. Dazu soll die Parzelle Nr. 152 (Kaisermatt Nord), welche heute in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet liegt, auf Kompensationsbasis in die Arbeitszone überführt werden, da die Evaluation von Alternativstandorten in einem vernünftigen Umkreis keine auch nur annähernd geeigneten Möglichkeiten ergab. Zudem können Aussenstandorte reduziert werden. Das wenig besonnte Land ist nicht als Fruchtfolgefläche klassiert und grenzt direkt an das Firmengelände an, was eine nahtlose Weiterführung der bestehenden Firmengebäude ermöglicht. Weitere Argumentation siehe Planungsbericht Teilzonenplanänderung Kaisermatt Süd.

Um eine möglichst haushälterische Bodennutzung gewährleisten zu können, ist koordiniert zur Einzonung eine Grenzberichtigung zwischen den Parzellen Nr. 152 und 153 vorgesehen. So sollen 9m² der Parzelle 154 an die Parzelle 152 zugeschlagen werden. In direkter Kompensation werden 20m² der Parzelle Nr. 152 der Parzelle Nr. 154 zugeschlagen. Diese werden von der Landwirtschaftszone in die neue Zone «Ökologischer Standort» umgezont. Dadurch kann die Netto-Einzonungsfläche optimiert und der Abstand von 2m vom Baufeld zur Bauzonenaussengrenze gewährleistet werden. Dies ist in der Detailsituation 1:200 gemäss Anhang F zu entnehmen.

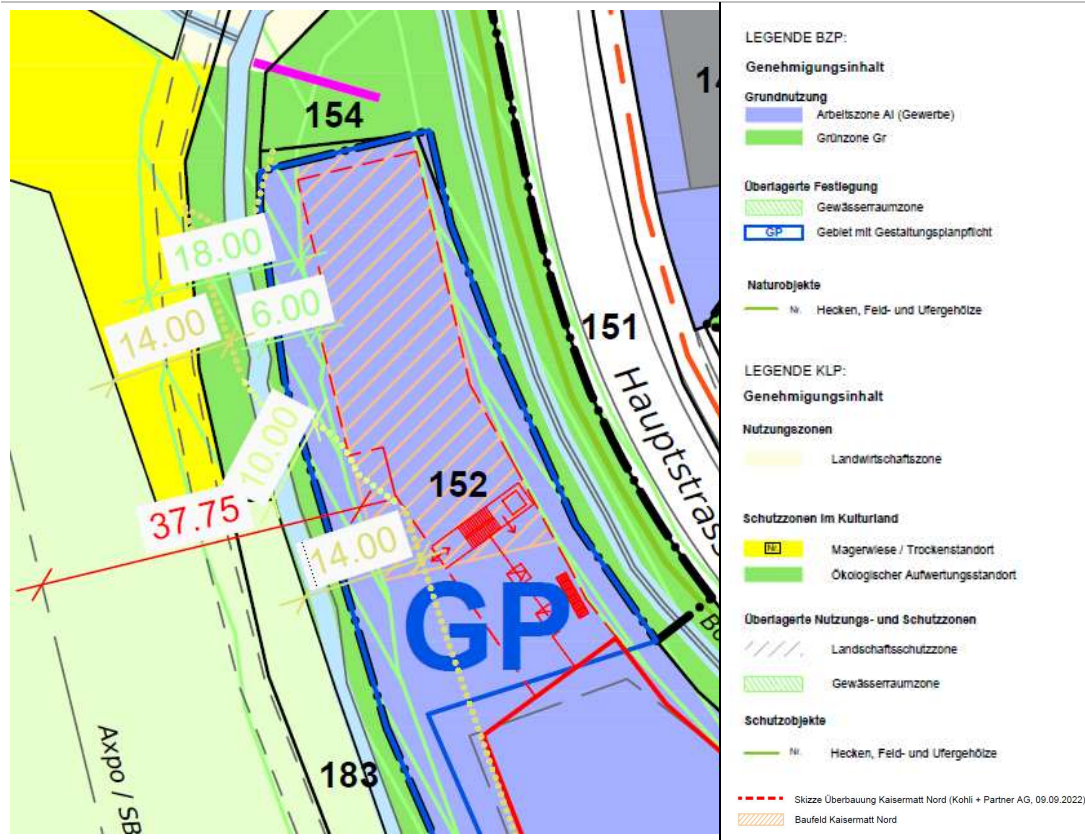
Abbildung 25 Entwurf Grenzbereinigung Kaisermatt Nord; Planausschnitt (Anhang F)



Quelle: Planora AG

Die Ausdehnung der künftigen Bebauung wird durch die Gewässerräume des Staffelegg- respektive Bodenbachs sowie dem Waldabstand vorgegeben. Zwecks rationaler Bodennutzung hat der zuständige Kreisförster wie bereits weiter südlich einen reduzierten Waldabstand von 14 m, über einen kritischen Bereich sogar von 10m in Aussicht gestellt. Die Projektplanung seitens Bauherrschaft wurde bereits an diese Rahmenbedingungen angepasst (vgl. rot gestrichelte Linie; Skizze Überbauung Kaisermatt Nord). Der Uferstreifen entlang der Bäche beträgt 6 m. Dies ergibt entlang des Staffeleggbachs teilweise eine asymmetrische Anordnung des 18 m breiten Gewässerraums, sofern dieser wegen der Bewaldung im Westen überhaupt auszuscheiden ist.

Abbildung 26 Kaisermatt Nord – Baufeld / Gewässerraum; Planausschnitt



Quelle: Planora AG

Die Erschliessung erfolgt ab bestehenden Knoten von der Kantonsstrasse über die bestehende Privatstrasse und endet im Wendebereich mit gemeinsamer Anlieferung für die Gebäude Nord 2 und 3.

Gemäss Entwicklungsstudie der Lifa AG entstehen mit der Erweiterung der Arbeitszone in der letzten Etappe künftig im Gebäude Nord 3 ca. 2'700 m² Gewerbeflächen, welche in erster Linie für Büros und Labors vorgesehen sind. Aufgrund der Höhenlage sind horizontale Beziehungen mit den bestehenden Gebäuden hindernisfrei möglich.

Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild soll sich die Arbeitszone gut in das Ortsbild und die Umgebung einfügen. Die Erstellung eines Grüngürtels sei zu prüfen. Eine Erhöhung der Gesamthöhe im Rahmen des Gestaltungsplans wird in den Zielvorgaben ausgeschlossen. Während die Integration in die Umgebung durch den Masterplan Kaisermatt und entsprechende Vorgaben in der BNO gesichert werden, wurden die angrenzenden, landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen im Kulturland in die Zone Ökologischer Aufwertungsstandort gemäss §23 BNO umgezont. Diese dient dem Schutz und Aufwertung der Gewässer und ihrer Uferbereiche, der Waldrandbereiche sowie der ökologischen Gestaltung des Siedlungsrandes.

Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung der Leitlinien aus Masterplan

Die relevanten öffentlichen Interessen werden durch eine Gestaltungsplanpflicht gemäss §5 Abs. 3 BNO eigentümerverbindlich gesichert:

*Im **Gestaltungsplangebiet Kaisermatt** ist eine hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung der landschaftlich sensiblen Situation (Nähe zum Wald und zum Staffelebach) zu erreichen.*

Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn das Bebauungskonzept Kaisermatt Nord 3 in wesentlichen Teilen (insbesondere Setzung der Bauten) in das Baugesuchverfahren überführt wird. Dieses beruht auf den massgebenden Leitlinien des Masterplans Technologiepark Kaisermatt. Eine abweichende Gesamthöhe gemäss §10 Abs. 1 BNO ist im Rahmen des Gestaltungsplans nicht zulässig.

Waldabstandslinie gemäss §48 Abs. 3 BauG

Die Abstände von Bauten und Anlagen sind gemäss §48 BauG geregelt. Für grössere Bauten und Anlagen gilt gemäss §48 Abs. 1 BauG ein Waldabstand von 18 m. Gegenüber einzelnen Waldparzellen innerhalb der Bauzone können auch kleinere Waldabstände vorgesehen werden (§ 48 Abs. 3 BauG).

Gemäss regionaler Stellungnahme wurden mit den in der Planungsvorlage formulierten Grundsätze und Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung die Weiter- und Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe in den Gebieten Kaisermatt sowie Burgmatt gefördert. Mit der Einzonung auf der Parzelle 152 wird die Weiterentwicklungsmöglichkeit des bestehenden Betriebes gesichert, wodurch die Stossrichtung des REK gestützt wird. Das zusätzlich erforderliche Siedlungsgebiet kann innerkommunal innerhalb der Gemeinde Densbüren gemäss Richtplan kompensiert werden.

Für das geplante Gebäude auf der Parzelle 153 und die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 18 m wurde ein Baugesuch erarbeitet, welches mit Zustimmung vom 7. April 2025 bewilligt wurde (BVUAFB.24.1126). Gemäss § 48 Abs. 4 BauG kann im Bereich von Bauten und Anlagen, die bereits den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. In der Zustimmung heisst es:

In dieser Arbeitszone 1 gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Densbüren vom Jahr 1996 unterschreiten bereits mehrere Gebäude den gesetzlichen Waldabstand. Der kleinste bisherige Waldabstand beträgt 14 m. Gemäss Besprechungen im Frühjahr 2024 wurde der Bauherrschaft eine Zustimmung zu einem Waldabstand von 14 m in Aussicht gestellt, wobei die äusserste Flucht des Gebäudes diesen Abstand geringfügig unterschreiten kann. Gemäss vorliegenden Plänen unterschreitet die Produktionshalle den Waldabstand von 14 m mit der nordwestlichen Ecke auf einer Distanz von 5 m. Somit ergibt sich ein

kleinster Waldabstand von 12.5 m. Der Produktionshalle kann zugestimmt werden. Der gesetzlich geforderte Waldabstand von 4 m für den Installationsplatz und die Erschliessungsstrasse wird eingehalten.

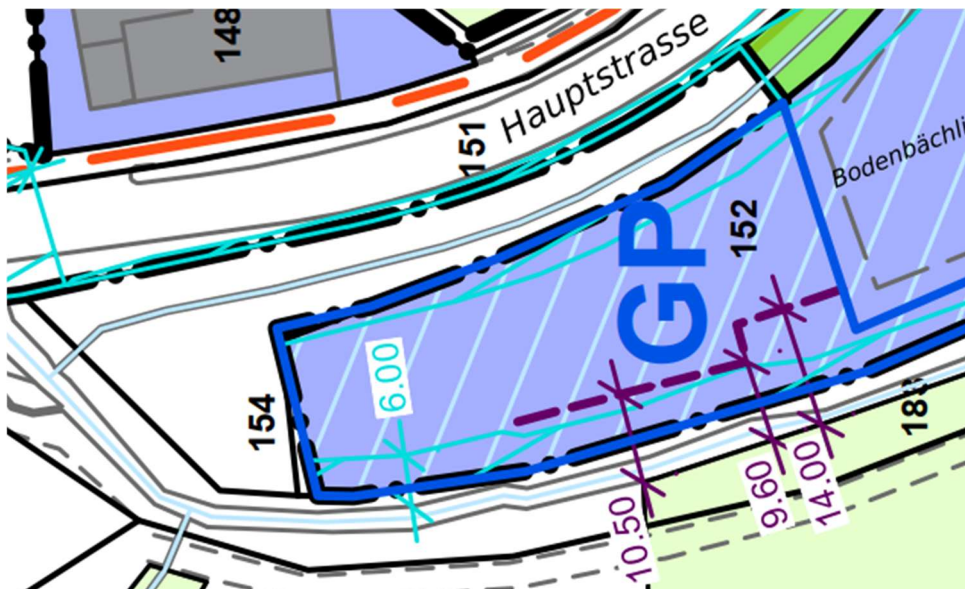
Die Einzonung auf der Parzelle 152 und die damit zusammenhängende Weiterentwicklung hat für den Betrieb Lifa AG mit regionaler Bedeutung einen übergeordneten Stellenwert. Auch für die Parzelle 152 wird in Anlehnung an die Zustimmung für das Baugesuch auf der Parzelle 153 geltend gemacht, dass bereits mehrere Gebäude in der Arbeitszone 1 den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten.

Die Reduktion der geplanten Halle auf der Parzelle 152 auf den gesetzlichen Waldabstand von 18 m zu reduzieren, scheint aufgrund der geringen Tiefe der Parzelle (ca. 20 bis 25 m), der geforderten haushalterischen Bodennutzung, der zusätzlichen Einschränkung durch den Gewässerraum sowie der technischen und betrieblichen Notwendigkeit des Gebäudes (Lastenlift, Kranbahn) unverhältnismässig. Die vorgesehenen Gebäudedimensionen sind für die Weiterentwicklung des Betriebes unverzichtbar. Der gesetzliche Waldabstand soll im Bereich der Parzelle 152 von 18 m auf 14 m reduziert und im Bereich der geplanten Halle zusätzlich verringert werden. Zur Flexibilisierung sollen entlang der Fassadenlinie des geplanten Gebäudes zusätzlich 0.5 m Projektierungsspielraum eingeplant werden. Der gesetzliche Waldabstand wird in diesem Bereich damit auf 9.60 m bzw. 10.50 m reduziert.

Zu den Möglichkeiten einer Waldabstandsunterschreitung und die Interessenabwägung zu einer reduzierten Waldbaulinie gemäss §18 BauG auf der Parzelle 152 liegt ein Gutachten vor, welches durch Strauss Raumentwicklung (Ueli Strauss – Gallmann), Wittenbach erarbeitet wurde (siehe Anhang N). Das Gutachten kommt nach einer umfassenden Interessenabwägung zum Schluss, dass eine Neueinzonung für eine Betriebserweiterung an dieser Lage mit einer reduzierten Waldabstandslinie von 10 m oder 12 m vertretbar ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Mit dem Gutachten wird damit die angedachte Reduktion der gesetzlichen Waldbaulinie auf 9.60 m bzw. 10.50 m gestützt.

Abbildung 27 Bauzonenplan mit Waldbaulinie (violett gestrichelte Linie)



Quelle: Planora AG, Stand 05.02.2026

Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes wird mit einer Waldbaulinie gemäss §38 BNO wie folgt gesichert:

Für Gebäude (Bauten, Klein- und Anbauten) gilt die im Gestaltungsplanpflichtgebiet Kaisermatt definierte Waldbaulinie. Sie kommt dann zum Tragen, wenn das Bauungskonzept Kaisermatt Nord 3 in wesentlichen Teilen (insbesondere Setzung der Bauten) in das Baugesuchsverfahren überführt wird. Dieses beruht auf den massgebenden Leitlinien des Masterplans Technologiepark Kaisermatt.

Durch die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes wird die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigt. Zwischen der festgelegten Waldabstandslinie und dem Wald liegt ohnehin teilweise eine Erschliessungsstrasse, welche innerhalb des Gewässerraums liegt. Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV) definiert. Der Gewässerraum darf nur extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt Besitzstandgarantie gemäss §68 BauG.

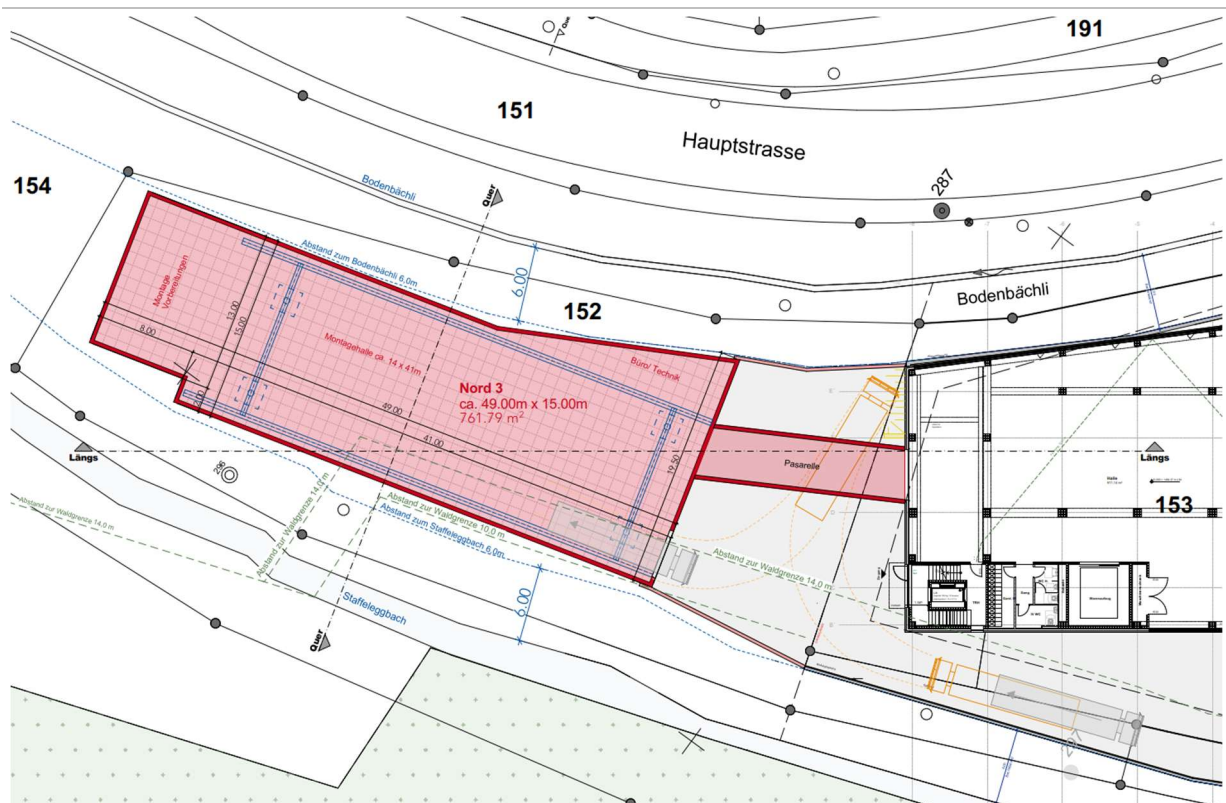
Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung

Gemäss fachlicher Stellungnahme vom 13. Juni 2023 wurde zur Umsetzung des Gewässerraums wie folgt Stellung genommen:

Das einzuzonende Gebiet grenzt östlich wie auch westlich an Gewässer (Bodenbächli und Staffeleggbach). Bei den geplanten Einzonungen gerät der Gewässerraum immer mehr unter Druck und wurde entgegen frühen kommunizierten Vorgaben und Besprechungen reduziert. Mit der vorliegenden asymmetrischen Umsetzung wird das rechte Ufer des Staffeleggbachs nur noch gerade mit einem 6 m breiten Streifen geschützt. Dem kann nur unter Einhaltung folgender Bedingungen zugestimmt werden:

- *Der von der Gewässerraumzone überlagerte Teil der Arbeitszone darf nicht überbaut werden und ist von jeglichen Bauten und Anlagen (wie Strassen, Terrainveränderungen, Kleinbauten, Anbauten, Zäune, befestigte Flächen und so weiter) freizuhalten. Jegliche Ausnahmen (gilt auch für ein Baubewilligungsverfahren) sind auszuschliessen.*
- *Für die einzuzonende Parzelle ist daher ein Überbauungskonzept/-nachweis zu erbringen der belegt, dass eine Überbauung und eine technisch sowie betrieblich funktionierende Erschliessung ohne Tangierung des Gewässerraums möglich ist.*
- Wie im untenstehenden Bauprojekt ersichtlich, wird mit einer neuen Mauer entlang des Gewässerraumes im Abstand von 6 m zur Uferlinie des Staffeleggbachs ab dem bestehenden Gebäude (Nord 1 Bestand) bis zum projektierten Gebäude (Nord 3) sichergestellt, dass die Erschliessung sowie Bebauung ohne Tangierung des Gewässerraums erfolgt. Der Nachweis für eine mögliche Bebauung und eine technisch und betrieblich funktionierende Erschliessung wird damit erbracht. Der von der Gewässerraumzone überlagerte Teil der Arbeitszone wird nicht durch Bauten und Anlagen tangiert und die Gewässerschutzinteressen dementsprechend gewahrt.

Abbildung 28 Baugesuch, Lifa Norderweiterung 2, Grundrissplan, Nachweis Einhaltung Abstände und Erschliessung



Quelle: Lifa AG (A. Senn), Stand 26.01.2026

Burgmatt

Die B+M Haus- und Agrotech AG ist eine seit 1991 als Partner für Landwirte und Pferdebesitzer im Handel von Stalleinrichtungen und Zubehör tätige Firma und beschäftigt heute 50 Mitarbeitende. Das bestehende Platzangebot wurde laufend optimiert und den Bedürfnissen angepasst. Im Sommer 2021 wurde der letzte Erweiterungsbau mit Büroräumlichkeiten realisiert. Eine weitere Optimierung auf dem bestehenden Produktionsstandort ist nun aber nicht mehr möglich. Bereits seit längerer Zeit müssen Produkte an externe Lagerorte ausgelagert werden, was mit sehr viel Aufwand verbunden ist. Daher beabsichtigt die Firma B+M Haus- und Agrotech AG den Neubau eines Lagergebäudes inkl. Tiefgarage angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort auf den Parzellen Nr. 138 und Nr. 139 zu realisieren. Dazu sollen Teile der Parzellen Nr. 138 und Nr. 139 im Gebiet Burgmatt in die Arbeitszone eingezont werden.

Zur Prüfung des Einzonungsbegehrens dienten dem Gemeinderat die folgenden Dokumente (vgl. Anhang E):

- Betriebskonzept B+M Haus- und Agrotech AG
- Bebauungs- und Erschliessungskonzept B+M Haus- und Agrotech AG
- Situation Bebauungs- und Erschliessungskonzept - Varianten 1:200
- Situation Erschliessung Variante 1 und Zonierungsvorschlag 1:1000
- Objektbeschreibung
- Grundriss 1. UG 1:400
- Grundriss 1. EG 1:400
- Grundriss 1. und 2. OG 1:400
- Gebäudeschnitte 1:400
- Fassaden 1:400

Aufgrund der neuen übergeordneten Vorgaben (teilrevidiertes Raumplanungsgesetz, revidierte Raumplanungsverordnung, revidierter Richtplan) sind für eine Einzonung verschiedene Anforderungen zu erfüllen. Diese wurden am 26. November 2021 mit dem zuständigen Kreisplaner der Abteilung Raumentwicklung des Kantons sowie mit Vertretern des Regionalplanungsverbandes aarau regio besprochen. Nachfolgend werden die Anforderungen sowie deren Umsetzung in der vorliegenden Planung beschrieben:

- Kompensation Siedlungsgebiet und Bauzonen (flächengleiche Auszonung)
Die für die Einzonung notwendigen Bauzonen- und Siedlungsgebietsflächen werden vollumfänglich kompensiert (vgl. Kapitel 6.2.1).
- Erhalt / Verbesserung der Standortqualitäten (Erschliessung mit öV)
Die Erschliessungsgüteklasse D mit dem öffentlichen Verkehr wird erhalten.
- Keine Beeinträchtigung von Landschaften kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürteln oder Schutzgebieten
Landschaften kantonaler Bedeutung und Siedlungstrenngürtel werden nicht beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung der angrenzenden Waldflächen und Gewässerräume sowie der geschützten Hecke wird durch die neu zu schaffenden ökologischen Aufwertungsstandorte minimiert. Die Gewässerräume werden im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision verbindlich festgelegt. Durch die notwendige Gewässerüberführung und die Linienführung der Strasse wird der Gewässerraum und die geschützte Hecke auf der kurzmöglichsten Strecke beeinträchtigt. Wald- und Gewässerabstände sind im Situationsplan zum Bebauungs- und Erschliessungskonzept ersichtlich.
- Regionale Abstimmung
Die regionale Abstimmung erfolgte mit einer Besprechung im November 2021. Zudem wird der Regionalplanungsverband zur Stellungnahme der Vorprüfungsunterlagen eingeladen.

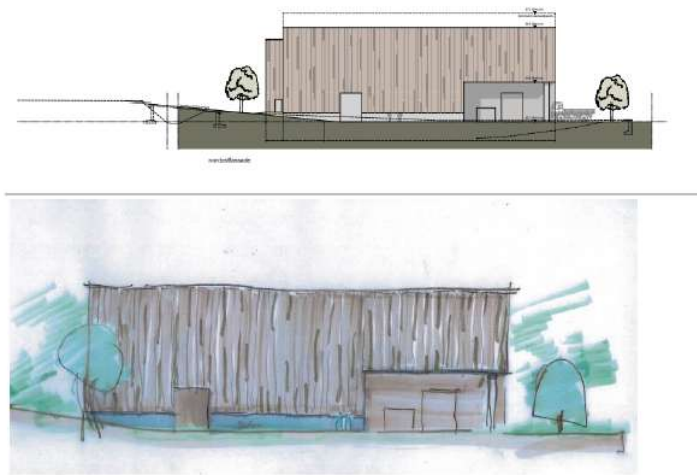
- Kompensation der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen
Der Standort der Einzonung weist gemäss AGIS FFF-Gütekategorie 2 auf. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist zum heutigen Zeitpunkt aufgrund der Kleinräumigkeit, wie auch der Nähe zum Wald und zum Staffeleggbach (Gewässerraum, Schattenwurf Uferbestockung) in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftbarkeit beeinträchtigt. Die vorgesehenen Auszonungen gemäss Kapitel 6.2.1 weisen an ihren exponierten Hanglagen voraussichtlich keine FFF-Gütekategorie 2 auf, weshalb eine direkte Kompensation wohl nicht möglich sein wird. Die Kompensation über eine flächenlosgelöste Aufwertung von FFF-Flächen soll in Koordination mit den zuständigen kantonalen Fachstellen geprüft werden.
- Prüfung alternativer Standorte und Varianten
Im Betriebskonzept wird ausführlich dargelegt, welche alternativen Standorte innerhalb und ausserhalb der Gemeinde Densbüren geprüft wurden. In der Region bestehen keine geeigneten Alternativstandorte. Auch wurden verschiedene Varianten zur Bebauung geprüft (Anbauten / Ersatzbauten). Ein Neubau auf den Parzellen Nrn. 138 und 139 ist die einzige zweck- und verhältnismässige Lösung.
- Erschliessungsprogramm / Erschliessung ohne neue Kantonsstrasseneinfahrt
Im Rahmen des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts wurden mehrere Varianten hinsichtlich Machbarkeit und umweltrechtlichen Thematiken geprüft und beurteilt.
Die gewählte Erschliessungsvariante 1 führt ab dem bestehenden Knoten an der Hauptverkehrsstrasse K107 westlich entlang der Liegenschaft Burgmattweg 3 über die Parzelle 1140 (Einwohnergemeinde) und den Staffeleggbach zum potenziellen Erweiterungsgebiet der Gewerbezone auf den Parzellen 138 und 139. Details sind im Bebauungs- und Erschliessungskonzept ersichtlich. Die neue Erschliessung stützt die betrieblichen und verkehrlichen Abläufe im Areal und kommt ohne neue Kantonsstrasseneinfahrt aus. Die bestehende Kantonsstrasseneinfahrt ist genügend leistungsfähig, um den erwarteten zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.
- Betriebsperspektiven / Betriebskonzept
Die Firma besteht seit über 30 Jahren und erfuhr in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum. Sie ist ein wichtiger Arbeitgeber in der Gemeinde Densbüren. In den letzten Jahren konnten mehrere Firmenübernahmen wegen fehlendem Platz nicht getätigt werden. Auch musste auf die Aufnahme neuer Produkte verzichtet werden. Zudem sind die heute zugemieteten Flächen betriebswirtschaftlich sehr aufwändig. Um den Betrieb zukunftsgerichtet führen zu können, ist der geplante Ausbau unabdingbar. Der Betrieb ist finanziell gesund und breit abgestützt. Künftig sollen verschiedene, zukunftsgerichtete Betriebszweige ausgebaut und neu aufgegleist werden. Details sind im Betriebskonzept ersichtlich.
- Gestaltungsanforderungen Neubau inkl. Farbgebung und Umgebungsgestaltung / Einpassung in die Landschaft und zum kantonalen Denkmalschutzobjekt alte Säge
Der geplante Erweiterungsbau des Gewerbebetriebs der B+M liegt topografisch gut eingebettet am Talkessel unterhalb der Burghalde. Durch die bestehende Uferbestockung des Staffeleggbachs und die Waldbestockung fügt sich der geplante Gewerbebau gut in die Umgebung und Landschaft ein. Das Erscheinungsbild der alten Säge wird damit nur geringfügig beeinflusst und die Einsehbarkeit in das Gelände ist kaum vorhanden. Die Fassade soll mit einer geschlossenen, dunklen, grau-braunen Holzschalung ausgeführt und orientiert sich damit klar am erst kürzlich realisierten Bürogebäude direkt an der Kantonsstrasse (vgl. untenstehende Abbildung 29). Der Baukörper wird mittels aufgesetzten Balken aufgelockert. Das Flachdach wird extensiv begrünt.
- Optimierungsbedarf / optimale Nutzung der Fläche
Das Bebauungskonzept sieht eine unterirdische Tiefgarage und drei Vollgeschosse vor. Die Tiefgarage bietet Platz für 58 Personenwagen. Damit kann die bestehende

Oberflächenparkierung der Belegschaft aufgehoben und gleichzeitig die Aussenraumgestaltung verbessert werden. Dadurch wird der vorhandene Raum optimal genutzt.

Durch die Einzonung können die heute dezentral zugemieteten Standorte zentralisiert werden. Dies reduziert die Anzahl benötigter Fahrten. Durch ein qualitativ hochwertiger, gut in die Landschaft eingepasster Neubau mit drei Vollgeschossen und Tiefgarage wird die Bauzonenfläche optimal genutzt. Aufgrund der Lage (Umgebungszone IV, Erhaltungsziel a) wird der zukünftige Bau auf 3 Vollgeschosse beschränkt. Eine Erhöhung der Gesamthöhe im Rahmen des Gestaltungsplans wird in den Zielvorgaben ausgeschlossen.

Die Aussenraumgestaltung wird durch die unterirdische Verlegung der Parkfelder für Angestellte verbessert. Die angrenzenden Flächen werden ökologisch aufgewertet. Der Ausbau des Betriebs als einer der wichtigsten Arbeitgeber in Densbüren ist von übergeordnetem Interesse. Durch die in obenstehenden Unterlagen beschriebenen Massnahmen wird eine raumplanerisch bessere Lösung erreicht.

Abbildung 29 Bebauungsstudie: Nordostfassade, Plansituation / Skizze Fassadengestaltung



Quelle: wernli architektur ag

Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung der Leitlinien aus Erschliessungs- und Bebauungsstudie

Die relevanten öffentlichen Interessen werden durch eine Gestaltungsplanpflicht gemäss §5 Abs. 4 BNO eigentümerverbindlich gesichert:

Im **Gestaltungsplangebiet Burgmatt** ist eine hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung der landschaftlich sensiblen Situation (Nähe zum Wald und zum Staffeleggbach) und der Nähe zum denkmalgeschützten Objekt «Säge» zu erreichen. Die Sperrstelle des militärischen Denkmals im Inventar historische Kampf- und Führungsbauten (ADAB) ist dabei zu berücksichtigen. Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn die massgebenden Leitlinien der dem Einzonungsbegehren zugrundeliegende Erschliessungs- und Bebauungsstudie berücksichtigt und ins Baugesuch überführt werden (insb. drei Vollgeschosse mit unterirdischen Sammelgarage für Mitarbeiterparkplätze, sorgfältige Fassadengestaltung, etc.). Eine abweichende Gesamthöhe gemäss §10 Abs. 1 BNO ist im Rahmen des Gestaltungsplans nicht zulässig.

5.2 Innere Siedlungsentwicklung

5.2.1 Bauzonenabgrenzungen

Bei der Überprüfung der Bauzonen-/Parzellengrenzen beziehungsweise deren Verlauf, wurden baurechtliche Konflikte festgestellt. Durch eine Korrektur bzw. Berichtigung können klare Verhältnisse geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wurden folgende Parzellen überprüft: 155 (Gartenanlage), 181 (Zonenverlauf bei Gebäude/Versicherungs-Nr. 173), 263 (Gartenanlage), 335 (Gartenanlage) und 1122 (Gartenanlage). Sie liegen ausserhalb des Baugebiets im Kulturland.

Es sind entweder Einzonungen (gegebenenfalls kompensationspflichtig) vorzunehmen oder nachträgliche Baugesuche einzufordern. Die betroffenen Grundeigentümer wurden durch die Gemeinde Densbüren mit dem Schreiben vom 3. Juli 2024 aufgefordert, bis zum 30. September 2024 ein Baugesuch einzureichen oder bis Ende Juni 2025 die ausserhalb des Baugebiets liegenden Bauten abzuräumen.

Gemäss dem Protokoll der Gemeinde Densbüren vom 9. Dezember 2024 sind Baugesuche zu den folgenden Parzellen eingegangen:

- Parzelle 155 – Baugesuch eingegangen am 24.09.2024
- Parzelle 263 – Baugesuch eingegangen am 30.10.2024 (Fristerstreckung)
- Parzellen 335/1084 – Rückbau und Baugesuch (Treppe) eingegangen am 30.11.2024 (Fristerstreckung)
- Parzelle 375 – Baugesuch eingegangen am 26.09.2024

Die eingegangenen Baugesuche wurden der Abteilung für Baubewilligungen des Kantons Aargau zur Prüfung eingereicht (Entscheid ausstehend).

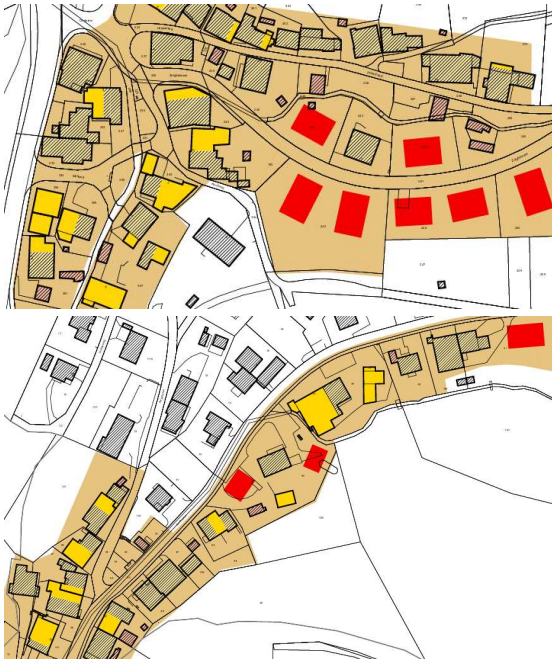
Bei der Parzelle 181 erfolgt in Absprache mit dem Grundeigentümer eine flächengleiche Korrektur der Zonenabgrenzung (Änderungs-Nr. 6a, siehe Kap. 6.2.1).

Bei den Parzellen 335 und 1084 erfolgt ein Rückbau der bestehenden Gartenanlage und im Gegenzug eine Bewilligung der Treppe entlang der Fassadenlinie des Gebäudes (Änderungs-Nr. 34, siehe Kap. 6.2.1).

5.2.2 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Basierend auf obenstehenden Grundlagen erarbeitete die Gemeinde ein Handlungsprogramm Innenentwicklung mit konkretisierten Zielen und Handlungsanweisungen. Es enthält eine örtlich konkrete Darlegung der identifizierten Innenentwicklungsmassnahmen inklusive Quantifizierung und Priorisierung. Es soll nach Inkrafttreten der Nutzungsplanung als eigenständiges Dokument im Arbeitsalltag der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt, wie auch für den Gemeinderat als kommunales Arbeitsinstrument verstanden werden und dahingehend Anwendung finden.

1. Entwicklung Dorfzonen



Die Ortskerne von Densbüren und Asp sind gemäss ISOS als Ortsbilder regionaler Bedeutung eingestuft. Ziel ist es, zeitgemässe Umbauten und Umnutzungen zu ermöglichen und gleichzeitig die vorhandenen Charakteristiken zu bewahren. Als Grundlage für das Entwicklungspotenzial im Dorfkern erstellte die Gemeinde im April 2021 die Studie „Potenzial Dorfzone Densbüren-Asp“.

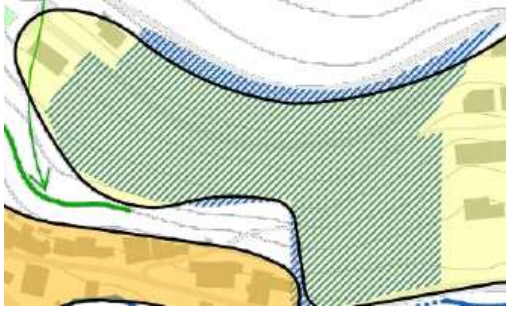
Die "Teilweise bewohnten Gebäude" sowie die "Nicht bewohnten Gebäude" bilden das Potential in der Kernzone (gelb). Zur Abschätzung des Potenzials für Neubauten werden einfache, schematische Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt (rot). Diese konzentrieren sich auf die grösseren unbebauten und gut bebaubaren Parzellen(teile).

Die vorgesehene Umzonung eines Teils der Dorfzone in Densbüren in eine Wohn- und Arbeitszone erhöht aufgrund des künftig voraussichtlich höheren Gewerbeanteils die Bauzonenkapazität gegenüber der heutigen Zonierung nicht.

Als Richtlinie für die Beurteilung der Bauvorhaben dient die Studie „Gestalterisches Potenzial Dorfkern“ vom 9. April 2021.

Massnahmen	- Umnutzen der nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteile - Bebauung der ungenutzten Grundstücke - Umsetzung Bauinventar - Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen - Fachliche Beratung im Baubewilligungsverfahren - Baulandmobilisierung gemäss § 28i Abs. 2 BauG
Umsetzung	- Bauinventar; Nutzungsbonus: Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (kurzfristig) - Umnutzen, Bebauung, fachliche Beratung, Baulandmobilisierung: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, innert 15 Jahren (mittelfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- Gemäss Studie „Potenzial Dorfzone Densbüren-Asp“ vom April 2021: 138 Einwohner in Densbüren, 53 Einwohner in Asp; davon 94 im Bestand und 97 durch Neubauten → Diese Werte innerhalb des Planungshorizontes bis 2040 werden aufgrund der getroffenen Massnahmen als zu hoch erachtet - Gemäss der Zieldichte gemäss Richtplan bzw. angenommenen Dichten: 17 Personen durch Erneuerung im Bestand und 30 Personen durch Neubauten.

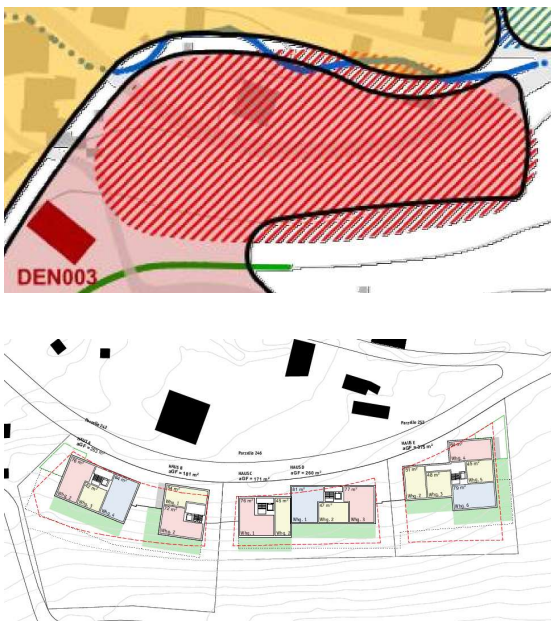
2. Stieracher



Analog zum Gebiet Baumgarte besteht im Gebiet Stieracher ein Gestaltungsplan (genehmigt 2011). Dieser sieht eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Das Gebiet Stieracher ist aufgrund seiner Nähe zum Zentrum und der Hanglage besonders sensibel. Weite Bereiche sind derzeit noch unbebaut.

