

Gemeinde Densbüren, Kanton Aargau

Möglichkeiten Waldabstandsunterschreitungen und Interessenabwägung; Gutachten Parz. 152, Densbüren

1. Ausgangslage

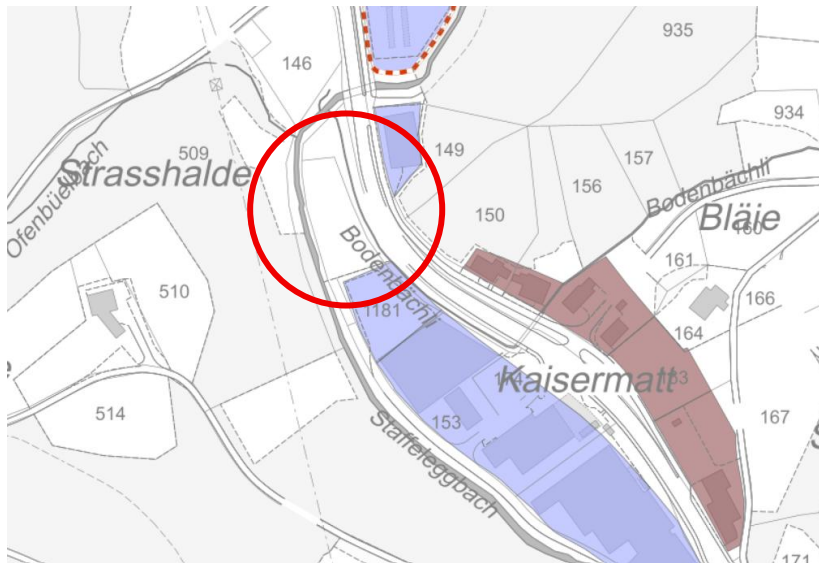
In Densbüren ist seit 1979, als der erste Fabrikationsraum durch die Familie Senn erstellt wurde, ein Industriecluster von kantonaler Bedeutung entstanden. Insbesondere ist ein Zentrum für die Produktion von Komponenten von Elektromotoren hier in den letzten Jahrzehnten entstanden, das europaweit Ausstrahlung hat.

Inzwischen sind rund 11'000 m² Fabrikationsfläche vorhanden. Die hier ansässigen Unternehmen sind stark am Wachsen und benötigen mehr Platz.

Es besteht nun die Möglichkeit, durch eine Erweiterung der Arbeitszone gegen Norden die Platzsituation zu verbessern. Die Herausforderungen 2025:

- Neuzonierung
- Waldabstand auf der linken Seite des Bildes
- Gewässerraum auf der linken Seite des Bildes





