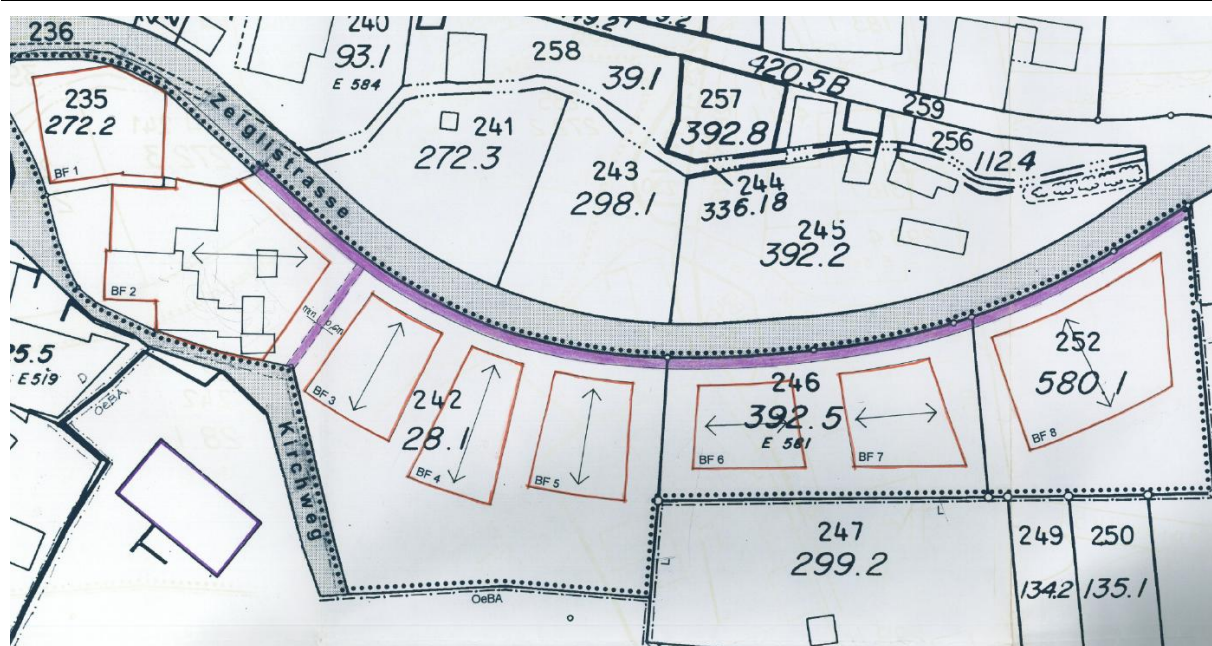




Aufhebung rechtskräftige Sondernutzungspläne

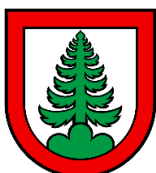
gemäss § 17 und §21 BauG

Planungsbericht

Stand: 21.01.2026 (Mitwirkung)

Auftraggeber:
Gemeinde Densbüren

Verfasser:
Planora AG



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziel	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Zweck der Aufhebung	3
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
2.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung	4
2.2	Übersicht Sondernutzungsplanungen	4
2.3	Sichtzonen in bestehenden Sondernutzungsplänen	6
3	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	7
3.1	Prüfung bestehende Sondernutzungspläne	7
3.2	Sondernutzungspläne	7
3.2.1	Erschliessungsplan «Parzelle 141» vom 10. Januar 2011	7
3.2.2	Erschliessungsplan «Parzellen 143 und 144» vom 5. Februar 2002	11
3.2.3	Gestaltungsplan «Baumgarte» vom 29. Juli 1997	14
3.2.4	Gestaltungsplan «Stieracher» vom 28. März 2011	18
4	Verfahren	19
4.1	Vorprüfung	19
4.2	Information und Mitwirkung	19
4.3	Öffentliche Auflage	19
4.4	Beschluss Gemeinderat und Genehmigung	19
5	Interessensabwägung	20
6	Impressum	21

1 Planungsgegenstand und Ziel

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind die bestehenden Sondernutzungspläne zu überprüfen, da Anpassungen der Grundnutzungen (Zonierung, Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung u.a.) zu Differenzen / Unklarheiten der geltenden Sondernutzungspläne führen können. Dabei wurde festgestellt, dass diverse rechtskräftige Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) bereits umgesetzt wurden und keinen Handlungsbedarf mehr aufweisen. Gleichzeitig entsprechen sie nicht mehr den heutigen Anforderungen und/oder es liegen wesentlich geänderte Verhältnisse vor. Die folgenden Sondernutzungspläne wurden überprüft und zur Aufhebung festgelegt:

- * Erschliessungsplan «Parzelle 141» vom 10. Januar 2011
- * Gestaltungsplan «Baumgarte» vom 29. Juli 1997

Dabei lassen sich Sondernutzungspläne nur aufheben, wenn die Vorschriften (soweit weiterhin sinnvoll) in die Nutzungsplanung übernommen oder die Erschliessungswerke bereits erstellt wurden. Das Verfahren zur Aufhebung der Sondernutzungspläne erfolgt parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

1.1 Auftrag

Die Überprüfung und das vorliegende Aufhebungsverfahren der rechtskräftigen Sondernutzungspläne werden im Auftrag der Gemeinde Densbüren durch das Ingenieurbüro Planora AG, Aarau erarbeitet.

1.2 Zweck der Aufhebung

Erschliessungspläne sind ein öffentlich-rechtliches Planungsinstrument und werden vom Gemeinderat erlassen.

Der Erschliessungsplan strebt eine zweckmässige Erschliessung an. Er enthält mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraumes zusammenhängende Anordnungen. Die Erschliessungspläne «Parzellen 143 und 144» sowie «Parzelle 141» stammen aus einer Zeit, wo andere Richtlinien und Gesetzgebungen galten. Sie sind umgesetzt und weisen keinen weiteren Handlungsbedarf auf. Der Erschliessungsplan «Parzelle 141» kann damit aufgehoben werden. Im Gegensatz dazu enthält der Erschliessungsplan «Parzellen 143 und 144» jedoch Festlegungen, die klar über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen und anderweitig weder zweckmässig noch ausreichend gesichert werden können.