Massnahmen	- Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, um Ziele der Gemeinde einzubringen - Präzisierung der Anforderungen an Bereich mit Gestaltungsplanpflicht - Baulandmobilisierung gemäss § 28i Abs. 2 BauG
Umsetzung	- Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (kurzfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- Die Kapazität unterscheidet sich aufgrund der Bestimmungen des Gestaltungsplans Stieracher (je nach Baubereich, AZ 0.35, freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser) zur übrigen unüberbauten Wohnzone nicht (integriert in Kapazität Entwicklung Wohnzonen)

3. Baumgarte



Für das Gebiet Baumgarte unterhalb der Kirche besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997. Dieser berücksichtigt die Wirkung der Kirche für das Ortsbild und das natürlich gewachsene Relief, entspricht aber nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es gilt, die Ziele des rechtskräftigen Gestaltungsplans in der BNO für eine künftige Überarbeitung des Gestaltungsplans zu sichern.

Das Gebiet Baumgarte ist die letzte grössere Baulandreserve im Zentrum und ist daher von hoher strategischer Wichtigkeit für die künftige Entwicklung der Gemeinde Densbüren, insbesondere hinsichtlich eines altersgerechten oder generationenübergreifenden Wohnens. Aus diesem Grund wurde im Juni 2021 als Grundlage für die künftige Bebauung die Studie „Entwicklungspotenzial Baumgarte“ erstellt. Sie zeigt auf, welche Bebauungstypologien mit der Lage, Topographie und der Dorfzone vernünftig umsetzbar sind. Dabei soll der obere Teil der Parzelle Nr. 242 unbebaut gelassen werden (Umgebungsschutz Kirche, Topographie).

Massnahmen	- Präzisierung der Anforderungen an Bereich mit Gestaltungsplanpflicht mit Richtlinien gemäss Entwicklungsstudie - Aktualisierung des bestehenden Gestaltungsplans auf Grundlage der Entwicklungsstudie - Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, um Ziele der Gemeinde einzubringen - Baulandmobilisierung gemäss § 28i Abs. 2 BauG (Baupflicht)
Umsetzung	- Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (kurzfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- Im Bereich Baumgarte ist gemäss der Studie «Entwicklungspotenzial Baumgarte» eine Kapazität von rund 50 Personen in Neubauten möglich (38 Wohnungen).

- Unter Annahme der Zieldichte von 60 E/ha gemäss Richtplan sind «nur» 22 Einwohner realistisch

4. Entwicklung Wohnzonen



Die Wohnzonen in Densbüren und Asp umfassen insbesondere die seit den 70er-Jahren entstandenen Neubaugebiete. Gemäss Stand der Erschliessung 2019 sind noch 2.7 ha Wohnzonen nicht überbaut, was über 20 % der Wohnzonen entspricht. Die Gemeinde ist entsprechend sehr daran interessiert, dass die verbleibenden Bauzonenreserven zweckmässig überbaut werden und insbesondere der Bestand optimal genutzt werden kann. Zentral dafür ist eine aktive Kommunikation mit bauwilligen Grundeigentümern. Durch die Förderung zusätzlicher Wohneinheiten wird zudem der Generationenwechsel gefördert.

Massnahmen	- Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen - Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, um Ziele der Gemeinde einzubringen - BNO-Artikel zu optimaler Baulandausnutzung - Umnutzen der nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteile - Bebauung der ungenutzten Grundstücke - Baulandmobilisierung gemäss § 28i Abs. 2 BauG
Umsetzung	- Nutzungsbonus, BNO-Artikel: Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung (kurzfristig) - Gespräche, Umnutzen, Bebauung, Baulandmobilisierung: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, innert 15 Jahren (mittelfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	Annahmen beruhen auf Zieldichte gemäss Richtplan: - 30 Personen durch Erneuerung im Bestand und 142 Personen durch Neubauten.

5. Informationskampagne Innenentwicklungspotenzial

Massnahmen	Sensibilisierung und Informierung der Bevölkerung (Umnutzungsbeispiele von bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden)
Umsetzung	- Bereitstellung und Präsentation der erarbeiteten Grundlagen auf der Gemeindehomepage - Durchführung von Stammtischveranstaltungen zum Informations- und Erfahrungsaustausch (Mitwirkung)
Zuständigkeit	- Gemeinderat

5.2.3 Gestaltungsplanpflichten

Für zwei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im rechtskräftigen Bauzonenplan bestehen bereits rechtskräftige Gestaltungspläne.

Stieracher

Der Gestaltungsplan Stieracher (genehmigt 2011) sieht eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Der Gestaltungsplan wurde bereits teilweise umgesetzt, rund die Hälfte der Parzellen sind bereits bebaut. Aufgrund des rechtskräftigen und teilweise umgesetzten Gestaltungsplans wird die bestehende Gestaltungsplanpflicht aufgehoben.

Baumgarte

Für das Gebiet Baumgarte unterhalb der Kirche besteht ebenfalls ein rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997. Aufgrund der überholten und nicht mehr zeitgemässen Bestimmungen soll der rechtskräftige Gestaltungsplan aufgehoben werden. Die noch unbebauten Parzellen an zentralster Lage bieten für die Gemeinde Densbüren eine einmalige Chance, gleichzeitig die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und durch den Bau von Mehrfamilienhäusern auch den bestehenden Wohnungsmix besser den aktuellen Ansprüchen anzupassen (Wohnraum für Junge, altersgerechter Wohnraum).

Die bestehende Gestaltungsplanpflicht soll für die bereits bebauten Parzellen 193 und 235 aufgehoben und für die unbebauten Parzellen 242, 246 und 252 beibehalten werden. Eine Aufhebung der Pflicht ist aufgrund der Nähe zur kantonal denkmalgeschützten Kirche und der sensiblen Lage nicht angezeigt. Die Anforderungen an den Gestaltungsplan wurden dazu an die Leitlinien gemäss Entwicklungsstudie Baumgarte vom Juni 2021 (vgl. Anhang D) angepasst.

Herzberg

Für das Gebiet Herzberg ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Aktuell besteht noch kein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Die Gestaltungsplanpflicht soll aufgehoben werden. Für die weitere Entwicklung des Gebiets der Sonderzone Herzberg werden die BNO-Bestimmungen gemäss §16 BNO konkretisiert und gebietsspezifische Zielvorgaben gemacht.

Am 9. August 2024 hat zusammen mit dem Gemeinderat Densbüren eine Besprechung mit der Stiftungsratsleiterin Margrit Bühler des Betriebes der Sonderzone Herzberg stattgefunden. An der Sitzung wurde über den aktuellen Stand der Planung informiert und die Entwicklungsabsichten für die Sonderzone Herzberg abgeklärt. Die Stiftungsleiterin erklärte, dass zeitnah eine Immobilienstrategie erarbeitet wird. Dies als Basis, um seitens des Kantons Beiträge für Sanierungsmassnahmen erhalten zu können (z.B. Gartenhaus). Der Fokus liegt auf dem Erhalt der bestehenden Bauten und Anlagen.

In der Vergangenheit gab es Überlegungen für Neu- und/oder Ersatzbauten. Diese wurden jedoch wieder verworfen, da die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben war. Die betriebliche Ausrichtung liegt klar auf einem möglichst nachhaltigen Angebot von Seminarräumlichkeiten für Gruppenanlässe. Dies werde vermehrt von Nichtregierungsorganisationen mit entsprechender Ausrichtung gesucht. Diese Nische will man verstärkt bedienen. Dazu sind kurz- und mittelfristig keine grossangelegten Investitionen vorgesehen. Mit dem aktuellen Entwurf der BNO-Bestimmungen kann sich der Stiftungsrat gut arrangieren. Es gab Überlegungen zur Errichtung von Carports auf dem Parkareal, um diese dann mit Solar-Panels zu bestücken. Diese Überlegungen seitens ENIWA wurden jedoch nicht weiterverfolgt. Dementsprechend sind diese Inhalte in den BNO-Bestimmungen nicht zu berücksichtigen.

5.2.4 Ausnützungsziffer

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde auch eingehend über die Ausnützungsziffer diskutiert. Nach Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile hat man sich für eine Beibehaltung ausgesprochen. Die klare, allgemein bekannte und verbreitet angewandte Massvorgabe erlaubt eine zielgerichtete Dichte, eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sowie realistische Preiserwartungen von Bauland. Dies führt zu einem einfacheren Vollzug und vereinfacht die Umsetzung von Anreizsystemen und die Erhaltung der Quartierstrukturen. In der bisherigen Praxis gab es durch die Berechnung der Ausnützungsziffer keine Probleme. Beachtet werden muss, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht als anrechenbare Geschossfläche zur Berechnung der AZ zählten und auch weiterhin nicht zählen (§39 BNO).

Die zulässige Geschossfläche gemäss den Ausnützungsziffern in den Wohn- und Mischzonen darf gemäss §39 BNO darf für eine nachgewiesene Einliegerwohnung um max. 50 m² pro Wohngebäude überschritten werden. Die Einliegerwohnung muss einen separaten Zugang haben.

In der Dorfzone, wo aufgrund der höheren Vorgaben zum Ortsbild situationsbezogene Einpassungsscheide gefällt werden müssen, tritt die Qualität der baulichen Lösung in den Vordergrund. Daher wird auf die Definition einer maximalen Ausnützungsziffer verzichtet. Die konkreten Baumasse werden unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt.

5.2.5 Flächenbedarf für Infrastrukturen der öffentlichen Hand

Die Einwohnerentwicklung und damit verbundene demographische Entwicklung hängen direkt mit der Bereitstellung von Infrastrukturen der öffentlichen Hand zusammen. Mit den heute vorhandenen Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist die Gemeinde in der Lage, die notwendigen kommunalen Infrastrukturen auch in Zukunft anzubieten. Die vorhandenen kommunalen Infrastrukturen wie die Wasserversorgung, Erschliessung, Schulräume, etc. sind auf eine Realisierung der vollen Bauzonenkapazität ausgerichtet. Die Gemeinde verfügt zudem über Landreserven, welche bei Bedarf entsprechend den Bedürfnissen der demographischen Entwicklung genutzt werden können (bspw. Parzelle 407).

5.2.6 Einzonungen und Auszonungen

Die Gemeinde hat den Prozess zur Gewährleistung der innerkommunalen Kompensationsflächen aktiv begleitet und die betroffenen Interessensvertreter eingebunden.

- Div. Besprechungen mit den Grundeigentümern mit Einzonungsbegehren und potenziellen Kompensationsflächen am 20. Oktober 2021 / 30. Mai 2022 / 16.09.2024 / 28.10.2024
 - Transparenz bezüglich den bestehenden Einzonungsbegehren
 - Sensibilisierung hinsichtlich eines zielorientierten Prozessverfahrens (Planungsrechtlich und Privatrecht) zur Gewährleistung eines für alle Parteien zufriedenstellenden Resultats
- Besprechung mit Regionalplanungsverband und Kreisplaner am 26. November 2021:
 - Klärung der Anforderungen bezüglich der regionalen Flächenkompensation
 - Einschätzung der bestehenden Entwicklungsabsichten aus regionaler Sicht

5.2.7 Einzonungen

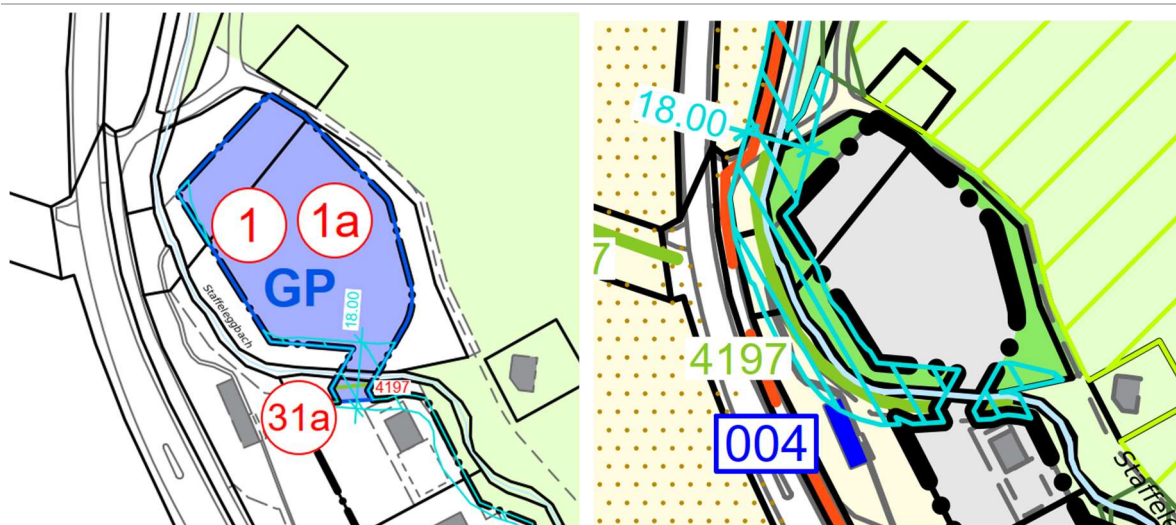
Folgende Parzellen sollen eingezont werden:

Einzonung-Nr.	Parzellen	Flächen (m ²)	Änderung-Nr.
1	138 / 139 / 140 (Burgmatt III, B +M)	2'930	1
2	152 / 154 (Kaisermatt)	1'644	2
3	365 / 1113 (Kirchenareal)	483	16a / 17a
Total		5'057	

Einzonung 1 - Änderung-Nr. 1: B+M AG, Burgmatt, Parzellen 138 und 139 sowie 140 (Gewässerparzelle)

Der Entwurf der Zonierung im Gebiet Burgmatt im Bereich der Parzellen 138 und 139 basiert auf der weiterverfolgten Variante 1 der Erschliessungsstudie. Die notwendige Fläche von 2'930 m² für Bebauung und Erschliessung ab bestehender Gewerbezone sollen von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone I (Gewerbe) eingezont werden. Die angrenzenden Flächen werden in einen ökologischen Aufwertungsstandort gemäss § 23 BNO überführt. Sie sind mit standortheimischen Hecken, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen.

Abbildung 30 Ausschnitt Änderungsplan (Nr. 1) Gebiet Burgmatt

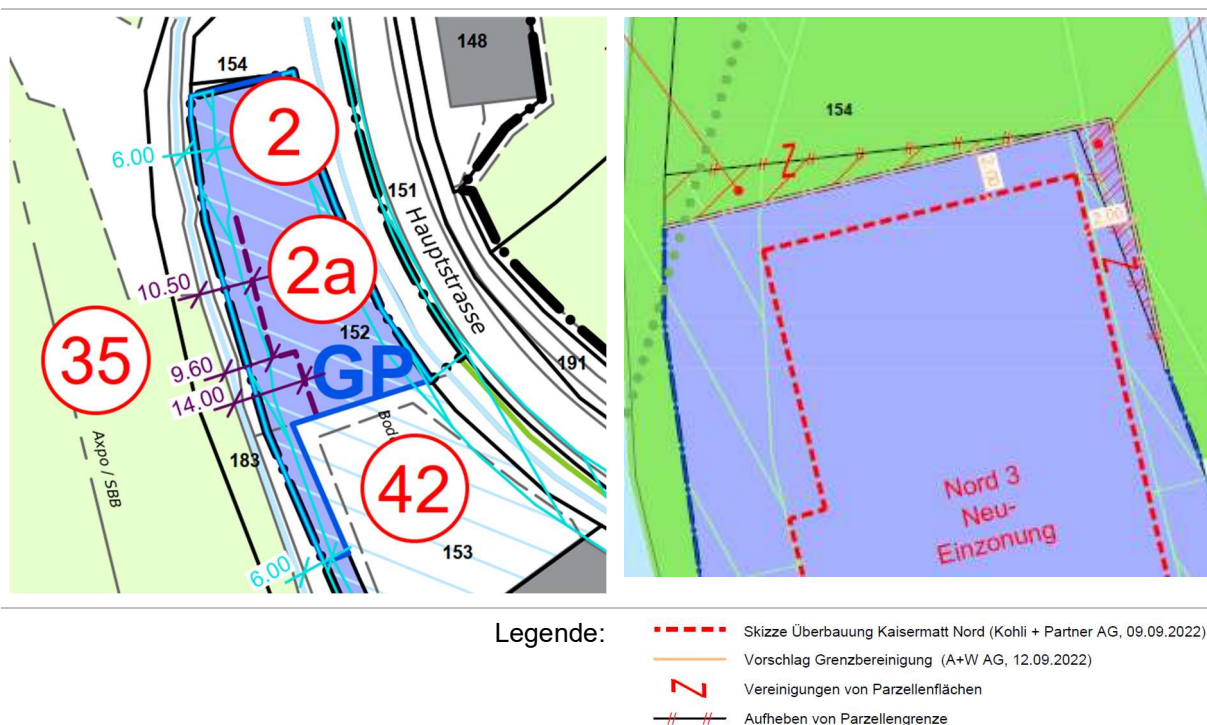


Quelle: Planora AG

Einzonung 2 - Änderung-Nr. 2: Lifa AG, Kaisermatt, Parzelle 152

Der nördliche Teil der Gewerbeparzelle Nr. 153 wird aktuell für die Parkierung genutzt. Das Areal „Kaisermatt“ wird in den nächsten Jahren hochwertig entwickelt. Als Grundlage dazu wurde im Mai 2020 ein Masterplan erstellt, der die bauliche Entwicklung inklusive Aussenraumgestaltung und Etappierung aufzeigt. Um die künftigen gewerblichen Bedürfnisse zu decken, ist eine Einzonung notwendig (Änderung Kaisermatt Nord). Diese umfasst insbesondere die Parzelle 152 und einen marginalen Teil der Parzelle 154 (9m²). Dieser soll in mittels einer Grenzberichtigung der Parzelle 152 zugewiesen werden. Zugleich kann zur besseren Abgrenzung ein Teil der Parzelle 152 der Parzelle 154 zugewiesen werden (20m²). Dadurch ist die Einhaltung der Abstände der beabsichtigten Bebauung gegenüber dem Kulturland von 2 m gewährleistet. (vgl. Detailplan Kaisermatt – Entwurf Grenzberichtigung gemäss Anhang F). Insgesamt ist eine Fläche von 1644 m² einzuzonen.

Abbildung 31 Ausschnitt Änderungsplan (Nr. 2) / Detailplan Kaisermatt – Entwurf Grenzberichtigung



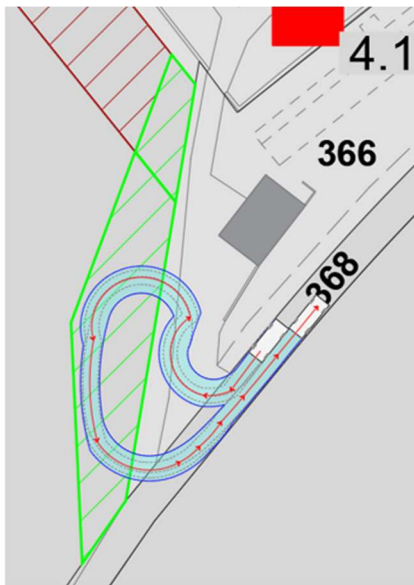
Quelle: Planora AG

Einzonung 3 - Änderung-Nr. 16 und 17: Reformierte Kirche, Parzelle 365 und 1113

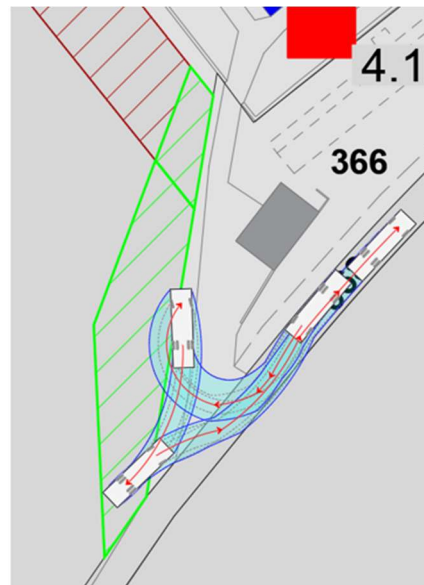
Im Gebiet der reformierten Kirche wurden die bestehenden Reserven auf deren Beibehaltung überprüft und die Entwicklungsabsichten mit der Gemeinde diskutiert.

Gemäss dem Kanton soll die Chilhaldestrasse (Parzelle 368, 392) aufgrund der Grundwasserschutzzonen und des Gewässerschutzbereiches Au im westlichen Bereich gesperrt werden. Im Bereich der Parzelle 1113 soll aus diesem Grund gemäss der Gemeinde Densbüren ein Wendepplatz für Personewagen erstellt werden. Der mit den Schutzzonen überlagerte Bereich der Chilhaldestrasse soll im Gegenzug in einem separaten Verfahren mit einem Fahrverbot signalisiert werden. Die Zufahrt zum angedachten Wendepplatz bei der Kirche erfolgt dann ab der Hauptstrasse K107 über die Zelglistrasse und Chilhaldestrasse. Die Dimensionierung des Wendepplatzes wurde mittels Schleppkurven geprüft. Dieser ist für Personewagen ausgelegt, reicht jedoch auch für Kleinlastwagen von 9 m Länge zum Wenden aus (siehe nachfolgende Abbildung, Schleppkurven für PW und Kleinlastwagen). Mit dem

geplanten Wendeplatz wird die bestehende Baugebietsfläche auf der Parzelle 1113 um 290 m² erweitert (Änderungs-Nr. 16).



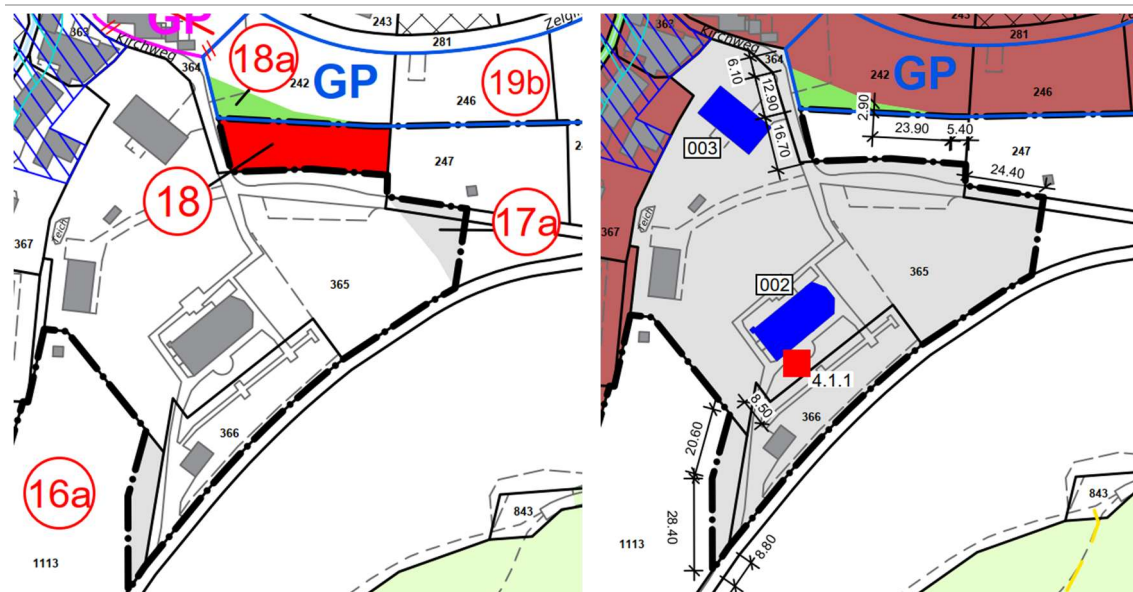
PW



Kleinlastwagen 9 m

Im Bereich der Parzelle 365 östlich der Kirche soll der bestehende Parkplatz zur Abdeckung eines ausreichenden Parkfelderangebots (z.B. für Veranstaltungen, Anlässe) entlang der Chilhaldestrasse (Parzelle 248) am bestehenden Standort ausgebaut und erweitert werden. Dazu ist eine Fläche von 193 m² notwendig (exkl. der Gemeindestrasse). Die Erweiterung umfasst 8 Parkfelder. Zu diesem Zweck soll das Baugebiet erweitert werden. Der Bereich östlich der Kirche soll im Baugebiet belassen werden, um die Flexibilität zu einer künftigen Gestaltung und Bebauung der Fläche aufrechtzuerhalten (z.B. Parkplatzerweiterung). Dem Umgebungsschutz der Kirche ist dabei Rechnung zu tragen.

Abbildung 32 Einzoning Parzelle 365 und 1113: Änderungsplan (Nr. 16a und 17a) und Bauzonenplan



Quelle: Planora A

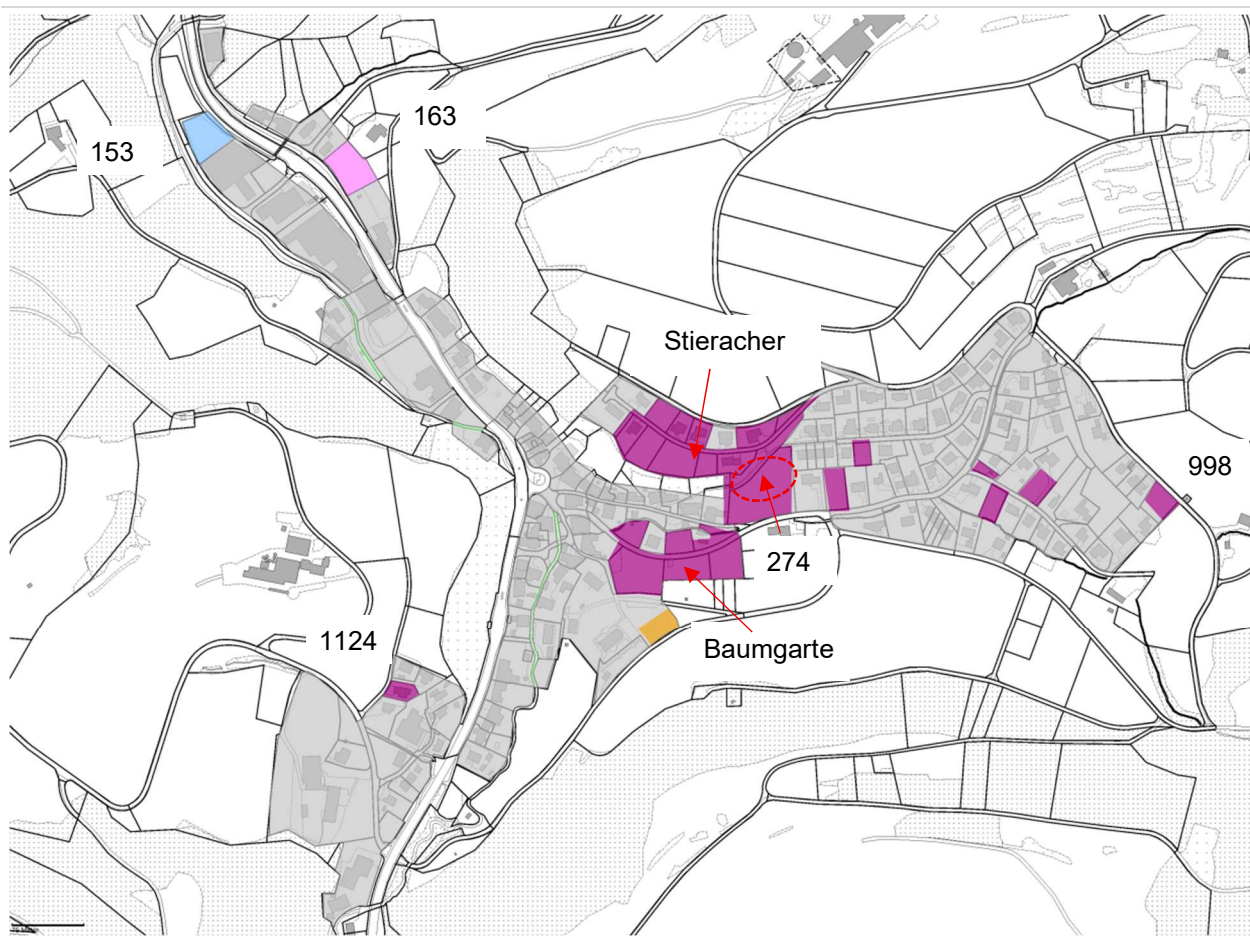
5.2.8 Auszonungen

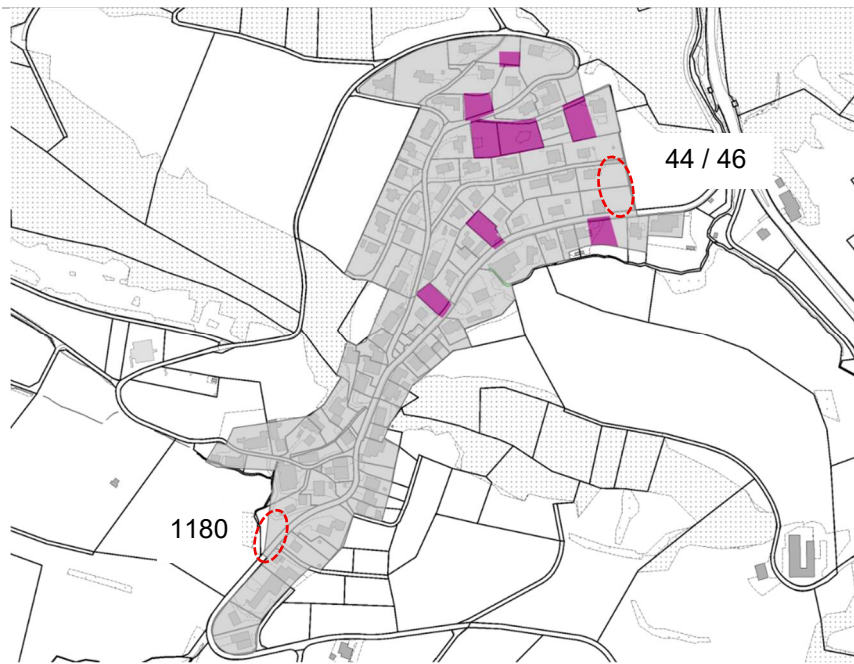
Grundlage für Auszonungen

Die Gemeinde Densbüren ist verpflichtet, Auszonungen (bzw. Nichteinzonungen) zu prüfen, um das Fassungsvermögen des Bauzonenplans zu reduzieren. Als Grundlage dazu dient der aktuelle Stand der Erschliessung. Nachfolgend wird für sämtliche unüberbauten Parzellen am Bauzonenrand beurteilt, ob eine Auszonung raumplanerisch zweckmässig und gegenüber den Grundeigentümern verhältnismässig ist. Dazu dienen folgende Kriterien:

- Zweckmässigkeit: Lage innerhalb der Bauzone, Zentralität / öV-Anbindung, Stand der Erschliessung, Bebaubarkeit, Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung
- Verhältnismässigkeit: Zeitpunkt der Einzonung (Rechtssicherheit, Planbeständigkeit), Bauabsicht (Stand, Vorleistungen, Gestaltungsplan(-pflicht) etc.),

Abbildung 33 Stand der Erschliessung 2021





Quelle: AGIS, 2021

- Gemäss AGIS (Stand der Erschliessung 2021) umfassten die unüberbauten Parzellen im Gebiet Stieracher rund 1.4 Hektaren. Zwischenzeitlich liegen für einige Parzellen im Gebiet Stieracher Baugesuche vor oder wurden bereits bewilligt (1172, 1167 und 271). Die restlichen Parzellen sind voll erschlossen und können ohne weiteres überbaut werden. Die grösste technische Schwierigkeit besteht bei der Parzelle 274, da diese sehr steil ist. Eine Auszonung wird für sämtliche noch unüberbauten Parzellen als weder zweck- und noch verhältnismässig erachtet.
- Die unüberbaute Reservefläche im Gebiet Baumgarte liegt am Bauzonenrand und befindet sich zentrumsnah zum angrenzenden Dorfkern von Densbüren. Sie ist teilweise erschlossen. Für das Gebiet liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997 und eine Bebauungsstudie aus dem Jahr 2021 vor. Bis auf die Ausnahme einer geringen Teilfläche soll das Gebiet nicht ausgezont und für die Siedlungsentwicklung nach innen zweckmässig überbaut werden. Der Gestaltungsplan soll erneuert und an die heutigen Anforderungen angepasst werden.
- Für die Parzelle Nr. 163 und die Teilfläche auf der Parzelle Nr. 172 wird die Erschliessung gemäss dem Kapitel 5.7.4 aufgezeigt. Sie können über den Bodenweg sowie über den parallel zur Hauptstrasse verlaufenden Fuss- und Radweg (Parzelle 192, Einwohnergemeinde Densbüren) südlich der beiden Parzellen erschlossen werden, welcher an die Hauptstrasse K107 angebunden ist. Sie ist aber ideal über den öffentlichen Verkehr angebunden. Eine Auszonung würde ausserdem dem Gebot zur Schaffung kompakter Bauzonen widersprechen (Zerstückelung der verbleibenden Bauzonen) und ist daher nicht zweckmässig.
- Die Parzelle Nr. 1124 ist inzwischen überbaut.
- Die Parzelle 153 ist Bestandteil des Gewerbebetriebs der Lifa AG und wird auf Basis des Masterplans Kaisermatt überbaut. Eine Auszonung ist daher nicht zweckmässig.
- Die Parzelle Nr. 998 mit einer Fläche von 894 m² ist erschlossen und bietet eine attraktive Wohnlage. Sie bildet mit der angrenzenden Strasse und den bereits überbauten Bauzonen eine zweckmässige Abgrenzung der Bauzonengrenze. Eine Auszonung würde dem Gebot zur Schaffung kompakter Bauzonen widersprechen und ist daher nicht zweckmässig.
- Die Parzelle Nr. 274 liegt in einem rechtskräftigen Gestaltungsplan, der eine geordnete Erschliessung und eine landschaftsverträgliche Bebauung sicherstellt. Die Fläche gehört zum Baufeld B4 mit

klar definierten Nutzungsvorgaben (freistehende EFH, ZFH, ggf. Reihenhäuser) und ist vollständig in die geplante Erschliessungs- und Gestaltungsstruktur eingebunden.

Eine Auszonung oder Teilauszonung würde den Gestaltungsplan fragmentieren, die vorgesehenen Entwicklungsschritte beeinträchtigen und die baulichen Gestaltungsspielräume einschränken.

Die bestehenden Gestaltungsvorgaben gewährleisten bereits eine sorgfältige Einordnung in die Hanglandschaft, sodass eine Auszonung hierfür nicht erforderlich ist. Der angrenzende Einschnitt der Landwirtschaftszone wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich tangiert. Die Parzelle liegt orts- und erschliessungsnah innerhalb einer klar definierten Planungseinheit und erfüllt die Anforderungen von Art. 15 RPG.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich aufgrund der gestiegenen Baukosten und der eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten am steilen Hang (Terrassierung aufgrund GP ausgeschlossen) die Bereitstellung eines marktfähigen Produkts schwierig gestaltet, was tendenziell für eine Auszonung der Fläche sprechen würde. Diese erfordert jedoch eine Anpassung des Gestaltungsplans, was aufgrund des relativ jungen Genehmigungsdatums die Planbeständigkeit infrage stellt. Unter Berücksichtigung aller Argumente, wird ein Verbleib der Parzelle im Siedlungsgebiet entsprechend als zweckmässig erachtet.

- Die Parzellen 44 und 46 liegen innerhalb eines bestehenden Wohnumfelds und liegen gut eingebettet im bestehenden Siedlungsgebiet. Die Parzelle 44 kann über eine bauliche Verlängerung der Strasse «Im Feld» und die Parzelle 46 ist bereits über die bestehende Dorfstrasse erschlossen. Die technische Erschliessbarkeit beider Parzellen ist gegeben, womit die Eignung gemäss Raumplanungsgesetz (Art. RPG 15) erfüllt ist. Am Bauzonrand besteht ein Fussweg mit Treppe (Staldtestäge). Mit der Auszonung wäre die Zonenkonformität dieses Fussweges infrage gestellt.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird aufgrund der Lage und Struktur als nicht oder wenn als nur bedingt zweckmässig erachtet. Die Fläche ist genügend gross, um sie einer quartiersverträglichen Überbauung zuzuführen. Eine Auszonung wird deshalb als nicht verhältnismässig erachtet.

- Die Parzelle Nr. 1180 befindet sich in der Dorfzone und wird bereits zweckmässig genutzt. Die flexible Zonenausgestaltung erlaubt sowohl Wohn- als auch Nebennutzungen, weshalb die aktuelle Nutzung zonenkonform ist. Die Beibehaltung der Parzelle in der Bauzone am Siedlungsrand trägt zur arrondierenden Funktion bei, da sie den Siedlungsrand klar abgrenzt und zur kompakten Gliederung des Siedlungsgebiets beiträgt. Eine Auszonung würde dieses Potenzial beseitigen und zu raumplanerisch ungünstigen Abgrenzungen führen. Trotz der geringen Fläche von 300 m² bleibt eine spätere bauliche Nutzung möglich. Eine Auszonung würde dieses Potenzial einschränken, zu raumplanerisch ungünstigen Abgrenzungen führen und baurechtliche Konflikte schaffen. Aufgrund der geringen Grösse hat die Parzelle zudem keinen relevanten Einfluss auf die Bauzonendimensionierung. Da weder übergeordnete Schutz- noch Nutzungsinteressen betroffen sind, wird eine Auszonung als unverhältnismässig erachtet.
- In Asp sind bis auf die vollständig erschlossene Parzelle Nr. 51 sämtliche unüberbauten Grundstücke als Baulücken zu betrachten (vierseitig von Bauzonen umgeben). Eine Auszonung der Parzelle 51 ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Eine Auszonung würde dem Gebot zur Schaffung kompakter Bauzonen widersprechen und ist daher nicht zweckmässig.