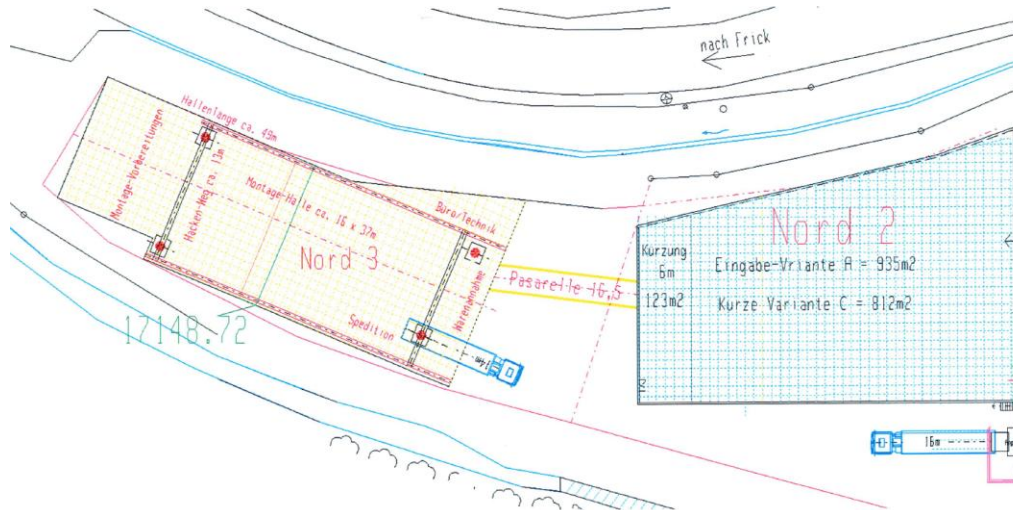
Quelle: GIS AG, Zonenplan

Für die Spannweiten der geplanten Hallen müssen mindestens 15 m geplant werden können, ansonsten die Krananlagen und Maschinengrössen nicht realisierbar sind.

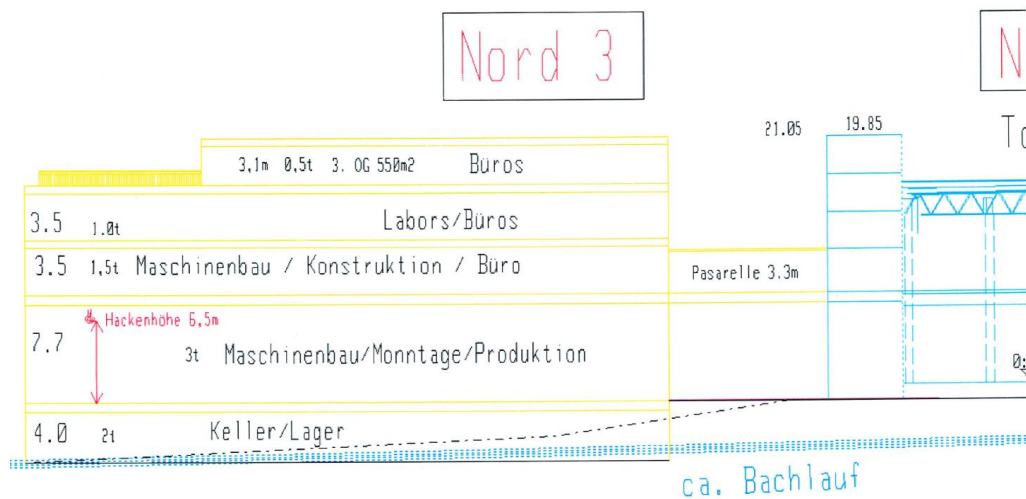
Das folgende Foto zeigt eine der heute schon erstellten Hallen und die benötigte Dimension.



Das Unternehmen der Familie Senn hat schon eine Projektskizze erstellt, die zeigt, dass der Boden optimal genutzt wird, wenn der Waldabstand etwas unterschritten werden kann.



Projektskizze mit Grundriss der möglichen neuen Halle, die diese Dimensionen aufweisen muss, weil ansonsten die Manövrierung mit den grossen Maschinen und Kranbahn nicht mehr möglich sind.



Projektskizze mit Längsschnitt. Dieser zeigt, dass durch ein mehrstöckiges Gebäude der Boden optimal genutzt wird.

2. Standortevaluation

Im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung spielt auch eine zentrale Rolle, ob Alternativen studiert und angeschaut wurden.

Da es sich um einen ortsansässigen Betrieb handelt, der seine ganzen Geschäfte auf dem Platz Densbüren abwickelt und weil die Erweiterung für die optimalen Betriebsabläufe hier notwendig ist, wurden keine weiteren Standorte evaluiert.

3. Thematische Fragestellungen und Interessenabwägung

3.1. Vorgehen

Gemäss «Praxiskommentar RPG, Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung» (Standartwerk bei der Interpretation des neuen RPG's) hält der Verfasser P. Tschannen fest, dass in einem ersten Schritt die berührten Interessen von Amtes wegen zu ermitteln und dem Abwägungsprozess zuzuführen sind. Ziel ist eine Auslegeordnung von entscheidbildenden Gesichtspunkten und Aspekten. Die Ermittlung der Interessen schliesst immer einen Selektionsvorgang mit ein.

