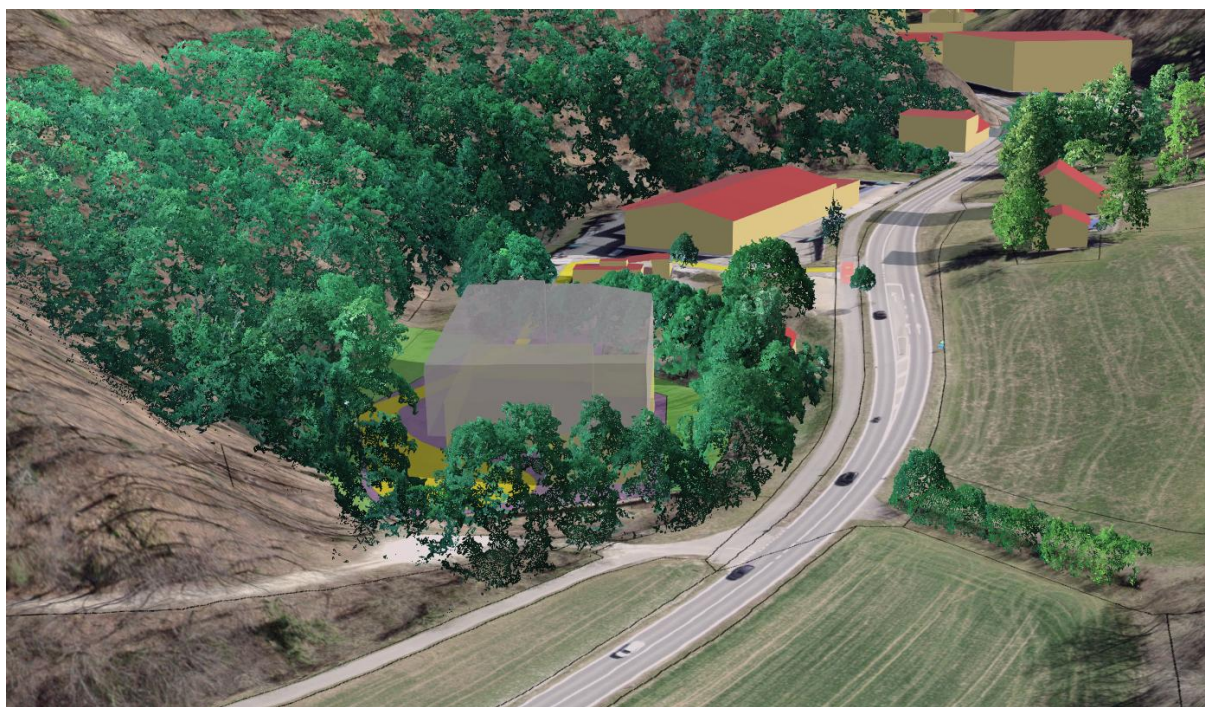




B+M Haus- und Agrotech AG Burgmatt Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Stand: 20.01.2026

Auftraggeber:
B+M Haus- und Agrotech AG



Verfasser:



Inhaltsverzeichnis

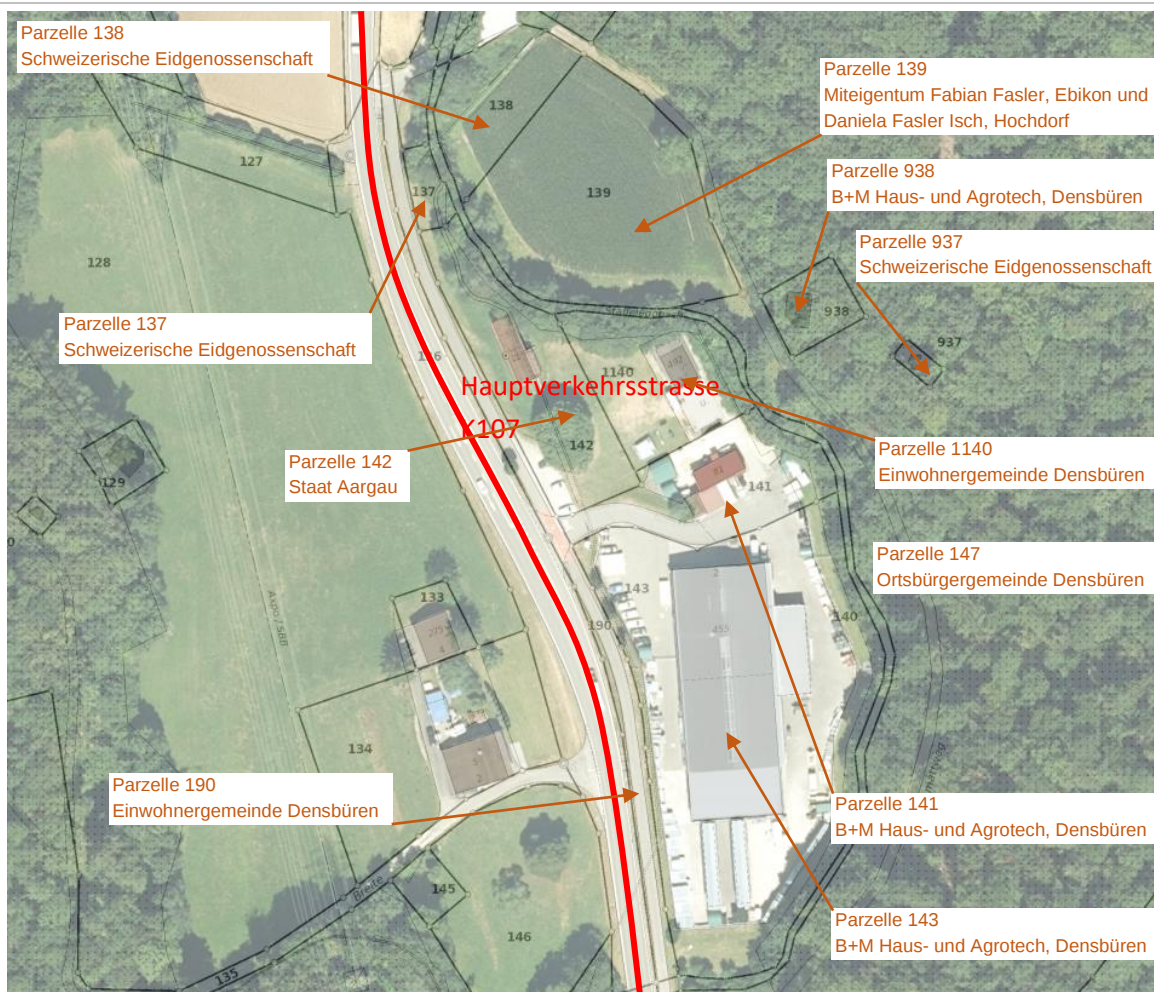
1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage und Anlass.....	3
1.2	Ziel und Zweck.....	4
1.3	Projektorganisation	4
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Betriebskonzept	5
2.2	Drohnen- und Terrainaufnahmen	5
2.3	Kantonales Denkmalschutzobjekt	5
2.4	Wald	6
2.5	Gewässerabstand	7
2.6	Kantonale und regionale Grundlagen.....	8
2.7	Kommunale Grundlagen	8
3	Erschliessungskonzept.....	11
3.1	Übersicht bestehende Erschliessung und neue Erschliessungsvarianten ..	11
3.2	Nicht weiterverfolgte Erschliessungsvariante	12
3.3	Geometrisches Normalprofil	13
3.4	Fahrzeugtypen	14
3.5	Erschliessungsvarianten	15
3.6	Bewertungsmatrix Varianten	20
3.7	Beurteilung und Variantenentscheid.....	21
3.8	Fachliche Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung	21
3.9	Neuüberprüfung und Ausarbeitung Erschliessungsvariante 1	22
4	Bebauungskonzept	24
4.1	Baufeld für Hauptbauten	24
4.2	Bebauungsvorschlag.....	25
4.3	Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft	26
5	Antrag an das Gesamtrevisionsverfahren.....	28
5.1	Zonierungsvorschlag.....	28
6	Impressung	29
7	Anhang	30
7.1	Situation Bebauungs- und Erschliessungskonzept der Varianten, A+W AG (Stand: 24.05.2022)	30
7.2	Situation Variante 1 und Zonierungsvorschlag (Stand: 27.03.2025)	30
8	Separate Beilagen.....	30
8.1	Betriebskonzept, B+M Haus- und Agrotech AG (Stand: 24.05.2022)	30
8.2	Bebauungsstudie wernli architektur ag (Stand: 5.5.2022 / 24.5.2022)	30