Folgende Parzellen kommen als potenzielle Kompensation respektive Auszonungsflächen in Frage:

Auszonung-Nr.	Parzellen / Zone	Flächen (m ²)	Änderung-Nr.
1	407 (OeBA-Zone, Schulareal)	1'476	15 / 15a / 15b
2	242 (Dorfzone, Baumgarte)	724	18
3	641, 1111 (Sonderzone, Herzberg)	2'781	32 / 33
Total		4'981	

Auszonung 1 - Änderung-Nr. 15 und 15a: Einwohnergemeinde, Parzelle 407 und 404

Im Bereich der OeBA-Zone der Schule besteht aus aktueller Sicht einen Bedarf für eine Schulraumerweiterung (z.B. Kindergarten). Ein konkretes Bauprojekt liegt zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht vor. Im südwestlichen Teil der Parzelle 407 ist das Gelände für eine zweckmässige Bebauung sehr steil und das Risiko von Hangrutschungen dadurch erhöht (Bebauung würde eine aufwändige Pfählung notwendig machen). Aus diesem Grund soll eine Fläche von 2526 m² im südwestlichen Bereich der Parzelle 407 (oberhalb des bestehenden Schulgebäudes) ausgezont (ÄP-Nr. 15) und davon eine Teilfläche von 1050 m² wieder im Bereich der Parzellen 404 und 405 angesiedelt werden (ÄP-Nr. 15a). Dies betrifft Flächen für die OeBA-Zone sowie die Grünzone, welche innerhalb des Gewässerraum zu liegen kommt. In diesem Bereich ist das Gelände weniger steil und das Gebiet direkt an die Strasse angebunden. Mit der Teilumlagerung der bestehenden Fläche kann damit gesamthaft eine Fläche von 1476 m² ausgezont werden.

Abbildung 34 Auszonungsfläche Parzelle 407 und 404: Änderungsplan (Nr. 15 und 15a) und Bauzonenplan



Quelle: Planora AG

Auszonung 2 - Änderung-Nr. 18: Gebiet Baumgarte, Parzellen 242

Die unüberbauten Parzellen Nr. 242, 246 und 252 im Gebiet Baumgarte umfassen rund 0.45 ha. Sie liegen an zentraler Lage direkt angrenzend an den historischen Dorfkern und sind teilweise erschlossen. Die Parzellen sind seit mehr als 15 Jahren eingezont, die Planbeständigkeit ist somit gegeben. Auf dem südlichen Bereich wurde 1997 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erarbeitet, welcher den heutigen Anforderungen jedoch nicht mehr entspricht. Er soll deshalb parallel zur laufenden Gesamtrevision in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

Wie bereits erwähnt wurde die Machbarkeit einer Überbauung der Bauzonenreserve im Sinne der genannten Zielvorgaben (Mehrfamilienhausbau unter Berücksichtigung der sensiblen Umgebung) im

Das Gebiet bietet für die Gemeinde Densbüren die Chance, gleichzeitig die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und durch den Bau von Mehrfamilienhäusern den bestehenden Wohnungsmix besser den aktuellen Ansprüchen anzupassen (Wohnraum für Junge, altersgerechter Wohnraum). Alternative Standorte, um diese Bedürfnisse umzusetzen, sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Aufgrund des hohen städtebaulichen Potenzials und der zentralen Lage ist eine vollständige Auszonung der unüberbauten Parzellen im Gebiet Baumgarte weder zweckmässig noch verhältnismässig.

In der erarbeiteten Bebauungsstudie für das Gebiet Baumgarten können unter Wahrung der Ausnutzung (Potentialausschöpfung) der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten auch die erforderlichen Flächen für den ökologischen Ausgleich gemäss §40a BauG sowie die Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss §50 BNO innerhalb einer Fläche von 3'559 m² auf den Parzellen 242, 246 und 252 realisiert werden.

Abbildung 36 Nachweise ökologische Ausgleichsfläche / Spiel- und Aufenthaltsflächen



Auszonung 3 - Änderung-Nr. 32 und 33: Gebiet Sonderzone Herzberg, Parzellen 641 und 1111

Die Sonderzone Herzberg umfasst gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan rund 11'654 m². Da die rechtskräftige Sonderzone Herzberg teilweise innerhalb des Perimeters der Trockenwiese und -weide von nationaler Bedeutung (TWW) liegt und die TWW ungeschmälert zu erhalten sind, wird die Sonderzone Herzberg auf der Parzelle 1111 um 1'248 m² reduziert und die Naturschutzzone in diesem Zuge erweitert.

Gemäss einer Besprechung vom 9. August 2024 mit der Stiftungsratsleiterin Margrit Bühler des Betriebes der Sonderzone Herzberg liegt der Fokus im Erhalt der bestehenden Bauten und Anlagen (Sanierung). Die Wirtschaftlichkeit für Neu- und/oder Ersatzbauten ist nicht gegeben. In diesem Zusammenhang wurde die Bauzonenabgrenzung im Detail geprüft und die Baugebietsfläche weiter reduziert. Teilflächen von total 1'533 m² südlich des Gartenhauses (Assekuranznummer 432) sowie nördlich des bestehenden Parkplatzes können somit ebenfalls ausgezont werden. Insgesamt kann damit eine Fläche von 2'781 m² ausgezont werden.

Abbildung 37 Auszonungsfläche Parzellen 1111 und 1112: Änderungsplan (Nr. 32 und 33) und Bauzonenplan



Quelle: Planora AG

5.2.9 Gesamtbilanz Ein- und Auszonungen

Einer Einzonungsfläche von insgesamt 5'057 m² steht eine gleich grosse Auszonungsfläche von 4'981 m² gegenüber. Die Einzonungen können somit flächenmässig fast vollständig kompensiert werden.

Die Kompensationsflächen (Auszonungen) setzen sich aus 3'505 m² (ca. 70%) Wohn- und Mischzonen sowie 1'476 m² (ca. 30%) OeBA-Zonen zusammen. Damit erfolgt die Kompensation der Einzonungen überwiegend durch Wohn- und Mischzonen (ca. drei Viertel) und zu einem kleineren Anteil durch OeBA-Zonen (ca. ein Viertel).

Aufgrund dieser Flächenverteilung wird neben der Flächengleichheit auch die Wesensgleichheit zwischen Ein- und Auszonungen als erfüllt betrachtet.

	Nr.	Gebiet	Parzellen	Bauzone	Fläche (m2)
A. Einzonungen	1	Burgmatt	138, 139	Gewerbe	2'930
	2	Kaisermatt	152	Gewerbe	1'644
	3	Kirchenareal	365, 1113	OeBA-Zone	483
	Total				5'057
B. Auszonungen	1	Baumgarte	242	Dorfzone	724
	2	Herzberg	1111, 1112	Sonderzone	2'781
	3	Schulareal	404, 405, 406	OeBA-Zone	1'476
	Total				4'981
C. Gesamtbilanz (Differenz)					76

** Auszonung Nr. 3 (Schulareal) stellt eine Bauzonenumlagerung dar. Insgesamt erfolgt eine Auszonung von Bauzonenfläche.*

5.3 Mehrwertabgabe

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV). Gemäss § 28a Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie für Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur öffentliche Zwecke zugelassen war, auf minimal 20 % und maximal 30 % vorgegeben. Entsprechende Konkretisierungen sind auf kommunaler Stufe zu vollziehen. Will die Gemeinde für andere, von § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasste Planungsmassnahmen, wie Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe verlangen, hat dies direkt gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG mittels verwaltungsrechtlicher Verträge zu erfolgen.

Für Einzonungen und ihr gleichgestellte Umzonungen gilt ein Abgabesatz von 20 % gemäss § 28a BauG. Die Gemeinde legt den Abgabesatz der Mehrwertabgabe in der BNO auf 20% gemäss § 28a BauG fest. Der Gemeinderat von Densbüren strebt zudem an, die Abschöpfung von planerischen Mehrwerten nicht nur für Einzonungen, sondern auch für Auf- und Umzonungen, etc., welche durch § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasst sind, zu prüfen. Ein entsprechender Auftrag zur Prüfung wird in der BNO verfasst. Dies ist insbesondere aufgrund der verschiedenen Planungsvorhaben im Gemeindegebiet zweckmässig (Sondernutzungsplanungen, Umzonung Kaisermatt).

Zusätzlich wird in der BNO der Verwendungszweck der Mehrwertabgabe präzisiert. Die Mehrwertabgabe soll unter anderem für Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität verwendet werden können. Dies sind beispielsweise die Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie die Erhaltung und Entwicklung der Baukultur. Mögliche Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität sind u. a. Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge. Daneben sind keine weiteren kommunalen Regelungen notwendig. §§ 28a ff BauG und die MWAV sind direkt anwendbar und benötigen kein Ausführungsrecht. In der „Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht“ im Anhang zum vorliegenden Bericht sind alle eingezonten Grundstücke aufgeführt.

Die Zuweisung der Strassenflächen am Bauzonenrand zu den jeweiligen Bauzonen sind keine mehrwertabgabepflichtigen Einzonungen, sondern technische Bereinigungen des rechtskräftigen Bauzonenplans. Sie werden daher in der Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» nicht aufgeführt.

5.4 Baulandmobilisierung

Damit die verbleibenden unüberbauten Flächen in der nächsten Planungsperiode überbaut werden, werden im Planungsprozess griffige Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen. Die meisten unüberbauten Grundstücke sind bereits erschlossen (baureif gemäss § 32 BauG).

Für bereits eingezonte Grundstücke kann der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 2 BauG eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen ist ein öffentliches Interesse der Gemeinde. Von einer Baupflicht auf sämtlichen noch unüberbauten Parzellen wird vorderhand abgesehen. Der Gemeinderat lässt sich explizit die Möglichkeit offen, die Situation laufend zu prüfen und bei Bedarf darauf zurückzukommen.

Mit einer Baupflicht belegt werden die Einzonungsflächen «Burmatt» und «Kaisermatt». Dies ist bei Einzonungen zwingend vorzusehen (BauG §28i). Die Fristen werden unter Berücksichtigung der Bauplanung der involvierten Grundeigentümer jeweils auf 8 Jahre festgelegt. Die beiden Baupflichten werden gemäss §14 Abs. 4 BNO aufgeführt.

Ebenfalls mit einer Baupflicht belegt werden die Parzellen Nr. 242, 246 und 252 des Gestaltungsplanpflichtgebietes Baumgarte. Um die zeitnahe Entwicklung der für die Gemeinde zentrale Baureserve gewährleisten zu können, ist der Gestaltungsplan innert 2 Jahre nach Rechtskraft in wesentlichen Teilen auszuarbeiten. Die Baupflicht wird gemäss §11 Abs. 13 BNO aufgeführt.

Nach Genehmigung der Nutzungsplanung erlässt der Gemeinderat eine entsprechende Verfügung. Die Baupflichtverfügung kann nur mittels Beschwerde angefochten werden und wird im Grundbuch angemerkt, wobei dem Grundeigentümer vor Erlass der Verfügung das rechtliche Gehör zu gewähren ist. Bei einer Überbauung in Etappen kann die Frist verlängert werden, sofern die Etappierungen vorgängig festgelegt und eingehalten werden. Nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, erhebt der Gemeinderat eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts (vgl. §28j BauG). Die Einnahmen werden gemäss den Bestimmungen über die Zweckbindung der Erträge aus der Mehrwertabgabe in der BNO verwendet.

5.5 Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schweizweit zu vereinheitlichen. Ziel der Gemeinde Densbüren war es, die neuen Begriffe möglichst ohne materielle Änderungen zu übernehmen. Die Anpassung der BNO auf die neuen Vorgaben der IVHB führt denn auch primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Im Zusammenhang mit der Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die revidierte Bau- und Nutzungsordnung sind die in der heutigen BNO verwendeten Begriffe «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» mit den neuen Begriffen der IVHB «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» zu ersetzen.

Fassadenhöhe

Für traufseitige und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden können im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe» unterschiedliche Masse festgelegt werden. Die «traufseitige Fassadenhöhe» entspricht gemäss Definition der IVHB in etwa der heutigen «Gebäudehöhe» bei Schrägdächern. Die massgebende Fassadenhöhe soll wie bisher bei der Gebäudehöhe talseitig gemessen werden.

Bei Flachdachbauten müsste für die Messweise der massgebenden «Fassadenhöhe» das Attikageschoss in Abzug gebracht werden. Da jedoch die talseitige Anordnung eines Attikageschosses infolge der damit verbundenen übermässigen Fassadenhöhe nicht erwünscht ist, wird auf den gemäss § 64 Abs. 2 lit. a BauV ergänzten Passus «ohne Attikageschoss» verzichtet.

Um gegenüber dem heutigen Recht möglichst geringe Abweichungen zu erhalten, wird daher neu eine «talseitig gemessene, traufseitige (für Schrägdächer) Fassadenhöhe» festgelegt, welche auch für Flachdachbauten mit demselben Mass anzuwenden ist.

Gesamthöhe

Bei der «Gesamthöhe» wird neu der grösste Unterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Terrain gemessen. Die «Gesamthöhe» kann somit im Gegensatz zur bisherigen «Firsthöhe» auch im Gebäudeinnern liegen. Die «Gesamthöhe» gilt neu auch bei Flachdächern und bezieht das Attikageschoss mit ein.

Diese Messweise hat dabei zur Folge, dass die «Gesamthöhe» anhand der vorhandenen Geländeneigungen und Dachformen unterschiedlich ausfallen kann. Beispielsweise kann bei Anordnung des Firstes parallel zum Hang und der Anordnung des Firstes quer zum Hang das entsprechende Mass der «Gesamthöhe» deutlich variieren. Festzustellen ist jedoch, dass mit Einführung der «Gesamthöhe» mit gleichbleibenden Masswerten der noch geltenden «Firsthöhe» nicht ein kleineres, sondern ein gleich grosses oder sogar grösseres Bauvolumen erstellt werden kann.

Um nicht verschiedene Masse einzuführen, wird ein einheitliches Mass für die Gesamthöhe vorgeschlagen.

Bei der Wahl der Bauhöhen ist darauf zu achten, dass sich die Grundmasse einerseits gut ergänzen und andererseits das bauliche Volumen als Ganzes im beabsichtigten Rahmen erfasst wird. Um dies am ehesten gewährleisten zu können, sind in der Regel die Höhen an der Fassade (mittels Vollgeschosszahl oder Fassadenhöhe) wie auch am höchsten Punkt eines Gebäudes (mittels Gesamthöhe) zu definieren.

Höhenmasse gemäss rechtskräftiger BNO

Bauzone	Geschossigkeit	Gebäudehöhe	Firsthöhe
Dorfzone D	2 c*	7.50 m c*	12.00 m c*
Wohnzone W2	2	6.00 m	9.00 m

*Die mit c bezeichneten Masse gelten nur für Neubauten, sowie bei Anbauten mit mehr als 20 m² Grundfläche und bei Aufstockungen bestehender Gebäude.

Umsetzung Höhenbegriffe gemäss Entwurf BNO

Bauzone	Geschossigkeit (kein Bestandteil mehr)	Fassadenhöhe	Gesamthöhe
Dorfzone D	-	(7.50 m)* ¹	(12.00 m)* ¹
Wohnzone W2	-	7.00 m	10.00 m
Wohn- und Arbeitszone WA	-	7.50 m	12.00 m
Arbeitszone I	-	-	17.50 m 21.50 m* ²
Sonderzone Herzberg	-	-	-

*¹ Die in Klammern dargestellten Masse gelten bei Neubauten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

*² Maximale Gesamthöhe innerhalb des im Bauzonenplans schraffierten Bereichs

Im neuen BNO-Entwurf der Gemeinde Densbüren werden die Begriffe talseitig gemessene Fassadenhöhe und Gesamthöhe übernommen. Auf die Festlegung von Vollgeschossen wird verzichtet. Im Folgenden werden die festgelegten Gebäudehöhen (Fassadenhöhe und Gesamthöhe) für die einzelnen Zonen erläutert:

Dorfzone

Für die Dorfzone werden die Fassadenhöhe (7.50 m) und Gesamthöhe (12.50 m) gemäss rechtskräftiger BNO beibehalten, wobei diese Masse als Richtwerte für Neubauten gelten. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Wohnzone

In der Wohnzone sind in den im Bauzonenplan bezeichneten Hanglagen nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. In der neuen BNO werden die Fassadenhöhe (7.0 m) als auch die Gesamthöhe (10.0 m) gegenüber der Gebäudehöhe (6.0 m) und Firsthöhe (9.0 m) aufgrund der neuen Definition der Bau-masse gemäss IVHB um jeweils 1 m angehoben.

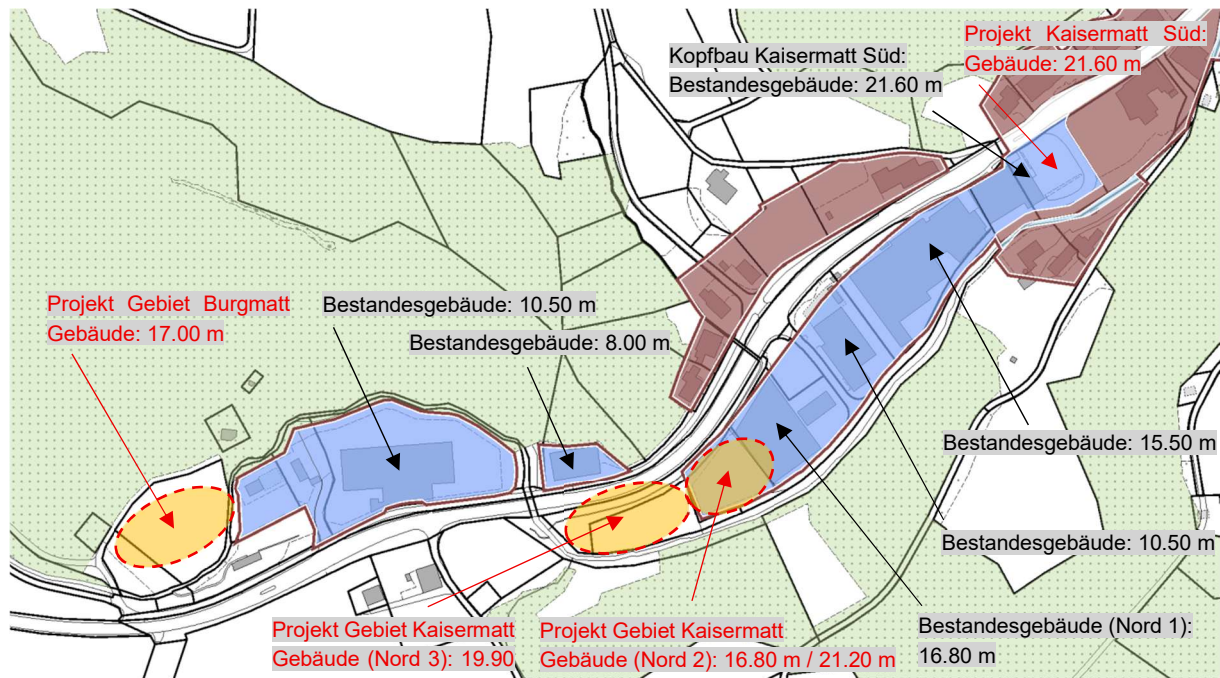
Wohn- und Arbeitszone

In der neuen Wohn- und Arbeitszone sollen grundsätzlich die gleiche Fassadenhöhe (7.0 m) und Gesamthöhe (12.0 m) wie in der vorangegangenen bzw. benachbarten Dorfzone gelten, um eine Konkurrenzierung und Beeinträchtigung des erhaltenswerten Ortskerns auszuschliessen. Die Masse werden abschliessend festgelegt (kein Richtwert)

Arbeitszone I (Gewerbe)

In Anbetracht von §§ 47 und 49 BauG und aufgrund der flächenintensiven Dimensionen und Auswirkungen auf das Erscheinungsbild werden in der neuen BNO in der Arbeitszone I Massvorgaben für die Gesamthöhe ergänzt. Auf die Festlegung eines kleinen Grenzabstandes wird verzichtet, um in der Arbeitszone All die nötige Projektierungsfreiheit zu wahren. Um für die Arbeitszone I eine zweckmässige Massvorgabe für die Gesamthöhe zu definieren, werden die Gesamthöhen von bestehenden Gebäuden und von projektierten Gebäuden gemäss dem aktuellen Projekt herangezogen:

Abbildung 38 Übersicht Gesamthöhen in den Arbeitszonen, bestehende Gebäude und projektierte Gebäude gemäss aktuellen Projekten



Quelle: Planora AG

- Für das inzwischen umgesetzte Gebäude im Gebiet Kaisermatt Süd besteht bereits eine rechtskräftige Bestimmung, in der eine maximale Gesamthöhe von 21.60 m zulässig ist.
- Für das projektierte Gebäude im Gebiet Burgmatt ist eine maximale Gesamthöhe von 17.00 m (exkl. Dachaufbauten, bis zu 19.50 m) vorgesehen.
- Im Gebiet Kaisermatt besteht ein bestehendes Gebäude (Nord 1) mit einer Gesamthöhe von 16.80 m. Gemäss dem aktuellen Projekt soll in diesem Gebiet zwei weitere neue Gebäude mit folgenden Gesamthöhe angesiedelt werden: Gebäude Nord 2 mit 16.80 m / 21.20 m und Gebäude Nord 3 mit 19.90 m.
- Sämtliche restlichen Gewerbegebäude weisen eine abschätzbare Gesamthöhe zwischen ca. 8.00 m und 15.50 m auf.

Mit der Festlegung der künftigen Gesamthöhen für die Arbeitszone I sollen die bestehenden Gebäude berücksichtigt und die Realisierung der projektierten Gebäude gemäss den aktuellen Projekten in den Gebieten Burgmatt und Kaisermatt gewährleistet werden können.

Aufgrund dessen wird für die Arbeitszone I eine generelle max. Gesamthöhe von 17.50 m festgelegt. Damit werden nicht nur die bestehenden Gebäude, sondern auch das projektierte Gebäude gemäss aktuellem Projekt im GP-Pflichtgebiet Burgmatt (17.00 m inkl. 0.5 m Reserve) berücksichtigt.

Die darüberhinausgehenden Gesamthöhen von 19.90 m im GP-Pflichtgebiet Kaisermatt und von 21.20 m auf der Parzelle 1181 der projektierten Gebäude im Gebiet Kaisermatt werden mit einem schraffierten

Bereich im Bauzonenplan umgesetzt. Innerhalb dieses Bereichs wird eine maximale Gesamthöhe von 21.50 m (inkl. 0.3 m Reserve) zugelassen.

OeBA-Zone

Es wird auf Basis der rechtskräftigen Bestimmung beibehalten, dass der Gemeinderat die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festlegt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.

Sonderzone Herzberg

Die Sonderzone dient der Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bauvolumen. In dieser war bis anhin definiert, dass sich die Bauten nach den Massen eines Gestaltungsplans (GP-Pflicht) richten sollen. Für eine Sonderzone lassen sich jedoch gebietsspezifische Vorgaben machen. Die Bestimmungen der Sonderzone werden deshalb ausgebaut und im Gegenzug dazu wird auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet.

Sämtliche Gebäudeteile der Liegenschaft Herzberg 193 (Assekuranz-Nr. 193 und 329) weisen 3 Vollgeschosse auf. Während der Gebäudeteil Assekuranz-Nr. 193 zusätzlich ein Dachgeschoss aufweist, ist der Gebäudeteil Assekuranz-Nr. 329 bergwärts abfallend (von 3 auf 2 Vollgeschossen).

Für das höchste Gebäude mit 3 Vollgeschossen könnte eine zulässige Fassadenhöhe von max. 10 m hergeleitet ($3 \times 3.2 \text{ m} + \text{Reserve}$) werden. Die Gesamthöhe würde unter Berücksichtigung der zusätzlichen Höhe des Dachgeschosses mit der Dachneigung (max. 40%) 12.50 m betragen. Auf konkrete Massvorgaben wird jedoch verzichtet, da die Erhaltung und Erneuerung nur im bestehenden Bauvolumen stattfinden können.

5.6 Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität

Gemäss Artikel 47 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung ist darzulegen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen. Nutzungsreserven bestehen einerseits in den noch nicht überbauten Bauzonen, jedoch auch in den bereits bebauten, jedoch nicht vollständig ausgeschöpften Bauzonen.

5.6.1 Bevölkerungsprognose

Wie in Kapitel 3.5.1 ersichtlich blieb die Bevölkerung der Gemeinde Densbüren im 20. Jahrhundert mehrheitlich konstant. Seit dem Jahr 2015 wächst nun die Einwohnerzahl wieder leicht und beträgt Ende 2021 749 Personen. Die kantonale Planungsannahme für Densbüren geht gemäss Raumkonzept Aargau von einer Bevölkerung von ca. 760 Personen im Jahr 2031 und ca. 780 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0.47 % pro Jahr oder (+ 47 Einwohner verglichen mit 2018)). Unter Berücksichtigung und Extrapolation des Wachstums der letzten Jahre, dürften diese Werte tendenziell zu tief angesetzt sein.

5.6.2 Einwohnerdichte überbaute Wohn- und Mischzonen

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist in Art. 75 der Bundesverfassung festgeschrieben und stellt daher eine der grundlegenden Aufgaben der Raumplanung dar. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, werden im kantonalen Richtplan Mindestdichten gefordert, welche für die einzelnen Raumtypen in den Bauzonen innerhalb des Richtplanhorizonts bis 2040 erreicht werden müssen. Für Densbüren als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum sind 40 E/ha im überbauten und 60 E/ha in unüberbauten Gebieten gefordert. Diese Werte beziehen sich jeweils auf die Wohn- und Mischzonen. Abbildung 39 zeigt die aktuellen Einwohnerdichten in den Wohn- und Mischzonen gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung.

Abbildung 39 Bestehende Einwohnerdichten in der Gemeinde Densbüren (Stand 2018)

Zonenbezeichnung gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan	überbaut			
	Fläche		Einwohner	
	ha	%	Anzahl	pro ha
Wohnzone 2 W2	10.0	53.4	286	28.6
Dorfzone D	8.4	46.6	287	34.4
Total Wohn- und Mischzonen	18.4	100	573	31.2

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in den rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen liegt bei rund 31 Einwohnern pro Hektare (E/ha). Dies ist u.a. auf die tiefen Dichten der letzten Siedlungserweiterung (Stieracher) zurückzuführen, welche durch die Überbauung der umliegenden Hanglagen mit Einfamilienhäusern mit teils grossem Umschwung erfolgte. Insgesamt liegt die Einwohnerdichte unter dem geforderten Richtplanwert von 40 E/ha.

5.6.3 Stand der Erschliessung

Die Gemeinde Densbüren weist exklusive Strassenflächen gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan 23.0 ha Wohn- und Mischzonen (Wohnzone 2, Dorfzone), 3.4 ha Arbeitszonen (Gewerbezone & Sonderzone Herzberg), 2.2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie 0.1 ha Grünzonen auf. Dazu kommen 2.5 ha weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG (Materialabbauzone, Lagerzone).

Die unbebauten Flächen wurden gemäss aktuellem Stand der Erschliessung (AGIS, 2019) und dem aktuellen Luftbild (AGIS, 2020) aktualisiert. Densbüren verfügt gesamthaft über rund 4.0 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Davon befinden sich allerdings 0.2 ha in Gewässerparzellen, die nicht bebaubar sind.

5.6.4 Revidierter Bauzonenplan

Abbildung 40 stellt die Auswirkungen des revidierten Bauzonenplans exklusive Strassenflächen dar. Insgesamt vergrössert sich die Bauzonenfläche um 0.5 Hektaren. Grund dafür ist die Bereinigung des rechtskräftigen Bauzonenplans auf den Parzellen Nrn. 411, 412 und 390 (vgl. Ziffer X). Weitere Umzonungen führen zu flächenneutralen Verschiebungen zwischen den Wohn- und Mischzonen und den weiteren Bauzonen. Die Zonen gemäss Art. 18 RPG (Materialabbauzone, Lagerzone) sind nicht aufgeführt.

Abbildung 40 Flächenbilanz revidierter Bauzonenplan (exklusive Strassenflächen), Stand: 26.01.2026

Zonenbezeichnung	Rechtskräftiger Bauzonenplan			Geplanter Bauzonenplan			Änderungen
	überbaut	unüberbaut	Total	überbaut	unüberbaut	Total	Aus-/Einzonung
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnzone 2 W2	10.0	2.9	12.9	10.5	2.4	12.9	0.0
Wohn- und Arbeitszone 2 WA2	0.0	0.0	0.0	1.6	0.4	1.9	1.9
Dorfzone D	8.4	1.2	9.6	6.8	0.9	7.6	-1.9
Total Wohn- und Mischzonen	18.3	4.1	22.4	18.9	3.6	22.4	0.0
Arbeitszone A	2.6	0.0	2.6	2.4	0.7	3.0	0.5
Zone für öff. Bauten und Anlagen OeBA	1.4	0.8	2.2	1.7	0.4	2.1	-0.1
Sonderzone Herzberg H	1.1	0.0	1.1	0.9	0.0	0.9	-0.3
Grünzone G	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.4	0.4
Total weitere Bauzonen	5.1	0.8	5.9	5.4	1.0	6.4	0.5
Total Bauzonen	23.4	4.9	28.3	24.2	4.6	28.8	0.5

Insgesamt erhöht sich die Bauzonenfläche gegenüber dem Stand der Erschliessung aufgrund der Ausscheidung von Strassenflächen im übrigen Gebiet (vgl. Ziffer 6.1). Faktisch wird die Fläche der Bauzone jedoch nicht vergrössert. Die gesamte Fläche der Wohn- und Mischzonen des rechtskräftigen Bauzonenplans verändert sich gegenüber dem geplanten Bauzonenplan nicht.

5.6.5 Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan

Der Entwurf des Bauzonenplans weist folgende Einwohnerkapazitäten auf.

Einwohnerkapazität der Reserven in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Minstdichte für unüberbaute Wohn- und Mischzonen 60 Einwohner pro Hektare. Der Anhang des Planungswegweisers für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen präzisiert diesen Wert im Anhang des Kapitels W4d nach Zonentyp. Als Vergleich und Orientierung wird der Wert des oberen Quartils der IST-Dichten Entwicklung des Raumtyps «Ländliche Entwicklungsräume» gemäss Kapitel W4d des Planungswegweisers aufgeführt.

Aufgrund der getroffenen Massnahmen wird zur Berechnung der Einwohnerkapazität in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von einer Dichte von 50 E/ha leicht unterhalb der Minstdichte von 60 E/ha gemäss Richtplan bis 2040 ausgegangen. Die unbebauten Flächen sind für die Innenentwicklung von entscheidender Bedeutung und sollen zweckmässig überbaut werden. Sie stellen beispielsweise mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern bebaubare Baulücken in den bereits bebauten Parzellen oder unbebaute Einzelparzellen dar.

Der in den kantonalen Grundlagen empfohlene Verzicht auf Einfamilienhäuser ist in den Wohnzonen in Hanglage aus topographischen Gründen schwierig. Zudem hätten beispielsweise Terrassen- oder Reihenhäuser im Hang erheblichen Einfluss auf das Ortsbild. Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild wird jedoch ein intaktes Ortsbild als grosse Stärke und identitätsstiftendes Merkmal der Gemeinde angesehen. Dazu gehören neben den Ortskernen auch die umliegende Neubaugebiete, den Siedlungsrand sowie das Kulturland, welche die Siedlung umgibt. Eine Aufzoning oder zusätzliche Verdichtung wird in den Wohnzonen daher nicht oder nur bedingt angestrebt. Die unbebauten Parzellen sind grundsätzlich alle erschlossen und baureif. Die flächenmässig grössten Reserven liegen im Gebiet Stieracher und Gebiet Baumgarte im Ortsteil Densbüren.

Gemäss der Kapazitätsberechnung der Studie „Potenzial Dorfzone Densbüren-Asp“ vom April 2021 wird in den unüberbauten Bauzonen von einem Potenzial von 97 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen. In der Studie werden einfache, schematische Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt und angenommen. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss realisiert werden und dass 80% der Flächen dem Wohnen dienen und 20% Nichtwohnen beinhaltet. Dies würde eine Dichte von rund 120 Einwohnern pro Hektare in der Dorfzone ergeben. Dies erscheint basierend auf den getroffenen Massnahmen innerhalb des Planungshorizontes bis 2040 als nicht realistisch und wird als zu hoch erachtet. Deshalb soll die Kapazitätsberechnung der Studie „Potenzial Dorfzone Densbüren-Asp“ vom April 2021 nur als theoretischer Vergleich dienen und nicht in die Berechnung einfließen. Aufgrund der im Vergleich zur Wohnzone 2 höheren Bestandesdichten in der Dorfzone wird eine Zieldichte von 60 E/ha angenommen.

Das Gestaltungsplangebiet Baumgarte in der Dorfzone mit einer Fläche von rund 0.36 ha unterhalb der Kirche soll gemäss Anforderungen an das Gestaltungsplangebiet in der BNO dicht und zugleich hochwertig entwickelt werden. Gemäss der Studie zur Untersuchung des Entwicklungspotential im Gebiet Baumgarten wird von insgesamt 38 Wohnungen ausgegangen (17x1.5, 10x2.5, 11x3.5 Zimmer-Wohnungen), was unter Berücksichtigung dieses Wohnungsmixes rund 54 Personen entspricht. Dies würde eine Dichte von rund 140 Einwohnern pro Hektare im Gebiet Baumgarten ergeben. Der Fokus liegt im Gebiet Baumgarten nicht nur auf der Innenentwicklung, sondern auch auf dem Ortsbildschutz (Einpassung, qualitative Gestaltung Aussenräume), weshalb diese Dichte zu hoch angesehen wird. Trotzdem wird aufgrund der Lage und Überbaubarkeit der Parzellen von einer höheren Dichte wie in den übrigen unüberbauten Wohn- und Mischzonen gerechnet (Annahme Zieldichte von 100 E/ha).

Der Gestaltungsplan Stieracher (genehmigt 2011) in der Wohnzone mit einer unbebauten Fläche von rund 0.75 ha (total rund 1.80 ha) sieht in den Baufeldern B1, B2, und B3 eine Bebauung mit

freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Im Baubereich B4 sind freistehende Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser sowie bei ortsbaulich guter Gestaltung Reihenhäuser zulässig. Der Gestaltungsplan lässt damit keine starke Innenverdichtung zu. Es wird daher von der gleichen Dichte wie in den übrigen unüberbauten Wohn- und Mischzonen ausgegangen. Als Zieldichte wird eine Dichte von 50 E/ha leicht unterhalb der Minstdichte von 60 E/ha gemäss Richtplan als realistisch angenommen.

Eine sehr geringe Einwohnerdichte weist das Quartier Bunte zwischen dem Bündteweg und dem Eggweg auf. Die zielgerichtete Überbauung und Mobilisierung des bestehenden Potenzials erfordert ein gemeinschaftliches Vorgehen und wohl auch Grenzbereinigungen. Insbesondere die Parzellen LIG 329, 328, 327, 319 und 318 verfügen über grössere Freiflächen, welche aufgrund der unförmigen Parzellengrenzen jedoch nicht zielgerichtet genutzt werden können. Vorderhand verzichtet der Gemeinderat auf die Auferlegung einer Landumlegungspflicht, behält sich jedoch vor, bei entsprechendem Bedarf darauf zurückzukommen.

Tabelle 5: Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Entwurf Bauzonenplan

Zonenbezeichnung gemäss Entwurf Bauzonenplan		Fläche unüberbaut	Einwohnerdichte			Kapazität Anzahl Einwohner 2040
			Densbüren 2018	Mindestdichte 2040		
		ha	E/ha Bestand	E/ha Oberes Quartil (W4d)	E/ha Annahme Gemeinde: Dichte leicht unterhalb der Mindestdicht gemäss Richtplan (50 E/ha)	E
Wohnzone 2	W2	1.63	26.5	47.0	50.0	82
Gebiet Stieracher	W2	0.73	35.5	47.0	50.0	37
Wohn- und Arbeitszone	WA	0.37	28.2	59.2	50.0	19
Dorfzone	D	0.50	34.6	72.6	60.0	30
Gebiet Baumgarte	D	0.36	34.6	72.6	100.0	36
Total Wohn- und Mischzonen		3.59	29.9	59.7	55.4	204

Bei einer raumtypengerechten Entwicklung der Reserven und der Einhaltung der richtplanerisch geforderten Einwohnerdichte resultiert ein rechnerisches zusätzliches Einwohnerpotential in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Bauzonenplanentwurf von 204 Personen bis 2040.

Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen

Die Berechnung der Einwohnerkapazität für die überbauten Wohn- und Mischzonen erfolgt mit dem gleichen Ansatz wie für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen 40 Einwohner pro Hektare. Der Anhang des Planungswegweisers für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen präzisiert diesen Wert im Anhang des Kapitels W4d nach Zonentyp. Als Vergleich und Orientierung wird in den überbauten Wohn- und Mischzonen der Wert des Medians der IST-Dichten Bestand des Raumtyps «Ländliche Entwicklungsräume» gemäss Kapitel W4d des Planungswegweisers aufgeführt.

Die Berechnung der Kapazitäten des Bauzonenplanentwurfs bis zum Jahr 2040 basiert auf der Annahme, dass das Innenentwicklungspotenzial in den nächsten 15 bis 20 Jahren weiter ausgeschöpft werden kann. Eine vollständige Ausschöpfung des Potentials bis zum Jahr 2040 ist schwierig, insbesondere da die Entwicklung im Bestand ein fortlaufender Prozess ist.

Zur Berechnung der Einwohnerkapazität 2040 wird deshalb eine leichte Erhöhung der bestehenden Dichten in den überbauten Wohn- und Mischzonen angenommen. In den bebauten Wohn- und Mischzonen werden keine spezifischen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen getroffen. Trotz der sanften Innentwicklung kann in den bebauten Wohn- und Mischzonen mit dem Auffüllen von Baulücken, mit dem Einbau von zusätzlichen Wohnungen (Einliegerwohnungen) oder zusätzlichen Aus-, Ergänzungs- oder Ersatzneubauten eine leichte Erhöhung von max. ca. 2 E/ha der bestehenden Einwohnerdichten bis 2040 gerechnet werden.

Im Gebiet Stieracher wird kaum eine Erhöhung der Einwohnerdichte erreicht, da sämtliche Einfamilienhäuser in der aktuellen Bauperiode erstellt wurden (+ max. 1 E/ha). Ebenso ist in der Wohn- und Arbeitszone aufgrund der bisherigen zurückhaltenden Entwicklung von wenig bis keiner Entwicklung auszugehen (+ max. 1 E/ha).

Tabelle 6: Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen (grau: Berechnungsbasis)

Zonenbezeichnung gemäss Entwurf Bauzonenplan	Anzahl Einwohner 2018	Fläche überbaut	Einwohnerdichte			Kapazität Anzahl Einwohner 2040
			Densbüren 2018	Mindestdichte 2040		
	E	ha	E/ha Bestand	E/ha Median (W4d)	E/ha Annahme Gemeinde: Erhöhung + ca. 2 E/ha	E
Wohnzone 2 W2	278	10.51	26.5	33.2	29.0	305 (+27)
Gebiet Stieracher W2	38	1.07	35.5	33.2	36.0	39 (+1)
Wohn- und Arbeitszone* WA	44	1.56	28.2	25.9	29.0	46 (+2)
Dorfzone D	236	6.83	34.6	34.4	37.0	253 (+17)
Total Wohn- und Mischzonen	596	19.97	29.9	31.7	32.2	643 (+47)

* Die Sonderzone Herzberg gilt gemäss kantonalem Datenmodell zwar als Wohn- und Mischzone, wird aber für die Kapazitätsberechnung nicht berücksichtigt. Sie dient gemäss BNO ausschliesslich Nutzungen für den Betrieb eines Seminar- und Begegnungszentrums, weshalb keine Auswirkungen auf die Einwohnerkapazitäten erfolgen.