Gestaltungspläne sind ein Instrument zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und zur Förderung der Siedlungsqualität. Gemäss § 21 Baugesetz kann dabei von den Nutzungsplänen abgewichen werden, wenn ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Für den Gestaltungsplan «Baumgarte» haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen und Anforderungen wesentlich geändert, weshalb dieser aufgehoben wird. Der Gestaltungsplan «Stieracher» wird dagegen beibehalten.

Aufgrund der Gegebenheiten hat die Gemeinde beantragt, die genannten rechtskräftigen Sondernutzungspläne in der vorliegenden Planungsvorlage aufzuheben. Der Protokollauszug des Gemeinderates der Absichtserklärung zur Aufhebung der Sondernutzungspläne liegt mit Datum vom 19. September 2022 vor.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

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

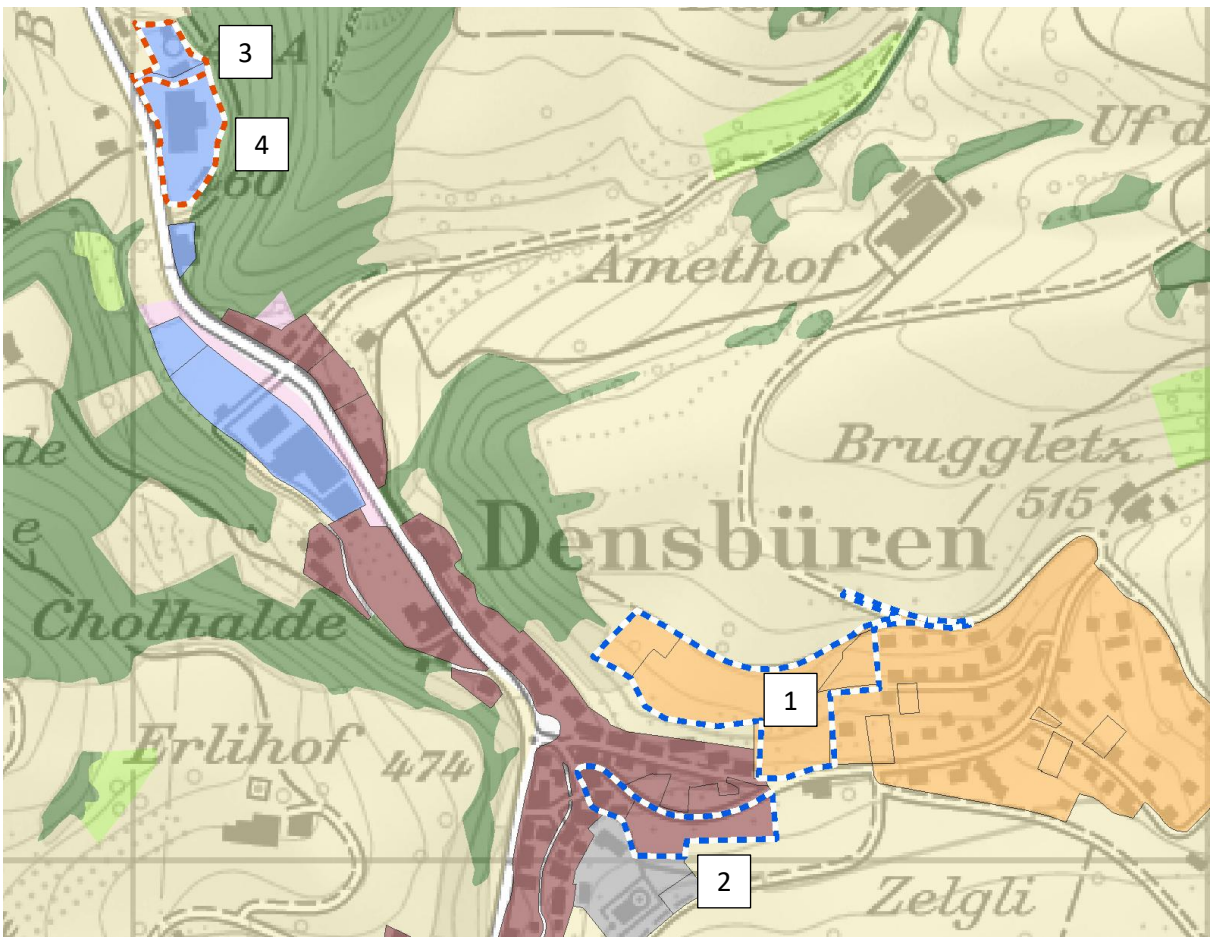
Tabelle 1 Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung

	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 «Kaiser-matt Süd Parzellen 187, 188»	10. Juni 2021	27. Oktober 2021
Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan «Dorfstrasse 19 in Asp»	18. Juni 2021	8. Dezember 2021

2.2 Übersicht Sondernutzungsplanungen

Die folgende Zusammenstellung zeigt die rechtskräftigen Sondernutzungspläne der Gemeinde Densbüren:

Abbildung 1 Übersicht über bestehende Sondernutzungspläne



 Bereich mit rechtsgültigem Erschliessungsplan  Bereich rechtsgültiger Gestaltungsplan (Nr. siehe Tabelle 2) (Quelle: AGIS)

Tabelle 2 Übersicht rechtskräftige Gestaltungs- und Erschliessungspläne

Nr.	Name	Genehmigung	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

2.3 Sichtzonen in bestehenden Sondernutzungsplänen

In den bestehenden Sondernutzungsplänen sind teilweise Sichtzonen für Erschliessungsanlagen festgelegt worden. Die Sichtzonen werden gemäss § 110 Abs. 3 BauG bei Gemeindestrassen durch den Gemeinderat zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit angeordnet. Sie werden im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen angelegt und sind von sichtbehindernden Bauten, Anlagen, Pflanzen, Einfriedungen und weiteren Vorrichtungen freizuhalten. Gemäss § 42 BauV gilt für die Beurteilung der Sichtzonen als Richtlinie das «Merkblatt Sicht im Strassenraum» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Februar 2021.