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Anlass

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 umfasst heute 50 Mitarbeitende. In den letzten 10 Jahren konnte der Umsatz und der Mitarbeiterbestand der Firma B+M Haus- und Agrotech AG massiv vergrössert werden. Das bestehende Platzangebot wurde laufend optimiert und den Bedürfnissen angepasst. 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. Aus den oben erwähnten Gründen beabsichtigt die Firma B+M Haus- und Agrotech AG den Neubau einer Lagerhalle angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort auf den Parzellen Nr. 138 und Nr. 139 (Fläche: 4'283 m²) zu realisieren. Dazu sollen die Parzellen Nr. 138 und Nr. 139 (oder Teilflächen davon) im Gebiet Burgmatt in die Gewerbezone eingezont werden.

Abbildung 1 Situation B+M Haus- und Agrotech AG, Grundeigentümer



Quelle: AGIS

Auf den damals eingereichten Bauzonenplanentwurf vom 23. April 2013 mit einer geplanten Einzonung der ganzen Fläche der Parzellen Nr. 138 (1'005 m²) und 139 (3'278 m²) konnte die Abteilung Raumentwicklung in der fachlichen Stellungnahme vom 17. September 2013 für die Planungsvorlage keine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der neuen übergeordneten Vorgaben (teilrevidiertes Raumplanungsgesetz, revidierte Raumplanungsverordnung, revidierter Richtplan) sind für eine allfällige Einzonung folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Kompensation Siedlungsgebiet unter Einhaltung der Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan (flächengleiche Auszonung)
- Interessenabwägung bezüglich Fruchtfolgeflächen (Gemäss RPG und RPV sind Fruchtfolgeflächen zu sichern und dürfen nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und die beanspruchte Fläche optimal genutzt wird). → Kompensation Fruchtfolgeflächen notwendig
- Einhaltung der Planungsanweisung 1.3 aus Richtplankapitel S 1.2 (Begründung, dass die Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb benötigt wird und der Nachweis erbracht ist, dass in der Standortgemeinde keine Alternative besteht und eine flächensparende Lösung realisiert wird.
- Regionale Abstimmung
- Nachweis, dass das Vorhaben von übergeordnetem Interesse ist
- Prüfung alternativer Standorte
- Klärung diverser weiterer Themen (u. a. Einhaltung gesetzlicher Abstände zu Wald und Gewässer, Gewährleistung Schutz Hecke/Gewässer, Hochwasserschutz etc.)

Die aufgestellten Aspekte und Anforderungen wurden für die Neubeurteilung der Planungsvorlage berücksichtigt und integriert.

1.2 Ziel und Zweck

Eine Einzonung wird gemäss Richtplan S 1.2 (Planungsanweisung 1) nur mittels kommunaler Kompensation von Siedlungsgebiet als realistisch erachtet. Die Erweiterung von kommunaler Arbeitszonen ist gemäss Richtplan kaum möglich und erfordert detaillierte regionale Nachweise. Als Basis für das nachgelagerte Einzonungsverfahren im Rahmen der laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung sind vorgängig durch den Grundeigentümer die Rahmenbedingungen (Betriebskonzept, Flächenbedarf Bebauung, Erschliessungs- und Bebauungsstudie, Einbindung und Abstimmung Natur und Landschaft) zu klären und festzulegen. Sie dienen als Grundlage für das nachgelagerte planungsrechtliche Verfahren in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

1.3 Projektorganisation

Die vorliegende Grundlagenstudie zum Einzonungsbegehren wird im Auftrag der B+M Haus- und Agrotech AG durch das Ingenieurbüro Ackermann + Wernli AG, Aarau sowie das Architekturbüro wernli architektur ag erarbeitet. Das Büro Ackermann+Wernli AG betreut ebenfalls die Gesamtrevision Nutzungsplanung von Densbüren, wodurch eine bestmögliche Koordination und Integration der Grundlagen in das Verfahren der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gewährleistet ist.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Betriebskonzept

Für die Erweiterung des Betriebs und die Entwicklungsabsichten der B+M Haus- und Agrotech AG wurde ein Betriebskonzept durch die B+M Haus- und Agrotech AG (vgl. separate Beilage 8.1) erarbeitet.