Insgesamt steigt die Kapazität des Bauzonenplanentwurfs durch Innenentwicklung um 47 Einwohner. Die über alle Gebiete berechnete gesamte Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt im Jahr 2040 rund 32 E/ha. Damit wird der Zielwert für die Einwohnerdichte 2040 des Kantons zwar nicht erreicht, aber die Innenentwicklung weiter vorangetrieben.

Bereinigung Berechnungsbasis

Um die Kapazitätsberechnungsgrundlage zu bereinigen, wurden Verkehrsflächen gemäss den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und –lieferung für die Nutzungsplanung sowie Bachparzellen nicht für die Kapazitätsberechnung berücksichtigt.

5.6.6 Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität

Wie in Ziffer 5.6.1 erläutert, ist in Densbüren bis 2040 mit einer Bevölkerung von rund 780 bis 800 Personen zu rechnen (Bezugsjahr 2012, 698 Einwohner, Wachstum von 0.47% pro Jahr).

Basierend auf dem aktuellen Bezugsjahr 2023 (773 Einwohner) und der gleichen Wachstumsrate pro Jahr ist bis 2040 mit einer Bevölkerung von rund 880 Einwohnern zu rechnen.

In den letzten 9 Jahren (2015-2023) weist die Gemeinde Densbüren ein durchschnittliches Wachstum pro Jahr von 1.21% auf (2015-2020: 0.79%, 2020-2023: 1.93%). Auf Basis der aktuellen Wachstumsrate der letzten Jahre und mit der weiteren Überbauung der unüberbauten Bauzonen und der Gebiete Baumgarte und Stieracher kann künftig mit einer leicht höheren Wachstumsrate gerechnet werden (Annahme: 0.75% Wachstum pro Jahr). Unter Berücksichtigung der aktuellen Ausgangslage und der gemachten Annahmen liegt die Einwohnerkapazität des Bauzonenplanentwurfs mit rund 1'000 Einwohnern bis 2040 höher als die Planungsannahme (950 Einwohner). Die Einwohnerkapazität ist damit leicht höher als der hergeleitete Planungswert bis 2040.

In der Berechnung werden unüberbaute Teilflächen in bereits überbauten Parzellen ebenfalls in die angenommenen Zieldichten der Gemeinde einbezogen. Diese Vorgehensweise entspricht einer theoretischen Potenzialbetrachtung und lässt keine Aussage darüber zu, in welchem Umfang diese Flächen künftig tatsächlich überbaut werden. Die für den Planungshorizont bis 2040 festgelegten Zieldichten in den überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen stellen planerische Zielwerte dar, welche auf den vorgesehenen Entwicklungs- und Innenentwicklungsannahmen basieren. Unterschiede zwischen dem rechnerisch ermittelten Potenzial und der tatsächlichen Entwicklung sind grundsätzlich möglich und begründen für sich allein keinen zusätzlichen planerischen Handlungsbedarf. Vor diesem Hintergrund ist die gegenüber dem Planungswert bis 2040 rechnerisch ausgewiesene Bauzonenkapazität als theoretisches Entwicklungspotenzial zu verstehen, das nicht zwingend vollständig realisiert wird.

Tabelle 7: Einwohnerkapazität Gemeinde Densbüren im Jahr 2040 gemäss Bauzonenplanentwurf

Einwohner in überbauten Wohn- und Mischzonen (2018)	596
Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen	204
Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen	47
Bauzonenkapazität in Wohn- und Mischzonen	847
Einwohner in weiteren Bauzonen	6
Einwohner ausserhalb Bauzonen	154
Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan Total	1'007
Kantonaler Planungswert (Extrapolation für 2040), Bezugsjahr 2012, Wachstumsrate 0.47% pro Jahr	800
Kantonaler Planungswert (Extrapolation für 2040), Bezugsjahr 2023, Wachstumsrate 0.47% pro Jahr	880
Annahme Planungswert (Extrapolation für 2040), Bezugsjahr 2023, Wachstumsrate 0.75% pro Jahr	950

Verglichen mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum (kantonale Prognose), verfügt Densbüren aktuell über zu grosse Reserven an Wohn- und Mischzonen. Gemäss kantonalen Grundlagen ist die Bauzonengrösse daher auf die Vereinbarkeit mit Art. 15 ff. RPG zu prüfen. Dabei ist vorab für unüberbaute Bauzonen am Siedlungsrand eine Auszonung beziehungsweise Nichteinzonung zu prüfen (Art. 15 Abs. 2 RPG). Diese Prüfung wurde im Rahmen der laufenden Revision detailliert vorgenommen und in Kapitel 5.2.8 dokumentiert. Dabei wurden rund 0.35 ha an Wohn- und Mischzonen ausgezont.

5.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr

5.7.1 Betriebs- und Gestaltungskonzept

Mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept „Sanierung Hauptstrasse K107“ von 2013 wird der Strassenraum aufgewertet und auf die Bebauungsstruktur abgestimmt gestaltet. Gleichzeitig sollen verkehrstechnische Probleme gelöst und die Durchfahrt entschleunigt werden. Dadurch werden die Ortszentren gestärkt. Das entsprechende Strassenprojekt ist zwischenzeitlich realisiert.

Durch Massnahmen im Bereich Mobilitätsmanagement soll der Modal Split gemäss KGV zu Gunsten des ÖV und des Langsamverkehrs verändert werden. Der KGV liefert dazu verschiedene Massnahmenvorschläge.

5.7.2 Zonierung und Verkehr

Die vorgesehene Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt abgestimmt auf die Erschliessung des öffentlichen Verkehrs. Die grösste Verdichtung findet künftig in der Dorfzone und im Gebiet Stieracher (Gestaltungsplan) statt. Weiter befinden sich einige unüberbaute Grundstücke im nordöstlichen Teil von Asp. Diese drei Gebiete weisen alle die öV-Gütekategorie D auf und sind mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen. Die weiteren Wohnzonen sollen zeitgemäss erneuert werden können.

Die Hauptverkehrsstrasse K 107 weist am südlichen Dorfeingang von Herznach einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 10'860 Fahrten auf (Stand 2019), am nördlichen Dorfeingang von Küttigen 10'635 Fahrten (Stand 2017). Es ist von einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr auszugehen.

Im Falle einer vollständigen Aktivierung der verbleibenden Bauzonkapazitäten würden gut 400 Personen zusätzlich in Densbüren wohnen. Gemäss dem Bericht „Der Modalsplit des Personenverkehrs in der Schweiz“ von Gt-bureau de recherche (2019) beträgt der Anteil des motorisierten Individualverkehrs im ländlichen Raum rund 60 %. Entsprechend ist mit einer zusätzlichen Fahrtenzahl von maximal 500 täglichen Fahrten zu rechnen (rund 250 Personen mit je 2 Fahrten, falls alle Personen über 18-jährig wären). Dies entspricht einer Zunahme von nicht einmal 5 % und ist durch das übergeordnete Strassennetz problemlos bewältigbar, zumal die Strasse aktuell saniert wird.

Die vorgesehenen Umzonungen sind als punktuelle, massvolle Erweiterungen bestehender Nutzungsdichten im bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiet zu betrachten. Die bestehenden Zonierungen sind lagebezogen sinnvoll. Gewerbezonierungen liegen am Siedlungsrand mit direktem Anschluss an das übergeordnete Kantonsstrassennetz.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ausserdem die Strassenausscheidung im Bauzonensplan gemäss kantonalem Datenmodell vorgenommen. Dies führt zu einer Vergrösserung der Bauzonen gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

5.7.3 Parkierung Personenwagen

Um den Einfluss von Parkierungsanlagen in den Dorfzonen auf das Ortsbild zu minimieren, sind qualitätssichernde Vorgaben zur Integration der notwendigen Infrastruktur in die Siedlung vorzusehen. Aus diesem Grund wird in der BNO für Gebäude ab 4 Wohneinheiten die Vorgabe zur Erstellung

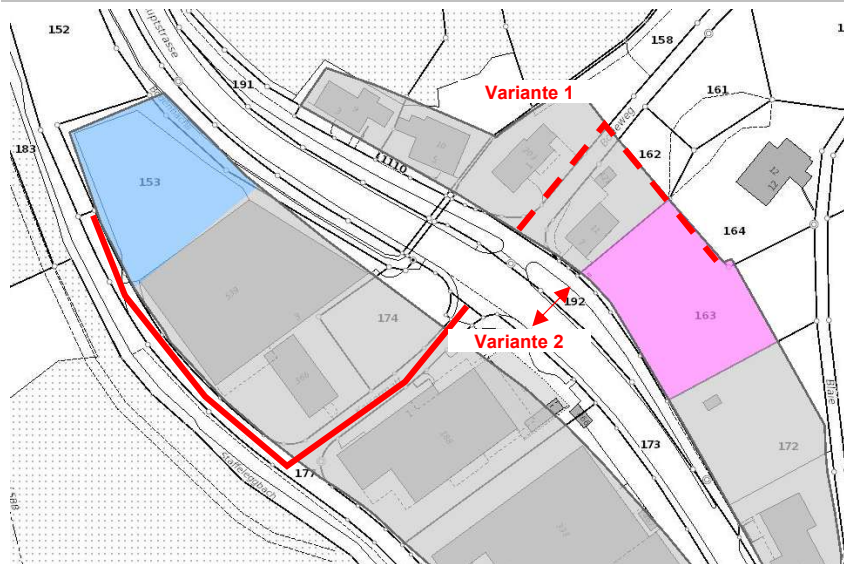
unterirdischer Einstellhallen gemacht. Oberirdisch stehen dadurch mehr Flächen für die attraktive Gestaltung des Aussenraums zur Verfügung. Falls dies nicht möglich ist, können Ausnahmen bewilligt werden.

5.7.4 Erschliessungsprogramm

In der Gemeinde Densbüren sind fast sämtliche rechtskräftigen Bauzonen erschlossen und baureif. Die Hauptverkehrsstrasse K 107 führt in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet und verbindet Densbüren mit Küttigen/Aarau und Herznach/Frick. Die Strasse wurde im Gemeindegebiet von Küttigen bereits grossflächig saniert. Die Sanierung in Densbüren und den nördlichen Nachbargemeinden läuft zurzeit bzw. konnte bereits abgeschlossen werden. Dadurch ist grundsätzlich eine hohe Kapazität zur Ableitung des Verkehrs aus den Quartieren im übergeordneten Strassennetz vorhanden.

Im Gebiet Kaisermatt (Parzelle Nr. 153) und Bläie (Parzellen Nr. 163 und 172) besteht in Bezug auf die Erschliessung noch Handlungsbedarf.

Abbildung 41 Erschliessungskonzept Parzellen Nrn. 153 und 163



Quelle: Grundlage AGIS, bearbeitet durch Planora AG

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 153 (blau) soll gemäss Masterplan Technologiepark Kaisermatt rückwärtig über die Strasse „Kaisermatt“ erfolgen.

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 163 (violett) wurde bereits umfassend geprüft, da eine Bebauungsabsicht (Stufe Vorprojekt) besteht. Vorgesehen ist ein Wohn- und Geschäftshaus. Das ursprünglich auf der Parzelle stehende landwirtschaftliche Gebäude wurde abgerissen. Es stehen zwei Lösungsvarianten zur Debatte:

- **Variante 1** sieht eine rückwärtige Erschliessung für den MIV über den Bodeweg und die Parzelle 162 direkt in eine in den Hang eingebaute Tiefgarage vor. Die Anbindung für den Fuss- und Radverkehr erfolgt idealerweise direkt über die gemeindeeigene Parzelle Nr.192. Die Variante wird als technisch anspruchsvoll und aufwändig erachtet. Zudem wird die Parzelle 162 einschneidend tangiert.
- **Variante 2** entstammt aus einer Erschliessungsstudie des durch die Lifa beauftragten Verkehrsplanungsbüros Belloli aus dem Jahr 2019. Dieses wurde mit den zuständigen kantonalen Fachstellen bereits besprochen und wird als geeignetere Lösung erachtet.

«Die Erschliessung soll ab der Hauptstrasse K107 über den Bodenweg sowie über den parallel zur Hauptstrasse verlaufenden Fuss- und Radweg erfolgen. Dieser Fuss- und Radweg

weist eine Parzellenbreite von 4 m auf und es verläuft eine kantonale Radroute darauf. Mit der geplanten Umgestaltung der Hauptstrasse K107 (BGK aus dem Jahre 2013) soll der Veloverkehr (kantonale Radroute) bis zum Einlenker in den Bodenweg auf der Hauptstrasse geführt werden und dann in den separaten Radweg in Richtung Norden einmünden» (Erschliessungsstudie Belloli).

Abbildung 42 Auszug aus Erschliessungsstudie, BGK Staffelegg



Quelle: Belloli

Das Erschliessungsprojekt ist durch die Bauherrschaft spätestens zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

Bei den weiteren unbebauten Grundstücken und den bereits bebauten Gebieten kann die Erschliessungskapazität als angemessen angesehen werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

5.8 Landwirtschaft

5.8.1 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen (FFF) sind gemäss Richtplankapitel L 3.1 im Richtplan festgesetzt. Die Fruchtfolgeflächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern und gut arrondierte Flächen für eine zukunftsfähige Landwirtschaft zu erhalten.

Die Gemeinde sichert das Landwirtschaftsgebiet in ihrer Nutzungsplanung, indem sie dieses den Landwirtschaftszonen zuweist. Die Fruchtfolgeflächen werden in der Nutzungsplanung gesichert, indem die Gemeinden sie den Landwirtschaftszonen zuweisen und sie diese im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt darstellen.

Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. Bei der Interessensabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit:

- höher gestellten Interessen dient.
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann.

- durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Die Verminderung der FFF um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus.

Die Fläche der Landwirtschaftszone ist in der laufenden Revision insbesondere durch die Einzonungen in den Gebieten Kaisermatt Nord und Burgmatt (B+M) betroffen.

Im Gebiet Burgmatt sind von der Einzonung auch Fruchtfolgeflächen der Güteklasse 2 betroffen. Gemäss Auskunft von Dominik A. Müller (Abteilung für Umwelt, Fachspezialist Boden und Bodenkartierung) gibt es folgende Auskunft zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen:

FFF-Kompensationen im Sinne von Bodenaufwertungen zu FFF sind nur bei anthropogen degradierten Böden möglich, z.B. bei alten und schlechten Rekultivierungen von Materialabbaustellen oder Terrainveränderungen. Natürlicherweise flachgründige, standorttypische Böden sowie Bodenaufwertungen, um eine FFF2 in eine FFF1 aufzuwerten, kommen nicht in Frage.

Neben baulichen Bodenaufwertungen sind auch Auszonungen möglich, wobei da die Auszonungsfläche die Anforderungen an eine FFF gemäss Sachplan FFF vom 8. Mai 2020 erfüllen muss (unter anderem Hangneigung unter 18%, pflanzennutzbare Gründigkeit mindestens 50 cm, zusammenhängende Fläche). Bei Auszonungen ist mit einem Bodengutachten durch eine bodenkundliche Fachperson im Planungsprozess nachzuweisen, als dass die Anforderungen an eine FFF erfüllt sind. Als qualifizierte Fachleute gelten Personen, welche auf der Liste der Bodenkundlichen Gesellschaft der Schweiz (BGS-SSP; www.soil.ch) als anerkannte BBB BGS aufgeführt sind.

In der Gemeinde Densbüren stehen aktuell keine grösseren Auszonungsflächen mit anthropogen degradierten Böden zur Verfügung, welche für eine Kompensation der Fruchtfolgeflächen im Gebiet Burgmatt herangezogen werden können. Zurzeit ist somit eine Kompensation im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht möglich. Die Kompensation der FFF ist demzufolge im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen und zu realisieren. Die Weiterentwicklung des regional gewichtigen Betriebes ist stärker zu gewichtigen als der Erhalt der Fruchtfolgeflächen.

5.8.2 Speziallandwirtschaftszonen und Entwicklungsstandorte Landwirtschaft

Die Gemeinden können für planungspflichtige Bauvorhaben der Landwirtschaft bei nachgewiesenem Bedarf und bei Vorliegen entsprechender Betriebskonzepte Speziallandwirtschaftszonen oder Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL) in der Nutzungsplanung ausscheiden.

Für Entwicklungsvorhaben in der Landwirtschaft, die planungspflichtig, aber noch wenig konkret sind, können die Gemeinden in der Nutzungsplanung Entwicklungsstandorte Landwirtschaft bezeichnen. Das sind potenzielle Standorte für mittel- bis langfristige Entwicklungen. Projektspezifische Präzisierungen sind hier erst nötig, wenn das Vorhaben konkreter wird.

Die Gemeinde Densbüren möchte zu einem frühen Zeitpunkt der Planung eine Übersicht über die Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe erhalten und damit die Grundlage schaffen, um im Dialog die Chancen und Möglichkeiten diskutieren und nutzen zu können. Dazu wurden sämtliche Landwirte mittels eines Fragebogens hinsichtlich ihrer Entwicklungsabsichten befragt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Zonierung der Landwirtschaftsbetriebe im Interesse der Standortsicherung überprüft.

Um die Landwirtschaftsbetriebe von Densbüren den aktuellen betrieblichen und planerischen Bedürfnissen anzupassen, wurden im Rahmen der Nutzungsplanung zwei ESL eingehende geprüft:

- Strinhof: Vorgesehen sind Ersatzbauten bzw. Erweiterungen von Heustock, Stall, Güllensilo, Mistplatte, Waschplatz, Spritzenwaschplatz und Weidstall. Ein Futtersilo und evtl. ein Hühnerstall sollen neu gebaut werden. Die Direktvermarktung und die Qualitätsproduktion sollen intensiviert werden. Neu sollen zudem Freilandschweine und die gehörenden Einrichtungen (Futtersilo, evtl. Schweinestall), als neuer Betriebszweig aufgebaut werden. Die Erweiterung soll um das

bestehende Hofgebäude erfolgen. Alternativen bestehen seitens des Betriebes vorderhand keine. Ein Betriebskonzept wird nach erfolgter kantonaler Vorprüfung erstellt.

► Gemäss Vorprüfung der Abteilung Raumentwicklung: Für die im Gebiet Striehof beschriebenen Vorhaben gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Festsetzung einer Speziallandwirtschaftszone ist für diese Vorhaben nicht sachgerecht.

- Brunnematt / Gatter: Die Milchviehhaltung soll intensiviert werden. Die Erweiterung soll um das bestehende Hofgebäude erfolgen. Alternativen bestehen seitens des Betriebes vorderhand keine. Ein Betriebskonzept wird nach erfolgter kantonaler Vorprüfung erstellt. Der ESL-Standort befindet sich innerhalb einer Landschaft kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan. Aufgrund des bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs und insbesondere der direkt angrenzend verlaufenden Hochspannungsleitung ist der landwirtschaftliche Eingriff, welcher durch die Erweiterung des bestehenden Standorts zu erwarten ist, unter Nachweis einer guten Einpassung im Bauprojekt vertretbar.

► Gemäss Vorprüfung der Abteilung Raumentwicklung: Für die im Gebiet "Brunnematt/Gatter" angestrebte Intensivierung der Milchviehhaltung, beziehungsweise Erstellung eines Hühnerstalls oder Freiland Schweinehaltung gelten die Bestimmungen zur bodenabhängigen Nutztierhaltung oder zur inneren Aufstockung. Eine Trockensubstanzbilanz von Landwirtschaft Aargau zeigt auf, dass bei beiden Betrieben für die Aufstockung des Tierbestands auch in der Landwirtschaftszone noch grosses Potential besteht. Eine Verdopplung des aktuellen Tierbestands ist grundsätzlich auch unter dem Titel der inneren Aufstockung möglich. Die Festsetzung einer Zone nach Art. 16a Abs. 3 RPG bzw. von ESL ist für diese beschriebenen Vorhaben weder zielführend noch sachgerecht.

5.8.3 Landwirtschaftliche Betriebe

Die Zonierung der Landwirtschaftsbetriebe ist im Interesse der Standortsicherung zu überprüfen und den betrieblichen und planerischen Bedürfnissen anzupassen. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet, am Bauzonenrand und in schutzwürdigen Gebieten.

In der Gemeinde Densbüren befinden sich gemäss der kantonalen Abteilung Landwirtschaft Aargau 22 aktive Landwirtschaftsbetriebe, welche sich allesamt ausserhalb des Siedlungsgebiets befinden. Der Bedarf einer Reaktivierung der landwirtschaftlichen Gebäuden innerhalb der Bauzone für die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht absehbar und zudem nicht erwünscht. Aus diesem Grund entfällt die Landwirtschaft als explizit erwähnte, zonenkonforme Nutzung in der Dorfzone (vgl. §11 Abs. 1 BNO).

5.8.4 Bauten in der Landwirtschaftszone

Die in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen sind bundesrechtlich geregelt. Die bodenabhängige Produktion im Bereich Landwirtschaft und produzierendem Gartenbau ist in der Landwirtschaftszone uneingeschränkt möglich. Bauten wie Gewächshäuser/Folientunnels sind zulässig, soweit sie nicht unter die Planungspflicht gemäss Art. 2 RPG und Art. 16a Abs. 3 RPG fallen.

Falls Massnahmen zur Freihaltung oder Aufwertung der Landschaft aus kantonaler oder kommunaler nötig sind, sichert dies die Gemeinde mit der Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone oder mit einer Vorschrift in der BNO.

5.8.5 Rebbauzone

Die Rebflächen gemäss Rebkataster werden neu als Rebbauzonen im Kulturlandplan ausgeschieden. Die Flächen in den Gebieten Brugglets und Oberer Langmatt werden im Kulturlandplan neu als Rebbauzone ausgeschieden.

5.9 Landschaft

Densbüren verfügt mit seinen reich strukturierten Seitentälern über eine attraktive Naturlandschaft, welcher als Lebensraum für zahlreiche Lebewesen grosse Bedeutung zukommt. Die Vielseitigkeit der Kulturlandschaft ist als Naherholungsraum ein wichtiger Standortfaktor von Densbüren. Um der Bedeutung des Naturraums Rechnung zu tragen, wurde vorgängig zur vorliegenden Gesamtrevision das Landschaftsinventar aus dem Jahr 1986 grundlegend überarbeitet und aktualisiert. Daraus ergeben sich nachfolgende Empfehlungen und Massnahmen:

5.9.1 Jurapark Aargau

Gemäss Art. 23g Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz sowie Art. 20 und 21 Verordnung über die Pärke von nationaler Bedeutung hat der Jurapark Aargau zum Zweck, die Qualität von Natur und Landschaft zu erhalten und aufzuwerten sowie eine nachhaltig betriebene Wirtschaft zu fördern, welche den ländlichen Raum des Parkgebiets wirtschaftlich stärkt (Gewerbe, Land- und Waldwirtschaft, Tourismus).

Die Parkgemeinden haben sich verpflichtet, ihre eigenen Aktivitäten und raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere ihre Ortsplanungen, auf die strategischen Ziele des regionalen Naturparks gemäss den Tätigkeitsfeldern der Vierjahresplanung auszurichten.

Die Gemeinde Densbüren liegt vollumfänglich innerhalb des Perimeters des Juraparks Aargau. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Parkziele miteinbezogen und berücksichtigt (vgl. Kap. 7.1).

5.9.2 Erholungsgebiete

Gemäss dem Richtplankapitel L 1.1 ist die Vernetzung der Landschaft wichtig für die Wohn- und Erholungsqualität. Attraktive und gute erreichbare Erholungsräume wie siedlungsnaher Erlebnisräume und Parklandschaften sowie grossflächige, wenig besiedelte Freiräume sind zu sichern und aufzuwerten. Bestehende Beeinträchtigungen der Landschaft sind zu reduzieren, unvermeidbare neue Belastungen der Landschaft zu bündeln und durch Entlastungen oder Aufwertungen zu kompensieren. Bei neuen grösseren Beeinträchtigungen durch bauliche Eingriffe und Nutzungen sind die Interessen umfassend abzuwägen.

Hinsichtlich des Skilifts inkl. der dazugehörigen Parkierung und Teestube sind keine Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung notwendig.

5.9.3 Landschaften von kantonaler Bedeutung

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen Erholung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im Richtplan festgesetzt. Die Gemeinden schützen die LkB in der Nutzungsplanung und sichern sie mit geeigneten Massnahmen (z.B. Landschaftsschutzzone).

In grossen Teilen der Gemeinde Densbüren befinden sich gemäss Richtplan über Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB). Sie werden als kommunale Landschaftsschutzzone umgesetzt.

Im Entwurf des Kulturlandplanes soll die Landschaftsschutzzone einheitlich nach den folgenden Grundsätzen umgesetzt werden:

- Die Landschaftsschutzzone entspricht im Grundsatz den LkB.
- Rund um die Siedlungsgebiete wird ein Bereich freigehalten.
- Die Abgrenzung orientiert sich an Parzellengrenzen oder Strassen.

5.9.4 Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone

Früher wurden für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone mit sogenannten „Siedlungseiern“ gesichert. Diese führten in der Vergangenheit zum Teil zu landschaftlich unbefriedigenden Lösungen. Die Gebiete mit bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen ausserhalb der Bauzone sollen gleichbehandelt werden.

Im Grundsatz wird die bisherige Regelung so beibehalten, jedoch anders dargestellt. Neuerdings werden bestehende landwirtschaftliche Siedlungen mit der Landschaftsschutzzone überlagert und mit einem Symbol «L» gekennzeichnet. Aufgrund des Symbols sind an diesem Ort, in der Landschaftsschutzzone standortgebundene und betriebsnotwendige, Bauten zulässig. Dadurch sind Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen weiterhin möglich. Dies gilt jedoch nur für landwirtschaftlich gesicherte Betriebsstandorte. In den mit einem Symbol überlagerten landwirtschaftlichen Siedlungen können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Standorte für neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen wurden anhand der Liste der aktiven Landwirtschaftsbetriebe von Landwirtschaft Aargau überprüft und aktualisiert.

5.9.5 Weitere Standorte in der Landschaftsschutzzone

In der rechtskräftigen Situation verfügt das **Restaurant Staffelegg** ebenfalls über ein sogenanntes «Siedlungsei». Eine Überführung dieses Standortes in die neue Regelung ist aufgrund des nicht vorhandenen landwirtschaftlichen Gewerbes nicht möglich. Trotzdem ist der Fortbestand und eine daraus notwendige Entwicklungsfähigkeit des Restaurantbetriebes dem Gemeinderat ein grosses Anliegen.

Es werden folgende Möglichkeiten in Betracht gezogen:

- Kompensationspflichtige Einzonung in eine Sonderzone Tourismus und Freizeit analog Herzberg
- Umzonung in eine Spezialzone nach Art. 18 RPG
- Entwicklung im Rahmen des Besitzstandes.

Vorderhand werden keine raumplanerisch relevanten Massnahmen berücksichtigt.

5.9.6 Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde Densbüren befindet sich das BLN-Gebiet Nr. 1017 „Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura“. Die Schutz- und Entwicklungsziele der BLN-Gebiete sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Gebiete sind im Richtplan bereits in den Landschaften von kantonaler Bedeutung enthalten, weshalb sie über die Landschaftsschutzzone umgesetzt werden können.

5.9.7 Wildtierkorridor

Gemäss dem Richtplankapitel L 2.6 besteht das grossräumige Vernetzungssystem aus den überregionalen Ausbreitungsachsen und den wichtigsten Engstellen auf diesen Achsen, den sogenannten Wildtierkorridoren. Mit dem Vernetzungssystem wird der Fortbestand der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt gewahrt und die Vernetzung der Lebensräume gefördert. In der Nutzungsplanung ist die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore mit geeigneten Schutzmassnahmen zu sichern. Festlegungen, welche die Funktion der Wildtierkorridore einschränken, sind zu vermeiden.

Die im südlichen und östlichen Teil der Gemeinde verlaufende überregionale Ausbreitungsachse ist von nationaler Bedeutung. Die Sicherung erfolgt über die Landschaftsschutzzone. Der ungehinderte Wildwechsel wird über einen separaten Absatz in § 24 BNO (Landschaftsschutzzone) geregelt. Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, sind nicht zulässig.

5.10 Naturschutz

Wie erwähnt, wurden alle potenziellen Naturschutzobjekte im Rahmen des Natur- und Landschaftsinventars erhoben und die substanziellen zur Unterschutzstellung vorgeschlagen.

5.10.1 Naturschutzgebiete

Für besonders schützenswerte Lebensräume einheimischer Pflanzen und Tiere sind eigentümerverbindliche Schutzzonen und -vorschriften vorzusehen. Dazu gehören die im kantonalen Richtplan festgesetzten Naturschutzgebiete und Auengebiete sowie weitere Biotope und Einzelelemente, deren Schutzwürdigkeit im Landschaftsinventar belegt ist. Sie werden in der Nutzungsplanung als kommunale Naturschutzzonen umgesetzt.

Im rechtskräftigen Kulturlandplan von Densbüren sind mehrere Naturschutzzonen ausgeschieden.

In den Gebieten Unter der Staffelegg und bei Parzelle 58 und Zange werden neue Naturschutzzonen ausgeschieden.

Die Perimeter der NkB "Lindebode", "Sulzbann" und "Strihenmatt" wurden in der Richtplan-Revision angepasst und erweitert. Die Grenzlinien der Naturschutzzonen 4466 (Lindebode), 4449 (Sulzbann) und 4803 (Strihematt) wurden dementsprechend angepasst.

5.10.2 Pufferzonen Naturschutzgebiete

Alle Naturschutzzonen sind gestützt auf eine naturschutzfachliche Beurteilung dahingehend zu prüfen, ob ausreichend Pufferzonen festgelegt sind (Art. 14. Abs. 2 lit. d NHV; Abs. 1; § 9 Abs. 1 NSV).

Für die Naturschutzgebiete von nationaler und kantonalen Bedeutung wurde durch die Abteilung Landschaft und Gewässer ein Nährstoffpufferbedarf für die unten aufgeführten NkB resp. TWW nachgewiesen. Die Pufferbreite beträgt zwischen 6-10 m. Die grundeigentümerverbindliche Sicherung erfolgt durch eine entsprechende überlagerte Schutzzone gemäss Kulturlandplan mit Nutzungsvorschriften in der BNO.

Die Anpassungen der Pufferzonen wurden in mehreren Besprechungen und in Zusammenarbeit mit DüCo Landschaftsarchitektur und der Abteilung Landschaft und Gewässer des Departements BVU des Kantons Aargau beurteilt, überprüft und festgelegt. Die Beurteilung und Begründung zur Umsetzung der Pufferzonen sind im Anhang J «Anpassungen Pufferzone NkB / TWW der Gemeinde Densbüren» ersichtlich.

Für die folgenden Naturschutzzonen werden Pufferzonen ausgeschieden:

- NkB / TWW "Lindebode": 10 m
- NkB "Brugglets" / TWW "Ämet": 10 m
- NkB "Hinterreben" / TWW "Rohregg": 10 m
- NkB "Chabertsegg": 6 m
- NkB "Strihenmatt": 6 m
- NkB "Sulzbann" / TWW "Weid": 6 und 10 m
- NkB "Zange" / TWW "Rüdle", "Üselmatt", "Rüdlehof": 6 und 10 m

5.10.3 Naturschutz

Im Rahmen der Revision des Natur- und Landschaftsinventars wurden die aktuell schützenswerten Objekte erhoben. Die Bilanzierung wurde bereits im Kapitel 3.4.5 festgehalten. Die Unterschutzstellung in

Bau- und Kulturlandplan erfolgt in den folgenden Objektarten mit den jeweiligen Schutzzielen und Pflegemassnahmen:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahme
Hecken, Feld- und Ufergehölze	hellgrüne durchgezogene Linie	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland - Artenreichtum	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden und verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - Vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite anlegen und extensiv nutzen - teilweise Artenzusammensetzung verbessern - Keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens
Baumreihen, Baumgruppen, Alleen	Grüne Punkte	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Element - Kulturrelikt	- Pflege auf lange Lebensdauer - Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Einzelbäume	Grüner Punkt		
Natürliche Aufschlüsse, Höhlen, Felsen	Roter Punkt	Erhaltung	Verbot der Beseitigung oder Veränderung
Tümpel, Kleinweiher	Hellblauer Punkt	Schutz und Aufwertung	- Verlandung verhindern durch jährliche Pflegemassnahmen ausserhalb der Laichaktivität und dem Austritt der Amphibien aus dem Gewässer - Gewässersanierungen ausserhalb der Vegetationsperiode (November bis Januar)
Trockenmauern	Violette Linie	- wertvoller Trockenstandort - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz - Artenreichtum	Verbot der Beseitigung oder Veränderung

Eine Unterschutzstellung der ökologisch aufgewerteten Waldränder erachtet die Planungskommission und der Gemeinderat als nicht zweckmässig. Das bisherige System mit den bestehenden Massnahmen funktioniere wirksam und ermögliche eine flexible, standortangepasste Pflege der Waldränder. Eine formelle Unterschutzstellung würde zusätzlichen Aufwand verursachen, ohne ökologischen Mehrwert zu bringen.

Zudem scheidet der Kulturlandplanentwurf die folgenden Naturschutzonenarten mit den entsprechenden Schutzzielen und Nutzungseinschränkungen aus:

Naturschutzzone	Bezeichnung im Plan	Schutzziel (erhalten/fördern)	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese / Trockenstandort	M/T Gelb	Erhaltung und Förderung der typischen, auf einen Lebensraum mit nährstoffarmen, trockenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen und Tierarten.	Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli). In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich.
Extensive Weide	EW Orange	Artenreiche Weide	Rinderweide, keine Dauerweide, keine Zufütterung

5.10.4 Ökologische Aufwertungsstandorte

Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild soll sich die Arbeitszone gut in das Ortsbild und die Umgebung einfügen. Die Erstellung eines Grüngürtels sei zu prüfen. Um die Einbettung der Arbeitszone in die umgebende Landschaft zu verbessern, werden daher die angrenzenden, landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen als ökologische Aufwertungsstandorte ausgewiesen. Diese dienen dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferbereiche, dem Schutz der Waldrandbereiche sowie der Sicherstellung der

ökologischen Qualität sowie Gestaltung des Siedlungsrandes. Die Aufwertung soll standortgerecht, artenreich und insektenfreundlich sowie mit standortheimischen Pflanzen erfolgen. Konkret werden in folgenden zwei Gebieten ökologische Aufwertungsstandorte ausgeschieden:

- Im Gebiet Kaisermatt Nord werden die Flächen nördlich sowie zwischen Gewerbezone und Kantonsstrasse bzw. Wald in Rücksprache mit der Abteilung Raumentwicklung als ökologische Aufwertungsstandorte ausgeschieden, um einen guten Übergang zwischen Bauzone und Kulturland zu schaffen. Die Bachparzellen und der zugehörige Gewässerraum sind landwirtschaftlich nicht nutzbar und können damit der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG nicht zugewiesen werden. Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Gestaltung und Bewirtschaftung gemäss Art. 41c GschV.
- Im Gebiet Burgmatt befinden sich gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan auf den Parzellen 138 und 139 eine Landwirtschaftszone. Mit Entwurf der Umzonung in eine Arbeitszone auf Basis der Bebauungs- und Erschliessungsstudie befinden sich auf der Westseite zur Bachparzelle und auf der Ostseite zum Wald Flächen, welche landwirtschaftlich nicht bewirtschaftet und folglich nicht der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG zugewiesen werden können. Zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs zwischen Baugebiet und Kulturland, werden die Flächen als ökologische Aufwertungsstandorte ausgeschieden. Diese liegen im westlichen Bereich innerhalb des Gewässerraums, in welchem die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung gemäss Art. 41c GschV erfolgt. Im östlichen Bereich liegen die Flächen innerhalb des Waldabstandes.

Im Gebiet Kaisermatt werden mehrheitlich die Gewässerparzellen 154 und 183 (Staffeleggbach und Bodenbächli) als ökologische Aufwertungsstandorte definiert. Eine andere Nutzung bzw. landwirtschaftliche Nutzung ist dadurch nicht gegeben.

Im Gebiet Burgmatt liegt die Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und den ökologischen Aufwertungsstandorten dagegen innerhalb der Parzellen 138 und 139. Eine andere Nutzung bzw. eine landwirtschaftliche Nutzung wäre nicht zweckmässig und sinnvoll. Die ökologischen Aufwertungsstandorte mit einer Fläche von ca. 1'434 m² machen rund einen Drittel innerhalb der Parzellen 138 und 139 aus (33.5%). Davon liegen rund die Hälfte (53%) innerhalb des Gewässerraums.

Gebiet Burgmatt	Fläche (m ²)	Prozentual (%)
Parzellen 138 und 139	4'283	100.0
Davon Gewerbezone	2'848	66.5
Davon Ökologische Aufwertungsstandorte	1'434	33.5
Davon innerhalb Gewässerraum (18 m)	762	53.0

Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Beim Waldabstand gemäss §48 Baugesetz richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen nach dem Abstand zum Wald. Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung sind als Beispiel nur ab einem Abstand von 4 m zulässig.

Gewässerraum gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung	Waldabstand gemäss §48 Baugesetz
– Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie	– 4 m für

Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. – Der Gewässerraum darf extensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzt Weide, Waldweide gemäss Direktzahlungsverordnung). – Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. – Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben.	▪ 1. Kleinstbauten, Einfriedungen, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und dergleichen, wenn sie mehr als nur ein minimales Fundament benötigen, ▪ 2. Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe, ▪ 3. versiegelte Plätze und Strassen, – 8 m für ▪ 1. Klein- und Anbauten, unterirdische und Unterniveaubauten, Schwimmbäder und Materialabbaustellen, ▪ 2. Terrainveränderungen und Stützmauern über 80 cm bis 1,80 m Höhe, – 18 m für grössere Bauten und Anlagen.
---	--

Legitimation der ökologischen Aufwertungsstandorte

Im Gegensatz zu den Flächen, welche innerhalb des Waldabstandes bzw. der Gewässerraumzone liegen und gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften sind, wird mit der Grundnutzung der ökologischen Aufwertungsstandorte im Kulturland eine erhöhte Qualität der Aussenräume und Elemente bezweckt, welche über die extensive Gestaltung hinausgeht.

Die ökologischen Aufwertungsstandorte dienen demnach nicht nur dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferbereiche, sondern sie dienen insbesondere der Sicherstellung der ökologischen Qualität auf den Flächen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Staffeleggbach bzw. dem Wald (Naturschutzzone Wald) sowie entlang des Siedlungsrandes. Sie sind dauerhaft zu erhalten und dürfen in ihrer Fläche, Funktion und Qualität nicht geschmälert werden. Mit der ökologisch hochwertigen Gestaltung der Übergangsbereiche vom Gewerbegebiet zum Wald und zum Gewässer passen sich die beiden neu eingezonten Gewerbegebiete bestmöglich in den jeweiligen Landschaftsraum ein.

Die Freiflächen sind mit standortheimischen Hecken, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Im erforderlichen Umgebungsplan (§55 Abs. 5 BNO) sind die getroffenen Massnahmen aufzuzeigen (Bestandteil des Baugesuches). Die Grundeigentümer sind an diese Anforderungen gebunden und für die Pflege und den Unterhalt zuständig.