Auf Grund dieser gesetzlichen Vorgaben kann die Gemeinde die Sichtzonen auch dann durchsetzen, wenn diese nicht in einem Sondernutzungsplan erlassen wurden. Gestützt auf diese Vorgaben sollen die Sondernutzungspläne aufgehoben werden können, auch wenn darin Sichtzonen festgelegt sind. Die Beibehaltung von Sondernutzungsplänen zwecks Beibehaltung der Sichtzonen für eine vereinfachtere Durchsetzung in Problemfällen wird daher als unzweckmässig beurteilt. Eine Arbeit mit veralteten, in den anderen Teilen nicht mehr erwünschten Sondernutzungsplänen wird vom Gemeinderat nicht unterstützt.

EP-Festlegung (Genehmigungsinhalt)	Zweck	Umsetzung erfolgt bzw. Übernahme in NP
<i>Baulinie §18 BauG</i> <i>4 m Abstand zur Parzellengrenze (statt 2 m Abstand gemäss §37 der neuen BNO)</i>	4 m Abstand zur Säge dient als Umgebungsschutz des Denkmalschutzobjekts	Die Liegenschaft Burgmattweg 3 / Becken wird beibehalten und künftig nicht verändert. Die Erschliessung im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes auf den Parzellen 138 und 139 erfolgt zudem westlich dieser Liegenschaft. Liegenschaft Burgmattweg 2.1 (ehemalige ARA) inzwischen verändert und soll künftig nicht erhalten werden Begründung zur Aufhebung der Baulinie: Gemäss der neuen BNO kann gemäss §34 ein geringerer Abstand von 2 m zum Kulturland erfolgen, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind (u.a. Siedlungsrandgestaltung). Auch mit diesem geringeren Abstand ist der Umgebungsschutz des Denkmalschutzobjekts weiterhin gewährleistet. Die Aufhebung der Baulinie ermöglicht es zudem, die Fläche der Parzelle 1140 neben der Erschliessung für die Erweiterung des Gewerbebetriebes auf den Parzellen 138 und 139 bestmöglich für eine Überbauung zu nutzen. Es entsteht mehr Flexibilität für die künftige Bebauung auf der Parzelle 1140, ohne dass der Schutz des Denkmals beeinträchtigt wird.

<i>Baulinie für Terrainveränderungen, Zufahrten und Umzäunungen mit 2 m und mehr Waldabstand (statt 4 m gemäss §48 Abs. 1 lit. a BauG)</i>	Kleinerer Waldabstand als gemäss §48 Abs. 1 lit. a BauG (Waldabstand von 4 m für Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhe, versiegelte Plätze und Strassen)	Da beide Baulinien räumlich beieinanderliegen und ähnliche Themen betreffen, werden sie im Folgenden gemeinsam begründet.
<i>Waldbaulinie (§48 Abs. 1 lit a. BauG) mit 5 m und mehr Waldabstand (statt 4 m gemäss §48 Abs. 1 lit. a BauG)</i>	Grösserer Waldabstand als gemäss §48 Abs. 1 lit a. BauG (Waldabstand von 4 m)	Der Bereich zwischen der Liegenschaft Burgmattweg 3 / Becken und dem Wald wird beibehalten und künftig nicht verändert. Die Erschliessung im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes auf den Parzellen 138 und 139 erfolgt zudem westlich dieser Liegenschaft und tangiert diesen Bereich nicht, betrifft jedoch tendenziell den südlichen Bereich der Baulinien. Begründung zur Aufhebung der Baulinien Nutzung und Flächenverhältnisse: Aufgrund der Platz- und Flächenverhältnisse wird die Fläche zwischen der Liegenschaft und dem Stafleleggbach in nächster Zeit nicht andersweitig genutzt oder überbaut. Überlagerung durch Gewässerraum: Die Fläche wird künftig überwiegend durch die Festlegung des Gewässerraums gemäss §27 der neuen BNO überlagert. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich gemäss Art. 41c GSchV. Planerischer Vorteil: Mit der Aufhebung der Baulinien wird insbesondere im südlichen Bereich, wo sie in das Areal ragen, der künftigen Erschliessung und Bebauung des Gewerbebetriebes mehr Projektierungsspielraum gegeben. Die öffentlichen Interessen des

		Gewässerschutzes sowie die Schutzbedürfnisse des Waldes werden dabei weiterhin gewährleistet (BNO, BauG).
<i>Pufferzone</i> <i>(keine Versiegelung, Hochwasserschutz, Rückhaltebecken und Lagerplätze), zwischen Staffeleggbach und ökologischer Pufferzone sind keine Terrainveränderungen zugelassen</i>	Erweiterung bestehende Pufferzone auf Parzelle 143, ergänzend zur Pufferzone auf der Parzelle 141 Sicherstellung naturnahe Flächen und ökologische Vernetzung Flächen Hochwasserschutz	Der Bereich der ökologischen Pufferzone des EP wird beibehalten und künftig nicht zwingend verändert. Begründung zur Aufhebung: Die Aufhebung betrifft lediglich eine kleine Fläche von rund 20 m² entlang des Waldareals. Die Fläche wird künftig teilweise durch die Festlegung des Gewässer- raums gemäss §27 der neuen BNO überlagert, sodass die Gewässer- schutz- und Hochwasserschutzfunk- tionen gewahrt bleiben. Die Zuläs- sigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich gemäss Art. 41c GSchV Die Aufhebung der kleinen Fläche der Pufferzone schafft Projektie- rungsspielraum für das Areal, ohne dass eine konkrete anderweitige Nutzung zwingend vorgesehen ist.

Aus diesen Gründen soll der Erschliessungsplan «Parzelle 141» aufgehoben werden.