2.2 Drohnen- und Terrainaufnahmen

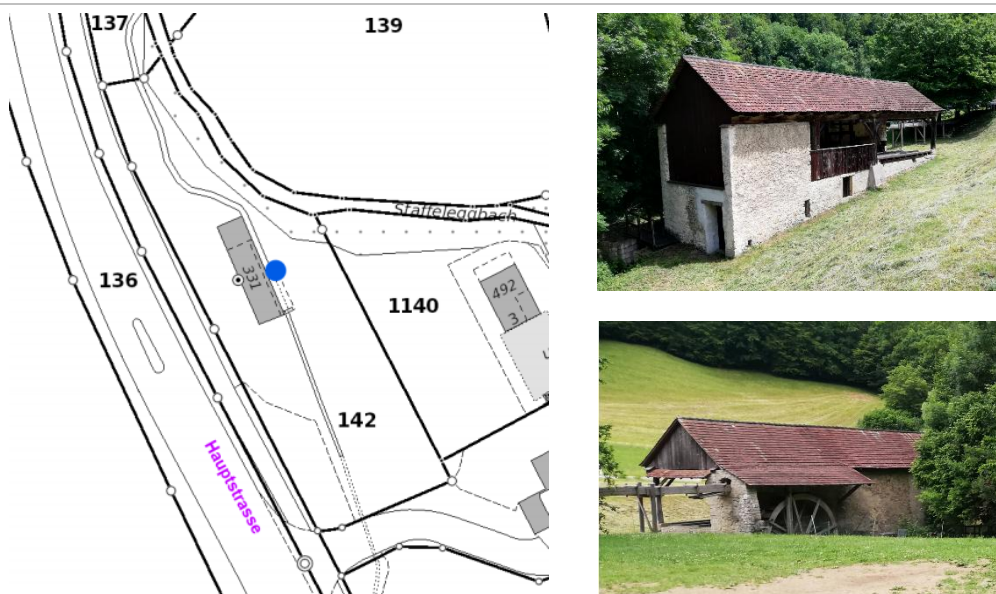
Im Rahmen der Geomatikarbeiten wurden auf dem Areal der B+M Haus- und Agrotech AG im Bereich einer möglichen Gewässerüberführung Terrainaufnahmen des Staffeleggbachs sowie zur Modellierung des Geländes Drohnenaufnahmen (Befliegung) des bestehenden Betriebs sowie der potenziellen Erweiterungsfläche durchgeführt.

2.3 Kantonales Denkmalschutzobjekt

Auf der Parzelle 142 (Staat Aargau) befindet sich das kantonale Denkmalschutzobjekt „Sägerei“. Das Sägewerk wird mit Wasserkraft betrieben. Das Wasser wird aus dem Staffeleggbach durch einen Kanal und über das überschlächtige Wasserrad geleitet. Die Maschine besteht aus einer Einblattgattersäge. Seit der Renovation 2002 wird die Säge gelegentlich für Vorführungen in Betrieb genommen.

Umgebungen von schützenswerten Ortsbildern und kantonalen Denkmalschutzobjekten bilden zusammen eine räumliche Einheit. Veränderungen an der Umgebung des Denkmals dürfen dessen Wahrnehmung und Wirkung nicht beeinträchtigen.

Abbildung 2 Kantonales Denkmalschutzobjekt «Sägerei»



Quelle: AGIS

2.4 Wald

2.4.1 Kantonaler Waldgrenzenplan

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. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung in Kraft getreten. Damit erfolgte der Wechsel von dynamischen zu festen, statischen Waldgrenzen.

Dadurch liegt eine einheitliche rechts- und grundeigentümergebundene Grundlage für alle öffentlich-rechtlichen Planungen und Entscheide im Zusammenhang mit dem Wald vor. Änderungen am festgelegten Waldareal sind nur noch in drei Fällen möglich:

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

Im Kulturlandplan ist der rechtsgültige Wald als Orientierungsinhalt dargestellt. Die bisherigen statischen Waldgrenzen entlang der Bauzonengrenzen werden nicht mehr dargestellt.

Der Waldabstand ist gemäss §48 BauG geregelt:

- a) * 4 m für

 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,

b) * 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,

c) * 18 m für grössere Bauten und Anlagen.

² Das zuständige Departement kann für Strassen, Stützmauern und Terrainveränderungen im Einzelfall die Zustimmung zur Bewilligung einer Abstandsunterschreitung direkt gestützt auf die waldgesetzlichen Bestimmungen erteilen. *

³ Die Nutzungspläne können grössere, gegenüber einzelnen Waldparzellen innerhalb der Bauzonen auch kleinere Abstände vorsehen. *

⁴ Im Bereich von Bauten und Anlagen, die bereits den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten, kann der Gemeinderat mit Zustimmung des zuständigen Departements ausnahmsweise die Unterschreitung des Waldabstands bewilligen. Bei der Interessenabwägung sind namentlich die Siedlungs- und Freiraumqualität zu berücksichtigen. *

2.4.2 Naturschutz im Wald

Östlich des Gewerbegebiets innerhalb des Waldes liegt eine Waldfläche vor, in der spezielle Massnahmen zu Gunsten des Naturschutzes langfristig vertraglich geregelt werden. Es handelt sich um die Altholzinsel unterhalb der Burgruine Urgiz. Mögliche erforderliche Ersatzmassnahmen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft.

2.5 Gewässerabstand

Das vom Bund am 1. Januar 2011 revidierte und in Kraft getretene Gewässerschutzgesetz (GSch) verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 1. Juni 2011 konkretisiert die Bestimmungen und legt unter anderem Mindestbreiten und Kriterien für den neu auszuscheidenden Gewässerraum fest.

Als Grundlage für die Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung dient die behördenverbindliche Fachkarte „Gewässerraum“ des Kantons. Die in der Fachkarte Gewässerraum hellblau hinterlegten Gewässerabschnitte entsprechen den Gewässerräumen, die gemäss §127 BauG geregelt sind. Betroffen sind eingedolte Bäche, Bäche mit einer Sohlenbreite von weniger als 2 m und Flüsse, die minimal 15 m breit sind.

Alle übrigen Gewässerkategorien (zwischen 2 m und 15 m), welche in der Gewässerraumkarte dunkelblau hinterlegt sind, müssen in der BNO geregelt und in den Nutzungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Für diese Bäche müssen die Gewässerräume im Detail analysiert werden. Der Staffeleggbach wurde an zwei Standorten verifiziert. Dabei wurde eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 3.65 m und 3.75 m festgestellt. Gemäss Berechnungsformel der Gewässerschutzverordnung (Art. 41a Abs. 2b GSchV) entspricht dies einem Gewässerraum von aufgerundet total 17 m. Da der Zelglibach als Zufluss in den Staffeleggbach ein beträchtliches Einzugsgebiet mit sich bringt, wird der Gewässerraum ab dem Zusammenfluss auf 18 m festgelegt. Im potenziellen Erweiterungsgebiet der B+M AG auf den Parzellen 138 und 139 gilt somit ein Gewässerraum von total 18 m.

Abbildung 3 Situation Waldareal mit statischer Waldgrenze und Staffeleggbach



Quelle: AGIS

2.6 Kantonale und regionale Grundlagen

Gemäss dem Regionalentwicklungskonzept Aarau Regio werden die Arbeitsgebiete ausserhalb des Kernraums auf den lokalen Bedarf ausgerichtet. Sie dienen der Arbeitsplatzentwicklung in der Gemeinde und als Entwicklungsreserven für bestehende Betriebe. Der Entwicklungsbedarf des bestehenden lokalen Betriebs ist ausgewiesen.