Die Umgebungsarbeiten und die Bepflanzung sind unmittelbar nach Fertigstellung der Bauten auszuführen. Die Planung, Gestaltung, Anordnung und Bepflanzung der Flächen und Elemente ist durch eine ausgewiesene Fachperson zu begleiten. Die Bauabnahme der auf Basis des Umgebungsplans realisierten ökologischen Aufwertungsstandorte hat durch eine ausgewiesene Fachperson zu erfolgen. Die Abnahme der realisierten Aufwertungsstandorte hat parallel zur Bauabnahme innerhalb der GP-Pflichtgebiete Kaisermatt und Burgmatt zu erfolgen. Damit wird eine aufeinander abgestimmte Gestaltung und Umsetzung von Bebauung und Umgebung sichergestellt. Es wird definiert, dass die Kosten für die Erstellung, Pflege und Unterhalt der ökologischen Aufwertungsstandorte durch die Verursacher bzw. Grundeigentümer der eingezonten Gewerbebezellen zu tragen haben.

Die ökologischen Aufwertungsstandorte sollen aus den folgenden Gründen nicht dem Siedlungsgebiet (Grünzone) zugeordnet bzw. mit einer Bestimmung zum Thema Siedlungsrand geregelt werden:

- Die Flächen entlang der Gewerbezone zwischen dem Gewässer und dem Wald stellen als ökologische Aufwertungsstandorte eine Schutzzone im Kulturland mit Fokus Naturschutz und Vernetzung dar und sollen deshalb dem Kulturland zugewiesen werden. Die Flächen sollen nicht dem Aufenthalt und Verweilen dienen. Diese Nutzungen sollen innerhalb der Gewerbezone stattfinden.
- Die Vergrösserung des Gewerbegebiets bzw. des Bauzonengebiets soll auf den tatsächlichen Bedarf bzw. so gering wie möglich gehalten werden. Das Baugebiet soll in diesem Zusammenhang nicht unnötig vergrössert und kompakt gehalten werden.

Mit einer ganzheitlichen Integration des Gewerbegebiets und der angrenzenden Flächen in das Siedlungsgebiet würde durch die zusätzlich erforderliche Kompensation von Baugebietsflächen innerhalb der Gemeinde eine Einzonung für die Weiterentwicklung der Betriebe zusätzlich erschwert werden. Für die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe, welche hohe Bedeutung in der Region haben, sind die Einzonungen essenziell. Diese soll gemäss den Stossrichtungen des RK nicht behindert, sondern aktiv gefördert werden.

§ 23. Ökologischer Aufwertungsstandort	
1	<i>Die im Kulturlandplan bezeichneten ökologischen Aufwertungssandorte dienen dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferbereiche, dem Schutz der Waldrandbereiche sowie der Sicherstellung der ökologischen Qualität sowie der Gestaltung des Siedlungsrandes. Sie sind dauerhaft zu erhalten und dürfen in ihrer Fläche, Funktion und Qualität nicht geschmälert werden. Sie sind mit standortheimischen Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen.</i>
2	<i>Die Planung, Gestaltung, Anordnung und Bepflanzung der Flächen und Elemente innerhalb der ökologischen Aufwertungsstandorte sind durch eine ausgewiesene Fachperson zu begleiten.</i>
3	<i>Die Bauabnahme der auf Basis des Umgebungsplans gemäss §55 Abs. 5 BNO realisierten ökologischen Aufwertungsstandorte hat durch eine ausgewiesene Fachperson zu erfolgen. Die Abnahme der realisierten Aufwertungsstandorte hat parallel zur Bauabnahme innerhalb der GP-Pflichtgebiete Kaiser- matt und Burgmatt zu erfolgen.</i>
4	<i>Die Kosten für den ökologischen Ausgleich (Erstellung, Pflege und Unterhalt) hat die Verursacherin bzw. Grundeigentümerin zu tragen.</i>

5.11 Gewässerraum

Rechtliche Grundlage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). In der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a - c GSchV) wurden die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert. Der Kanton Aargau setzt diese Vorgaben mittels einer revidierten Bestimmung im kantonalen Baugesetz (§ 127; Inkrafttreten innerhalb der Bauzone am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzone am 1. Januar 2017) und mit einer Fachkarte Gewässerraum um.

Für die Mehrheit der Gewässer (Rhein, Aare, Reuss und Limmat; stehende Gewässer; kleine und eingedolte Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum direkt in § 127 BauG 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. Für eingedolte Bäche sind gemäss der neuen Arbeitshilfe Gewässerraum vom November 2022 ebenfalls einen Gewässerraum festzulegen. Für die Umsetzung sind die genaue Lage der eingedolten Bachleitung und ihr Kaliber zu bestimmen.

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) sind die Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Nutzungsplanung zu sichern. Der auszuscheidende Raumbedarf zielt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung an.

Einschränkungen im Gewässerraum

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV) definiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Der Gewässerraum darf extensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzt Weide, Waldweide gemäss Direktzahlungsverordnung). Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben.

Gemäss Anhang 1 Ziffer 9 der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2020) sind entlang von oberirdischen Gewässern Pufferstreifen von 6 m anzulegen. Der Streifen wird bei Fliessgewässern, für die ein Gewässerraum nach Art. 41 a GSchV festgelegt wurde, ab der Uferlinie gemessen. Ohne Gewässerraumfestlegung wird der Pufferstreifen bereits ab der Böschungsoberkante gemessen. Die Bewirtschaftungsbeschränkung reduziert sich somit mit der Festlegung von Gewässerräumen.

Wird über eingedolten Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht (Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV).

Umsetzung in der Gemeinde Densbüren

Die Umsetzung des Gewässerraums in der Gemeinde Densbüren richtet sich nach § 127 des kantonalen Baugesetzes (BauG), den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und -lieferung für die Nutzungsplanung vom April 2022 sowie der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung vom November 2022. Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils muss der Gewässerraum für sämtliche Gewässer, auch jene nach § 127 Abs. 1, 1bis und 2 BauG (konkrete Masse im BauG) im Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne eingetragen werden. Dazu gehören auch die eingedolten Bäche, für welche ebenfalls einen Gewässerraum auszuscheiden ist. Damit wird ersichtlich, wo die Gewässerabstände zu beachten sind. Gemäss Auskunft der Abteilung Landschaft und Gewässer sind die Gewässerräume gemäss den heutigen Gewässerverläufen festzulegen, da in naher Zukunft keine Revitalisierungsprojekte mit grossen Änderungen der Lage der Gewässer in der Gemeinde Densbüren geplant sind.

Sämtliche offene und eingedolte Gewässer sowie deren Festlegung des Gewässerraums werden in einer separaten Übersichtstabelle aufgelistet (vgl. Anhang I). Davon wurden namentlich die Gewässer Staffeleggbach, Striehöfzbach, Bodenbächli, Zelglibach, Asperbach, Orthaldenbach und Zeiherbach vor Ort analysiert und deren Breite der Gerinnesohle bestimmt (siehe Anhang H, Studie „Festlegung Gewässerräume“ vom 4. Oktober 2021). Diese Gewässer sind in der Übersichtstabelle zur Kennzeichnung grün hinterlegt.

Aufgrund der neuen Arbeitshilfe vom November 2022 und neuer Erkenntnisse gemäss kantonomer Praxis wurden auf Basis der Studie die festgelegten Gewässerräume teilweise überarbeitet und neu festgelegt. Die Studie dient aus diesem Grund lediglich zur besseren Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit. Die in der Studie aufgeführten Gewässer werden im Folgenden aufgrund der Überarbeitung textlich abgehandelt.

Als Datengrundlagen in der Gemeinde Densbüren für die räumlich konkrete Umsetzung der Gewässerräume dienen insbesondere die Daten der Amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) und der Abwasserkataster zur Verifikation der Leitungsverläufe und Bestimmung des Kalibers. Der Abwasserkataster der Gemeinde Densbüren wurde bisher noch keiner erweiterten Datenprüfung gemäss den Vorgaben von GEP-AGIS unterzogen somit noch nicht an die kantonale Geodatenplattform AGIS geliefert. Die Aufarbeitung der bestehenden Daten des Abwasserkatasters hinsichtlich der erweiterten Anforderungen von GEP-AGIS steht somit noch bevor. Des Weiteren dienen Orthofotos (Schächte), der Bachkataster, die Fachkarte Gewässerraum und die Karte Ökomorphologie für die Umsetzung. Der kantonale Bachkataster als massgebendes Inventar der öffentlichen Gewässer wird zusätzlich orientierend dargestellt. Dabei wurde der kantonale Bachkataster ebenfalls anhand der oben beschriebenen Grundlagen überprüft und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Der in den Planwerken dargestellte Bachkataster kann daher vom Bachkataster gemäss AGIS abweichen. Der Bachkataster ist im AGIS nachzuführen.

- Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite ist die jeweilige Breite einer Gewässerraumzone gemäss Art. 41a GSchV zu ermitteln. Als Grundlage für die Umsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung dient die behördenverbindliche Fachkarte „Gewässerräume“ des Kantons. In Densbüren weisen gemäss der Fachkarte Gewässerraum der Staffeleggbach, der Asperbach, der Zelglibach, der Zeiherbach, der Striehöf Bach, das Bodenbächli und der Orthaldenbach eine natürliche Gerinnesohle von teilweise mehr als 2 m auf. Diese Gewässer wurden vor Ort verifiziert. Zur Verifizierung der Breite wurde jeweils ein Abschnitt gewählt, wo das Gewässer einen möglichst natürlichen Zustand aufweist. Bestehen bei einem Gewässer keine wesentlichen Zuflüsse, ist es sinnvoll eine einheitliche Breite des Gewässerraums festzulegen. Es sind Abschnitte zur Verifikation zu wählen, wo das Gewässer einen möglichst natürlichen Zustand aufweist.
- Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von 0.5 - 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Gerinnesohlenbreite und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m. Bei sehr kleinen Bächen ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 50 cm kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In der Gemeinde Densbüren wird unabhängig von der Breite der Gerinnesohle ein Gewässerraum für sämtliche öffentliche Gewässer gemäss Bachkataster festgelegt. Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite gilt beidseitig ab Uferlinie der Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 6 m.
- Für eingedolte Bäche innerhalb und ausserhalb der Bauzonen setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Bachleitung und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks. Für die Umsetzung müssen die genaue Lage der Bachleitung und ihr Kaliber bestimmt werden. Gemäss kantonaler Praxis ist der Gewässerraum auch für alle Dolungen mittels räumlich konkreter, überlagernder Gewässerraumzone festzulegen. Ein Grossteil der eingedolten Gewässer kann anhand des Abwasserkatasters verifiziert werden. Gemäss kantonaler Arbeitshilfe kann ausnahmsweise dann eine symbolische Umsetzung kombiniert mit einer zugehörenden BNO-Bestimmung erfolgen, falls keinerlei Kenntnis über Lage und Kaliber einer Bachleitung vorliegen und eine unmittelbare Erhebung unverhältnismässig wäre. Sobald jedoch genügend Datengrundlagen vorliegen, ist eine Umsetzung mittels überlagerter Gewässerraumzone nachzuholen. Dies betrifft in der Gemeinde Densbüren die Gewässer Rippistal und Sulzbann 1.
- Bei Fliessgewässern vollständig im Wald oder entlang einer Waldfläche kann auf eine Umsetzung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41a, Abs. 5 GSchV). Der Schutz dieser Flächen im Wald wird durch die Waldgesetzgebung sowie weitere Vorschriften gemäss Raumplanungs- und Baugesetzgebung gewährleistet. In der Gemeinde Densbüren wird dies dementsprechend umgesetzt, wobei der Gewässerraum überall dort dargestellt wird, wo dieser entlang einer Waldfläche innerhalb der Landwirtschaftsflächen liegt.

Der Verzicht des Gewässerraumes wird gemäss überarbeiteter kantonaler Praxis nicht mehr im Kulturlandplan als überlagernde Linie dargestellt.

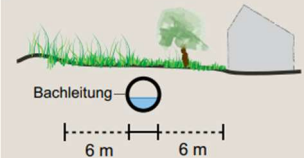
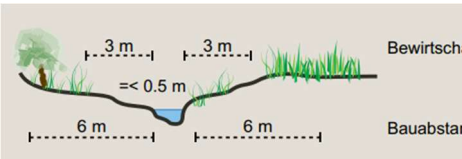
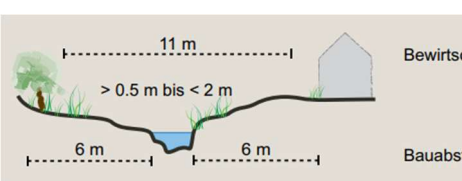
Gewässer- breite	Abbildung	Extensive Bewirtschaftung	Bauabstand
Dolung		keine Einschränkung für Bewirtschaftung	beidseitig 6 m ab Innenkan- des Eindolungsbauwerks (§ 127 Abs. 2 BauG)
≤ 0.5 m bestehende Breite der Gerinnesohle «sehr kleine» Bäche		beidseitig: 3 m ab Uferlinie Düngeverbot (gemäss ChemRRV) 6 m ab Uferlinie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (gemäss D)	beidseitig 6 m ab Uferlinie
> 0.5 m – < 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «kleine» Bäche		ausserhalb Bauzonen: total 11 m innerhalb Bauzonen: beidseitig 6 m ab Uferlinie	beidseitig 6 m ab Uferlinie

Abbildung 43 Gewässerraum gemäss §127 BauG (Arbeitshilfe Gewässerraum, BVU, Januar 2017)

Der Gewässerraum wird konsequent als eine die Grundnutzung überlagernde Gewässerraumzone umgesetzt. Eine überlagernde Gewässerraumzone wird für sämtliche offenen und eingedolten Gewässern flächenhaft, räumlich konkret, in der Regel symmetrisch auf die Bachachse und vermassst in den Nutzungsplänen (Bauzonen- und Kulturlandplan) umgesetzt. Für einzelne eingedolte Bäche, deren Verlauf und Kaliber nicht bekannt ist und deren Erhebung unverhältnismässig wäre, wird eine symbolische Darstellung in den Plänen umgesetzt. Dies betrifft die Gewässer Sulzbann 1 und Rippistal. Der entsprechende Gewässerraum wird im Bauzonenplan und Kulturlandplan entsprechend bezeichnet.

Übersichtstabelle sämtlicher Gewässer und Festlegung Gewässerraum

Sämtliche offenen und eingedolten Gewässer in der Gemeinde Densbüren werden in der Übersichtstabelle (Anhang I) aufgeführt. Diese enthält folgende relevanten Angaben:

- Bezeichnung Gewässer gemäss Bachkataster, Typ (offen/eingedolt oder Lage innerhalb des Waldes) und Planzuordnung (BZP/KLP). Die Hauptgewässer werden fett geschrieben (sofern vorhanden), darunter werden die Zuflüsse aufgelistet. Grün hervorgehoben sind Gewässer, welche vor Ort bemessen und anschliessend mittels Streckbriefen dokumentiert wurden. In der Neubeurteilung aufgrund der Arbeitshilfe vom November 2022 sind diese teilweise überholt. Dennoch bilden sie eine gute Grundlage zur Beurteilung des Gewässerraums.
- Beschrieb Gewässerabschnitt, sofern nötig (abhängig von unterschiedlicher Breite, Ökomorphologie usw.)
- Festlegung Gewässerraum notwendig (ja/nein), je nach Grundnutzung (Wald). Für die Festlegung des Gewässerraums ist nicht die Lage des Gewässers entscheidend, sondern der mögliche Gewässerraum ausserhalb des Waldes ist massgebend.

- Grundlagenzuordnung (AV/Luftbilder für offene Gewässer, AV/GEP/LK/Luftbilder für eingedolte Gewässer, weitere wie z.B. Begehung oder konkrete Projekte)
- Referenzstrecke: Wenn eine natürliche Referenzstrecke vorhanden ist, wird in der Tabelle auf die Gerinnesohlenbreite Amtliche Vermessung (GSB AV) und Ökomorphologie verzichtet. Der Korrekturfaktor liegt bei 1.00 (natürlich). Die natürliche Referenzstrecke entspricht der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB).
- GSB AV: Wenn keine natürliche Referenzstrecke vorhanden ist, wird die GSB AV und die Ökomorphologie bestimmt und daraus der Korrekturfaktor abgeleitet. Der Korrekturfaktor variiert zwischen 1.25 (wenig beeinträchtigt), 1.50 (stark beeinträchtigt) und 2.00 (naturfremd).
- Ökomorphologie: Die Ökomorphologie wird nur abgefüllt, wenn die Gerinnesohlenbreite gemäss AV über ein 1 m breit ist, da basierend auf einer Gerinnesohlenbreite bis 1 m und einem maximalen Korrekturfaktor von 2 eine natürliche Gerinnesohlenbreite von maximal 2 m möglich sind. Dieser Inhalt wird auch nicht abgefüllt, wenn die Bemessung einer natürlichen Referenzstrecke möglich ist.
- Kaliber Bachleitung/natürliche Gerinnesohlenbreite: Bei offenen Gewässern ergibt sich die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) aus der natürlichen Referenzstrecke oder aus der GSB AV mit Korrekturfaktor. Bei eingedolten Gewässern wird das Kaliber der Bachleitung (KBL) aus dem Abwasserkataster bestimmt. Wenn das Kaliber gänzlich unbekannt ist, wird an dieser Stelle «unbekannt» geschrieben.
- Klassierung Gewässer: Das Gewässer wird in Dolung sowie sehr kleines, kleines und mittleres Gewässer unterteilt.
- Gewässerraum berechnet: Der Gewässerraum wird aufgrund der Klassierung berechnet.
 - nGSB über 2 m: $nGSB \times 2.5 + 7 \text{ m}$
 - nGSB bis 2 m im Baugebiet: $nGSB + \text{beidseitig } 6 \text{ m}$
 - nGSB bis 2 m im Kulturland: 11 m
 - Dolungen: $KBL + \text{beidseitig } 6 \text{ m}$
- Anpassung Gewässerraum: Infolge von Hochwasserschutzbedürfnissen, Schutzzonen, Revitalisierungsprojekten (jeweils Erhöhung) oder dichter Bebauung (Reduktion) kann der berechnete Gewässerraum angepasst werden (jeweils ja/nein).
- Gewässerraum festgelegt: Der Gewässerraum wird aufgrund des berechneten Gewässerraums sowie infolge von zusätzlichen Bedürfnissen (HWS, Schutzzone, Revitalisierung, dichter Bebauung) auf ein zweckmässiges Mass festgelegt.
- Bemerkungen: An dieser Stelle wird über die Kenntnis der Lage von Dolungen, über Abweichungen von Bachkataster und AV oder über die Umsetzung erwähnt.
- Lage der natürlichen Referenzstrecke von offenen Gewässern beschrieben oder welche Bestandteile von Dolungen (Verlauf, Kaliber) für die symbolische Umsetzung nicht verifiziert werden können

Begriff Gewässerraum und Messweise

Die Definition des Gewässerraums wird gemäss der «Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung» des BVU vom Januar 2017 erläutert:

Der Gewässerraum besteht bei Fliessgewässern aus der Gerinnesohle (=Bachsohle) und einem Uferstreifen links und rechts des Gewässers. Die Breite der Gerinnesohle wird durch die beidseitigen Uferlinien resp. die Vegetationsgrenzen definiert. Dieser Gewässerraum ist derjenige Raum, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer erforderlich ist, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung dient.

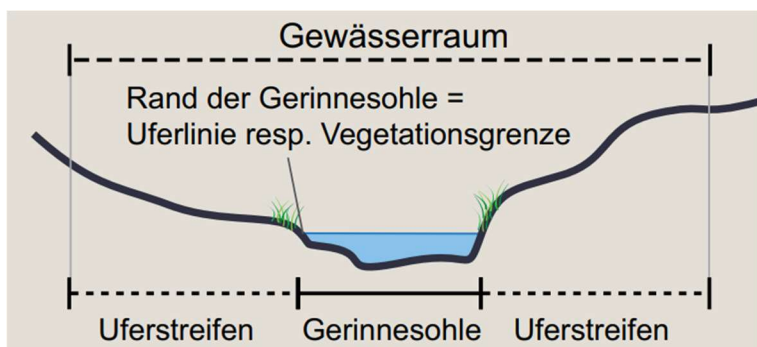


Abbildung 44 Begriff Gewässerraum (Arbeitshilfe Gewässerraum, BVU, Januar 2017)

Die zu analysierenden Bäche vor Ort wurden mit einem Distometer (Distanzer) vermessen. Es handelt sich dabei um ein Gerät zur elektro-optischen Distanzmessung. Die Breite der Gerinnesohle konnte so von Rand zu Rand der Gerinnesohle mit einem Laser Entfernungsmesser auf den Dezimeter genau eruiert und festgehalten werden.



Abbildung 45 Messweise

Festlegung Staffeleggbach

Gemäss der kantonalen Fachkarte Gewässerraum beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite des Staffeleggbachs südlich des Zuflusses des Orthaldenbachs auf vereinzelt, kurzen Abschnitten mehr als 2 m. Gemäss AV ist die Breite der Gerinnesohle jedoch kleiner als 2 m. Die entsprechenden Abschnitte sind gemäss der Karte Ökomorphologie Fließgewässer als überwiegend naturnah oder höchstens wenig beeinträchtigt zu betrachten (Natürlicher Verlauf im Wald am Talboden). Daher ist eine Festlegung des Gewässerraums gemäss § 127 BauG zweckmässig.

Zwischen Orthaldenbach und Asperbach beträgt die Gerinnesohlenbreite rund 1.5 m. Da dieser Abschnitt allerdings Teil der kantonalen Revitalisierungsplanung ist (zeitliche Umsetzung 2022-2029), wird der Gewässerraum als überlagernde Schraffur mit 17 m Breite festgelegt. Somit bleibt genügend Spielraum für die künftige Revitalisierung.

Zwischen Asperbach und Zaugebächli beträgt die Gerinnesohlenbreite rund 2.0 – 2.5 m. Die entsprechenden Abschnitte sind entgegen der Karte Ökomorphologie Fließgewässer als wenig beeinträchtigt zu betrachten (Talboden, Wald). Da dieser Abschnitt allerdings Teil der kantonalen Revitalisierungsplanung ist (zeitliche Umsetzung 2022-2029), wird der Gewässerraum als überlagernde Schraffur mit 17 m Breite festgelegt. Somit bleibt genügend Spielraum für die künftige Revitalisierung.

Zwischen Zaugebächli und Zelglibach beträgt die Gerinnesohlenbreite gemäss Fachkarte Gewässerraum rund 2.0 – 2.5 m. In diesem Abschnitt wurde vor Ort eine Gerinnesohlenbreite von 3.75 m

gemessen. Die entsprechenden Abschnitte sind gemäss der Karte Ökomorphologie Fliessgewässer als grösstenteils wenig beeinträchtigt zu betrachten (Talboden, Wald). Im Dorfkern ist der Staffeleggbach stark beeinträchtigt und fliesst durch dicht überbautes Gebiet (historischer Ortskern). Der Gewässerraum wird als überlagernde Schraffur mit 17 m Breite festgelegt.

Zwischen Zelglibach und Ofenbuelbach variiert die Gerinnesohlenbreite gemäss Fachkarte Gewässerraum zwischen 1.5 und 3.5 m (im Schnitt rund 2.0 m). In diesem Abschnitt wurde vor Ort eine Gerinnesohlebreite von 3.65 m gemessen. Das Gerinne ist im Dorfkern stark beeinträchtigt. Im nördlichen Abschnitt gilt das Gewässer jedoch als wenig beeinträchtigt. Der Zelglibach bringt als Zufluss ein beträchtliches Einzugsgebiet mit. Der Gewässerraum des Staffeleggbachs wird deshalb ab dem Zusammenfluss mit dem Zelglibach als überlagernde Schraffur mit 18 m Breite festgelegt.

Im Bereich der Parzellen 181, 185, 187 und 188 gilt eine besondere Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern. Zwecks Umzonung und Bebaubarkeit der Parzellen 187 und 188 der Lifa AG wurde der Gewässerraum im Bereich dieser Parzellen asymmetrisch umgesetzt. Es gilt der Gewässerraum im Situationsplan vom 05.12.2019. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde dieser überprüft und grundeigentümergebunden festgelegt. Auf der östlichen Seite des Staffeleggbachs wird eine Breite des Gewässerraums von 6 m und auf der westlichen Seite wird einschliesslich des Gewässers die restliche Breite des Gewässerraums festgelegt (total 18 m).

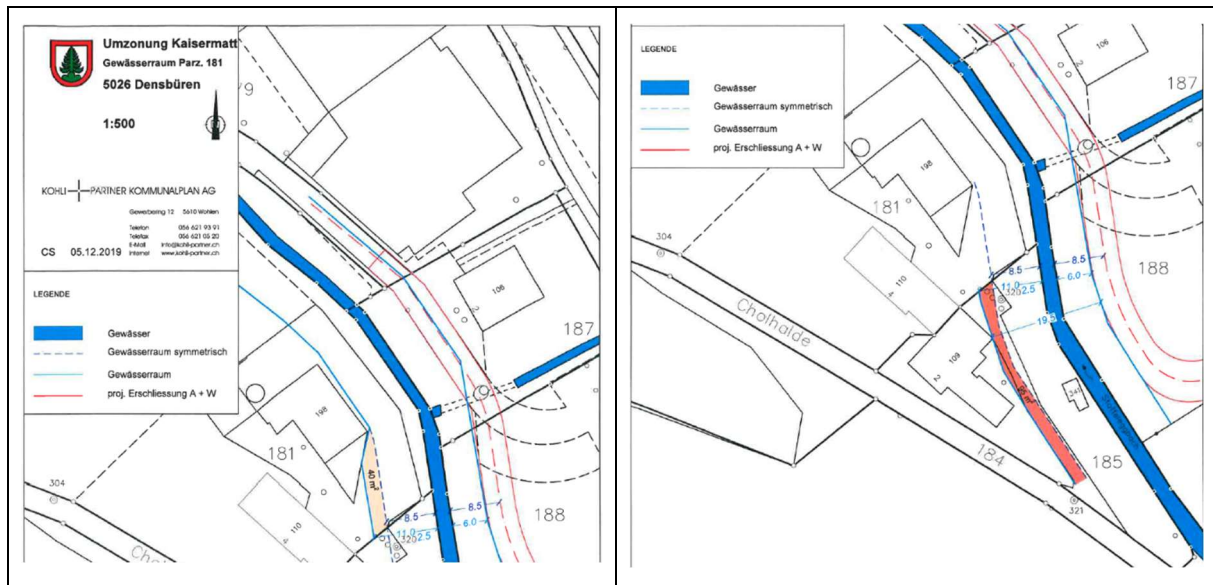


Abbildung 46 Vereinbarung betreffend Gewässerraumverordnung im Gebiet Kaisermatt in Densbüren

Auch im Bereich ab der Parzelle 152 wird eine asymmetrische Festlegung des Gewässerraums umgesetzt. Gemäss der Abteilung Raumentwicklung kann dieser Festlegung nur unter der Einhaltung von konkreten Bedingungen zugestimmt werden, welche im vorliegenden Entwurf erfüllt werden (vgl. Kap. 5.1.7, Entwicklung Gewerbe).

Zwischen Ofenbuelbach und Striehofbach beträgt die Gerinnesohlenbreite rund 2.0 m. Das Gerinne ist meist wenig beeinträchtigt (Wald, Talboden). Da der Hochwasserschutz im südlichen Teil nicht ohne weiteres gewährleistet wird, wird der Gewässerraum als überlagernde Schraffur mit 18 m Breite festgelegt.

Zwischen Striehofbach und Gemeindegrenze beträgt die Gerinnesohlenbreite rund 2.5 m. Entgegen der Karte Ökomorphologie Fliessgewässer ist dieser Abschnitt als grösstenteils wenig beeinträchtigt zu betrachten (Talboden, Wald/Hecken, mäandrierendes Bachbett). Der Hochwasserschutz ist gewährleistet. Der Gewässerraum wird als überlagernde Schraffur mit 18 m Breite festgelegt.

Der westliche Arm an der Gemeindegrenze Herznach («Wasserwerkskanal») ist ein künstliches Gewässer. Eine Ausscheidung des Gewässerraums ist entsprechend nicht zweckmässig.

Festlegung Asperbach

Gemäss Fachkarte Gewässerraum beträgt die Gerinnesohlenbreite des Asperbachs zwischen Langmattbächli und Staffeleggbach 1.5 bis 2.0 m. Dieser Abschnitt ist im Dorf teilweise eingedolt und ab Staffeleggbach wenig beeinträchtigt. Der Hochwasserschutz ist nicht ohne Weiteres gewährleistet. Der östliche Abschnitt ist zudem Teil der kantonalen Revitalisierungsplanung ist (zeitliche Umsetzung 2022-2029). Gemäss der amtlichen Vermessung beträgt die Gerinnesohlenbreite des Asperbachs zwischen dem Staffeleggbach und dem Langmattbächli auf dem wenig beeinträchtigten Gewässerabschnitt durchschnittlich 1.55 m. Unter Anwendung eines Korrekturfaktors von 1.25 beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite 1.95 m. Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgt dementsprechend unter Berücksichtigung eines beidseitigen Uferstreifens von 6 m (13.60 m Breite des Gewässerraums an dieser Stelle). Aufgrund der unterschiedlichen Gerinnesohlenbreite variiert die Breite des Gewässerraums dementsprechend. Es bleibt genügend Spielraum für die künftige Revitalisierung und für die Teiländerung „Dorfstrasse 19 Asp“. Ein bestehendes Schwimmbecken weist einen Bachabstand von 7.7 m auf und liegt damit ausserhalb des künftigen Gewässerraums.

Im Kulturland (52, 747, 748) wird für diesen Abschnitt des Gewässers eine Breite des Gewässerraums von 11 m festgelegt.

Auch im Abschnitt im Bereich der Parzelle 107 beträgt die durchschnittliche Gerinnesohlenbreite im wenig beeinträchtigten Bereich 1.40 m. Unter der Anwendung eines Korrekturfaktors von 1.25 beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite maximal 1.75 m. Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgt dementsprechend unter Berücksichtigung eines beidseitigen Uferstreifens von 6 m (13.40 m Breite des Gewässerraums an dieser Stelle). Aufgrund der unterschiedlichen Gerinnesohlenbreite variiert die Breite des Gewässerraums dementsprechend.

Ansonsten wird für das restliche Gewässer im Kulturland gemäss den kantonalen Vorgaben eine Breite des Gewässerraums von 11 m festgelegt.

Festlegung Langmattbächli

Das Langmattbächli weist entlang der Parzelle 106 und 107 im gemäss der Fachkarte Ökomorphologie wenig beeinträchtigten Abschnitt eine Gerinnesohle von 1.30 m Breite auf. Unter Anwendung eines Korrekturfaktors von 1.25 beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite maximal 1.63 m. Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgt dementsprechend unter Berücksichtigung eines beidseitigen Uferstreifens von 6 m (13.30 m Breite des Gewässerraums an dieser Stelle). Aufgrund der unterschiedlichen Gerinnesohlenbreite variiert die Breite des Gewässerraums dementsprechend.

Für den übrigen Gewässerabschnitt im Kulturland wird einen Gewässerraum mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Festlegung Orthaldenbach

Gemäss der kantonalen Fachkarte Gewässerraum beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite des Orthaldenbachs kurz vor dessen Mündung in den Staffeleggbach mehr als 2 m. Gemäss AV variiert die Breite der Gerinnesohle jedoch zwischen 1.0 und 1.5 m. Die vor Ort gemessene Gerinnesohlebreite beträgt 1.80 m. Im Durchschnitt beträgt die gemessene Gerinnesohlenbreite für das Gewässer ca. 1.10 m. Unter Anwendung eines Korrekturfaktors von 1.25 für den wenig beeinträchtigten Abschnitt beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite maximal 1.38 m. Für den im Kulturland gelegenen Orthaldenbach wird daher einen Gewässerraum mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Festlegung Bodenbächli

Gemäss der kantonalen Fachkarte Gewässerraum beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite des Bodenbächli kurz vor dessen Mündung in den Staffeleggbach mehr als 2 m. Die vor Ort gemessene Gerinnesohlebreite beträgt 1.60 m. Der entsprechende Abschnitt gilt gemäss der Karte Ökomorphologie Fliessgewässer als überwiegend naturnah oder höchstens wenig beeinträchtigt. Im Durchschnitt beträgt

die gemessene Gerinnesohlenbreite für das Gewässer ca. 0.80 m. Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgt dementsprechend unter Berücksichtigung eines beidseitigen Uferstreifens von 6 m (12.80 m Breite des Gewässerraums).

Für den übrigen Gewässerabschnitt im Kulturland wird einen Gewässerraum mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Festlegung Zelglibach

Gemäss der kantonalen Fachkarte Gewässerraum und AV beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite des Zelglibachs östlich vom Dorfteil Densbüren zwischen 1.0 – 1.5 m.

Die Gerinnesohle des Zelglibachs beträgt zwischen der Einmündung des Feretbachs und dem Stafleleggbach 1.5– 2.0 m. An diesem Standort im Dorf wurde eine Gerinnesohlebreite von 1.65 m gemessen. Dieser Bereich des Gewässers ist beidseitig verbaut (Mauer) und deshalb stark beeinträchtigt.

Im Durchschnitt beträgt die gemessene Gerinnesohlenbreite für das Gewässer ca. 1.40 m. Das Gewässer umfasst einige Zuflüsse. Gemäss der Karte Ökomorphologie und auch aufgrund der vielen Eindolungsabschnitte ist der Gewässerabschnitt als grösstenteils künstlich und stark verbaut zu betrachten. Unter Anwendung eines Korrekturfaktors von 2.00 in diesem stark beeinträchtigten Abschnitt beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite 2.80 m. Bei einer natürlichen Sohlenbreite von rund 2.80 m kommt Art. 41a GSchV zur Anwendung. Für den Gewässerabschnitt wird die Breite des Gewässerraums damit auf 14.00 m festgelegt.

Im anschliessenden Abschnitt weist der Zelglibach im gemäss Fachkarte Ökomorphologie wenig beeinträchtigten Abschnitt eine natürliche Gerinnesohle von 1.00 m Breite auf. Unter Anwendung eines Korrekturfaktors von 1.25 in diesem wenig beeinträchtigten Abschnitt beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite maximal 1.25 m. Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgt dementsprechend unter Berücksichtigung eines beidseitigen Uferstreifens von 6 m (13.25 m Breite des Gewässerraums an dieser Stelle). Aufgrund der unterschiedlichen Gerinnesohlenbreite variiert die Breite des Gewässerraums dementsprechend.

Für den übrigen Gewässerabschnitt im Kulturland wird einen Gewässerraum mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Festlegung Feretbach

Der Feretbach weist entlang des Bündtewegs im gemäss der Fachkarte Ökomorphologie stark beeinträchtigten Abschnitt eine Gerinnesohle von 1.00 m Breite auf. Unter Anwendung eines Korrekturfaktors von 1.50 beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite maximal rund 1.50 m. Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgt dementsprechend unter Berücksichtigung eines beidseitigen Uferstreifens von 6 m (13.00 m Breite des Gewässerraums an dieser Stelle). Aufgrund der unterschiedlichen Gerinnesohlenbreite variiert die Breite des Gewässerraums dementsprechend.

Für den übrigen Gewässerabschnitt im Kulturland wird einen Gewässerraum mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Festlegung Striehofbach

Gemäss der kantonalen Fachkarte Gewässerraum beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite des Striehofbachs teilweise mehr als 2 m. Gemäss AV beträgt die Breite der Gerinnesohle im betreffenden Abschnitt aber nur 1.0 – 1.5 m. Die vor Ort gemessene Gerinnesohlebreite beträgt 1.40 m. Im Durchschnitt beträgt die gemessene Gerinnesohlenbreite für das Gewässer ca. 0.80 m. Ökomorphologisch sind keine Unterschiede zu den umgebenden Bachabschnitten erkennbar, das Gerinne ist höchstens wenig beeinträchtigt. Daher ist eine Festlegung des Gewässerraums gemäss § 127 BauG zweckmässig. Für das im Kulturland gelegene Gewässer wird einen Gewässerraum mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Festlegung Zeiherbach

Die Gerinnesohlenbreite des Zeiherbachs beträgt zwischen der Einmündung des Grabmattbächli und der Einmündung Chillholzbächli (auf Höhe Gemeindegrenze zu Thalheim) ca. 1.70 m im Durchschnitt. Dieser Abschnitt ist im schmalen, südlichen Teil wenig beeinträchtigt und naturnah. Daher ist eine Festlegung des Gewässerraums gemäss § 127 BauG zweckmässig. Es wird ein Gewässerraum mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Zwischen dem Grabmattbächli und dem Weidbächli beträgt die Gerinnesohlenbreite im wenig beeinträchtigten Bereich durchschnittlich ca. 1.60 m. Unter Anwendung eines Korrekturfaktors von 1.25 beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite rund 2.00 m. Bei einer natürlichen Sohlenbreite von rund 2.00 m kommt Art. 41a GSchV zur Anwendung. Es wird ein Gewässerraum mit einer Breite von 12 m festgelegt.

Zwischen dem Weidbächli und der Gemeindegrenze zu Zeihen beträgt die Gerinnesohlenbreite gemäss Fachkarte Gewässerraum maximal 2.0 – 2.5 m. In diesem Bachabschnitt wurde eine Gerinnesohlenbreite von 2.50 m gemessen. Gemäss der Karte Ökomorphologie ist der Abschnitt als naturnah und höchstens wenig beeinträchtigt zu betrachten. Im Durchschnitt beträgt die gemessene Gerinnesohlenbreite für das Gewässer ca. 2.80 m. Bei einer natürlichen Sohlenbreite von rund 2.80 m kommt Art. 41a GSchV zur Anwendung. Daher wird für das Gewässer ein Gewässerraum mit einer Breite von 14 m festgelegt. Die benachbarte Gemeinde Zeihen hat für den Zeiherbach ebenfalls einen Gewässerraum von 14 m Breite festgelegt.

5.12 Hochwasserschutz

Um die Hochwasserschutzsicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, ein gesamtheitliches Hochwassermanagement zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen.