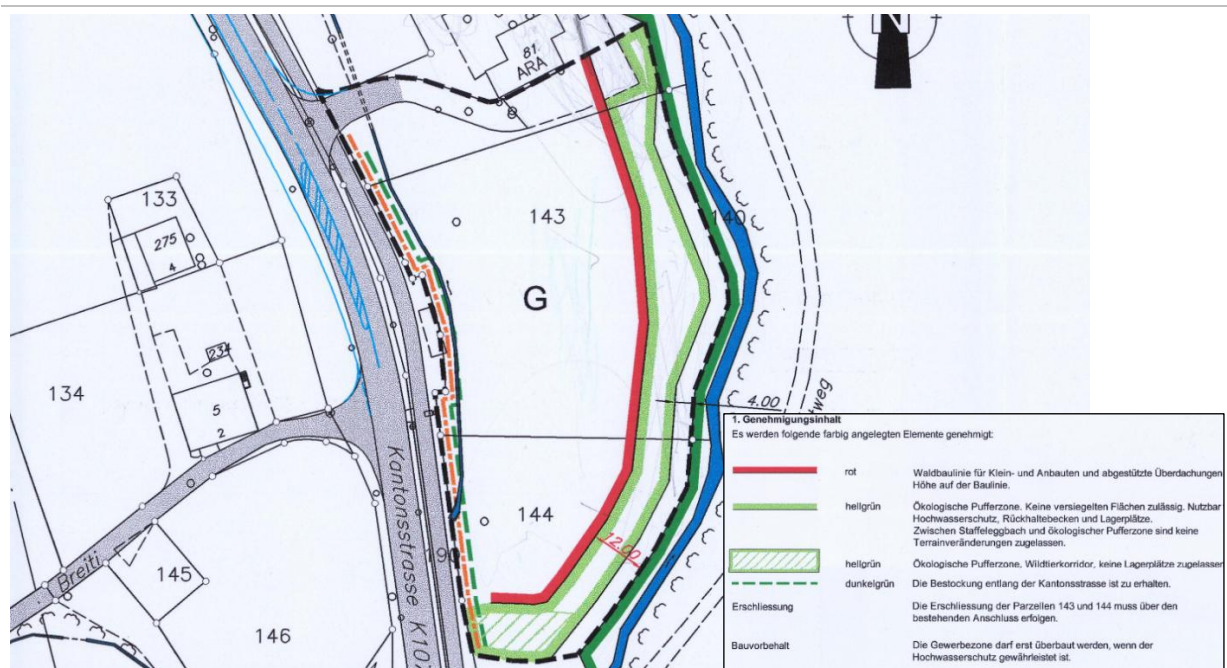
Im Vergleich zum direkt angrenzenden Erschliessungsplan «Parzelle 141», welcher inhaltlich ähnlich gelagerte und teilweise fortführende Festlegungen enthält, wird der Erschliessungsplan «Parzellen 143 und 144» aus den folgenden Gründen beibehalten.

3.2.2 Erschliessungsplan «Parzellen 143 und 144» vom 5. Februar 2002

Der Erschliessungsplan «Parzelle 143 und 144» umfasst das Gewerbegebiet Burgmatt, welches heute durch die B + M Haus- und Agrotech AG bewirtschaftet wird. Der Erschliessungsplan ist rund 20 Jahre alt. Die Inhalte, insbesondere die Waldbaulinie (rot) und die ökologische Pufferzone (grün) sind gemäss Situationsplan umgesetzt. Die Bebauung der Parzellen ist abgeschlossen und es besteht grundsätzlich kein zusätzlicher Handlungsbedarf. Der Erschliessungsplan wird aufgrund der folgenden Gründe beibehalten.

Der bestehende Anschluss an die Kantonsstrasse gilt als Haupteerschliessung. Gestützt auf §113 BauG kann kein Anspruch auf weitere Anschlüsse an die Kantonsstrasse geltend gemacht werden. Um die nötige Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden zu gewährleisten ist der Gemeinderat in der Pflicht, die normkonformen Sichtverhältnisse (Sichtzonen) nötigenfalls durchzusetzen und zu verfügen.

Abbildung 3 Erschliessungsplan «Parzellen 143 und 144»



Quelle: Gemeinde Densbüren

EP-Festlegung (Genehmigungsinhalt)	Zweck	Stand Umsetzung bzw. Übernahme in NP
<i>Waldbaulinie von 12 m und mehr Waldabstand für Klein- und Anbauten und abgestützte Überdachungen bis 6 m Höhe auf der Baulinie</i>	Festlegung Waldbaulinie mit grösserem Waldabstand für Klein- und Anbauten (statt 8 m gemäss §48 Abs. 1 lit. b BauG) Festlegung Waldbaulinie für abgestützte Überdachungen bis 6 m Höhe auf der Baulinie	Die bestehende Liegenschaft Burgmattweg 2 inkl. Hochregallager orientiert sich an der Waldbaulinie und bleibt unverändert. Begründung zur Beibehaltung der Baulinie ▪ Waldbaulinie mit ≥ 12 m Abstand übertrifft gesetzliche Mindestanforderungen (§ 48 Abs. 1 lit. b BauG) ▪ Stärkung des Waldschutzes ▪ Klare Regelung für Klein- und Anbauten sowie abgestützte Überdachungen bis 6 m Höhe ▪ Erhöhte Rechts- und Planungssicherheit in sensibler Lage ▪ Sicherung im Bauzonenplan unverhältnismässig und nicht zweckmässig
<i>Ökologische Pufferzone (keine Versiegelung, Hochwasserschutz, Rückhaltebecken und Lagerplätze), zwischen Stafleleggbach und ökologischer Pufferzone sind keine Terrainveränderungen zugelassen</i>	Naturnahe Flächen, Sicherstellung ökologische Vernetzung Flächen Hochwasserschutz	Die bestehende Liegenschaft Burgmattweg 2 inkl. Hochregallager orientiert sich an den Pufferzonen und bleibt unverändert. Begründung zur Beibehaltung der Pufferzonen ▪ Wesentlicher Beitrag zu Hochwasserschutz, Vermeidung von Versiegelung, ökologischer Vernetzung und zum Wildtierkorridor
<i>Ökologische Pufferzone (Wildtierkorridor, keine Lagerplätze)</i>	Naturnahe Flächen, Sicherstellung ökologische Vernetzung	▪ Aufgrund ihrer Dimensionen zweckmässig und bereits umgesetzt ▪ Alternative Sicherung im Bauzonenplan unverhältnismässig