Gemäss kantonalem Richtplan sorgen die Gemeinden dafür, dass für die Wirtschaft Baulandreserven, vorab für Klein- und Mittelbetriebe, zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind.

2.7 Kommunale Grundlagen

2.7.1 Zielvorgaben REL

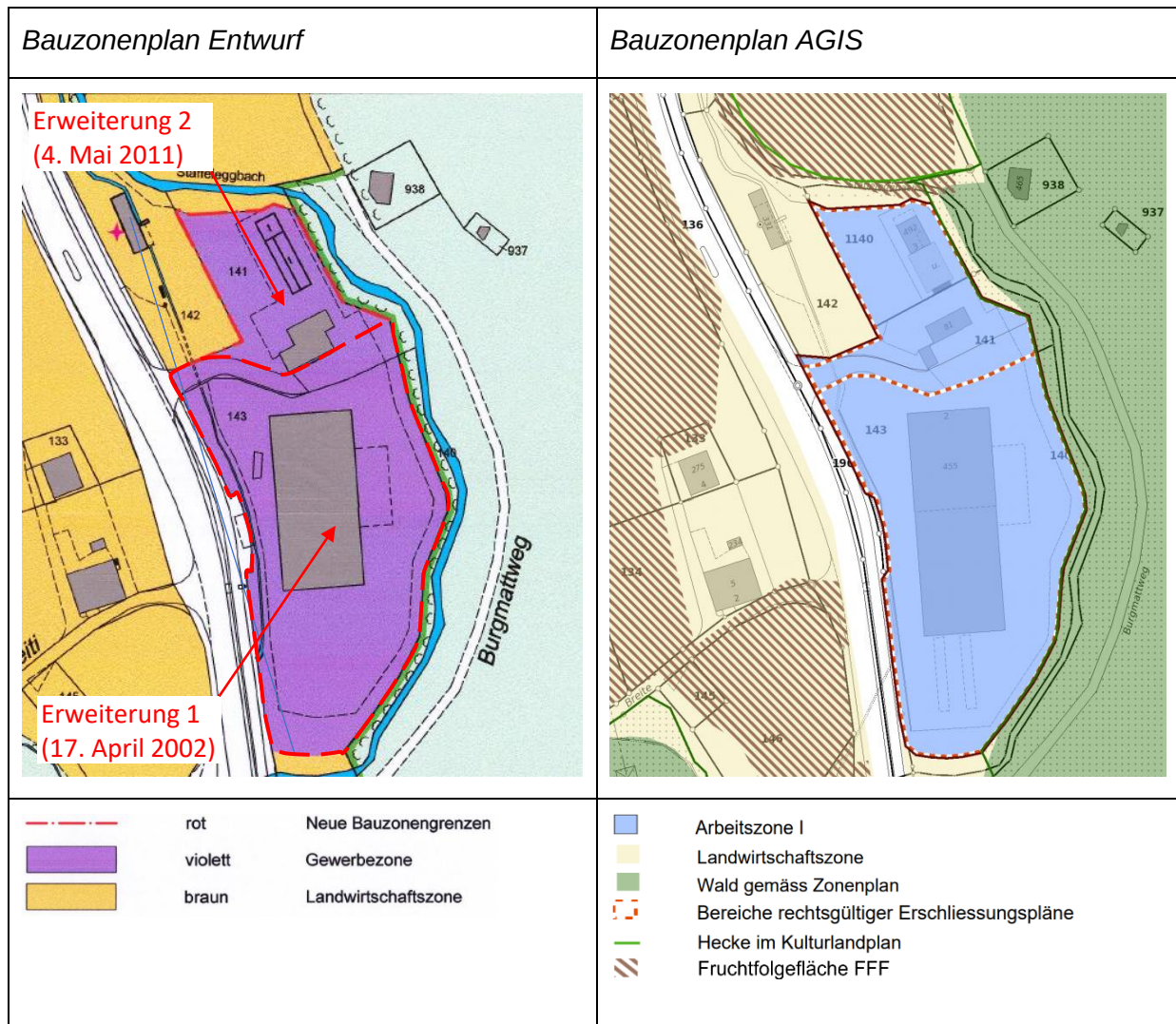
Im räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde Densbüren wird hinsichtlich der zukünftigen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets eine gute Einpassung ins Ortsbild angestrebt. Neubauten erfordern daher eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung für eine gute Eingliederung in den Strassenraum und die unmittelbare Umgebung.

Mögliche Massnahmen wären die Setzung von hochstämmigen Strassenbäumen oder die Anordnung eines Grüngürtels zwischen dem Gewerbegebiet und dem Bereich Hauptstrasse Zentrum/Nord.

Das Gewerbegebiet stellt den Dorfeingang des Dorfes dar. Im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten alten Säge kann mit einer Torsituation ein klar erkennbarer Dorfeingang markiert werden.

2.7.2 Bauzonenplan

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Densbüren stammt vom 12. November 1996 (Genehmigungsdatum Grosser Rat). Inzwischen sind am 17. April 2002 und 4. Mai 2011 im Gebiet Burgmatt zwei Teiländerungen erfolgt. Diese beinhalten die Umzonung der Parzellen 143 und sowie 141 und 1140 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone.

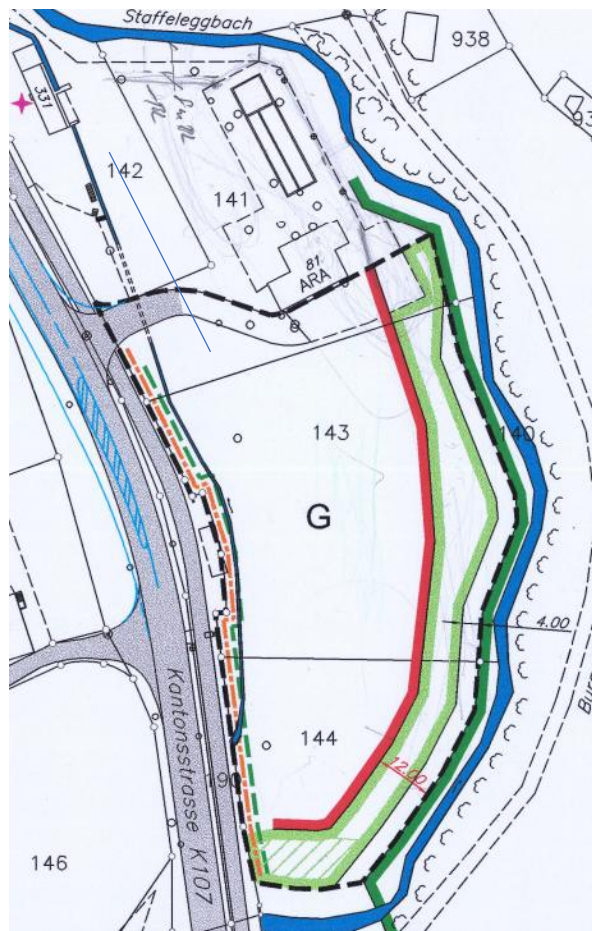


Nördlich der Arbeitszone befindet sich auf den Parzellen 138 und 139 eine rechtskräftig geschützte Hecke sowie Fruchtfolgefächen der Güteklasse 2, welche bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