Rechtliche Grundlage

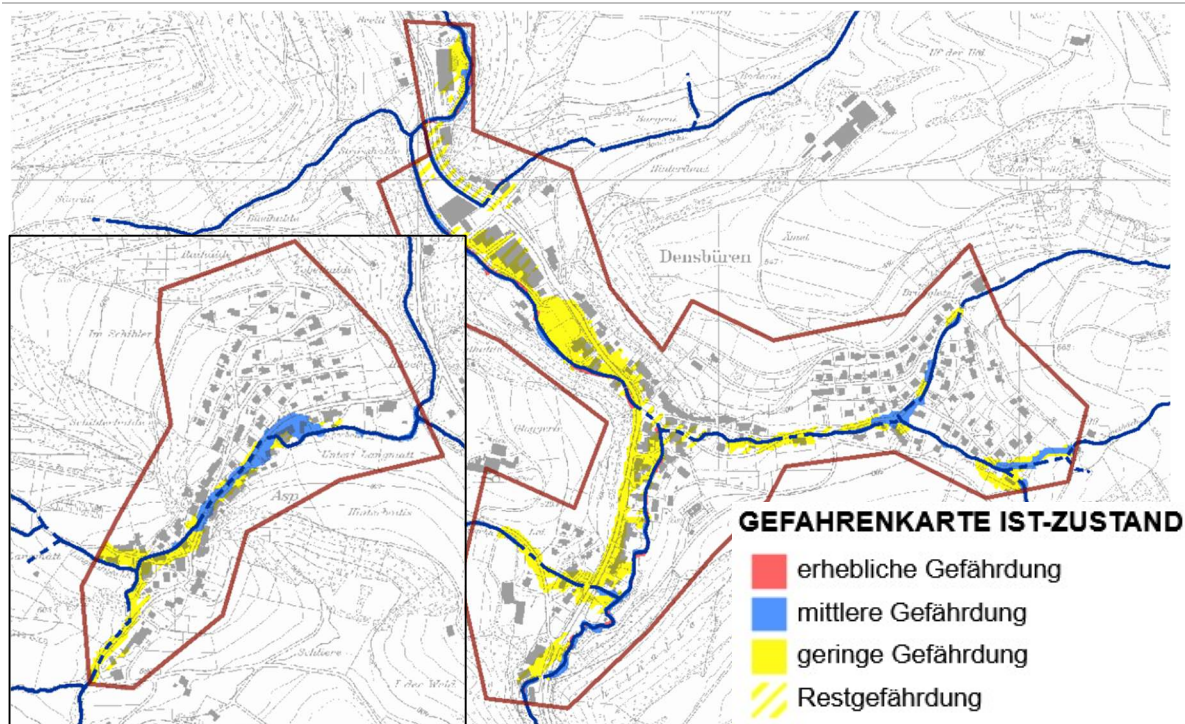
Der kantonale Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss 2.2) gibt vor, dass Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen festlegen.

Der technische Bericht «Gefahrenkarte Hochwasser Fricktal» vom September 2008 bildet die Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde Densbüren. Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Gefahrensituation Densbüren

In Densbüren geht die Hochwassergefahr (gering, mittel, erheblich, Restgefährdung) gemäss Gefahrenkarte Hochwasser Fricktal von den Seitengewässern aus, insbesondere dem Strihenbächli, dem Zelglibach und dem Feretbach. Im Ortsteil Asp geht die Hochwassergefährdung vom Asperbach und dem Langmattbächli aus.

Abbildung 47 Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser in Densbüren und Asp



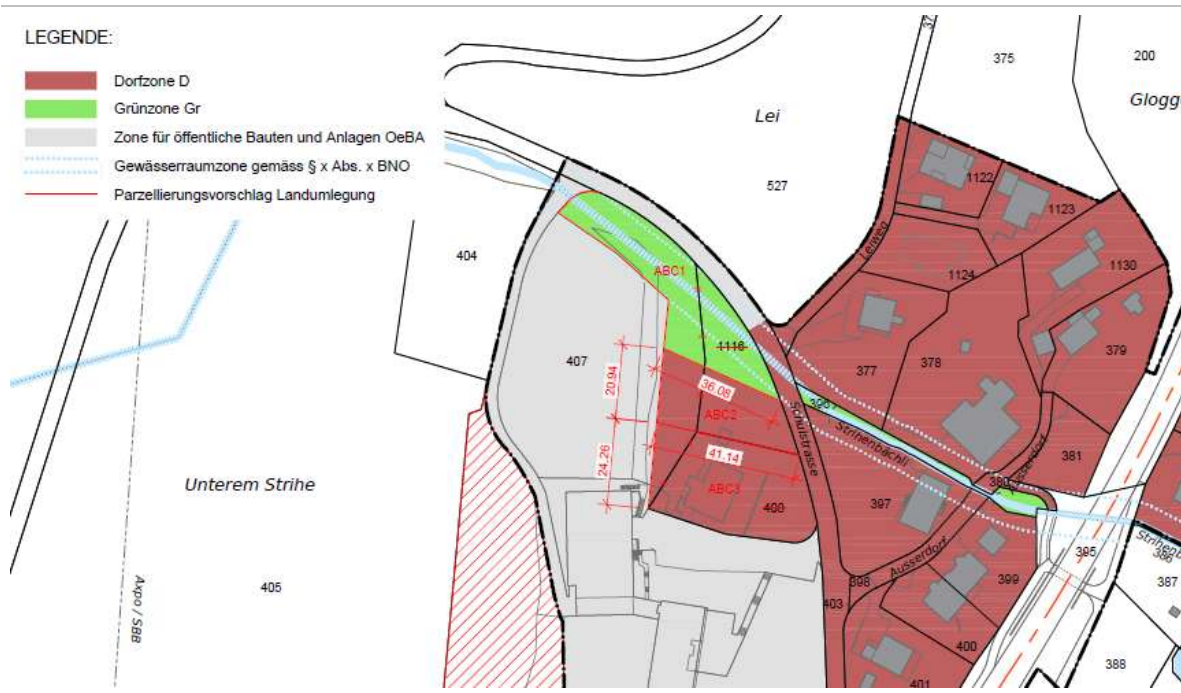
Quelle: AGIS 2021

Durch die Hochwassergefahr ergeben sich auch Schutzdefizite, welche, bedingt durch mehrere Austrittsstellen, beinahe auf der gesamten Länge der Gewässer innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen.

Innerhalb des Siedlungsgebietes werden gemäss Auskunft der Abteilung Landschaft und Gewässer in der kurzen Frist zwei Hochwasserschutzprojekte umgesetzt. Einerseits wurde im Rahmen der laufenden Sanierung der Kantonsstrasse K 107 die Strasse so angepasst, dass das Wasser ausgehend vom Strihenbächli wieder zurück in den Staffeleggbach geleitet wird. Diese Arbeiten konnten im Sommer 2022 abgeschlossen werden.

Andererseits ist die Gemeinde an der Planung von Massnahmen an den bestehenden Durchlässen am Strihenbächli. Zudem soll der Bach auf einem Abschnitt innerhalb der Bauzone offen geführt werden. Dazu ist koordiniert zum Nutzungsplanungsverfahren eine Landumlegung in Bearbeitung. Bereits besteht ein Mutationsentwurf des zuständigen Kreisgeometers auf Basis des Situationsplanes 1:1000 Entwurf Landumlegung (vgl. Anhang M). Dieser bildet die Basis für den notariellen Vorvertrag zwischen den Grundeigentümer und der Einwohnergemeinde.

Abbildung 48 Ausschnitt Parzellierungsvorschlag Landumlegung Gebiet Strihen



Quelle: Planora AG

Die Schutzmassnahmen reduzieren die Hochwassergefahr, wodurch sich nach dessen Fertigstellung ein verändertes Gefahrenbild zeigen wird. Die in der Gefahrenkarte Hochwasser abgebildete Gefahrensituation bildet demnach nicht die Begebenheiten nach, welche sich kurz oder mittelfristig einstellen werden.

Umsetzung in der Gemeinde Densbüren

Der Hochwasserschutz wird deshalb in der Nutzungsplanung in Rücksprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer mit dem Delegationsmodell umgesetzt. Dabei wird vorderhand auf eine räumlich explizite Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen mit direkt anwendbaren Bauvorschriften verzichtet. Stattdessen wird das hochwassergefährdete Gebiet auf Grundlage der Schutzdefizite im Siedlungsgebiet ausgeschieden.

Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet ist nachzuweisen, dass angemessene und projektspezifische Hochwasserschutzmassnahmen im jeweiligen Baugesuch getroffen werden (siehe § 36c BauV). Des Weiteren werden die Gebiete mit Hochwasserrestgefährdung orientierend dargestellt. Darin ist der Nachweis von Schutzmassnahmen freiwillig, wobei die Baubewilligungsbehörde den Nachweis von Schutzmassnahmen verlangen kann.

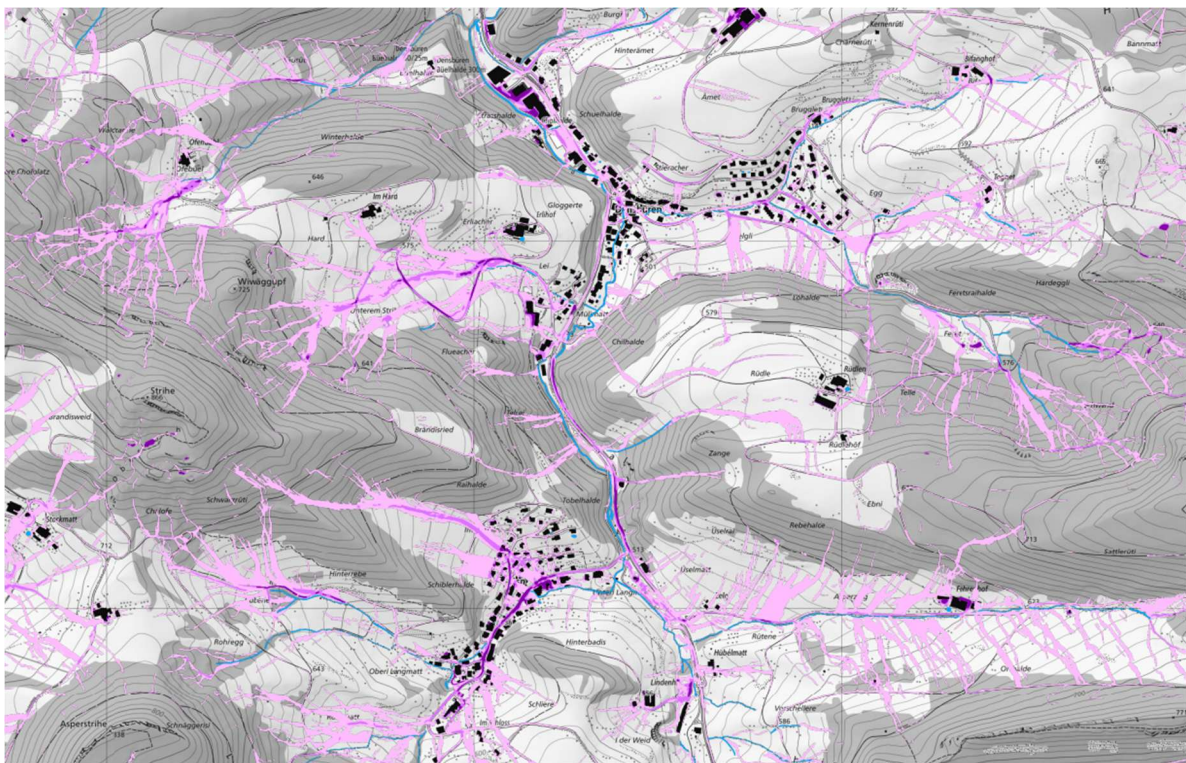
Gemäss Rücksprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer werden die hochwassergefährdeten Gebiete im Kulturland nicht als überlagerte Schutzzone ausgeschieden, da sie keine übergeordnete Bedeutung für den Hochwasserrückhalt aufweisen. Es gelten die Rahmenbedingungen von §36 der neuen BNO. Gemäss Richtplankapitel L 1.2 umfasst diese alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern und wird begrenzt durch die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarten Hochwasser. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarten Hochwasser umfasst es das Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss Gefahrenhinweiskarte Hochwasser.

Oberflächenabfluss

In Densbüren besteht an verschiedenen Hangabschnitten im Gemeindegebiet eine Gefährdung durch den Oberflächenabfluss. In den nördlichen Gebieten „Chalhalde“ und „Zelgli“ sowie weiter südlich im Gebiet „Strihe“ besteht Oberflächenabfluss.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) bietet hierzu eine grobe Gesamtübersicht, hat aber keine Rechtsverbindlichkeit. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angemessene Rechnung zu tragen. In der Bau- und Nutzungsordnung werden keine Bestimmungen festgelegt. Entsprechende Bestimmungen sind bereits übergeordnet unter § 36c BauV geregelt.

Abbildung 49 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss



Quelle: BAFU 2021

5.13 Abbaugelände

Die im Richtplan festgesetzten kurz- und mittelfristigen Abbaugelände sind im Nutzungsplan als Abbaugelände ausgewiesen und sichern den gemeindeeigenen Bedarf an Bruchsteinen und Rohmaterial. Gemäss Richtplankapitel V 2.1 ist für Kleinabbaustellen und Umschlagplätze keine Festsetzung im Richtplan erforderlich. Baubewilligungen setzen die kantonale Zustimmung voraus. In der Gemeinde Densbüren sind derzeit keine Abbaugelände im Richtplan festgesetzt.

- **Bestehende Materialabbauzone Staffeleggstrasse (Rippstal / Grossmatt):**

Die bisher im rechtskräftigen Kulturlandplan ausgeschiedene Zone unterhalb der Passhöhe wird flächengleich beibehalten, da ein weiteres Abbauprojekt geplant ist und die Rekultivierung noch nicht abgeschlossen ist.

- **Bestehendes Abbaugelände «Feret»:**

Nach Abschluss des Abbaus wird das Gebiet wieder aufgeforstet. Für die Erweiterung der Abtragsfläche liegt eine Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen (BVUAFB.21.2083) vom 16. März 2022 vor. Die bisher im rechtskräftigen Kulturlandplan ausgeschiedene Zone kann aufgehoben werden.

- **Geplante Erweiterung Mergelabbau «Feret»:**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde geprüft, inwiefern der lokale Bedarf an Mergelmaterial für den kommunalen Flurwegbau langfristig gesichert werden kann. Ursprünglich war vorgesehen, die bestehende Abbaugelände für den Mergelabbau zur Sicherung dieses Bedarfs nach Osten um rund 27 Aren zu erweitern.

Im Zuge dieser Abklärungen hat der Kanton (BVU: Abteilungen Umwelt, Landschaft und Gewässer sowie Wald) die kantonale Praxis für Kleinabbaustellen überprüft und neu geregelt. Gemäss dieser Praxis werden Kleinabbaustellen bis zu einer Fläche von 5'000 m² künftig nicht mehr zonenplanerisch im Kulturlandplan festgesetzt, sondern ausschliesslich im Rahmen eines Baugesuchverfahrens bewilligt. Befinden sich Abbaustellen im Wald, ist zusätzlich ein Rodungsgesuch einzureichen. Der Materialabbau ist zeitlich befristet (max. fünf Jahre) und setzt die Einreichung eines Endgestaltungs- bzw. Rekultivierungsplans voraus. Erfolgt innerhalb von zehn Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung kein weiteres Gesuch, ist der Abbaubereich gemäss bewilligtem Endgestaltungsplan zu rekultivieren. Allfällige Zwischendepots müssen spätestens bis zu diesem Zeitpunkt aufgebraucht sein. Einer längeren Zwischenlagerung kann nicht zugestimmt werden.

Aufgrund dieser geänderten kantonalen Praxis wird auf eine Erweiterung oder Ausscheidung einer Abbaugelände im Kulturlandplan verzichtet. Der Kulturlandplan wird diesbezüglich nicht nachgeführt.

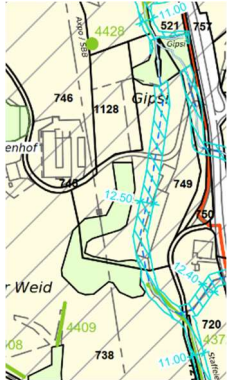
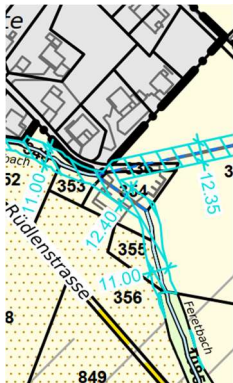
Die in diesem Gebiet vorhandene Kiesgrube war im Kulturlandplan ursprünglich als innerer und äusserer Perimeter dargestellt. Für den inneren Perimeter liegt eine rechtskräftige Rodungsbewilligung vor. Beim äusseren Perimeter des Abbaugeländes handelt es sich jedoch um Waldareal.

Die planungsrechtliche Sicherung des Endzustands von temporären Kleinabbaustellen erfolgt stattdessen über eine entsprechende Rekultivierungsbestimmung in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie dient der planungsrechtlichen Sicherung des Endzustands von temporär bewilligten Kleinabbaustellen.

5.14 Lagerzone

Gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan bestehen in den Gebieten «Gipsi» und «Bündte» Lagerzonen. Gemäss rechtskräftiger BNO ist die Lagerzone eine Weitere Zone gemäss Art. 18 RPG. Sie dienen der Aufrechterhaltung der bisherigen Baulagernutzung. Es sind nur Baulagernutzungen und Landwirtschaftsnutzungen erlaubt. Neubauten sind nicht gestattet. Das Lagergut darf höchstens bis auf eine Höhe von 8 m gestapelt werden, gemessen ab gewachsenem Terrain. In der Lagerzone gilt die Empfindlichkeitsstufe IV.

Abbildung 50: Vergleich der Ausdehnung der Lagerzone

Gebiet «Gipsi»			
KLP (rechtskräftig)	KLP (AGIS)	Richtplan (AGIS)	KLP (vorliegender Entwurf)
			
Gebiet «Bündte»			
KLP (rechtskräftig)	KLP (AGIS)	Richtplan (AGIS)	KLP (vorliegender Entwurf)
			

Für ein Neuerlassen der Lagerzonen ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung aufzuzeigen, inwiefern diese die raumplanungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere den Trennungsgrundsatz, das Konzentrationsprinzip und die Standortgebundenheit erfüllen und gestützt darauf genehmigungsfähig sind.

Gemäss der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 13. Juni 2024 sei die Notwendigkeit der Beibehaltung dieser Zonen nicht erkennbar, andererseits hätten die Grundeigentümer-schaften nach Erreichen des Planungshorizontes einer Planung kein Recht auf die Beibehaltung einer einmal für ihr Grundstück geschaffenen Nutzungsordnung.

Lagerzone «Gipsy»

- Parzelle 1128: Nach Rutschungen wurden Terrainanpassungen bewilligt und vorgenommen. Die Flächen werden aktuell durch den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb genutzt. Eine Baulagernutzung fand folglich nicht statt oder wurde mittlerweile aufgegeben.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der fehlenden aktuellen Baulagernutzung, die aufrechtzuerhalten wäre, des angelegten Terrainverlaufs (Terrassierung) und dem nicht erkennbaren Erfordernis nach einem Standort ausserhalb der Bauzone, wird gemäss Abteilung Raumentwicklung die Notwendigkeit des Erhalts der Lagerzone auf der Parzelle 1128 als nicht gegeben erachtet.

➔ Die Fläche der Lagerzone auf der Parzelle 1128 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

- Parzelle 749: Die Parzelle 749 (Gipsi) wird mit Ausnahme des nördlichen Bereichs seit geraumer Zeit im Sinne der Lagerzone genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich verschiedene Bauten, die ca. 1955 erstmals kartiert wurden. Der Betrieb kann als altrechtlicher Gewerbebetrieb angesehen werden, der bei einer Zuweisung zur Landwirtschaftszone unter den Besitzstand gemäss Art. 37a RPG in Verbindung mit Art. 43 RPV (Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen) fallen würde. Danach sind Erweiterungen in einem vergleichbaren Umfang möglich, wie dies über die Vorschriften in § 21 der rechtskräftigen BNO (der Erhalt steht im Vordergrund, Neubauten sind nicht gestattet) der Fall ist. Aufgrund dieser Umstände und dem nicht erkennbaren Erfordernis nach einem Standort ausserhalb der Bauzone, wird gemäss Abteilung Raumentwicklung die Notwendigkeit des Erhalts der Lagerzone auf der Parzelle 1128 als nicht gegeben erachtet.

➔ Die Fläche der Lagerzone auf der Parzelle 749 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Lagerzone «Bündte»

Die Lagerzone im Gebiet der Parzelle 353 und 354 wird von der B+M AG genutzt. In Anbetracht der vorgesehenen Einzonung im Gebiet Burgmatt, deren Notwendigkeit unter anderem mit der angestrebten Konzentration auf einen Standort und dem Verzicht auf verschiedene Aussenlager begründet, wird die Notwendigkeit der Lagerzone gemäss Abteilung Raumentwicklung als nicht mehr gegeben erachtet.

➔ Die Fläche der Lagerzone auf den Parzelle 353 und 354 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Am 16. September 2024 fand mit den Grundeigentümern der Lagerzonen-Parzellen eine Sitzung zur Besprechung der kantonalen Auslegeordnung statt. Es wurde entschieden, dass an der Rückführung der Lagerzone in die Landwirtschaftszone festgehalten wird.

5.15 Wald

5.15.1 Kantonaler Waldgrenzenplan

Der Wald wird in seiner Fläche und räumlichen Verteilung erhalten, als Produzent des nachwachsenden Rohstoffs Holz bewirtschaftet, als wertvoller Lebensraum gefördert und als attraktives Landschaftselement weiterentwickelt.

Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt werden. Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Kanton Aargau statische Waldgrenzen. Einwachsende Bestockungen ausserhalb der festgelegten Waldgrenzen gelten nicht mehr als Wald.

Änderungen am festgelegten Waldareal sind nur noch in drei Fällen möglich:

- Durch bewilligte Rodungen oder Ersatzaufforstungen
- Aktive Neuausscheidung auf Antrag Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung
- Unwesentliche Änderungen im Rahmen der amtlichen Vermessung

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird Wald im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt.

5.15.2 Naturschutz im Wald

Gebiete, in denen der Naturschutz vor anderen Bedürfnissen Vorrang hat, sind im Nutzungsplan festzulegen. Dies betrifft die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss Richtplan sowie vertraglich geregelte Massnahmen in speziell bewirtschafteten Waldflächen.

In der Gemeinde Densbüren gibt es mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Diese werden, sofern sie nicht von einem der untenstehenden Schutzgebiete überlagert sind, als „Naturschutzzonen im Wald“ (Kategorie N) im Kulturlandplan und der BNO (Vorschriften) eingetragen. Für folgende Waldflächen wurden spezielle Massnahmen zu Gunsten des Naturschutzes langfristig vertraglich geregelt (Kategorie P):

- Altholzinseln Sonnenberg/Homberg, Schulhalde, Burghalde-Urgiz, Talrai, Feretsraihalde, Pfaffenhalde, Egg-Königstein
- Naturwaldreservate Sattlrüti-Rebhalde, Hard West, Strie
- Spezialreservat Waldreservat Hundrai.

5.15.3 Aufforstungsflächen

Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen der Spezialzone Aufforstung gemäss §21 BNO dienen als Ersatzaufforstungen und als Abtauschflächen für Rodungen. Die Zonenflächen wurden den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Bis auf die Fläche beim Tellenweg wurden bei sämtlichen Aufforstungsflächen die Aufforstung abgeschlossen, wodurch sie nun als Waldareal in Erscheinung treten.

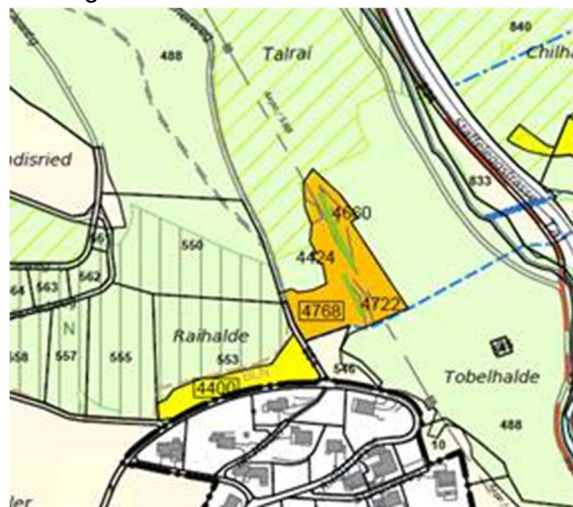
Innerhalb der Planungskommission wurde eine Erweiterung der Aufforstungszonenflächen im Bereich Talrai, Tobelhalde diskutiert. Die relevante Fläche ist von drei Seiten von bestehendem Wald umgeben und wird aktuell landwirtschaftlich als Q2-Vertragsfläche (LABIOLA) bewirtschaftet. Aufgrund der stetigen Nachfrage nach solchen potenziellen Aufforstungsflächen wurden konkrete Abklärungen vorgenommen: Gemäss Rücksprache mit dem zuständigen Kreisförster ist das Potenzial zur Aufforstung seitens der kantonalen Abteilung für Wald gegeben. Zusätzlich wurde seitens des zuständigen Landschaftsarchitekten Victor Condrau, welcher die Inventarisierung des Natur- und Landschaftsinventars verantwortet, abgeklärt, welches ökologische Potenzial angesichts einer Aufforstung verloren gehen könnte:

„Gemäss meiner fachlichen Einschätzung kann ich eine Aufforstung auf der besagten Fläche (vgl. Anhang) nicht unterstützen. Naturschützerisch und auch landschaftlich hat dieser Landschaftsraum eine hohe Bedeutung. Die Fläche wird als extensive Weide Q2 (hohe Qualität) genutzt und soll neu unter Naturschutz gestellt werden. Zudem befindet sich darin eine bereits geschützte Hecke und eine neu zu schützende Hecke“.

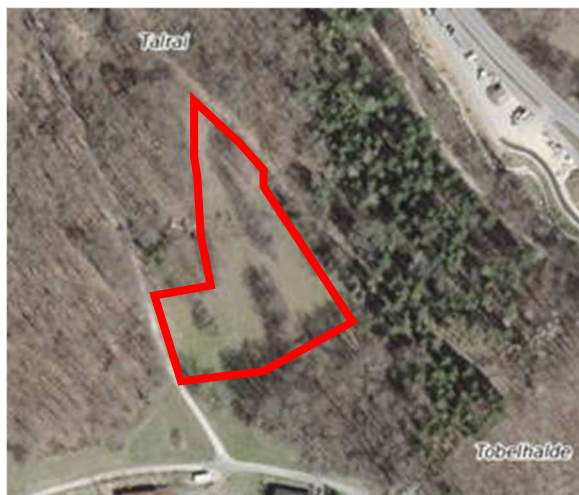
Auf eine Umzonung wird vorderhand verzichtet und alternative Standorte gesucht.

Abbildung 51 Potenzielle Aufforstungszonenfläche im Gebiet Talrai, Tobelhalde

Auszug aktueller KLP-Entwurf



Luftbild 2021



Quelle: Planora AG / AGIS

5.16 Umwelt

5.16.1 Böden

Die bodenkundliche Grundlagenkarte gemäss Richtplan L 1.3 ist für Behörden bei raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Bodenaushub zu fördern. Die beiden Hinweiskarten Prüferperimeter Bodenaushub (mögliche Bodenbelastungen) und Verzeichnis Aufwertung Fruchtfolgeflächen (Flächen für Bodenverbesserungen) liefern entsprechende Informationen dazu.

5.16.2 Grundwasser

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen. Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Grundwasserfassung Mülilmatt stammt von 2012 sowie die Quelfwasserfassungen Waldtanne und Waldbruder von 2013. Es besteht kein Handlungsbedarf im Bereich der Grundwasserschutzzonenreglemente.

Die Gemeinde liegt im Bereich der Grundwasserfassung Mülilmatt über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu baulichen Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet. Beim Erwerb von Grundstücken und bei Bauprojekten ist dies bei der Nutzungsplanung zu beachten.

5.16.3 Entwässerung / Versickerung

Bei der Änderung oder Neufestsetzung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung zu prüfen. Dabei sind die abwassertechnischen Erschliessungen und notwendigen Anpassungen der Entwässerungssysteme massgebend. Es sind die Weisungen der Abteilung für Umwelt im Ordner Siedlungsentwässerung zu beachten. Der Gemeinderat misst parzelleninternen Versickerungsfähigkeit grosse Wichtigkeit bei. Mittels §59 BNO Retention sind neu Retentionsmassnahmen vorzusehen und Vorplätze möglichst versickerungsfähig auszugestalten.

Der Gemeinderat beabsichtigt zudem das Finanzierungsreglement (Reglement über die Abgaben für Wasser, Abwasser und Strassen) dahingehend zu reformieren, dass versickerungsfähige Beläge geringere Kosten zu tragen haben. Dadurch soll ein starker Anreiz zur Berücksichtigung versickerungsfähiger

Beläge und damit ein wertvoller Beitrag für die gemeindeübergreifende Retentionssituation geschaffen werden.

5.16.4 Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Planungswerte nicht überschritten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Bei Umzonungen in lärmempfindliche Nutzungszonen ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Erschliessung und Erteilung von Baubewilligungen weiterhin erfüllt sind. In lärmvorbelasteten Bauzonen sind geeignete Planungsmassnahmen zu prüfen und in der BNO festzuhalten.

Die Parzellen 138, 139 ("Burgmatt") und 152 ("Kaisermatt") der geplanten Einzonungen in die Arbeitszone 1 (Gewerbe) befinden sich im akustischen Einflussbereich der stark befahrenen Kantonsstrasse K 107. Gemäss Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Als lärmempfindlich gelten Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten (z.B. Büro, Besprechungszimmer).

Beide geplanten Einzonungsgebiete liegen nicht direkt an der Kantonsstrasse. Dazwischen liegt jeweils eine Gewässerparzelle mit Bestockungen. Für Wohnen und Gewerbe (ES III) gelten die Planungswerte von 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht.

Im Gebiet Baumgarte sind die Planungswerte um 4 bis 6 dB und im Gebiet Kaisermatt um 2 bis 4 dB überschritten. Gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV können Teile von Nutzungszonen einer nächst höheren Empfindlichkeitsstufe zugordnet werden (Aufstufung). Gemäss Bundesgericht ist eine Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung jedoch nicht schon bei geringfügiger Überschreitung des Immissionsgrenzwertes zulässig.

Gemäss Art. 29 LSV heisst es:

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Zur Einhaltung der Planungswerte und Umsetzung einer Lärmreduktion zu bewirken können folgende Massnahmen ergriffen werden:

- Insbesondere Gebäudeanordnung/Grundrissgestaltung: Durch die Anordnung von nicht lärmempfindlichen Gebäudeteilen und Räumen (Garage, Abstellräume, Gebäudeerschliessung, Sanitäranlagen) auf der Seite der Lärmquelle und die lärmempfindlichen Räume (Büro, Arbeitsräume, Besprechungszimmer) auf der lärmabgewandten Seite
- Weiter Gebäudeform: möglichst schlanke Gebäudekörper mit 12 m Breite

Weiter haben auch die Bestockungen entlang der Gewässer bei beiden Gewerbebezonen einen abschirmenden Effekt auf die erzeugten Lärmimmissionen der Kantonsstrasse.

Wie bereits erwähnt stellt die Hauptlärmquelle in der Gemeinde Densbüren die Kantonsstrasse K107 (Hauptstrasse) dar, welche ein Verkehrsaufkommen von ca. 11'000 Fz/Tag (Strassenbelastungsplan Agis, Messung Nr. 767, eingangs Herznach, 2019). Gemäss technischem Bericht zur Belagssanierung der Kantonsstrasse K 107 vom April 2016 wird innerorts der lärmarme Belag «SDA 4» verlegt. Dies reduziert den Verkehrslärm um bis zu 75 %. Damit wird der aktuell hohen Lärmbelastung entlang der Hauptstrasse Rechnung getragen. Im Bereich der Parzellen 138 und 139 ist kein Einbau eines lärmarmen Belages geplant, da sich diese Parzellen im Ausserortsbereich befinden.

Die Lärmemissionen der Gewerbeanlagen sind gemäss Einschätzung der Gemeinde Densbüren als gering zu betrachten und sind daher unproblematisch. Die Gewerbeanlagen befinden sich am Rand des Dorfzentrums.

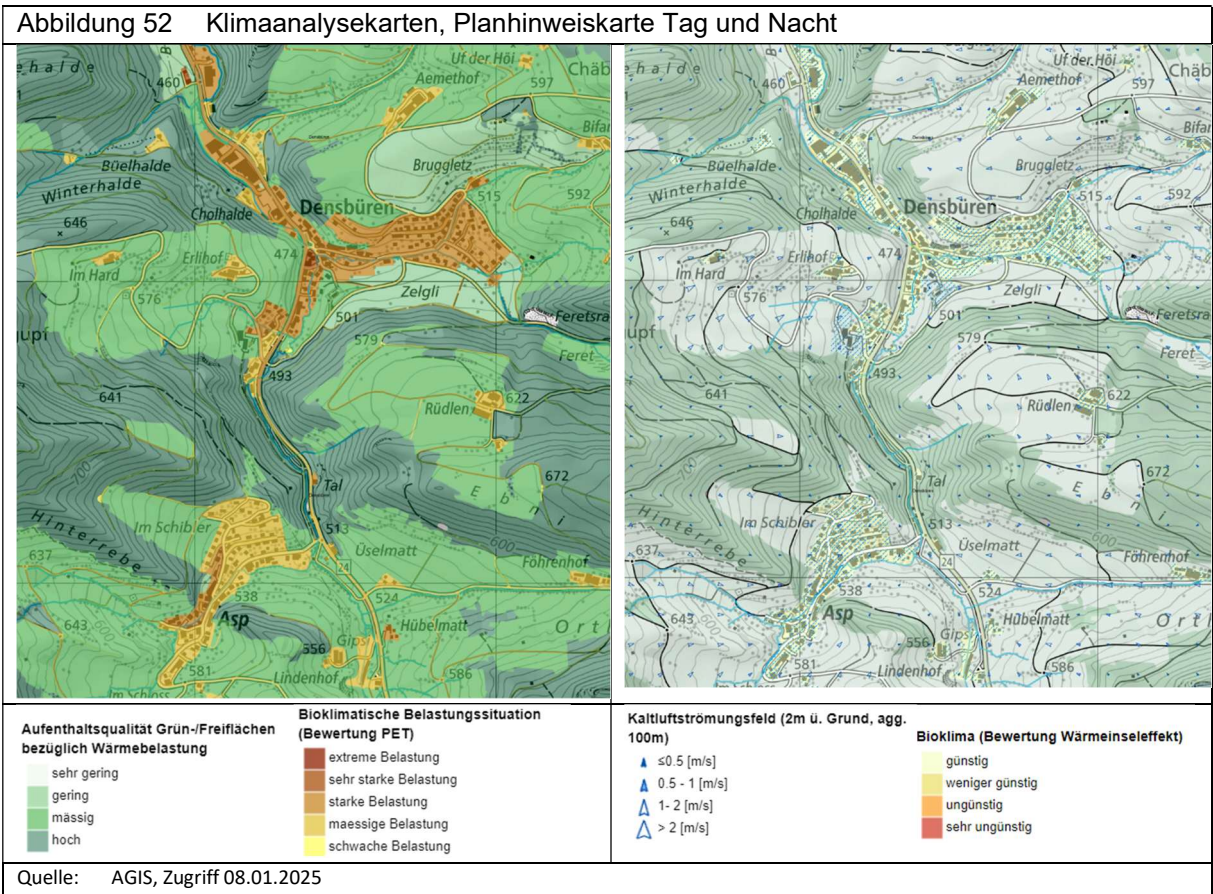
5.16.5 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Weiter sollen gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. e. RPG die Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Klimanalysekarte von Densbüren zeigt, dass sich der Wärmeinseleffekt in untergeordnetem Masse teilweise entlang der Kantonsstrasse und in den beiden Gewerbegebieten zeigt. Entlang des Tals ausserhalb des Siedlungsgebietes hat es viele Kaltluftentstehungsgebiete, welche dem Wärmeinseleffekt entgegenwirken.

Die Planhinweiskarte Tag zeigt, dass in den beiden Gewerbegebieten Burgmatt und Kaisermatt sowie teilweise im Dorfkern und in Asp die bioklimatische Situation stark ist. In den Gewerbegebieten ist dies mit der starken Versiegelung und im Ortskern mit der Verdichtung zu begründen. Die Aufenthaltsqualitäten der umliegenden Grün- und Freiflächen (Wälder, Naherholungsgebiete, Gewässer) bezüglich Wärmebelastung sind dagegen mässig bis hoch.

Die Planhinweiskarte Nacht für Densbüren liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft vorwiegend von Südwesten und Südosten kommt und nach Norden entlang des Tals in das Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt.



Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung will die Gemeinde Densbüren die Durchgrünung des Siedlungsgebietes sichern und fördern. Die Grünräume sollen auch einen Beitrag an die Biodiversität und die Klimaregulation leisten.

In der BNO wird in den Planungsgrundsätzen festgelegt, dass qualitative Siedlungsentwicklungen sowie Massnahmen zur klimaangepassten und wassersensiblen Siedlungsentwicklung zu entwickeln sind. Auch werden Anforderungen an die Gestaltungspläne definiert, dass klimaangepasste Überbauungen zu realisieren sind. Im Gestaltungsplangebiet Baumgarte ist gemäss BNO ein qualitätssicherndes Verfahren als Basis durchzuführen, in welchem die Bedürfnisse unter anderem in Bezug auf Gemeinschafts- und Aussenräume zu erfüllen sind. Auch werden zu Parkfeldern, Spielflächen und zur Umgebungsgestaltung entsprechende Bestimmungen in der BNO aufgeführt.

Mit der Umlagerung der Dorfzone und damit zusammenhängenden Umzonung der OeBA-Zone in eine Grünzone entlang des Strihenbächlis wird eine Grünfläche geschaffen. Auch an anderen Orten werden Parzellen entlang von Gewässern den Grünzonen zugewiesen und damit die Schutzbedürfnisse der Gewässer und der Uferbereiche gewahrt.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes im Kulturland werden zahlreiche Hecken als Schutzobjekte im Kulturlandplan ausgewiesen. Die Naturschutzzonen werden erweitert und mit einer Pufferzone ausreichend vor Nährstoffpuffereinträgen geschützt.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes kann durch die Landschaftsschutzzone die Offenhaltung der Landschaft zur Gewährleistung der bestehenden Kaltluftströme gewährleistet werden. Auch die Ausscheidung der Gewässerräume zur Sicherung der Gewässer und der Ufervegetation tragen zur Durchgrünung und ökologischen Vernetzung des Siedungsraums bei.

5.16.6 Aussenraumgestaltung

Stützmauern und Einfriedungen

Zur Umgebungsgestaltung werden gemäss §55 BNO Bestimmungen zu Stützmauern und Einfriedungen gemacht. Diese sind auf das Minimum zu beschränken, in der Regel zu bepflanzen und mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Hangparallel geführte Stützmauern und Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 1.50 m zu beschränken. Höhenüberschreitungen sind nur zulässig, wenn die Bauwerke gestaffelt ausgeführt werden. Zwischen den Staffeln sind begrünte Bermen mit einer Mindestdiefe von 80 cm anzulegen.

Es erfolgt eine Höhenbeschränkung. Bei Überschreitung dieser Höhe sind diese zu staffeln. Damit wird sichergestellt, dass diese begrünt werden und sich damit besser in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Auf Basis der kantonalen Empfehlung wird eine Mindestdiefe von 80 cm für Bermen festgelegt.

Nicht hangparallele Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 3.00 m aufweisen, sofern dies funktional erforderlich ist, insbesondere bei Garageneinfahrten oder Anlagen zur Sicherung und Erschliessung von Zugängen auf stark geneigten Grundstücken. Sie sind gestalterisch so auszuführen, dass sie sich in das Gelände einfügen.

In der Gemeinde Densbüren hat es an den Hanglagen bereits einige vorhandene Stützmauern, welche eine Höhe von 3 m und grösser aufweisen. Die Zulässigkeit von solchen Stützmauern wird jedoch in Abhängigkeit zur funktionalen Erforderlichkeit gesetzt. Dies betrifft insbesondere Garageneinfahrten oder Anlagen zur Sicherung und Erschliessung von Zugängen auf stark geneigten Grundstücken. Mit stark geneigten Grundstücken ist ein Gefälle von mindestens 20% gemeint. Sie müssen gestalterisch in das Gelände eingepasst werden, um das Orts- und Landschaftsbild nicht übermässig zu beeinträchtigen.