Diese Form der Interessenabwägung erfolgt normalerweise bei Planungsverfahren, ist aber heute Standard in Verfahren der Raumplanung/Raumentwicklung. Gemäss Art. 3 der Eidg. Raumplanungsverordnung RPV wird klar postuliert, dass wenn den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten Handlungsspielräume zustehen, wägen sie die Interessen gegeneinander ab. Der Ablauf ist immer so, dass zuerst die betroffenen Interessen ermittelt, dann beurteilt und dann abgewägt werden. Gerade bei Unterschreitungen von Waldabständen ist das Ermessen da, weil diese kantonal geregelt sind.

Im vorliegenden Fall versucht der Verfasser dieses Berichtes, U. Strauss – Gallmann (Beratungsfirma strauss raumentwicklung) den kantonalen Behörden im Auftrag der Gemeinde Densbüren die Interessenabwägung aufzuzeigen und nachvollziehbar darzustellen. U. Strauss richtet sich stark, mit dem Verfahren der Interessenabwägung, auf den Praxiskommentar von Espace Suisse (früher VLP-ASPAN) aus. Die schlussendliche Abwägung und Würdigung steht der zuständigen Behörde im Verfahren, hier der Abteilung Raumentwicklung, zu.

3.2. Gesetzlicher Rahmen

Bei einem solchen Bauvorhaben spielen sehr viele öffentlich-rechtliche Aspekte hinein. Es wird versucht, im Folgenden die wichtigsten Eidg. Gesetze und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die beim vorliegenden Bauvorhaben für die Interessenabwägung eine Rolle spielen, zu erfassen. Wie M. Tschannen im Praxiskommentar zum RPG schreibt, schliesst dies immer einen gewissen Selektionsvorgang mit ein.

3.2.1. Bundesverfassung

Im Art. 75, Raumplanung, wird schon in der Verfassung der Bund, die Kantone und die Gemeinden verpflichtet, die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen. Die Besiedlung des Landes soll geordnet erfolgen. Der Wirtschaft sollen, gemäss Art. 1, Abs.2 b^{bis} die räumlichen Voraussetzungen geschaffen und erhalten werden.

3.2.2. Bundesgesetz über die Raumplanung RPG

Schon im Zweckartikel, im Art. 1, hält der Gesetzgeber fest, dass u.a. die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen und erhalten werden müssen.

3.2.3. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz GSchG

Auch in diesem Bundesgesetz wird schon im Zweckartikel, Art. 1, wird u.a. die Sicherstellung und haushälterische Nutzung des Trink- und Brauchwassers und die Erhaltung der Gewässer in ihrer mannigfachen Bedeutung gefordert.

Und im Art. 36a wird geregelt, dass die Kantone die Gewässerräume bei oberirdischen Gewässern festzulegen haben zum Schutz vor Hochwassern, zur Sicherstellung der natürlichen Funktionen der Gewässer und für die Gewässernutzung.

3.2.4. Bundesgesetz über den Wald WaG

Im Art. 13 des WaG wird verlangt, dass Waldgrenzen in Nutzungsplänen eingetragen werden müssen.

Im Art. 16 WaG werden dann die Kantone aufgefordert, die erforderlichen Bestimmungen gegen nachteilige Nutzungen zu erlassen. Im Art. 17 schreibt der Bundesgesetzgeber den Kantonen

vor, angemessene Mindestabstände für Bauten und Anlagen gegenüber Waldrändern zu erlassen. Der Kanton Aargau hat in seinem Baugesetz im Paragraph 48 18 m Mindestabstand für Gebäude festgehalten. Je nach Kanton variieren diese Werte.

3.3. Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Ein zentrales Element der Raumentwicklung der Schweiz und grosses Anliegen der Bevölkerung ist der haushälterische Umgang mit dem Boden und ein Stoppen der Zersiedlung.

Bei der geplanten Einzonung für ein ortsansässiges Unternehmen wird eine Restfläche der Landwirtschaftszone eingezont, die der Landwirtschaft nur noch untergeordnet gedient hat.