		▪ Nur geringfügige Überlagerung durch künftigen Gewässerraum (§ 27 BNO) ▪ Eigenständige Sicherung innerhalb der Gewerbezone weiterhin erforderlich
<i>Bestockung entlang Kantonsstrasse</i>	Durchgrünung/Aufwertung entlang Kantonsstrasse	▪ Bestockung nicht mehr vorhanden (Grünfläche) ▪ Ursprünglicher Zweck entfällt ▪ Erschliessungsplan im Übrigen unverändert
<i>Erschliessung über bestehenden Anschluss Kantonsstrasse</i>	Bündelung von Anschlüssen, keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit	▪ Erschliessung weiterhin über bestehenden Anschluss an Kantonsstrasse ▪ Bündelung der Anschlüsse und Erhalt der Leistungsfähigkeit gewährleistet ▪ Umsetzung abgeschlossen → Festlegung wird beibehalten
<i>Bauvorbehalt Hochwasserschutz</i>	Sicherstellung Hochwasserschutz	▪ Vorbehalt nicht mehr erforderlich ▪ Hochwasserschutz über Delegationsmodell umgesetzt ▪ Projektspezifische Massnahmen gemäss § 36c BauV nachzuweisen ▪ Erschliessungsplan im Übrigen unverändert

Aus diesen Gründen soll der Erschliessungsplan «Parzelle 143 und 144» beibehalten werden.

3.2.3 Gestaltungsplan «Baumgarte» vom 29. Juli 1997

Der Gestaltungsplan «Baumgarte» bezweckt die Entwicklung eines neuen Astes des Dorfkerns längs der Zelglistrasse nach dem Grundmuster der vorhandenen Kernstruktur in der Dorfzone. Die neuen Gebäuden sollen die Massstäblichkeit, Siedlungsvielfalt und die Abstände der bestehenden Bebauung in der Dorfzone übernehmen. Die Sichtbarkeit von Kirche und Pfarrhaus soll dabei möglichst geringfügig beeinträchtigt werden.

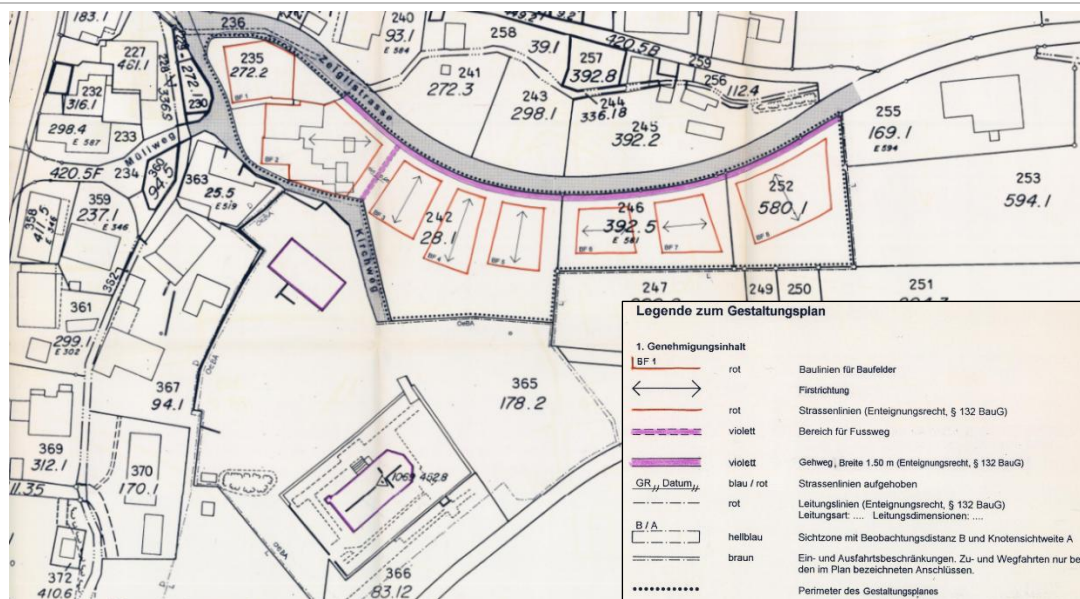
Der Gestaltungsplan «Baumgarte» ist mittlerweile 25 Jahre alt. In dieser Zeit haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen sowie die Anforderungen wesentlich geändert. Die betrifft insbesondere das Raumplanungsgesetz (Fassungsvermögen der Bauzonen und hochwertige Innenentwicklung sowie die Rechtsprechung hinsichtlich der Bedeutung von national oder regional bedeutsame Ortsbilder gemäss Richtplankapitel S 1.5).

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan wurden Baulinien für Baufelder (BF 3 bis 8) innerhalb des Gebiets definiert.

Um auf diese neuen übergeordneten Vorgaben reagieren zu können, soll der rechtskräftige Gestaltungsplan aufgehoben und für das Gebiet eine neue Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Dazu werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht angepasst (Entlassung der Parzellen 193 und 235 und Teilentlassung der Parzelle 242). Mit der räumlich und inhaltlich angepassten Gestaltungsplanpflicht soll eine qualitativ hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung der sensiblen Umgebung rund um das kantonale Schutzobjekt der Kirche gewährleistet werden.

In §5 Abs. 2 BNO werden zur Gestaltungsplanpflicht klare Zielvorgaben definiert. Als Basis für eine hochwertige und zweckmässige Überbauung mit Wohnungen für verschiedene Generationen und Grössen (u. a. Familienwohnungen) ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Auch wird mit der Formulierung der Bestimmungen der Dorfzone gemäss §11 BNO die Dorfzonencharakteristik gesichert. Damit werden die bestehenden Qualitäten der Bebauung und der Aussenräume auch künftig gesichert und eine hochwertige Bebauung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation sichergestellt. Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Baumgarte» kann aufgehoben werden.