Schotter-/Steingärten

Schotter- und Steingärten sollen aus ökologischen, klimatischen und gestalterischen Gründen beschränkt werden. Schottergärten bieten kaum Lebensraum für Tiere, wirken der Artenvielfalt entgegen und verhindern das Wachstum von Wildpflanzen. Weiter speichern Schottergärten Wärme und geben sie langsam ab, was die Umgebung aufheizt. In Zeiten des Klimawandels ist das auch auf dem Land problematisch, vor allem bei anhaltender Hitze. Zudem sind Schottergärten oft mit Folien oder Vlies unterlegt, wodurch Regenwasser schlechter versickert. Gerade in dörflichen Gemeinden mit viel Natur und traditionellen Gärten wirken Schottergärten oft unpassend und können so das charakteristische Erscheinungsbild massgebend stören.

In der Dorfzone gemäss §11 BNO werden Schottergärten als besonders problematisch für das Orts- und Landschaftsbild angesehen. Deshalb wird festgelegt, dass diese in der Dorfzone unzulässig sind. In allen anderen Zonen wird definiert, dass die Gesamtfläche von Schottergärten ohne Bepflanzung maximal 1% der Grundstücksfläche, jedoch höchstens 5 m², betragen darf. Damit wird sichergestellt, dass Parzellen mit unterschiedlicher Grundstücksfläche gleichbehandelt werden und der Anteil der Schottergärten innerhalb eines überschaubaren Bereichs bleibt.

Strassenraumgestaltung

Im räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) wurde festgehalten, dass die Strassenraumgestaltung inklusive Gestaltung der Vorplätze und Gärten ein wichtiges Thema darstellt. Der Masterplan Kaisermatt greift diesen Aspekt auf und formuliert erste konzeptionelle Aussagen zur Strassenraumgestaltung.

Aufbauend auf dieser Grundlage werden in der revidierten BNO klare Anforderungen an die Gestaltung der Übergangszonen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken aufgenommen. Die BNO wird im Zuge dessen mit einer qualitätsvollen Bestimmung zur Strassenraumgestaltung ergänzt, die für alle Bauzonen Geltung hat.

Ziel ist eine gestalterisch kohärente, durchgrünte und gut strukturierte Ausformung der Strassenräume, insbesondere durch Massnahmen wie Bepflanzung, durchlässige Einfriedungen, Begrünung von Mauern sowie geeignete Belagswahl. Damit soll ein Beitrag zur Aufenthaltsqualität, zur mikroklimatischen Verbesserung sowie zur Siedlungsidentität geleistet werden.

5.16.7 Energie

Gemäss Richtplankapitel E 1.1, Energiegesetz und Energieverordnung wird eine nachhaltige Energiestrategie festgelegt. Darin wird die Energieversorgung, Energieanwendung, Umwelt und Klima beschrieben. Das kantonale Energiegesetz ermöglicht es den Gemeinden, eine kommunale Energieplanung zu erstellen und in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbaren Energie einen aktiven Beitrag zu leisten. Die Gemeinden können die vorhandenen Energieträger räumlich sinnvoll koordinieren und günstige Voraussetzungen für die vermehrte Nutzung von Abwärme und erneuerbarer Energiequellen schaffen.

In der BNO gemäss §44 wird zu diesem Zweck neu festgehalten, dass ein Fernwärmeanschluss zu prüfen ist, wenn Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung steht. Dies gilt insbesondere für Mehrfamilienhäuser sowie bei gewerblichen Nutzungen.

Solaranlagen

Solaranlagen sind in der Bauzone grundsätzlich zulässig, ausser die Gemeinde regelt für bestimmte Gebiete bzw. Zonen aufgrund des Schutzzwecks etwas anderes. Bei Solaranlagen ist das massgebende Kriterium für das zulässige Ausmass die Einpassung. Charakteristisch für den Dorfkern von Densbüren ist unter anderem die bestehende traditionelle, landwirtschaftlich geprägte Dachlandschaft. Einerseits soll diese in ihrer Erscheinung bewahrt werden, andererseits sollen jedoch im Sinne einer

fortschrittlichen Energiepolitik Solaranlagen auch in der Dorfzone erlaubt sein. Bereits heute und insbesondere mit dem Fortschritt der Technik sind dorfbildkonforme Solaranlagen möglich. Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dächern der Dorfzone soll deshalb weiterhin erlaubt sein. Vorgabe ist jedoch, dass sie sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen sind. Der ruhige Gesamteindruck einer Dachlandschaft ist, unter Einbezug aller Dachauf- bzw. einbauten, durch eine rücksichtsvolle Dimensionierung und Anordnung sowie durch eine unauffällige Materialisierung zu erhalten. Diese erhöhten Anforderungen zur Einpassung werden in der BNO festgeschrieben. In den restlichen Bauzonen bestehen keine gemeindespezifischen Einschränkungen.

Neu soll bei Neubauten und/oder bewilligungspflichtigen Dachsanierungen der Einbau einer Solaranlage geprüft werden. Ist eine Solaranlage nicht Bestandteil des Baugesuches, ist dies seitens der Bauherrschaft zu begründen und diese Begründung dem Baugesuch beizulegen. Nachvollziehbare Gründe können insbesondere eine zu starke Beschattung, wie auch eine ungeeignete Dachform sein, welche keine genügend grosse und zusammenhängende Fläche bietet. Der Gemeinderat sieht ein Merkblatt bzw. eine Checkliste vor, welche der Baugesuchsmappe beigelegt werden kann (nach Muster Stadt Baden).

5.16.8 Luftreinhaltung

Zur Verringerung der Luftbelastung durch den motorisierten Verkehr sind allfällige Einzonungen in erster Priorität in Gebieten vorzusehen, die bereits mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind oder neu erschlossen werden. Dasselbe gilt für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen wie Einkaufszentren, Sportanlagen usw. Für diese Nutzungen sind in der BNO Vorgaben zur Erschliessung, Parkierung und umweltrechtlichen Massnahmen zu machen.

5.16.9 Elektromagnetische Strahlung

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine 132/150 KV-Hochspannungsfreileitung. In einem Abstand von ca. 30 m zur Trasseachse wird der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla eingehalten. Für Bauzonen, die vor Inkrafttreten der NISV eingezont wurden, werden keine Anforderungen für Bauzonen gestellt. Entsprechend besteht im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision kein Handlungsbedarf.

Gemäss Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen neue Bauzonen in der Nähe von Freileitungen nur dann festgelegt werden, wenn der Anlagegrenzwert (1 pT) eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann. Es ist ein Abstand von 40 m zu den Freileitungen einzuhalten. Empfindliche Räume (z.B. Arbeitsplätze) sollen ausserhalb dieses Abstandes angeordnet werden.

Dies gilt auch für das Einzonungsgebiet Kaisermatt Nord, bei welchem der erwähnte Abstand zum Bau- feld für Hauptbauten ebenfalls eingehalten ist (vgl. nachfolgender Planausschnitt).

6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

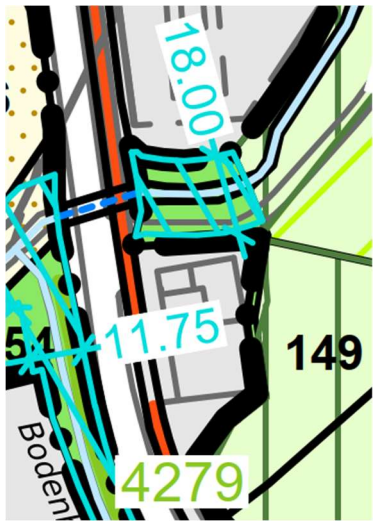
Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die einzelnen Planungsinstrumente hinsichtlich der Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben und den Bedürfnissen der Gemeinde überprüft. Kapitel 6.1 beschreibt die Erfassung des neuen rechtskräftigen Zustands des Bauzonen- und Kulturlandplans gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung. Kapitel 6.2.1 listet die Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans auf, die resultierend gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung in der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt wurden. Die Änderungen des Bauzonenplans sind zusätzlich im Änderungsplan im Anhang mit Änderungsnummer vermerkt und verortet. Anpassungen in der BNO sind in Kapitel 6.4 beschrieben.

6.1 Rechtskräftiger Bauzonenplan

Zusätzlich zu den aufgeführten Umzonungen wurde der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung neu erfasst. Neu ist die Festlegung von „übrigem Gemeindegebiet“ nicht mehr möglich. Entsprechende Gebiete sind einer zweckmässigen Zone zuzuweisen. Daraus resultierende Flächenverschiebungen sind im Änderungsplan aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht erfasst. Nebst der parzellenscharfen Festlegung der bestehenden Zonen und der Strassenausscheidung gemäss den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und –lieferung vom 1. April 2022 wurden nachfolgende Gebiete genauer betrachtet. Die Gesamtbilanz der Flächenverschiebungen ist in Kapitel 5.6.4 ersichtlich. Aufgrund der Strassenausscheidung vergrössert sich die Bauzonenfläche gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

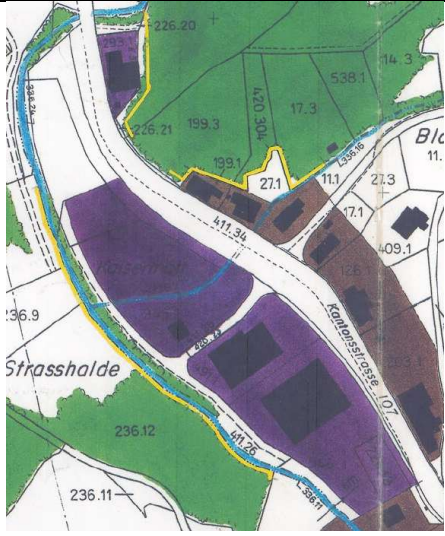
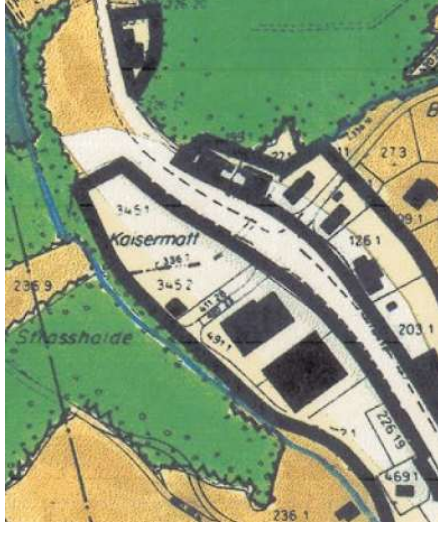
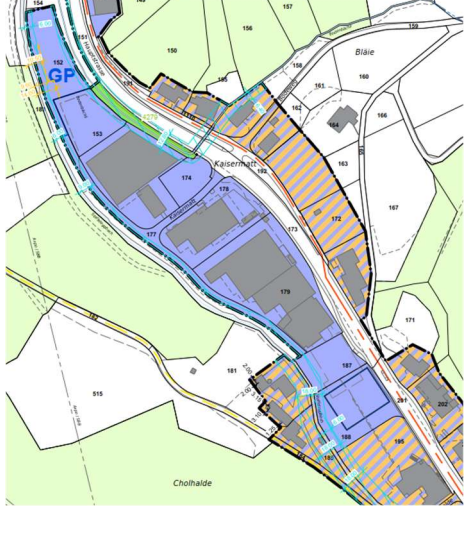
Nachfolgend werden die relevanten Anpassungen am Bauzonenplan im Sinne des Anordnungsspielraums gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5. aufgeführt:

Gewerbe Burgmatt Süd

Kantonaler Richtplan	Rechtskräftiger Zonenplan Bauzonenplan	Rechtskräftiger Zonenplan Kulturlandplan	Entwurf Kulturlandplan
			

Gemäss Richtplan befindet sich zwischen zwei Flächen mit Siedlungsgebiet eine Fläche Kulturland. Gemäss Bauzonenplan befindet sich zwischen Bauzone, Wald und Gewässer übriges Gebiet. Gemäss Kulturlandplan reicht die Bauzone bis an den Waldrand. Entsprechend Richtplan und dem rechtskräftigen Bauzonenplan wird das ehemalige übrige Gebiet dem ökologischen Aufwertungsstandort zugewiesen.

Gewerbe Kaisermatt

Kantonaler Richtplan	Rechtskräftiger Bauzonenplan
	
Rechtskräftiger Kulturlandplan	Entwurf Bauzonenplan
	

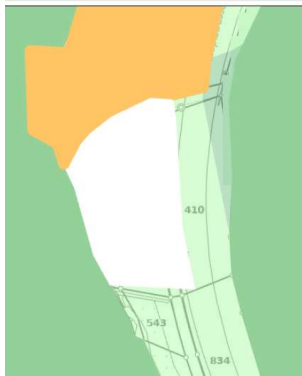
Das Gebiet Kaisermatt befindet sich gemäss Richtplan grösstenteils im Siedlungsgebiet, teilweise aber auch in Bauzonen gemäss Art. 18 RPG (graue Fläche). Ein Teilstück weist im Richtplan keine Festlegung auf (weisse Fläche). Zwischen Gewerbegebiet und Wald (westlich) liegt Kulturland. Gemäss Aussage der Sektion Grundlagen und Kantonalplanung der Abteilung Raumentwicklung sind die grauen und weissen Festlegungen im Richtplan nicht nachvollziehbar. Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan befindet sich zwischen Gewerbezone und Kantonsstrasse sowie zwischen Gewerbezone und Wald übriges Gebiet. Gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan reicht die Bauzone im Westen bis zur Waldgrenze, nördlich der Bauzone und Richtung Kantonsstrasse besteht übriges Gebiet.

Die Bauzonengrenzen werden im revidierten Zustand nach Datenmodell bestmöglich gemäss Richtplan und rechtskräftigem Bauzonenplan umgesetzt. Das übrige Gebiet wird gemäss technischen Richtlinien aufgrund der raumplanerischen Situation den angrenzenden Nutzungen zugewiesen. Entsprechend verbleibt zwischen Gewerbezone und Wald ein Streifen Landwirtschaftszone, zwischen Gewerbezone und Kantonsstrasse wird anstelle des übrigen Gebiets eine Grünzone innerhalb der Gewässerparzelle ausgeschieden. Der Richtplan ist anschliessend an die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung entsprechend fortzuschreiben.

«Werkhof LIG 412 / 411»

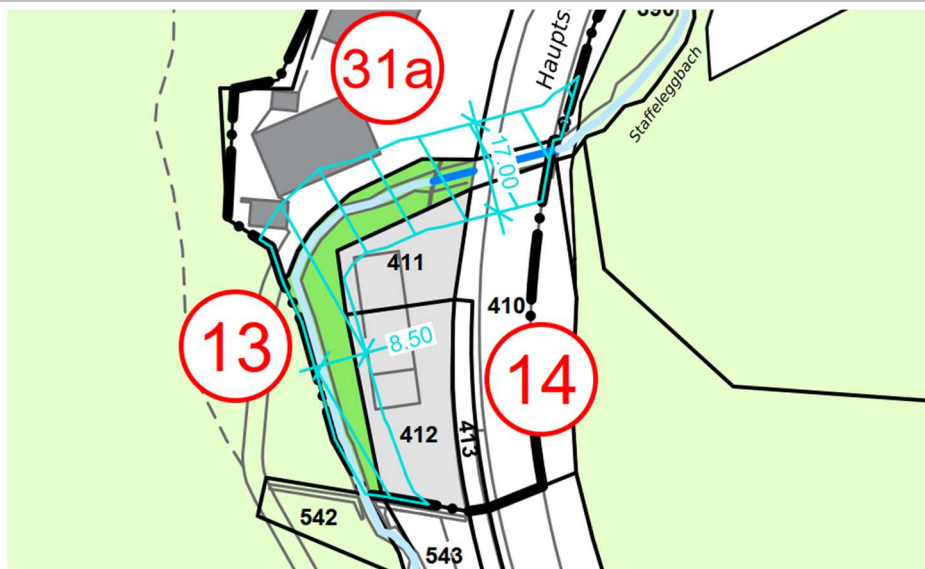
Die beiden Parzellen LIG 411 (Fasler Transporte AG, 350 m²) und 412 (Einwohnergemeinde, 610 m²) weisen im Richtplan keine Festlegung auf (weisse Fläche). Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan befindet sich die beiden Parzellen ausserhalb des Siedlungsgebietes (weisse Fläche). Gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan hingegen liegen die beiden Parzellen klar innerhalb der schwarzen Bandierung (Siedlungsgebiet). Die rechtskräftige Nutzungsplanungssituation ist in diesem Fall nicht eindeutig. Die Gemeinde beabsichtigt, am bestehenden Holzschopf auf der Vorderseite Tore zu montieren und im offenen Bereich eine Rückwand einzubauen. Der Schopf dient unter anderem dem Gemeindebauamt als Einstellraum. Dieser kann aber auch von der Feuerwehr als Lagerung von Sandsäcken für den Hochwasserschutz genutzt werden. Die Nutzung der Baute wird nicht verändert.

Gemäss der Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 4. Oktober 2016 ist die Schopfbaute in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, da sie nicht den in dieser Zone vorgesehenen Zwecken dient. Das Bauvorhaben ist unter der Besitzstandgarantie zu beurteilen. Solche Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Allerdings sind dabei strenge Kriterien zu beachten, welche die Möglichkeiten relativieren.

Kantonaler Richtplan	Rechtskräftiger Bauzonenplan
	
Rechtskräftiger Kulturlandplan	Entwurf Bauzonenplan
	

Um zukünftig einen rechtlich eindeutigen Rahmen schaffen und allfällige Erweiterungen an den bestehenden Bauten vornehmen zu können, werden die Parzellen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Änderung Nr. 14) und die angrenzende Gewässerparzelle der Grünzone zugewiesen (vgl. Änderung Nr. 13) zugewiesen. Diese Änderung erfolgt aufgrund der nicht eindeutigen Ausgangslage in den rechtskräftigen Nutzungsplänen nicht als Einzonung, sondern als Änderung im Rahmen des Anordnungsspielraumes (kompensationslos). Dies wurde so bereits mit dem zuständigen

Abbildung 54 Änderung-Nr. 14 Einwohnergemeinde, Parzellen 411 und 412



Quelle: Planora AG

Die Bauzonenaussengrenze wird westlich der beiden Parzellen LIG 411 und 412 auf die Grenze der Gewässerparzelle des Staffeleggbaches gelegt. So kann eine klare Festlegung des Siedlungsgebietes gewährleistet werden. Dieses beinhaltet ebenfalls die Fläche der Gewässerparzelle, welche der Grünzone zugewiesen wird.

6.2 Bauzonenplan

Im Folgenden ist die Legende des Entwurfs des Bauzonenplans mit den inhaltlichen Festlegungen und den zugehörigen Paragraphen ersichtlich.

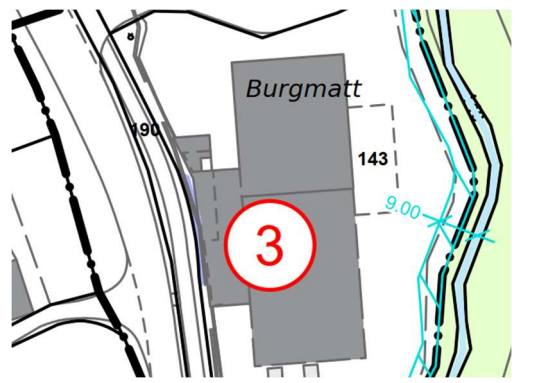
Nutzungszonen		
	Dorfzone D	BNO § 11
	Wohnzone W2	BNO § 12
	Wohn- und Arbeitszone WA	BNO § 13
	Arbeitszone AI (Gewerbe)	BNO § 14
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	BNO § 15
	Sonderzone Herzberg	BNO § 16
	Grünzone Gr	BNO § 17
Überlagerte Schutzzonen		
	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Burgmatt, Kaisermatt, Herzberg, Baumgarte)	BNO § 5
	Hanglage	BNO § 12, Abs.3
	Gewässerraumzone	BNO § 27
	Perimeter Kopfbau Kaisermatt	BNO § 14
	Bereich für Gebäude bis max. 21.50 m Gesamthöhe	BNO § 10 Abs. 1
	Waldbaulinie gemäss §48 Abs. 3 BauG	BNO § 38
Baudenkmal		
	Gebäude mit Substanzschutz	BNO § 30
	Ensembleschutzzone (Müliweg/Im Winkel)	BNO § 31
Kulturobjekte		
	Kulturobjekt	BNO § 31
Naturobjekte		
	Hecken, Feld- und Ufergehölze	BNO § 29
	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen, Alleen	BNO § 29
Orientierungsinhalt		
	Wald	
	Gewässer	
	Fliessgewässer offen / eingedolt	
	Rechtskräftiger Sondernutzungsplan	
	Entwicklungsstandort Dorfplatz	
	Kantonales Denkmalschutzobjekt	
	Historische Verkehrswege	
	Wanderwege	
	Kantonaler Radweg	
	Hochspannungsleitung Axpo	
	Gemeindegrenze	
	Bauzonengrenze	
	Amtliche Vermessung (Stand: Mai 2025)	

6.2.1 Bauzonenplanänderung

Die Bauzonenplanänderungen im Zusammenhang mit den angestrebten Einzonungen und der Kompensation der eingezonten Bauzonenfläche (Auszonungen) sind in den Kapiteln 5.2.7 (Einzonungen) und 5.2.8 (Auszonungen) abgehandelt und werden in diesem Kapitel nicht nochmals aufgegriffen. Dies betrifft die Einzonungen (Änderungs-Nr. 1, 2) und Auszonungen (Änderungs-Nr. 15, 18, 32 und 33) des Änderungsplans Bauzonen.

Nachfolgend werden die übrigen Änderungen des Bauzonenplans erläutert und begründet. Sämtliche Anpassungen im Bauzonenplan werden mittels einer Nummer auf dem Änderungsplan Bauzonen verortet (ÄP-Nr.) und sind in einer separaten Tabelle (siehe Anhang K) festgehalten. Die Tabelle Mehrwertabgabe und Baupflicht (siehe Anhang L) gibt zudem eine Übersicht über die Flächen der einzelnen Einzonungen bzw. Umzonungen sowie über die Mehrwertabgaberelevanz gemäss § 28a BauG.

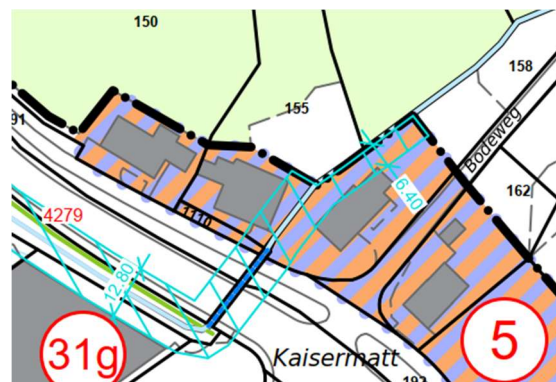
Densbüren – Burgmatt Süd (Änderung Nr. 3)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzonen
	

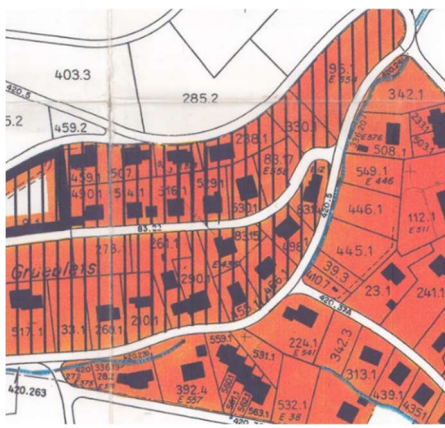
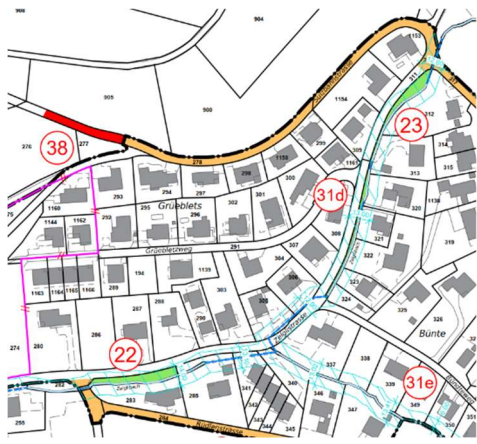
Auf der Parzelle Nr. 143 in der Burgmatt wird die Bauzonengrenze an den neuen Parzellenverlauf angepasst und eine Fläche übriges Gebiet der Arbeitszone zugewiesen.

Änderung Gewässerraumzone (Änderung Nr. 31a bis g)

Für die Gewässer Staffeleggbach, Asperbach, Langmattbächli, Zelglibach, Feretbach, Strihenbächli und Bodenbächli wird durch eine Überlagerung die Gewässerraumzone festgelegt, welche die Gewässerschutzbedürfnisse und den Raumbedarf des Gewässers sicherstellt.

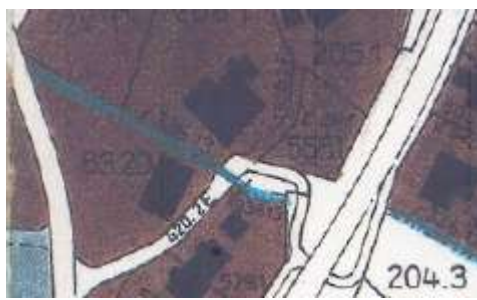
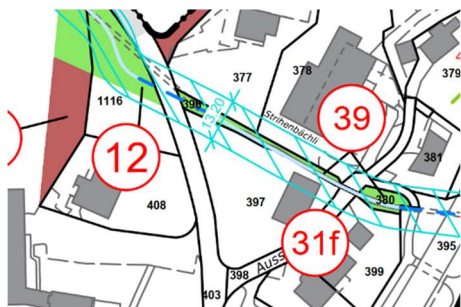
Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzonen
	

Densbüren – Gewässerparzellen (Änderung Nr. 22, 23)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzonen
	

Die Gewässerparzellen innerhalb des Gewässerraums (z.B. Zelglibach) werden einer Grünzone zugewiesen, da in diesem Bereich ohnehin keine Bauten und Anlagen zugelassen sind.

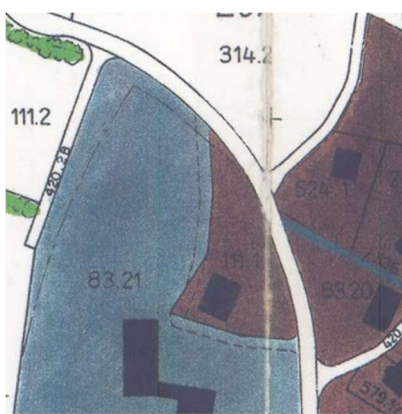
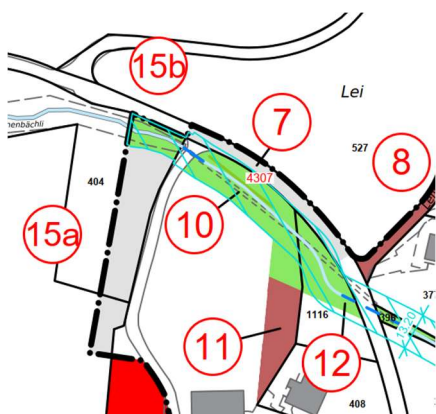
Densbüren Ausserdorf, Parzelle 396 (Änderung Nr. 31f und 39)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Bauzonenplanentwurf
	

In Densbüren Ausserdorf wurde eine kleine Fläche „übriges Gebiet“ innerhalb einer Gewässerparzelle der Grünzone zugewiesen. Sie befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan innerhalb der Bauzonen und innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Richtplan.

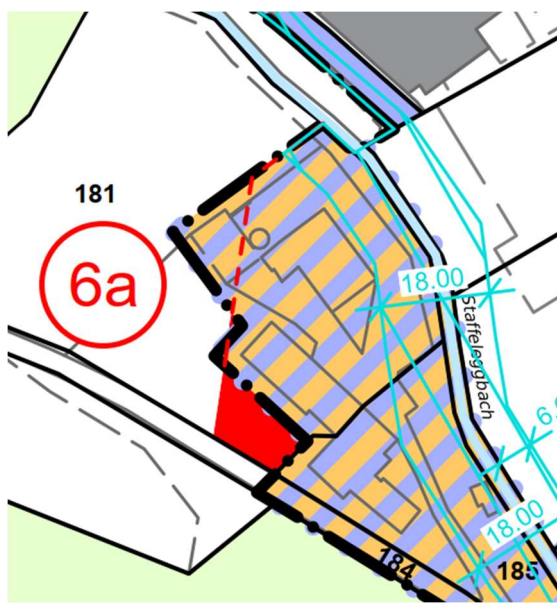
Die Gewässerparzelle 396 innerhalb des Gewässerraums (Strihenbächli) wird einer Grünzone zugewiesen, da in diesem Bereich ohnehin keine Bauten und Anlagen zugelassen sind.

Densbüren – Hochwasserschutzprojekt Strihenbächli und Umlagerung Dorfzone (Änderung Nr. 10, 11, 12)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzonen
	

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt Strihenbächli wird für das Gewässer der Gewässerraum und in diesem Bereich eine Grünzone ausgeschieden. Dabei wird die Dorfzonenfläche auf den Parzellen 408 und 1116 arrondiert, so dass eine zweckmässige und sinnvolle Bebauung ermöglicht wird. Mit der Änderung der Bauzonenfläche wird die Grundlage für ein Landumlegungsverfahren erarbeitet. Detaillierte Angaben können dem Anhang M entnommen werden.

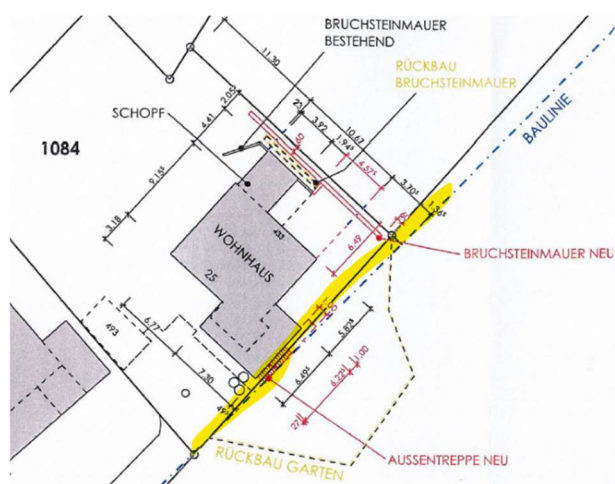
Densbüren – Bauzonenarrondierung Cholhalde (Änderung Nr. 6a)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzonen
	

Das Bauzonengebiet wird im Bereich der Liegenschaft Cholhalde 4.3 (Assekuranznummer 173) auf der Parzelle 173 arrondiert. Im Bereich der verhältnismässig steilen Böschung wird das Baugebiet ausgezont und im Bereich der bestehenden Liegenschaft flächengleich wieder angesiedelt. Der Flächenausgleich wurde mit einem Abstand von 2 m bzw. 3 m zu den bestehenden Liegenschaften vollzogen. Aus der Arrondierung resultiert keine Pflicht zur Mehrwertabgabe (Arrondierung erfolgt auf derselben Parzelle, Bagatellgrenze).

Densbüren – Einzonung Aussentreppe Parzelle 1084 (Änderung Nr. 34)

Rechtskräftiger Bauzonenplan (AGIS) und Luftbild	Bauzonenplan und Änderungsplan Bauzonen
	



Durch eine gesamtheitliche Überprüfung der Bauzonen- und Parzellengrenzen wurde auf der Parzelle 335 eine Gartenanlage innerhalb der Landwirtschaftszone eruiert, welche nicht zonenkonform ist. Die Grundeigentümerschaft hat deshalb ein Baugesuch für den Rückbau der Gartenanlage eingereicht. Bis anhin erfolgte die Feinerschliessung der Gartenanlage (Vorplatz, Sitzplatz) über diese Fläche in der Landwirtschaftszone.

Quelle: Baugesuch Parzelle 1084, Situationsplan

Als alternative Erschliessung möchte der Grundeigentümer entlang der bestehenden Fassadenlinie des Gebäudes eine 1 m breite Aussentreppe erstellen. Eine solche Treppe entlang der Fassadenlinie des Gebäudes wurde gemäss dem PA des Gemeinderates vom 14. März 1995 bewilligt. Im Zuge des

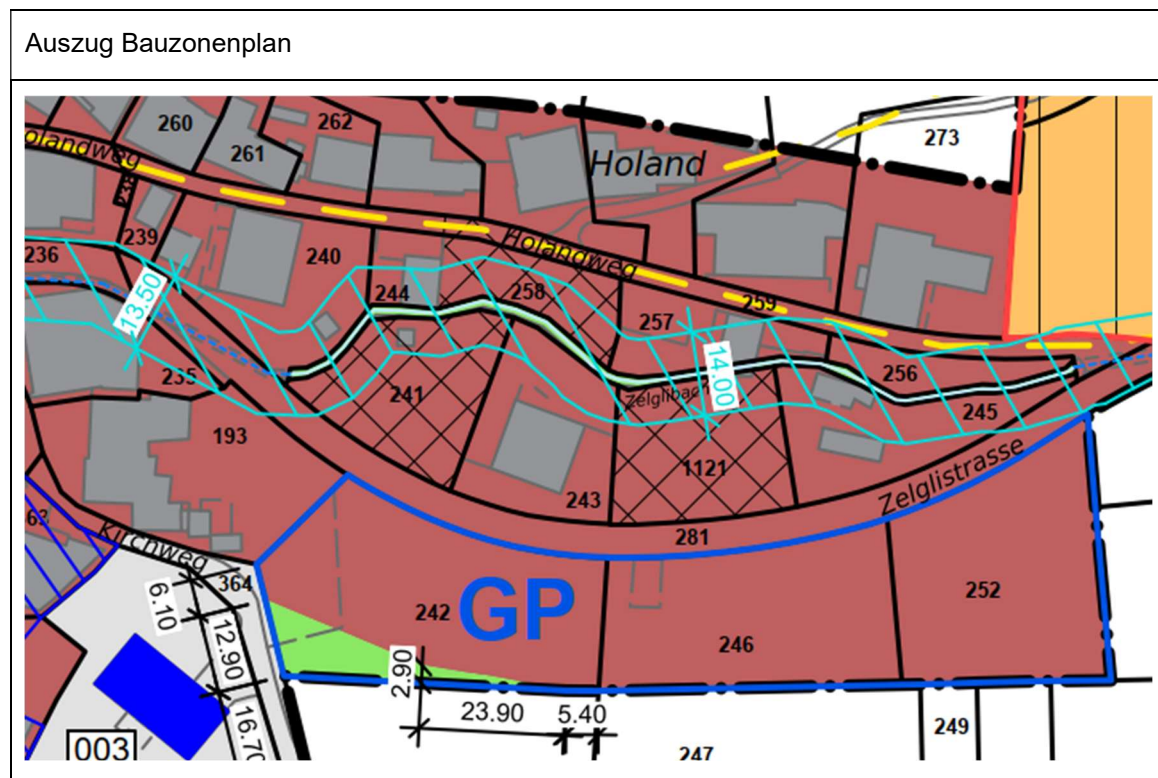
Rückbaus der Gartenanlage möchte der Gemeinderat dem Grundeigentümer die Erstellung der damals rechtmässig bewilligten Treppe nun gewähren. Sie ist innerhalb der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und soll mit einer geringfügigen Einzonung entsprechend legitimiert werden. Die geringfügige Einzonung soll aufgrund des damals bewilligten Projekts kompensationslos erfolgen.

In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Varianten zur Bauzonenabgrenzung geprüft:

- a. Bauzonenabgrenzung entlang Treppe mit 1 m Abstand
- b. Bauzonenabgrenzung entlang Treppe mit 1 m Abstand plus 60 cm gemäss §29 BauV
- c. Bauzonenabgrenzung entlang Treppe mit 2 m Abstand zum Kulturland

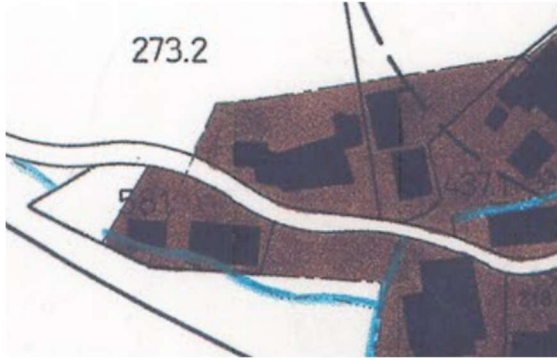
Gemäss §35 der neuen BNO kann der Gemeinderat einer Reduktion des Abstandes von 2 m gegenüber dem Kulturland zustimmen (vorbehältlich der Vermeidung von nennenswerten Auswirkungen und der Sicherstellung einer qualitativen Gestaltung des Siedlungsrandes). Zur Legitimation der damals bewilligten Treppe und des Abstandes von 2 m zum Kulturland für Bauten und Anlagen wird Variante c weiterverfolgt und bei der Bauzonenabgrenzung berücksichtigt.

Densbüren – Entwicklungsgebiet Dorfplatz.



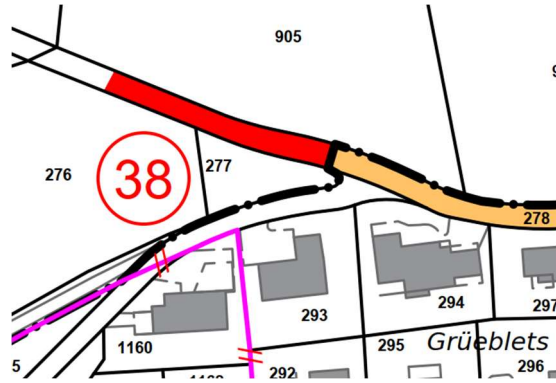
Der Gemeinderat hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, wo im Ortsteil Densbüren ein neuer, attraktiv gestalteter Dorfplatz realisiert werden könnte. Ein ursprünglicher Standort im Gebiet der Mühle wurde verworfen, da er im Zusammenhang mit dem geplanten Ensembleschutz als schwierig bzw. nicht vereinbar erachtet wird. Als potenzieller Entwicklungsstandort wird weiterhin das Areal vis-à-vis Baumgarte zwischen der Zelglistrasse und dem Holandweg (inkl. Teilabschnitt Holandweg) erachtet. Der Gemeinderat beabsichtigt mit den Grundeigentümern das Gespräch zu suchen. Einer Überlagerung als «Entwicklungsstandort Dorfplatz» steht damit nichts entgegen. Sie dient ausschliesslich der planerischen Vororientierung (Orientierungsinhalt) und stellt keine verbindliche Festlegung dar, weshalb sie nicht im Änderungsplan Bauzonen dargestellt wird.