Gemäss Art. 1, Eidg. Raumplanungsgesetz RPG haben Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere auch die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1, Abs. 2, Bst. b^{bis}).

3.4. Wald, Waldabstand

Auf der Westseite des Staffeleggbaches stockt Wald im Sinne der Eidg. Waldgesetzgebung. Die Waldgrenze liegt gemäss Aussage des zuständigen Bauverwalters auf der Westseite des Baches.



Quelle: GIS AG, Karte Waldareal

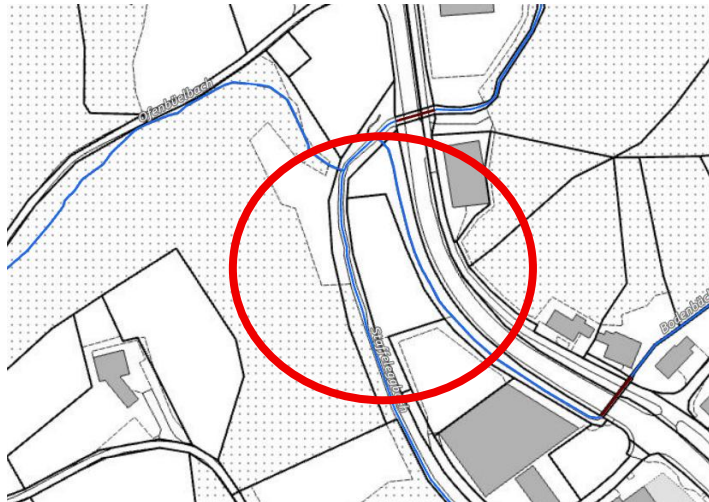
Gemäss Paragraph 48 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz) des Kantons Aargau beträgt der Waldabstand für Gebäude mindestens 18 m. Diese Abstandsvorschriften stellen sicher, dass der Wald erhalten bleibt, dass die Bewirtschaftung sichergestellt

werden kann und dass es nicht zur Gefährdung von Menschen und Sachgütern führt durch z.B. umstürzende Bäume.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass Waldabstände ab Waldgrenze gemessen werden. In begründeten Fällen können Waldabstandsunterschreitungen durch Baulinien oder Ausnahmegewilligungen bewilligt werden. Eine Unterschreitung des Waldabstand kann einer Interessenabwägung unterzogen werden; gemäss Baugesetz sind namentlich die Siedlungs- und Freiraumqualitäten zu berücksichtigen.

3.5. Bäche, Gewässerräume

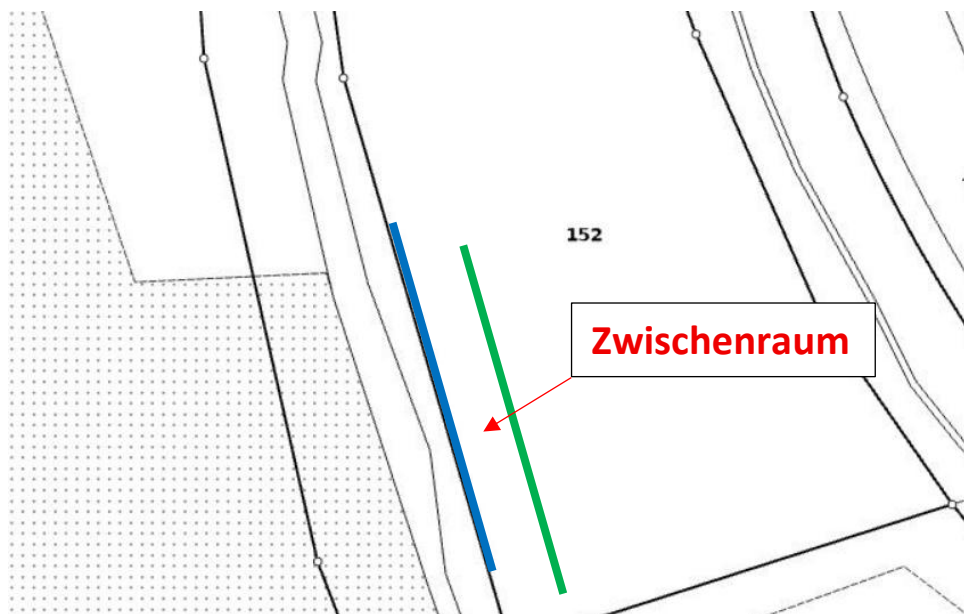
Das Grundstück, welches eingezont werden soll, wird durch zwei Bäche, den Staffeleggbach im Westen und das Bodenbächli im Osten umrahmt.