Abbildung 4 Gestaltungsplan «Baumgarte»



Quelle: Gemeinde Densbüren

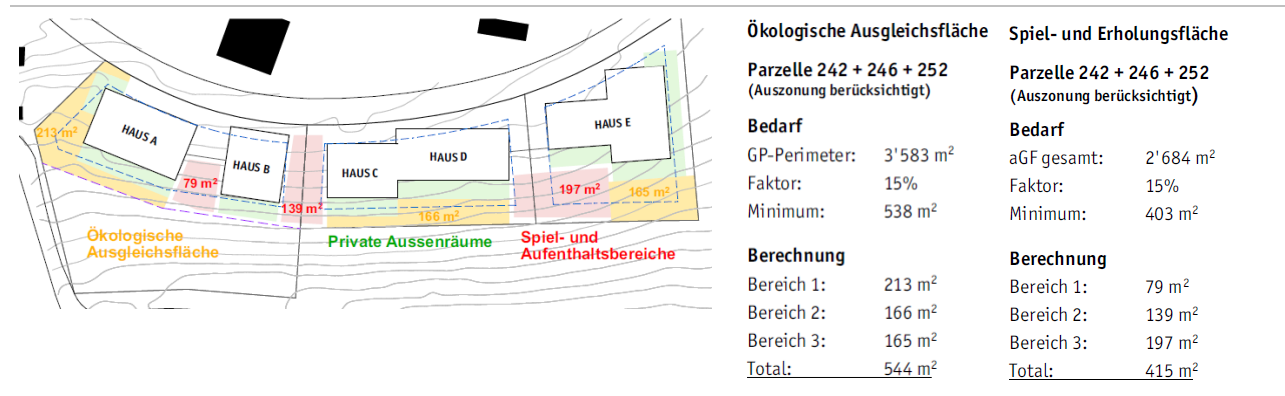
Am Standort Baumgarte wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Verringerung der kommunalen Überkapazitäten mittels Auszonung vertieft geprüft. Der Gemeinderat hat in Anbetracht des hohen Stellenwerts des Gebietes für die kommunale Entwicklung eine architektonische Bebauungsstudie in Auftrag gegeben. In Anbetracht der demografischen Entwicklung soll die verbleibende Dorfzone nicht mit Einfamilienhäusern überbaut werden.

Dabei wurde die Machbarkeit einer zielgerichteten Überbauung der Bauzonenreserve im Sinne der Zielvorgaben (Mehrfamilienhausbau unter Berücksichtigung der sensiblen Umgebung) geprüft und im Rahmen einer Entwicklungspotenzialstudie aufgezeigt. Es wurde untersucht, inwieweit sich das Gebiet für die angedachte Nutzung eignet (Alters- oder Startwohnen) und inwiefern die Vorgaben des bestehenden Gestaltungsplans «Baumgarte» angepasst werden müssten.

Den Studienresultaten folgend kann unter Wahrung der Ausnutzung der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten auf eine Teilfläche von 937 m² auf der Parzelle 242 verzichtet werden, weshalb diese ausgezont werden soll. Dies mit der klaren Absicht, die Restfläche gemäss dem in der Studie aufgezeigtem Potenzial entwickeln zu können. Dadurch kann dem Bedürfnis nach Umgebungsschutz der Kirche langfristig entsprochen werden.

Die Bebauungsstudie Baumgarten zeigt, dass auf 3'559 m² der Parzellen 242, 246 und 252 sowohl die ökologischen Ausgleichsflächen (§40a BauG) als auch die Spiel- und Aufenthaltsflächen (§50 BNO) realisiert werden können (siehe Abbildung 5).

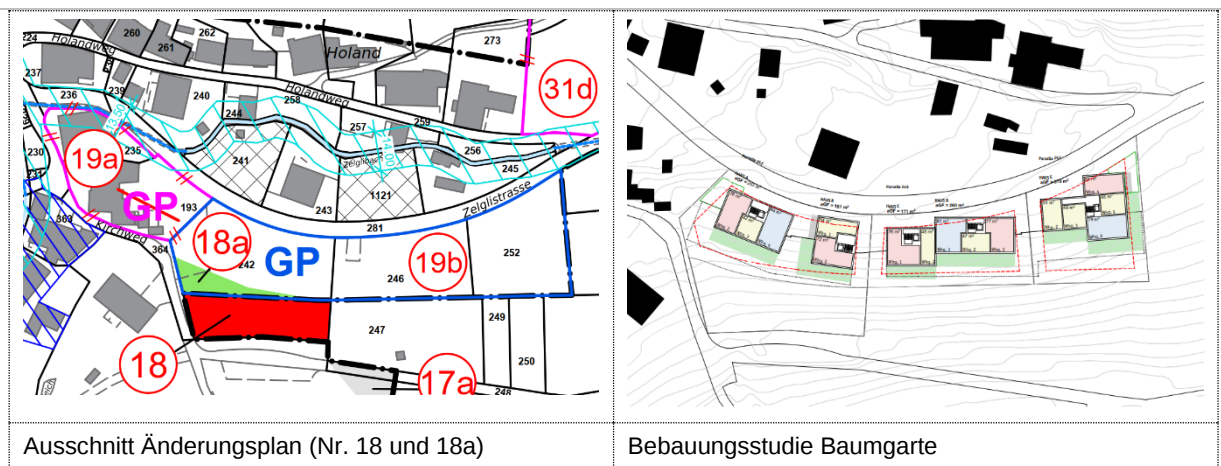
Abbildung 5 Nachweise ökologische Ausgleichsfläche / Spiel- und Aufenthaltsflächen



Quelle: Husstein & Partner AG

Die Gemeinde unterstützt einen grosszügigen Grünbereich für die Wohnüberbauung, der über den geforderten Bedarf hinausgeht und als Aussenanlage (z. B. Spielflächen) genutzt werden soll. Dazu wird eine 214 m² grosse Grünzone (Änderungs-Nr. 18a) entlang der Höhenlinien ausgewiesen, insgesamt können 724 m² der Parzelle 242 (Änderungs-Nr. 18) ausgezont werden (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6 Gebiet «Baumgarte»



Quelle: A+ W AG / Husstein & Partner AG

Die Baugebietsreserve Baumgarten liegt im Umgebungsschutz von Kirche und Pfarrhaus an äusserst sensibler Lage. Mit der Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans ist zu überprüfen, welche Bestimmungen relevant sind und wie diese gesichert werden können (BNO-Bestimmungen), um eine zweckmässige und zielgerichtete Dorfkernentwicklung weiterzuführen und vorantreiben zu können.