Asp – Parzellen Nr. 106 / 107 (Änderung Nr. 29 und 30)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzonen
	

In Asp wurde die Bauzonengrenze auf den Parzellen Nrn. 106 und 107 an die neuen Parzellengrenzen angepasst. Insgesamt werden 161 m² zusätzlich von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone eingezont. Dadurch wird die Bebaubarkeit der Parzellen erhöht, was die Siedlungsentwicklung nach innen fördert. Die Einzonung erfolgt im Sinne des Anordnungsspielraums gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5. Dieser Lösungsansatz setzt voraus, dass die geplante Einzonungsfläche im Sinne von § 25 Abs. 3 lit. b) Baugesetz (BauG) in Verbindung mit § 11 Bauverordnung (unwesentliche Änderung) eine Fläche von höchstens 200 m² umfasst. Im Gegenzug wird auf den Parzellen 218 und 551 eine Fläche von 70 m² ausgezont.

Densbüren – Parzellen Nr. 278 (Änderung Nr. 38)

Rechtskräftiger Gestaltungsplan GP Stieracher (Baugebiet)	Änderungsplan Bauzonen
	

Da die Strasse in diesem Bereich nach den Plänen und Anforderungen des GP Stieracher ausgebaut ist, wird das Teilgebiet der Strasse auf der Parzelle 278 gemäss Richtplan S1.2 Planungsanweisung 3.5 ausgezont bzw. der Landwirtschaftszone zugewiesen. Für den GP ergeben sich keine Auswirkungen, da dieser Teil bereits gemäss den Vorgaben des GP umgesetzt ist.

6.3 Kulturlandplan

Im Folgenden ist die Legende des Entwurfs des Kulturlandplans mit den inhaltlichen Festlegungen und den zugehörigen Paragraphen ersichtlich.

Landwirtschaftszone		
	Landwirtschaftszone	BNO § 18
	Rebbauzone	BNO § 20
Schutzzonen im Kulturland		
	Magerwiese / Trockenstandort	BNO § 22
	Extensive Weide	BNO § 22
	Ökologischer Aufwertungsstandort	BNO § 23
Überlagerte Schutzzonen		
	Landschaftsschutzzone	BNO § 24
	Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	BNO § 24
	Nährstoffpufferzone	BNO § 25
	Naturschutzzone Wald	BNO § 26
	Altholzinsel / Naturwaldreservat	BNO § 26
	Orchideenreicher Föhrenwald	BNO § 26
	Feucht- und Nassstandort	BNO § 26
	Spezialzone Aufforstung	BNO § 21
	Gewässerraumzone	BNO § 27
	Gewässerraumumsetzung als Abstand (symbolische Linie)	BNO § 27
Schutzobjekte		
	Hecken, Feld- und Ufergehölze	BNO § 29
	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen, Alleen	BNO § 29
	Natürliche Aufschlüsse, Höhlen, Felsen	BNO § 29
	Tümpel, Kleinweiher	BNO § 29
	Trockenmauern	BNO § 29
	Kulturobjekt	BNO § 32
Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG		
	Materialabbauzone	BNO § 34
Orientierungsinhalt		
	Fruchtfolgefläche	
	Wald	
	Gewässer	
	Grundwasser- und Quellschutzzonen	
	Fliessgewässer offen / eingedolt	
	Kantonsstrasse	
	Kantonales Denkmalschutzobjekt	
	Historische Verkehrswege	
	Wanderweg	
	Kantonaler Radweg	
	Hochspannungsleitung Axpo	
	Bauzonengrenze	
	Gemeindegrenze	
	Amtliche Vermessung (Stand: Mai 2025)	

6.4 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet die wichtigsten materiellen Änderungen, welche in der neuen Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt wurden. Sie basiert auf den Leitlinien zur räumlichen Entwicklung gemäss dem Räumlichem Entwicklungsleitbild (REL). Weiter wurden die aktuellen Bedürfnisse und Ziele sowie die Erfahrung in der Anwendung der bisherigen BNO berücksichtigt.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
Ehem. §3	Verdichtung und Siedlungserneuerung	Aufgehoben; weitestgehend in §6 integriert
§ 3	Planungsgrundsätze	Mit den Planungsgrundsätzen in der BNO werden Ziele für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren definiert. Sie basieren auf dem REL. Ebenso wird eine Bestimmung zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung aufgeführt.
§ 5	Anforderungen an Gestaltungspläne	Für die Gestaltungsplanpflichtgebiete Baumgarte, Kaisermatt und Burgmatt werden konkrete Anforderungen an den Gestaltungsplan festgelegt.
§ 6	Weitere Planungsinstrumente	Möglichkeit für Gemeinderat, weitergehende nicht grundeigentümerverbindliche Konzepte, Inventare oder Richtpläne zu erstellen.
§ 7	Vertragliche Mehrwertabschöpfung	Regelung, wann eine vertragliche Mehrwertabschöpfung von Planungsvorteilen zum Tragen kommt.
§ 8	Verwendungszweck der Erträge der Mehrwertabgabe	Auflistung der Verwendungszwecke von kommunalen Beiträgen.
§ 9	Optimale Baulandausnutzung	- Neuer Artikel im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens - Durch eine Parzellierung soll eine sinnvolle Überbaubarkeit nicht verunmöglicht werden. Weiter ist zu verhindern, dass durch die Parzellierung weitere Zielsetzungen des Raumplanungsrechts umgangen werden.
§ 10	Bauzonen	- Die Tabelle gibt einen Überblick über die verschiedenen Bauzonen sowie deren Baumasse und Nutzungsziffern. - Talseitige Fassadenhöhe ersetzt Gebäudehöhe; Gesamthöhe ersetzt Firsthöhe - Neue Wohn- und Arbeitszone WA; Baumasse in Anlehnung an bisherige Dorfzone. - Anpassung der Geschosshöhe bei gewerblichen Nutzungen neu auch in Arbeitszone möglich.
§ 11	Dorfzone	- In der Dorfzone steht die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung des dörflichen Charakters sowie die Pflege und Verbesserung des Ortsbildes im Vordergrund. - Neu soll die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr explizit erwähnt werden. Die Landwirtschaftsbetriebe sind allesamt ausgesiedelt – eine Neuansiedlung in die Dorfzone ist nicht erwünscht. - Präzisierung der Vorschriften bzgl. Neu- und Ersatzbauten, Umbauten, Umnutzungen und Dachgestaltung - Präzisierung fachliche Beratung, Fachgutachten - Einführung Baupflicht für Gestaltungsplanpflichtgebiet Baumgarte
§ 12	Wohnzone W2	Die W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohneinheiten bestimmt.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
		- Ausserhalb der besonders bezeichneten Hanglage erfolgt eine Liberalisierung der Vorschriften zu Dachform - Flachdächer sind neu zugelassen. - Zulassung von Terrassenhäusern bei guter Einpassung
§ 13	Wohn- und Arbeitszone WA	- Neue Wohn- und Arbeitszone, Verkaufsgeschäfte sind ebenfalls zugelassen. - Gewerblich genutzte erste Vollgeschosse dürfen analog der Dorfzone und der Arbeitszone I eine Höhe von 4 m aufweisen. - Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 45° auszuführen.
§ 14	Arbeitszone I (Gewerbezone)	- Umbenennung in Arbeitszone I, Verbot von Verkaufsgeschäften des täglichen Bedarfs - Die Arbeitszone AI ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen sowie Bürobauten bestimmt. - Es sind mindestens zwei Vollgeschosse zu realisieren, eingeschossige Gebäude sind nicht zulässig. - Die Baumasse und Abstände legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung sämtlicher Interessen fest. - Einführung Baupflicht für Gestaltungsplanpflichtgebiete Burgmatt und Kaisermatt <i>Absätze 2 und 3 sind nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes, da sie Inhalt der erst kürzlich genehmigten Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan «Kaisermatt Süd Parzellen 187, 188» vom 27.10.2021 waren (Planbeständigkeit).</i>
§ 15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse bestimmt. - Wahrnehmung der Vorbildfunktion in Bezug auf Energieeffizienz
§ 16	Sonderzone Herzberg	Die Sonderzone Herzberg ist nur für Bauten und Anlagen bestimmt. dient der Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bauvolumen. Es sind nur Nutzungen gestattet, die für einen reibungslosen und zeitgemässen Betrieb eines Seminar- und Begegnungszentrums notwendig sind. - Es wird festgelegt, dass im Bereich der heutigen Nutzung des Parkplatzes keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. - Es ist eine hochwertige Bebauung anzustreben. - Der rechtskräftige Absatz 3 wird aufgehoben, da dieser eine Einschränkung der Besitzstandgarantie darstellt.
§ 17	Grünzone	- Die neu berücksichtigte Grünzone dient dem Schutz und der Freihaltung der Gewässer und ihrer Umgebung und der Gliederung des Baugebietes. - Sie ist von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher Vegetation zu gestalten. Sämtliche Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.
§ 20	Rebbauzone	Die Rebbauzone wird neu in die BNO aufgenommen. Entsprechende Zonenflächen liegen innerhalb des kantonalen Rebkatasters und sind für den Rebbau bestimmt. Es sind nur dem Rebbau dienende Bauten und Anlagen gestattet. Sie baulichen Anlagen haben sich landschaftlich gut in die Umgebung einzupassen.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
§ 21	Spezialzone Aufforstung und Rekultivierung	▪ Präzisierung, dass Abtausch für Rodungen möglich ist. ▪ Einführung einer Bestimmung aufgrund neuer Regelung für Kleinabbaustellen. Sie dient der planungsrechtlichen Sicherung des Endzustands von temporär bewilligten Kleinabbaustellen. Eine zonenplanerische Ausscheidung im Kulturlandplan ist nicht erforderlich (Baugesuchverfahren). Es wird festgelegt, dass die Kiesgrube im Gebiet «Feretsraihalde» je nach Eignung zu Naturschutzzwecken oder Wald gemäss Ausnahmegewilligung zu rekultivieren ist.
§ 22	Naturschutzzone im Kulturland	▪ Anpassung Vorschriften gemäss M-BNO ▪ Unterteilung Naturschutzzonen in Magerwiesen / Trockenstandorte und Extensive Weiden
§ 23	Ökologischer Aufwertungsstandort	▪ Flächen ausserhalb Siedlungsgebiet; dienen insb. der ökologischen Aufwertung, welche über die Bestimmungen gemäss GSchV innerhalb des Gewässerraums hinausgeht. ▪ Im Bereich Burgmatt und Kaisermatt sollen ökologische Ausgleichsmassnahmen in erster Linie in diesen Zonen gebieten ausgeführt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und mit standortheimischen Hecken, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. ▪ Die Gestaltung, Anordnung und Bepflanzung der Flächen und Elemente innerhalb der ökologischen Aufwertungsstandorte sind durch eine Fachperson zu begleiten. ▪ Die Bauabnahme der auf Basis des Umgebungsplans gemäss §54 Abs. 5 BNO realisierten ökologischen Aufwertungsstandorte hat durch eine ausgewiesene Fachperson zu erfolgen. Die Abnahme der realisierten Aufwertungsstandorte hat parallel zur Bauabnahme innerhalb der GP-Pflichtgebiete Kaisermatt und Burgmatt zu erfolgen. ▪ Die Kosten für den ökologischen Ausgleich (Erstellung, Pflege und Unterhalt) hat die Verursacherin bzw. Grundeigentümerin zu tragen.
§ 24	Landschaftsschutzzone	▪ Anpassung Vorschriften gemäss M-BNO ▪ Aufhebung der Unterscheidung zu Landschaftsschutzzone Staffelegg ▪ Ergänzung in Bezug auf Wildwechsel
§ 25	Pufferzone Naturschutzzone im Kulturland	▪ Die Pufferzonen bezwecken Naturschutzgebiete vor Beeinträchtigungen aus dem Umfeld zu schützen. ▪ Die Nutzungseinschränkungen werden aufgeführt. Einzelne zur Optimierung der Funktion als Pufferzone können bewilligt werden.
§ 26	Naturschutzzone Wald	▪ Die rechtskräftigen Naturschutzzonen im Wald werden übernommen. Naturschutzzonen im Wald von kantonaler Bedeutung werden neu im Kulturlandplan grundeigentümerverbindlich geschützt. ▪ Es wird zwischen folgenden Zonenarten unterschieden: ○ Naturschutzzone Wald ○ Altholzinsel / Naturwaldreservat ○ Orchideenreicher Föhrenwald ○ Feucht- und Nassstandort.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
§ 27	Gewässerraumzone	- Die Gewässerraumzone GR ist der Grundnutzungszone überlagert. - Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen nach Art. 41c GSchV - Umsetzung Gewässerräume gemäss Arbeitshilfe des Kantons vom November 2022
§ 28	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	Mit dieser Bestimmung wird der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern festgelegt.
§ 29	Naturobjekte	- Die Einzelobjekte der Naturobjekte werden gemäss dem aktualisierten Natur- und Landschaftsinventar umgesetzt. - Es werden folgende Objektarten unterschieden: - Hecken-, Feld- und Ufergehölz - Baumreihen, Baumgruppen, Alleen - Einzelbäume - Natürliche Aufschlüsse, Höhlen und Felsen - Tümpel, Kleinweiher - Trockenmauern.
§ 30	Bauten und Objekte mit Substanzschutz	Der Substanzschutz erfolgt auf Grundlage des Bauinventars. Der Schutz der bereits rechtskräftig geschützten Objekte wird fortgesetzt.
§ 31	Ensembleschutzzone, Müliweg und Im Winkel	Festlegung Ensembleschutzzone für die potenziellen Substanzschutzobjekte 901, 908, 909 sowie 910: - Müliweg: Schwerpunkt auf die räumliche Wirkung der historischen Gebäudegruppe an der dorfplatzartigen Strassenerweiterung bei der Mühle (901/908/909) - Im Winkel: Fokus auf die bau- und nutzungsgeschichtliche Bedeutung der kompakten Gebäudegruppe (910, Stöckli) - Der Schutz umfasst die Stellung und Ausrichtung der Gebäude, die Massstäblichkeit, Proportionen, Volumetrien, die Dachlandschaft, Fassadengliederung sowie Aussenraumstrukturen. - Bauliche Massnahmen sind zulässig, wenn die Gesamterscheinung des Ensembles gewahrt wird. - Für Nutzungen, bauliche Massnahmen sowie Vorgaben und Anforderungen gelten die Vorschriften der Dorfzone
§ 32	Kulturobjekte	Die Einzelobjekte der Kulturobjekte werden gemäss aktualisiertem Bauinventar als Kulturobjekte umgesetzt.
§ 33	Wiederherstellungspflicht	Wiederherstellungspflicht auf eigene Kosten bei Veränderung, Beeinträchtigung, Beseitigung oder Verwahrlosung geschützter Objekte
Ehem. §20	Unterhalt und Pflege, Vollzugsrichtlinien	Aufgehoben; neu in §63 Vollzugsrichtlinien Naturschutz integriert.
Ehem. §21	Lagerzone	Ersatzlos aufgehoben
§ 34	Materialabbauzone	Geringfügige Anpassungen in Bezug auf das Bauseuchungsverfahren. Bei der Grube Steffelegg ist nach Abschluss des Abbaus eine Rekultivierung vorzusehen.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
§ 36	Rekultivierungszone	▪ Einführung aufgrund neuer Regelung für Kleinabbaustellen. Sie dient der planungsrechtlichen Sicherung des Endzustands von temporär bewilligten Kleinabbaustellen. Eine zonenplanerische Ausscheidung im Kulturlandplan ist nicht erforderlich (Baugesuchverfahren). Die Kiesgrube im Gebiet «Feretshalde» ist je nach Eignung zu Naturschutzzwecken oder Wald gemäss Ausnahmebewilligung zu rekultivieren.
Ehem. § 23	Übriges Gebiet	▪ Aufgehoben; insbesondere Strassenflächen, die den zugehörigen Zonen zugewiesen wurden (insb. Infrastrukturzone Kantonsstrasse K107)
§ 35	Abstand gegenüber dem Kulturland	▪ Zustimmung einer Reduktion des Abstandes von 2 m gegenüber dem Kulturland unter Vorbehalt ▪ Keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland und Sicherstellung einer sorgfältigen und qualitativen Gestaltung des Siedlungsrandes
§ 36	Ungleichverteilung der Grenzabstände	▪ Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes mit einem Dienstbarkeitsvertrag ungleich verteilt werden.
§ 37	Strassenabstand	▪ In dieser Bestimmung werden die Strassenabstände spezifisch geregelt. Anpassung an Bewilligungspraxis
§ 38	Waldabstand	▪ In dieser Bestimmung wird die im Gestaltungsplanpflichtgebiet Kaisermatt definierte Waldbaulinie aufgegriffen. Sie kommt dann zum Tragen, wenn das Richtprojekt in wesentlichen Teilen in das Baugesuchverfahren überführt wird (basierend auf den Leitlinien des Masterplans Technologiepark Kaisermatt).
Ehem. § 28	Grenzabstand von Erdregister um Wärmepumpen	▪ Aufhebung; gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid gelten die Abstände von Klein- und Anbauten gemäss § 19 Abs. 2 BauV.
§ 39	Ausnützungsziffer	▪ Ausnützungszuschläge (de facto Nutzungsbonus) für Wintergärten neu nicht mehr berücksichtigt; Bonusregelungen mittels §40 BNO
Ehem. §25	Gewerbe	▪ Aufhebung; Störmass übergeordnet geregelt
§ 40	Nutzungsbonus	▪ Mit der Bestimmung werden mittels Nutzungsboni Anreize zur inneren Siedlungsentwicklung generiert (z.B. für Einliegerwohnungen).
§ 41	Arealüberbauung	▪ Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird in den möglichen Zonen W2 und WA einheitlich auf 2000 m² festgelegt. ▪ Im Rahmen einer Arealüberbauung darf die Geschosshöhe eines Vollgeschosses gegenüber der Regelbauweise erhöht werden. Davon ausgenommen sind Gebiete der Zone W2 mit der Überlagerung „Hanglage“.
§ 44	Energieeffizienz	▪ Rechtskräftiger Passus bzgl. energetischer Sanierungen, Isolation der Aussenwände ist in § 36 BauV geregelt und kann daher aufgehoben werden. ▪ Neu soll die Förderung nachhaltiger Wärmeerzeugungsanlagen forciert werden. Zudem wird neu ein Nachweis für Massnahmen für einen sparsamen Energiehaushalt eingefordert. Ebenfalls ist neu die Prüfung eines Einbaus einer Solaranlage bei Neubau oder baugesuchspflichtiger Dachsanierungen Pflicht. Ein entsprechendes Formular wird seitens Gemeinde zur Verfügung gestellt.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
§ 46	Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen	▪ Masse sind neu in §36a BauV geregelt und entsprechend nicht mehr in der BNO zu führen. ▪ Ergänzung gegenüber neuer Bauverordnung zu Garten-, Terrassen- und Balkonflächen ▪ Ausnahmen in der Dorfzone möglich, um Bausubstanz zu erhalten
§ 47	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	▪ Neuer Passus, welcher dem Gemeinderat die Möglichkeit bietet, den Bezug von Räumen zu verweigern, wenn Anforderungen nicht erfüllt sind.
§ 48	Anordnung der Garagen und Parkfelder	▪ Neuer Passus, welcher im Rahmen des REL gewünscht bzw. gefordert wurde. ▪ Parkfelder sollen zusammengefasst, auf die Überbauung, die Grünflächen und die Vorgärten abgestimmt sowie verkehrsgerecht angeordnet werden. ▪ Bei Neu- und Ersatzbauten mit 4 und mehr Wohneinheiten sind die für die Bewohnerschaft erforderlichen Parkfelder wenn möglich in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. ▪ Steckdosen für Elektrofahrzeuge sind bei Neubauten und wesentlichen Änderungen zu prüfen.
§ 50	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	▪ Bei Mehrfamilienhäusern sowie Gruppensiedlungen als zusammenhängende Wohnprojekte mit mehreren Gebäuden, die als Einheit geplant werden, hat die Grösse der Flächen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die notwendigen Flächen können auch mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden. ▪ Fokus nicht mehr nur auf Kinder, sondern alle Bevölkerungsgruppen
§ 52	Gestaltung öffentlicher Raum	▪ Neuer Passus zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raumes und zur Aufwertung der Aufenthaltsflächen.
§ 53	Allgemeine Anforderungen	▪ In dieser Bestimmung wird geregelt, welche zusätzlichen Unterlagen der Gemeinderat bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen kann. Die Beurteilungskriterien sind gemäss §15e BauV geregelt.
§ 54	Dachgestaltung	▪ Zulassung von Flachdächern in der Arbeitszone, der Sonderzone Herzberg Sund der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. ▪ Präzisierung zur Einpassung von Dachaufbauten und Dachflächenfenster. ▪ Die Begrünung von Flachdächern hat die SIA-Norm 312 einzuhalten. Diese enthält die aktuellen Erkenntnisse zur Planung und Ausführung von Dachbegrünungen (u.a. Regenrückhaltung).
§ 55	Umgebungsgestaltung	▪ Der Umgebungsgestaltung kommt mit der Innenentwicklung erhöhter Stellenwert zu. ▪ Die Versiegelung von Flächen ist zu beschränken. Der natürliche Wasserhaushalt soll gefördert werden. ▪ Stützmauern werden auf ein notwendiges Minimum beschränkt. Es werden Anforderungen für hangparallel geführte Stützmauern und Einfriedungen sowie nicht hangparallele Stützmauern gemacht. ▪ Neu ist die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung in einem Umgebungsplan im Baugesuch auszuweisen.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
		- Für die Bepflanzung sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle, artenreiche Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden. Die Gesamtfläche von reinen Schotter-/ Steingärten ohne Bepflanzung darf maximal 1% der Grundstücksfläche, jedoch höchstens 5 m², betragen. - Zur qualitätvollen Gestaltung des Strassenraums ist der Übergangsbereich von privaten und öffentlichen Räumen wie Gärten, Vorplätzen und Vorzonen durch geeignete gestalterische Massnahmen auszubilden und zu gliedern. Einfriedungen und Stützmauern sind durchlässig oder begrünt auszugestalten.
§ 56	Siedlungsränder	Neuer Passus zur Gestaltung des Siedlungsrandes.
Ehem. §42	Lärmschutz	Ersatzlose Aufhebung – ist übergeordnet geregelt.
§ 58	Lichtemissionen	- Neu: Regelung zur Vorbeugung des Verlusts der Nachtlandschaft (Lichtverschmutzung). Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit von Mensch und Natur, insbesondere den Vögeln, schaden. - Leuchtreklamen und beleuchtete Reklamen werden mit Ausnahme in der Dorfzone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild zugelassen.
§ 59	Retention	- Neu: Bestimmung zu Versickerung bei Neubauten oder bewilligungspflichtigen Umbauten in Anlehnung an § 15 SNV des Gestaltungsplans Stieracher. Nachweis im Baugesuch. - Vorschrift zu Gunsten versickerungsfähiger Vorplätze.
§ 60	Materialablagerungen	Neu: Ausschluss von Materialablagerungen von mehr als 2 Monaten ausserhalb der Arbeitszone I und der Lagerzone.
§ 61	Zuständigkeit	Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen eine Kommission mit beratender Funktion bestellen und externe Fachstellen beiziehen.
§ 63	Vollzugslinien Naturschutz	Neu: Zum Schutz und Unterhalt der Schutzobjekte erlässt der Gemeinderat Richtlinien.

7 Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Mit der vorliegenden Planung wurde versucht, möglichst allen Interessen gerecht zu werden: den Interessen der Bewohner, der Landwirtschaft, denjenigen des Landschafts- und Naturschutzes und denjenigen der Erholung. Die Planungskommission hat im Rahmen der Beratungen laufend Interessensabwägungen vorgenommen. Falls notwendig wurden weitere Fachmeinungen eingeholt, Gemeindegemeinschaften beigezogen und zusätzliche Unterlagen konsultiert. Für die Beurteilung massgebend waren die definierten Zielsetzungen (vgl. Abschnitt 4).

Das Konfliktpotential der vorgenommenen Änderungen variiert. Die meisten Anpassungen wurden vorgenommen, um die Nutzungsplanung an die aktuellen Verhältnisse bzw. an die übergeordnete Gesetzgebung anzupassen. Diese Anpassungen dürften unbestritten sein.

In den Abschnitten 5 und 6 sind die wesentlichsten Interessen erläutert. Eine spezielle Interessensabwägung erfordern die Einzonungen in den Gebieten Kaisermatt und Burgmatt, wie auch die neue Gestaltungsplanpflicht Baumgarte unter Berücksichtigung einer ausgewiesenen Einwohner-Überkapazität der bestehenden Bauzonen, sowie die Umsetzung des Ortsbildschutzes bzw. der Verzicht auf umfangreiche Neuunterschützstellungen von Substanzschutzobjekten:

- **Einzonungen Gebiete Kaisermatt und Burgmatt:**

Die Einzonungsbegehren seitens der bestehenden Betriebe B+M Agrotech und Lifa AG bestehen teilweise seit Jahren und wurden dem Gemeinderat daher frühzeitig in prüfbarer Form eingereicht. Die Betriebe haben ihre Betriebsplanungen sachgerecht und weitsichtig vorgenommen. Alternative Standorte zur Entwicklung wurden geprüft und verworfen. Beide Einzonungsbegehren können gemeindeintern kompensiert werden. Die Berücksichtigung von regionalen und / oder kantonalen «Töpfen» ist nicht nötig. Dies zeigt umso mehr die Bemühungen des Gemeinderates, unkonventionelle Wege zu gehen, um dem bestehenden Gewerbe eine adäquate Entwicklungsfähigkeit unter den beschränkten Handlungsmöglichkeiten und Rahmenbedingungen in Aussicht zu stellen.

Beide Planungsvorhaben berücksichtigen zentralisierte, teilweise unterirdische Parkierrmöglichkeiten. Dadurch kann eine für die jeweiligen Gebiete gesamthaft bessere Lösung in der Nutzung der bestehenden Flächen realisiert werden.

Es ist klar, dass durch die Einzonung ökologische Ausgleichsmassnahmen vorzunehmen sind. Diese sind spätestens zusammen mit dem Baugesuch aufzuzeigen und haben weitestgehend lokal zu erfolgen.

Die von der Einzonung Burgmatt verloren gegangene Fruchtfolgefläche Qualität 2 ist über geeignete Mittel und Instrumente zu kompensieren. Die dazu nötigen Abklärungen werden je nach Einschätzung der kantonalen Verwaltung zum Gesamteinzonungsprojekt nachgeholt bzw. vertieft vorgenommen. Mit der Kleinräumigkeit sowie der Nähe zum Wald und dem Staffeleggbach und den damit zusammenhängenden Einschränkungen und Beeinträchtigungen wird die landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung in diesem Gebiet als nicht zweckmässig erachtet. Die Weiterentwicklung des Betriebs von regionaler Bedeutung wird höher gewichtet als die Aufrechterhaltung der Fruchtfolgeflächen an diesem Standort.

- **Gebiet Baumgarte - Teilauszonung und Gestaltungsplanpflicht:**

Die Reduktion der Bauzone erfolgt auf der Parzelle LIG 242 an bester Lage (in Bezug auf die Zentralität innerhalb des Gemeindegebietes). Für die Auszonung spricht die nicht vollständige Erschliessung der Parzelle. Zudem besteht der rechtskräftige Gestaltungsplan seit 25 Jahren, in welchen keine konkrete Bebauungsabsicht geäussert wurde. Obwohl seitens der Grundeigentümerschaft nicht befürwortet, erachtet der Gemeinderat die Notwendigkeit zur Erreichung einer RPG-konformen Bauzonenplanung mittels Auszonung als wichtiger als die

Partikularinteressen der Grundeigentümerschaft. Gestützt auf fundierten Grundlagen, welche mit der Bebauungsstudie von Husistein und Partner AG (vgl. Anhang D) vorliegen, soll eine zielgerichtete Überbauung des für die Gemeinde so wichtigen Gebietes Baumgarte ermöglicht werden und trotzdem einen Beitrag zur Reduktion der Überkapazität geleistet werden. Alternative valable Auszonungsstandorte liegen nach fundierter Prüfung nicht vor. Die Auszonung der Teilfläche auf Parzelle LIG 242, die Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes, die Neufestlegung einer angepassten Gestaltungsplanpflicht auf das neue Bauzonengebiet Baumgarte, sowie der Erlass einer Bebauungspflicht für die Parzellen LIG 242, 246 und 252 mit Frist 8 Jahren werden aus den genannten Gründen als verhältnismässig erachtet.

- **Ortsbildschutz / Verzicht auf Neuunterschützstellungen von potenziellen Substanzschutzobjekten gemäss Bauinventar:**

Der Gemeinderat ist sich der Wichtigkeit eines umfassenden Ortsbildschutzes und dem sensiblen Umgang mit der Substanz bewusst. Gerne möchte er dabei einen lösungs- und zielgerichteten Weg einschlagen. Mit der Studie „Gestalterisches Potential Dorfkern“ (Husistein & Partner AG) vom 9. April 2021 (vgl. Anhang C) erhält er eine Richtschnur für die Beurteilung baulicher Veränderungen innerhalb der ortsbildsensiblen Dorfzone.

So bestehen klare Leitlinien zur Erhaltung und Wahrung ortsbildrelevanter Aspekte und trotzdem die nötige Flexibilität, die aktuellen Herausforderungen wie die Verdichtung nach Innen oder die Energiewende anzugehen. Ein zurückhaltender Umgang mit Neuunterschützstellung von potenziellen Substanzschutzobjekten zu Gunsten einer, an klare Leitlinien geknüpfte Entwicklungsprozess wird insofern als verhältnismässig erachtet.

Im Rahmen der Interessenabwägung zeigte sich, dass ein isolierter Substanzschutz der Objekte nicht zwingend erforderlich ist, um die denkmalpflegerischen Ziele zu erreichen. Mit der Festlegung von Ensembleschutzzonen und ergänzenden Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung kann der historische und ortsbildprägende Charakter der Gebäudegruppen und deren Strukturen gesichert werden. Gleichzeitig werden die Nutzungs- und Entwicklungsinteressen der Eigentümer berücksichtigt. Die gewählte Lösung stellt somit eine ausgewogene Alternative zum Substanzschutz dar.

- **Umzonung der Dorfzone in die Wohn- und Arbeitszone im Gebiet 2 gemäss ISOS-Karte:**

Der Gemeinderat spricht sich für einen umfassenden Ortsbildschutz im tatsächlichen schutzwürdigen Dorfkerngebiet aus und möchte in diesem Bereich auch einen sensiblen Umgang mit den Objekten gewährleisten. Im Umzonungsgebiet wird aufgrund der nicht genügend vorhandenen schutzwürdigen Strukturen (Bebauung, Aussenraum) eine Weiterentwicklung und Neuausrichtung höher gewichtet als die Aufrechterhaltung der heutigen Situation. Dies wird als zweckmässig und verhältnismässig erachtet. Durch die Umzonung soll eine sanfte Liberalisierung der Vorschriften bezüglich des Ortsbildschutzes und dadurch Anreize geschaffen werden, um das heute nicht befriedigend überbaute Gebiet entlang der stark befahrenden und damit emissionsreichen Kantonsstrasse zweckmässig und zielgerichtet zu überbauen. Damit soll ein Beitrag an eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden. Mit zusätzlichen Bestimmungen zur Dachgestaltung sowie Gestaltung des Strassenraumes sowie zu den Vorplätzen und Gärten soll die qualitative Einpassung der Bauten und Anlagen gefördert werden.

7.1 Erreichung Ziele Jurapark Aargau

Wie erwähnt, ist die vorgenommene Abstimmung der vorliegenden Planungsvorlage mit den Zielen des Juraparks im Planungsbericht aufzuzeigen. Diese werden als mehrheitlich (Ziele 1-4) als erfüllt angesehen.

- **Ziel 1: Erhaltung und Aufwertung der Qualität und Vielfalt von einheimischen Tier- und Pflanzenarten und ihren Lebensräumen**

Mit dem umfassenden Natur- und Landschaftsinventar, welches im Rahmen bzw. als Grundlage für die Kulturlandplanrevision neu erhoben wurde, besteht nun eine aktualisierte und äusserst detaillierte Übersicht über die Naturwerte von Densbüren (vgl. Kap. 3.4.5). Die zahlreichen Gespräche mit den involvierten Landeigentümer und Bewirtschaftern schaffen eine gute Ausgangslage für eine nachhaltige Pflege der Objekte. Viele dieser Objekte sind bereits in einem Labiola-Bewirtschaftungsvertrag enthalten, durch welchen die Entschädigung der Bewirtschaftung gesichert wird. In der Regel wurde von einer Neuunterschützstellung dieser Vertragsobjekte im Kulturlandplan abgesehen. Die ökologisch wertvollen Trockenstandorte (TWW-Inventarobjekte) und weitere Naturschutzzonen werden neu mittels Pufferzonen vor Nährstoffeintrag eigentümergebunden geschützt.

- **Ziel 2: Wahrung und Stärkung der typischen Landschafts-, Kulturwerte und Ortsbilder**

Die Wahrung und Stärkung der Kulturlandschaft erfolgt massgebend durch eine grossangelegte Festlegung von Landschaftsschutzzone. Diese berücksichtigt soweit möglich die landwirtschaftlichen Entwicklungsinteressen (L-Standorte). Die Wahrung und Stärkung des Ortsbildes erfolgt massgebend über eine Schärfung der Schutzbestimmungen für die schützenswerten Ortsteile. So wurden die Dorfzonenbestimmungen entsprechend ausgebaut und die Qualitätssicherung durch Beizug von ausgewiesenen Fachpersonen und Gutachten verbindlich geregelt. Die Entwicklungsfähigkeit der relevanten Gebäude, wie auch die Gewährleistung einer den Bedürfnissen entsprechenden Wohnqualität soll auch unter Wahrung ortstypischer Architektur ermöglicht werden – wie dies erfolgen kann, zeigt eine konkrete Gestaltungswegleitung (vgl. Anhang C).

- **Ziel 3: Verbesserung der Wertschöpfung in der Region dank Förderung der nachhaltigen Wirtschaft**

Die Bedürfnisse bestehender lokaler Betriebe sind insbesondere durch die beiden Einzonungsbegehren massgebender Bestandteil der vorliegenden Planungsvorlage.

- **Ziel 4: Stärkung und Entwicklung der Region als Naherholungsraum**

Verweis auf die Massnahmen von Ziel 1 und Ziel 2, die ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung und zur Entwicklung der Region als Naherholungsraums haben.

- **Ziel 5: Sensibilisierung für die Natur- und Kulturwerte und die nachhaltige Entwicklung der Region**

Beitrag im Rahmen der verschiedenen Informations- und Partizipationsangebote.

- **Ziel 6: Bekanntmachung des Naturparks mit seinen Angeboten und Dienstleistungen.**

Kein oder wenn nur untergeordneter Beitrag.

7.2 Fazit

Die Vorlage entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Gesetzgebung, wie beispielsweise dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau. Zusätzlich entspricht die Vorlage auch weiteren übergeordneter Gesetzesgrundlagen (z.B. Gewässerschutzverordnung, Umweltgesetzgebung). Inhalte der Bundesinventare werden berücksichtigt (z.B. BLN und TWW), die Vorgaben der kantonalen Fachstellen umgesetzt, und Festsetzungen und Planungsanweisung des kantonalen Richtplans befolgt.

Die Anliegen der Bevölkerung werden im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage soweit möglich berücksichtigt.

8 Planbeständigkeit

Sowohl der rechtskräftige Bauzonen-, als auch der Kulturlandplan datieren aus dem Jahre 1993 und wurden 1996 durch den Kanton genehmigt. Zwischenzeitlich haben zahlreiche Anpassungen an der allgemeinen Nutzungsplanung stattgefunden (vgl. Tabelle 2:). Gemäss Art. 21 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes muss die Nutzungsplanung überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Der übliche Planungshorizont von 15 Jahren ist sowohl beim Bauzonenplan als auch beim Kulturlandplan erreicht bzw. überschritten. Inzwischen wurden viele übergeordnete Grundlagen angepasst und die Bedürfnisse der Gemeinde haben sich geändert. Aufgrund dessen rechtfertigt sich die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung.

Aktuell sind keine Planungsvorhaben bekannt, welche in Bezug auf die Planbeständigkeit aufzuführen wären.

9 Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Densbüren
Hauptstrasse 19
5026 Densbüren

Raumplanerische Bearbeitung und Begleitung des Verfahrens

Planora AG
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Aarau, 25.02.2026

PLANORA AG

Reto Ribolla
Leiter Stv. Abteilung Raum + Landschaft
MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung

Yannick Marti
Sachbearbeitung Raumplanung
BSc Raumplanung FH

Anhang

- A. Räumliches Entwicklungsleitbild REL; Bericht exkl. Anhänge;
Stand Beschluss Gemeinderat vom 17. Februar 2021**
- B. Studie „Potential Dorfzone Densbüren-Asp“ (Husistein & Partner AG) vom 9. April 2021**
- C. Studie „Gestalterisches Potential Dorfkern“ (Husistein & Partner AG) vom 9. April 2021**
- D. Studie „Entwicklungspotential Baumgarte“ (Husistein & Partner AG) vom 3. Juni 2021**
- E. Masterplan Technologiepark Kaisermatt (Flückiger & JANS) vom Mai 2020**
- F. Bebauungs- und Betriebskonzept und Detailpläne Kaisermatt, Lifa AG**
 - 1. Kaisermatt Nord: Baufeld und Gewässerraum 1:1000 und 1:500
 - 2. Kaisermatt Nord: Entwurf Grenzbereinigung basierend auf aktuellem Entwurf BZP/KLP 1:200
 - 3. Kaisermatt Süd 1:1000 und 1:500
 - 4. Bebauungs- und Betriebskonzept Lifa AG
 - 5. Arealplan Kaisermatt 1:1000 (Übersicht Entwicklung)
 - 6. Situationsplan 1:250
 - 7. Grundrissplan 1:250
 - 8. Grundrissplan mit Nachweis Wendehammer 1:250
 - 9. Schnitte 1:250
 - 10. Fassadenansichten 1:250
 - 11. Visualisierungen Nord 3
- G. Bebauungs- und Erschliessungskonzept und Detailpläne Burgmatt, B+M Haus- und Agrotech AG**
 - 1. Betriebskonzept B+M Haus- und Agrotech AG
 - 2. Bebauungs- und Erschliessungskonzept B+M Haus- und Agrotech AG
 - 3. Situation Bebauungs- und Erschliessungskonzept – Varianten 1:200
 - 4. Situation Erschliessung Variante 1 und Zonierungsvorschlag 1:1000
 - 5. Objektbeschreibung
 - 6. Grundriss 1. UG 1:400
 - 7. Grundriss 1. EG 1:400
 - 8. Grundriss 1. und 2. OG 1:400
 - 9. Gebäudeschnitte 1:400
 - 10. Fassaden 1:400
- H. Studie „Festlegung Gewässerräume“ vom 4. Oktober 2021**
- I. Übersichtstabelle Gewässer und Umsetzung Gewässerraum vom 23. April 2025**
- J. Beurteilungsbericht Anpassungen Pufferzonen NkB/TWW der Gemeinde Densbüren**

- K. Tabelle Änderungen Bauzonen vom 5. Februar 2026**
- L. Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht**
- M. Gebiet Strihen – Parzellierungsvorschlag Landumlegung vom 21.02.2022**
- N. Gebiet Kaisermatt - Gutachten reduzierte Waldbaulinie, Parzelle 152 vom Juni 2025**