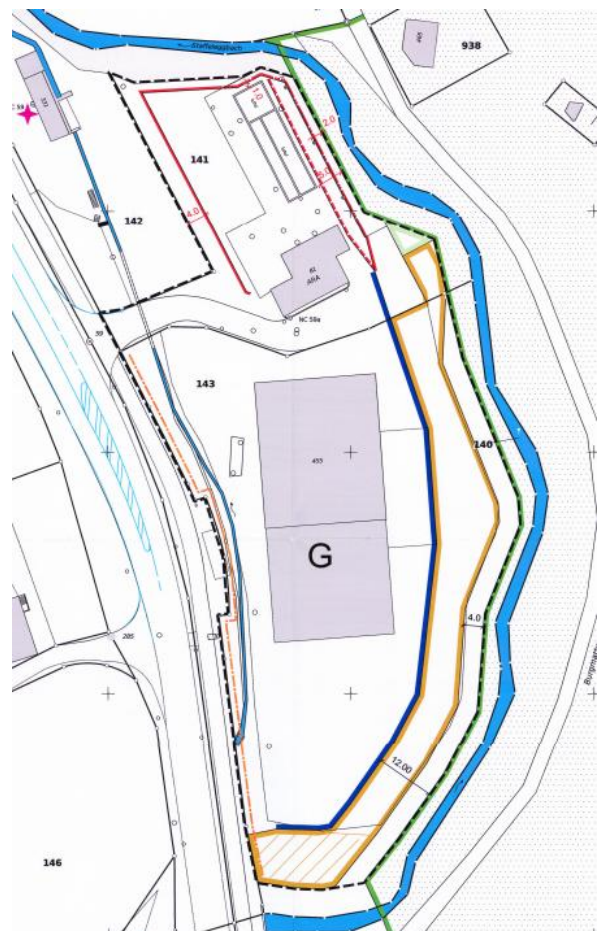
2.7.3 Erschliessungsplan

Für die beiden Erweiterungsflächen der Gewerbezone bestehen zwei rechtskräftige Erschliessungspläne „Parzellen 143/144“ vom 17. April 2002 und „Parzelle 141“ vom 18. Mai 2011.

Erschliessungsplan Parz. 143/144



Erschliessungsplan Parz. 141



1. Genehmigungsinhalt	
Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:	
	rot Waldbaulinie für Klein- und Anbauten und abgestützte Überdachungen bis 6m Höhe auf der Baulinie.
	hellgrün Ökologische Pufferzone. Keine versiegelten Flächen zulässig. Nutzbar für Hochwasserschutz, Rückhaltebecken und Lagerplätze. Zwischen Staffeleggbach und ökologischer Pufferzone sind keine Terrainveränderungen zugelassen.
	hellgrün Ökologische Pufferzone, Wildtierkorridor, keine Lagerplätze zugelassen
	dunkelgrün Die Bestockung entlang der Kantonstrasse ist zu erhalten.
	Erschliessung Die Erschliessung der Parzellen 143 und 144 muss über den bestehenden Anschluss erfolgen.
	Bauvorbehalt Die Gewerbezone darf erst überbaut werden, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist.
2. Orientierungsinhalt	
	dunkelgrau Bestehende Strassen und Wege
	dunkelgrün Waldgrenzen nach §6 Waldgesetz AWaG, §3 Waldverordnung AWaV
	blau Gewässer
	schwarz projektierte Zonengrenze
	schwarz Zonenbezeichnung
	orange Ein- und Ausfahrtsbeschränkung
	Denkmalschutzobjekt
	Projekt Verursachernoten