GP-Festlegung (Genehmigungsinhalt), Aufbau nach SNV	Zweck	Umsetzung erfolgt bzw. Übernahme in NP
Baulinien für Baufelder	Abgrenzung Gebäude, Gebäudegrundriss	Machbarkeitsstudie Überbauungskonzept (MFH) BNO: §5 Anforderungen an Gestaltungspläne (Zielvorgaben) bzw. §11 Dorfzone bzw. Regelung im GP-Verfahren / Baugesuch
Gehweg, Bereich für Fussweg	Sicherstellung Fusswegverbindung und Durchlässigkeit Areal	BNO: §5 Anforderungen an Gestaltungspläne (Zielvorgaben) bzw. Regelung im GP-Verfahren / Baugesuch
Klein- und Anbauten	Keine Zulässigkeit von Klein- und Anbauten entlang Strasse (Ausnahme Baufeld Nr. 2)	BNO: §5 Anforderungen an Gestaltungspläne (Zielvorgaben) bzw. §11 Dorfzone bzw. Regelung im GP-Verfahren / Baugesuch

Firsthöhe, Firstrichtung	Schutz Pfarrhaus (Einhaltung Firsthöhe) Ausrichtung Gebäude, Bezug zum Strassenraum	BNO: §10 Zonenübersicht (Dorfzone) bzw. §11 Dorfzone bzw. GP-Verfahren / Baugesuch
Abstellplätze	Integration Garagen in Hauptkörper Keine Versiegelung, durchgrünte Vorgartenbereiche	BNO: §50 Anordnung der Garagen und Abstellplätze bzw. §57 Umgebungsgestaltung) bzw. Regelung im GP-Verfahren
Umgebungsgestaltung	Keine Terrainveränderungen gegen Pfarrhaus und Kirche Sorgfältige Gestaltung Vorgartenareal Auflagen durch Gemeinderat	BNO: §11 Dorfzone bzw. §57 Umgebungsgestaltung bzw. Regelung im GP-Verfahren bzw. §55 Anforderungen Baugesuch bzw.
Richtmodell	Aufzeigen Gestaltungs-idee in einem Richtmodell 1:500 Modell zur Begutachtung der kubischen Wirkung	BNO: §11 Dorfzone bzw. Regelung im GP-Verfahren bzw. §55 Anforderungen Baugesuch
Umgebungsschutz Kirche und Pfarrhaus		Verordnung zum Kulturgesetz (VKG), §26 bis §29 (u.a. Umgebungsschutz) Kulturgesetz (KG), §32 Umgebungsschutz Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret) vom 14.10.1975, gestützt auf §40 Abs. 6 BauG

Aus diesen Gründen soll der Gestaltungsplan «Baumgarte» aufgehoben werden.

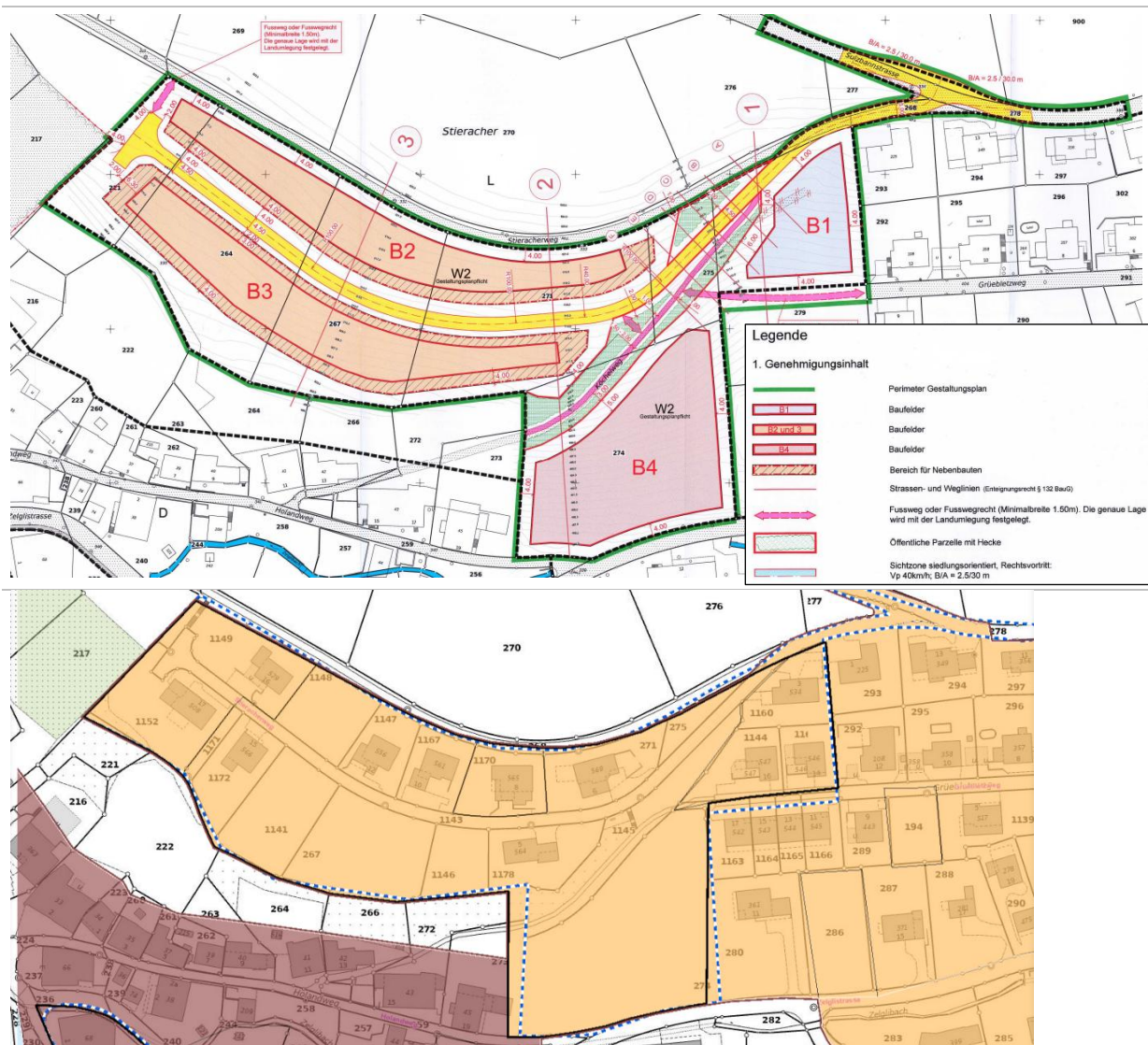
3.2.4 Gestaltungsplan «Stieracher» vom 28. März 2011