Quelle: GIS AG; Bachkataster

Die durch das GSchG geforderten Gewässerräume, in denen ein faktisches Bauverbot gilt, schränken die Überbaubarkeit ein. Die Gewässerräume haben nach Art. 36, Eidg. Gewässerschutzgesetz die Funktionen der Sicherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers, dem Schutz vor Hochwasser und der Zugänglichkeit für die Gewässernutzung.

- 3.6. Verkehr
Die geplante Neueinzonung wird über das bisherige Betriebsareal erschlossen und löst wenig Mehrverkehr aus.
- 3.7. Fruchtfolgeflächen
Die zur Einzonung vorgesehene Fläche ist keine Fruchtfolgefläche nach der FFF-Karte des Kantons Aargau.
- 3.8. Landschaftsbild
Die bisherige Arbeitszone liegt im Talboden eingebettet wenig einsehbar gut integriert in die Aargauer Landschaft. Durch die Bachbestockungen westlich und östlich des Areals werden die Industriebauten gut kaschiert.
- 3.9. Thematische Fragestellung der Überlagerung von Gewässerraum und Waldabstand
Auf der Parzelle 152 in Densbüren überlagern sich der Gewässerraum und die Waldabstandslinie. Es wäre auch zu überlegen, ob die Waldabstandslinie mit einer Baulinie identisch zur Gewässerraumlinie sein könnte. Ansonsten entstünden zwei Baulinien auf der Parzelle, es wäre unklar, was im Zwischenraum gilt.



Schemaskizze:

Blau: Gewässerraum

Grün: Waldabstandslinie (Regulär oder reduziert)

4. Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung

4.1. Zielerreichung

Mit der geplanten Einzonung wird dem ortsansässigen Betrieb eine zukunftsgerichtete Erweiterung der Industriehallen ermöglicht.

Bereits mit nur einer Waldabstandslinie, die einen reduzierten Abstand von rund 10 m vorsieht, lässt sich diese Parzelle gut ausnutzen.

4.2. Beurteilung der Interessen, Zielkonflikte

Die Beurteilung der Interessen erfolgt bei der Interessenabwägung in einem zweiten Schritt. Ein Massstab ist gemäss M. Tschannen, Praxiskommentar RPG, weder dem RPG noch der Rechtsprechung zu entnehmen. Die Planungsgrundsätze untereinander als auch die verschiedenen Verfassungsnormen sind gleichrangig. Die Beurteilung im konkreten Einzelfall ist daher anhand situationsgerechter Bezugsgrössen vorzunehmen.

In Densbüren sind insbesondere die folgenden Interessen von Bedeutung:

Interesse	Positiv	Negativ	Bewertung
Räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen (RPG Art.1)	Der Industriecenter in Densbüren kann nochmals erweitert und damit den ansässigen Firmen eine Perspektive gegeben werden	Dies ist die letzte mögliche Ausbaustufe; eine weitere Erweiterung geht nicht mehr.	Heute: 
Haushälterischer Umgang mit dem Boden (RPG Art. 1)	Dadurch, dass eine letzte Restparzelle nochmals dicht überbaut werden kann, wird der Boden optimal und haushälterisch genutzt.		
Waldabstand (Art. 48 Baugesetz Kanton Aargau)	Das Waldareal wird von der Einzonung noch durch den Bach getrennt. Insbesondere die Bewirtschaftung bleibt möglich. Auch sind Industriebauten bezüglich «Wohnhygiene» nicht gleich sensibel, wie Wohnbauten. Für ein solches Industriegebäude lässt sich ein reduzierter Waldabstand rechtfertigen.	Es muss mit einer Waldabstandslinie als Baulinie der Waldabstand auf 10 oder 12 m reduziert werden.	
Gewässerraum (Art. 36, Eidg. Gewässerschutzgesetz)	Der Gewässerraum lässt sich einhalten.		

Erläuterungen zur Interessenmatrix:

- Die Darstellung und Gewichtung wurde durch U. Strauss, Strauss raumentwicklung, im Auftrag der Gemeinde durchgeführt.
- Die generalisierte Einstufung versucht ein Bild zu zeichnen, das dann eine objektive und nachvollziehbare Interessenabwägung zulässt. Rote Punkte sind sehr kritische Interessen oder von Gesetzes wegen Ausschlussgründe. Es sind Punkte mit sehr kritischen öffentlichen Interessen, die in einem Rechtsmittelverfahren das Projekt zum Scheitern bringen können. Die gelben Punkte können unterschiedlich gesehen und gewichtet werden, könnten aber zumindest teilweise mit einer Projektoptimierung noch verbessert werden oder zeigen einfach die heikleren öffentlichen Interessen auf. Grüne Punkte sind aus Sicht des Gutachters keine Herausforderungen in Teilzonenplanverfahren.

4.3. Interessenabwägung

Bei der Interessenabwägung schlussendlich ist die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung eine zentrale Bezugsgrösse. Gemäss M. Tschannen, Praxiskommentar RPG, wird damit der kantonale Richtplan zum zentralen Bezugspunkt der Interessenabwägung. Dies gilt bei Planungsverfahren, bei der die Ermessensspielräume grösser sind wie bei Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone (BaB-Verfahren).

Die Anforderungen an neue, technologisch ausgerichtete Fabrikhallen sind sehr hoch. Durch die Erweiterung der Arbeitszone in Densbüren wird dem ortsansässigen, in der Elektroantriebstechnik tätigen Industriecluster die Möglichkeit gegeben, eine nochmalige Erweiterung zu tätigen. Der Weiterentwicklung von ortsansässigen Wirtschaftsbetrieben wird ein hohes öffentliches Gewicht bei jeder Interessenabwägung gegeben.

Nach Abwägen der bekannten, wichtigsten öffentlichen Interessen überwiegen die positiven Aspekte der räumlichen Möglichkeiten für die Wirtschaft, des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gegenüber dem Ausscheiden einer reduzierten Waldabstandslinie als Baulinie.

5. Fazit

Nach einer umfassenden Interessenabwägung, bei der versucht wurde, die für dieses Bauvorhaben, den dazu notwendigen Teilzonen- und Baulinienplan und diesen Ort wichtigsten öffentlichen Interessen zu erfassen, kommt dieses Gutachten zum Schluss, dass eine Neueinzonung für eine Betriebserweiterung an diesem Ort mit einer reduzierten Waldabstandslinie vertretbar und den gesetzlichen Möglichkeiten entspricht.

Die ganze Planung muss in einem Teilzonenplanverfahren mit einem guten Raumplanungsbericht nach Art. 47, Eidg. Raumplanungsverordnung RPV und gleichzeitig aufliegenden Baulinienplänen (Gewässerraum und Waldabstandslinie) durchgeführt werden.

Es ist klar, dass dieses Gutachten durch eine Privatperson erstellt wurde, die aber nach bestem Wissen die öffentlichen Interessen zu erfassen und zu gewichten versuchte. Abschliessend muss die federführende kantonale Stelle, die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau die erstinstanzliche Interessenabwägung machen.

Wittenbach, im Juni 2025

Der Gutachter:
Ueli Strauss - Gallmann