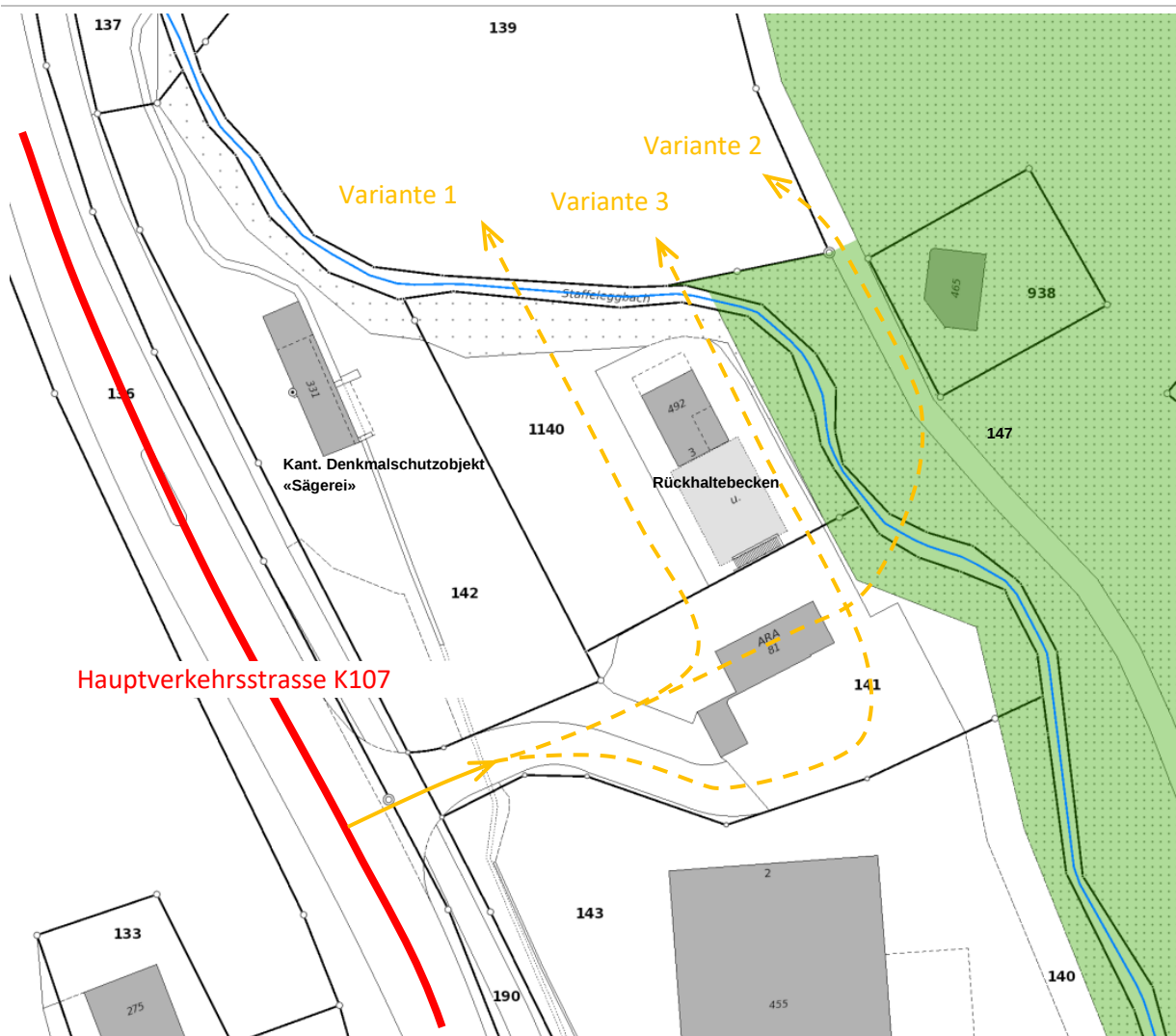
1. Genehmigungsinhalt	
Es werden folgende farbig angelegten Elemente genehmigt:	
	rot Baulinie (§18 BauG)
	rot Baulinie für Terrainveränderungen, Zufahrten und Umzäunungen
	rot Waldbaulinie (§48, Abs 1 lit. a BauG)
	hellgrün Pufferzone. Keine versiegelten Flächen zulässig. Nutzbar für Hochwasserschutz, Rückhaltebecken und Lagerplätze. Zwischen Staffeleggbach und ökologischer Pufferzone sind keine Terrainveränderungen zugelassen.
2. Orientierungsinhalt	
	dunkelgrün Waldgrenzen nach §6 Waldgesetz AWaG, §3 Waldverordnung AWaV
	blau Waldbaulinie für Klein- und Anbauten und abgestützte Überdachungen bis 6m Höhe auf der Baulinie.
	ocker Pufferzone. Keine versiegelten Flächen zulässig. Nutzbar für Hochwasserschutz, Rückhaltebecken und Lagerplätze. Zwischen Staffeleggbach und ökologischer Pufferzone sind keine Terrainveränderungen zugelassen.
	ocker Ökologische Pufferzone, Wildtierkorridor, keine Lagerplätze zugelassen

3 Erschliessungskonzept

3.1 Übersicht bestehende Erschliessung und neue Erschliessungsvarianten

Die Erschliessung des Areals der B+M Haus- und Agrotech AG erfolgt über den bestehenden Knoten an der Hauptverkehrsstrasse K107. Mögliche neue Erschliessungen (Varianten 1-3) der potenziellen Erweiterungsfläche der Gewerbezone auf den Parzellen 138 und 139 ab dem bestehenden Knoten an der Kantonsstrasse sind über die Parzellen 141 (B+M Haus- und Agrotech), 1140 (Einwohnergemeinde) und Parzelle 147 (Ortsbürgergemeinde) realisierbar.

Abbildung 4 Bestehende Erschliessung und mögliche neue Erschliessungsvarianten



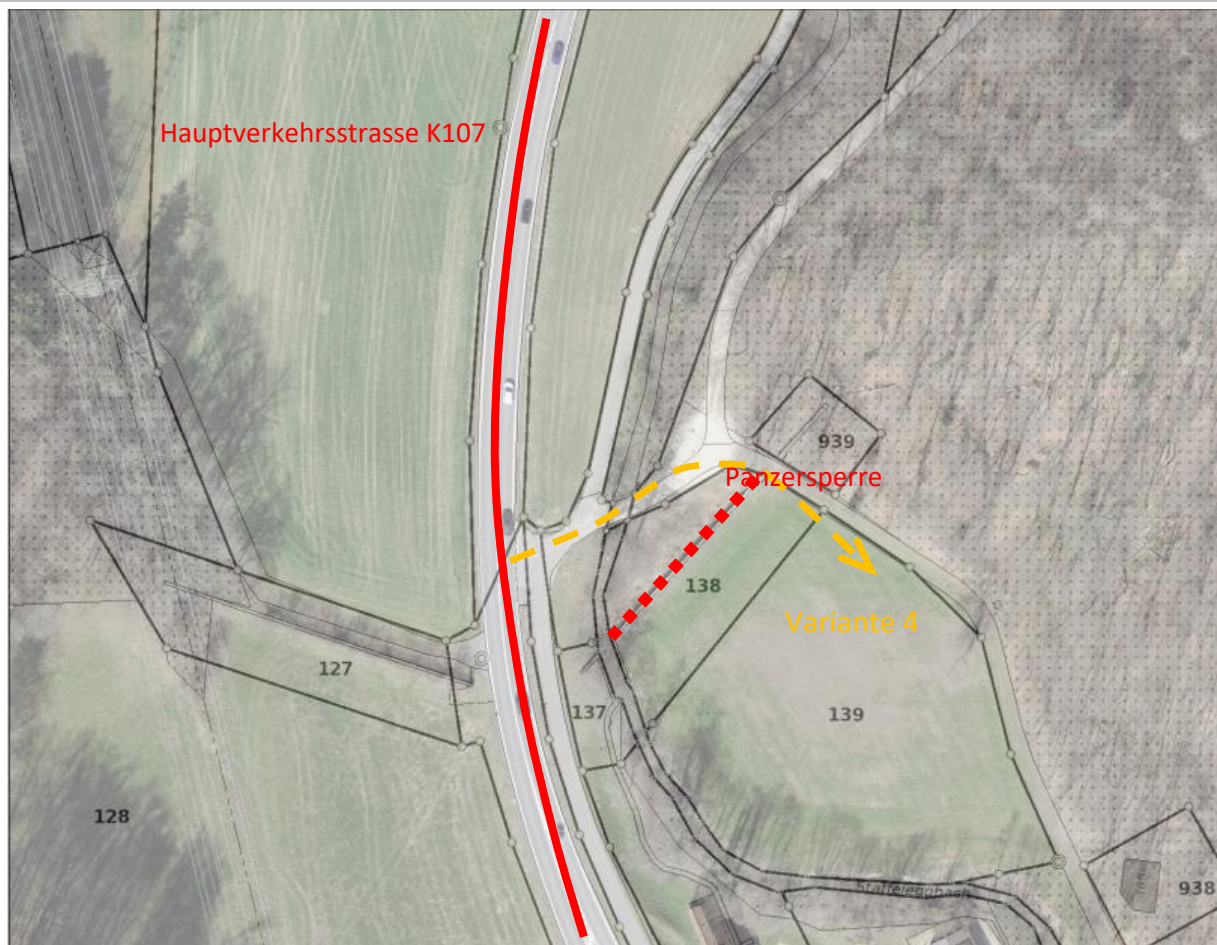
Quelle: AGIS

3.2 Nicht weiterverfolgte Erschliessungsvariante

Ebenfalls geprüft wurde die in Abbildung 5 ersichtliche Erschliessungsvariante 4 mit einem neuen Anschluss an die Hauptverkehrsstrasse K107 nördlich der Parzelle 138. Infolge diverser gewichtiger Nachteile wurde diese jedoch verworfen und nicht weiterverfolgt:

- Die Erstellung eines zusätzlichen Anschlusses für den Gewerbebetrieb der B+M an die Kantonsstrasse K107 in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Anschluss wird als nicht zulässig eingeschätzt.
- Für den Anschluss müsste die Kantonsstrasse analog der südlich liegenden, bestehenden Betriebseinfahrt ausgebaut werden (zusätzliche Abbiegespur notwendig). Dies, obwohl der bestehende Anschluss der B+M AG genügend leistungsfähig ist, um den erwarteten zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können. Dieser Kantonsstrassenausbau wird als nicht verhältnismässig erachtet.
- Eine zusätzlichen Betriebseinfahrt in der langgezogenen Kurve würde den Radweg und damit die Verkehrssicherheit der Velofahrer unverhältnismässig tangieren.
- Die Erschliessungsvariante 4 tangiert die Panzersperre (rot gestrichelte Linie in Abbildung 5) in erheblichem Masse. Diese ist von denkmalschützerischem Wert.

Abbildung 5 Nicht weiterverfolgte Erschliessungsvariante 4



Quelle: AGIS / bearbeitet durch A+W AG

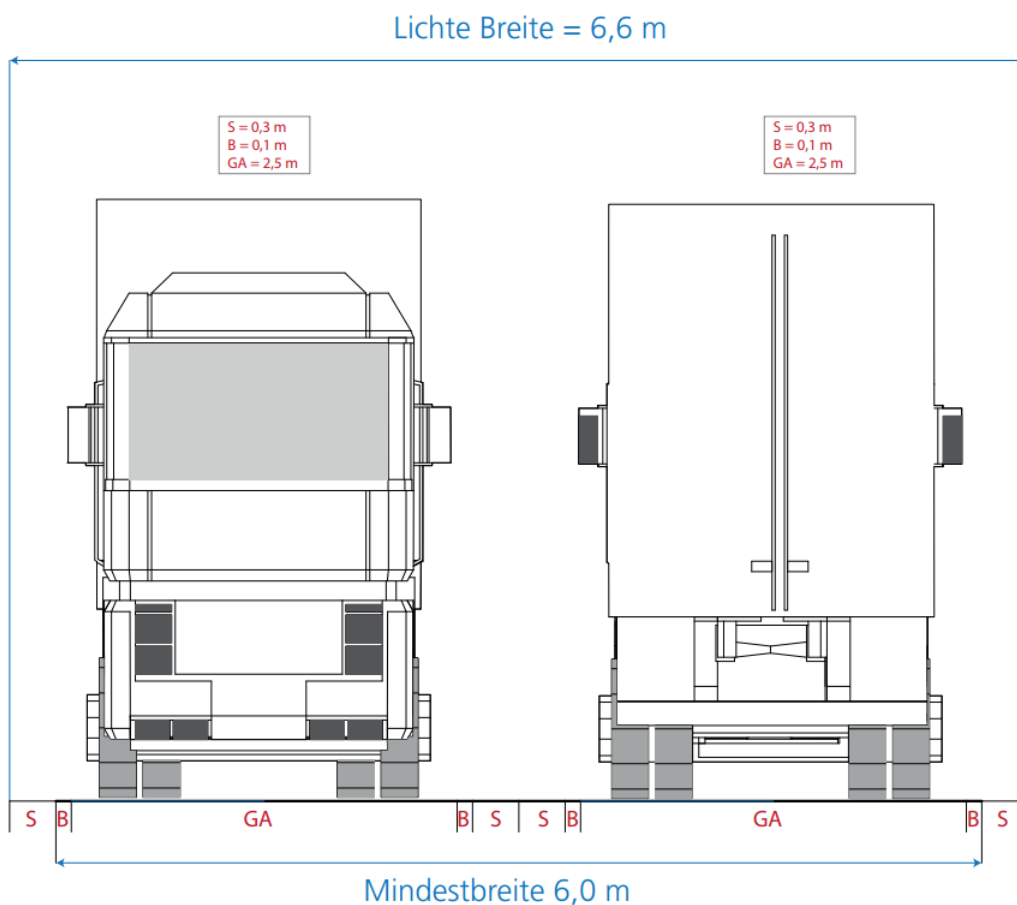
3.3 Geometrisches Normalprofil

Gemäss dem Bericht von Fussverkehr Schweiz „Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten“ vom Februar 2017 und der VSS-Norm SN 640 201 lässt sich die notwendige Fahrbahnbreite (Annahme: 30 km/h) für Lastwagen bestimmen. Nebst einer Grundabmessung (2.50 m für LKW) ist auch ein beidseitiger Bewegungsspielraum (2×0.10 m) und Sicherheitszuschlag (2×0.30 m) erforderlich. Bei einer Geschwindigkeitsannahme von 30 km/h entfällt der Gegenverkehrszuschlag. Daraus resultiert eine erforderliche minimale Fahrbahnbreite von 3.00 m und eine leichte Breite von 3.30 m.

Demzufolge ist für den Begegnungsfall LKW/LKW eine minimale Fahrbahnbreite von 6.00 m erforderlich. Dies betrifft den Bereich der bestehenden Erschliessungsstrasse ab dem Knoten an der Hauptstrasse K107, wo die Lastwagen für die Ein- und Ausfahrt kreuzen müssen.

Für die neue Erschliessung zum potenziellen Erweiterungsgebiet der Gewerbezone reicht gemäss der B+M Haus- und Agrotech eine Fahrspur aus. Die Breite der Fahrspur wird basierend auf dem erforderlichen geometrischen Normalprofil auf 3.00 m festgelegt. Das Befahren der einspurigen Fahrbahn erfolgt über ein Ampelsystem oder über Sichtkontakt. Im Kurvenbereich wird die Erschliessungsstrasse aufgrund der Schleppkurven breiter dimensioniert.