Der Gestaltungsplan «Stieracher» liegt exponiert über dem alten Dorfkern von Densbüren in der Wohnzone 2 (W2). Der Gestaltungsplan bildet die Grundlage für eine gestalterisch gut eingepassten Siedlungsentwicklung. Dieser dient der Verwirklichung einer gut in die Landschaftskammer «Stieracher» eingeordneten Erschliessung und Bebauung. Die Baufelder B1, B2 und B3 werden über die Sulzbannstrasse sowie eine neue, 4,5 m breite Stichstrasse und das Baufeld B4 über die bestehende Zelglistrasse erschlossen.

Der Gestaltungsplan wurde grösstenteils noch nicht umgesetzt. Die Überbauung diverser Parzellen steht noch aus. Der Handlungsbedarf ist damit noch nicht ausgeschöpft und der Gestaltungsplan beizubehalten. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann die bestehende Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden.

Aus diesen Gründen soll der Gestaltungsplan «Stieracher» beibehalten werden.

Abbildung 7 Gestaltungsplan «Stieracher» / Bauzonenplan (AGIS)



Quelle: Gemeinde Densbüren / AGIS, 19.01.2026

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

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 Eingabe erfolgt parallel zur Eingabe in die kantonale Vorprüfung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

4.2 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 kantonalen 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.

Die Mitwirkung zur Aufhebung der Sondernutzungspläne erfolgt koordiniert mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Densbüren und findet vom 27. Februar bis 27. März 2026 statt. Der Gemeinderat entscheidet über die eingegangenen Mitwirkungseingaben sowie über deren Berücksichtigung in der Vorlage. Gegen die Mitwirkungsentscheide besteht kein Rechtsmittel.

4.3 Öffentliche Auflage

Die Gemeinde legt die vorgeprüften Aufhebungsakten der Sondernutzungsplanungen während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§24 Abs. 1 BauG).

4.4 Beschluss Gemeinderat und Genehmigung

Sondernutzungspläne, wie auch deren Aufhebung, werden vom Gemeinderat als zuständiges Organ beschlossen (§25 Abs. 3 Baugesetz, BauG).

Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§27 BauG).

5 Interessensabwägung

Mit der Aufhebung der Sondernutzungspläne werden überholte Planungen, welche nicht mehr den baurechtlichen Voraussetzungen sowie heutigen Anforderungen und Bedürfnissen entsprechen, aufgehoben. Die Aufhebung der Sondernutzungspläne vereinfacht das Baugesuchverfahren, da die Anzahl massgebender Dokumente verringert wird und rechtliche Widersprüche bereinigt werden.

Die Erschliessungspläne «Parzellen 143 und 144» sowie «Parzelle 141» stammen aus einer Zeit, wo andere Richtlinien und Gesetzgebungen galten. Die mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraumes zusammenhängende Anordnungen sind umgesetzt und weisen keinen weiteren Handlungsbedarf auf. Der Erschliessungsplan «Parzelle 141» kann damit aufgehoben werden. Der angrenzende Erschliessungsplan «Parzellen 143 und 144» wird dagegen beibehalten, da zentrale Festlegungen anderweitig nicht zweckmässig oder ausreichend gesichert werden können.

Auch der Gestaltungsplan «Stieracher» wird beibehalten, da dieser grösstenteils noch nicht umgesetzt ist und damit der Handlungsbedarf noch nicht ausgeschöpft ist.

Für den Gestaltungsplan «Baumgarte» haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen sowie Anforderungen wesentlich geändert. Mit der Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans bzw. mit der Definition von klaren Zielvorgaben in der BNO für einen neuen Gestaltungsplan kann abgestützt auf die erarbeitete Bebauungsstudie stärker auf die künftigen Anforderungen bezüglich des Städtebaus, der sensiblen Umgebung mit Kirche und auf einen auf die verschiedenen Generationen angepassten Wohnungsmix eingegangen werden.

Die Aufhebung der Sondernutzungspläne, zusammen mit der Übernahme einzelner Vorschriften in die Bau- und Nutzungsordnung im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung, ist somit abgestimmt.

Somit ist die Aufhebung der Sondernutzungspläne sachgerecht und zweckmässig.

6 Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Densbüren
Hauptstrasse 19
5026 Densbüren

Raumplanerische Bearbeitung und Begleitung des Verfahrens

Planora AG
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Aarau, 21.01.2026

PLANORA AG

Reto Ribolla

Bereichsleiter Raumentwicklung
MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung

Yannick Marti

Sachbearbeitung Raumplanung
BSc Raumplanung FH