Abbildung 6 geometrisches Normalprofil, Begegnungsfall LKW/LKW bei 30 km/h



Quelle: Fussverkehr Schweiz, Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten (Februar 2017)

3.4 Fahrzeugtypen

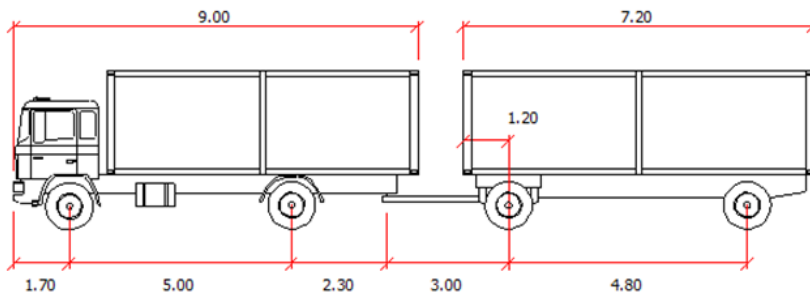
Gemäss der B+M Haus- und Agrotech AG müssen auf dem Areal Sattelaufleger und Anhängerzüge verkehren. Sattelaufleger sind Anhänger, die einen Teil ihres Gewichts auf die Achsen einer Sattelzugmaschine verlagern. Sie müssen auf dem erweiterten Gewerbeareal wenden können.

Anhängerzüge sind eine Kombination aus einem Lastkraftwagen mit einem Anhänger. Der Anhänger kann im Bereich des bestehenden Gewerbeareals abgekoppelt werden. Sie müssen deshalb nicht als ganze Fahrzeugeinheit wenden können.

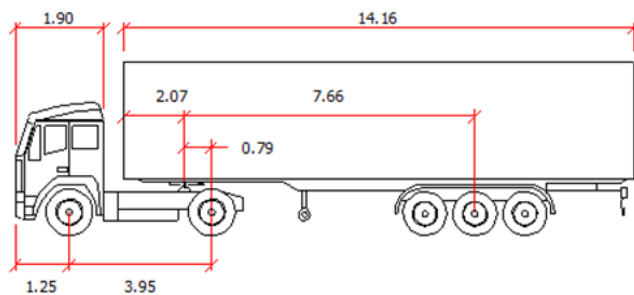
Der Vorteil von Sattelauflegern gegenüber Anhängerzügen liegen in der durchgehenden sowie nicht auf zwei Fahrzeuge aufgeteilten Ladeflächen und dem einfacheren Fahr- sowie Rangierbetrieb. Zudem ist die Nutzlast bei Sattelauflegern aufgrund des geringeren Eigengewichts in der Regel grösser als bei Anhängerzügen.

Abbildung 7 Genutzte Fahrzeugtypen auf dem Areal der B+M Haus- und Agrotech AG

Anhängerzug (Gesamtlänge 18 m)



Sattelaufleger (Gesamtlänge 16.5 m)



Quelle: B+M Haus- und Agrotech AG

3.5 Erschliessungsvarianten

3.5.1 Variante 1 (Einfahrt)

Die 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.

Bei der Variante 1 wird kein Wald tangiert. Durch die notwendige Gewässerüberführung und die Linienführung der Strasse wird der Gewässerraum auf der kurzmöglichsten Strecke beeinträchtigt. Einen grossen Teil der Erschliessungsstrasse müsste auf der Parzelle 1140 neu gebaut werden.

Abbildung 8 Erweiterung Gewerbeareal, Erschliessungsvariante 1



Längsschnitt 1:500
Erschliessungsvariante 1



Quelle: A+W AG

3.5.2 Variante 2 (Einfahrt)

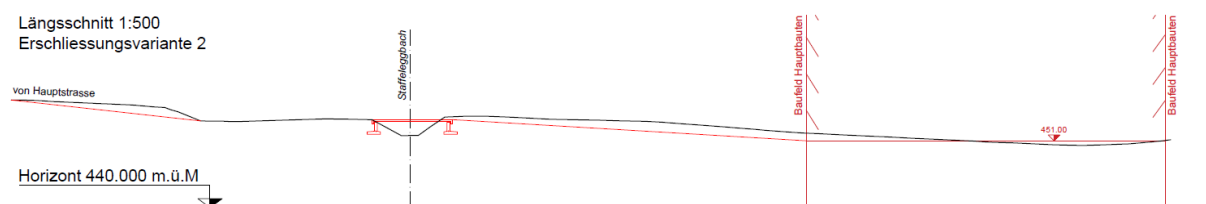
Die Erschliessungsvariante 2 führt ab dem bestehenden Knoten an der Hauptverkehrsstrasse K107 in Richtung der Liegenschaft Burgmattweg 2.1 (ehemalige ARA) auf der Parzelle 141 (B+M Haus- und Agrotech AG), anschliessend über den Staffeleggbach und dann westlich entlang des Bunkers (Parzelle 938) zum potenziellen Erweiterungsgebiet der Gewerbezone auf den Parzellen 138 und 139.

Durch die Linienführung der Variante 2 wird eine grössere Waldfläche (Naturschutz im Wald) tangiert. Der Gewässerraum wird nicht nur durch die notwendige Gewässerüberführung, sondern auf Höhe der Parzelle 938 teils auch längsseitig beeinträchtigt. Die Variante müsste ab der Parzelle 141 neu gebaut werden.

Abbildung 9 Erweiterung Gewerbeareal, Erschliessungsvariante 2



Längsschnitt 1:500
Erschliessungsvariante 2



Quelle: A+W AG

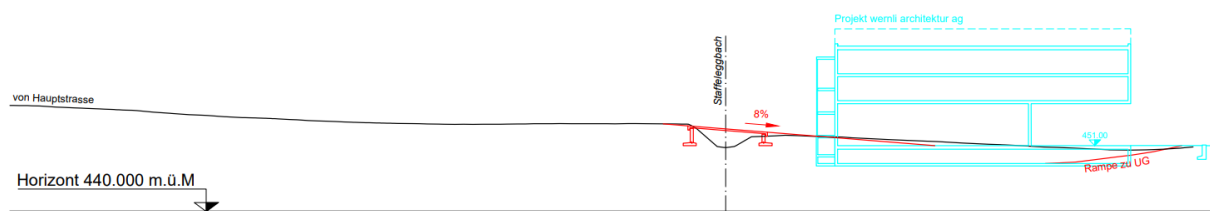
3.5.3 Variante 3 (Einfahrt)

Die Erschliessungsvariante 3 führt ab dem bestehenden Knoten an der Hauptverkehrsstrasse K107 entlang der bestehenden Strasse und anschliessend östlich entlang der Liegenschaften Burgmattweg 2.1 und 3 über die Parzelle 1140 (Einwohnergemeinde) und dem Staffeleggbach (Staat Aargau) zum potenziellen Erweiterungsgebiet der Gewerbezone auf den Parzellen 138 und 139.

Abbildung 10 Erweiterung Gewerbeareal, Erschliessungsvariante 3



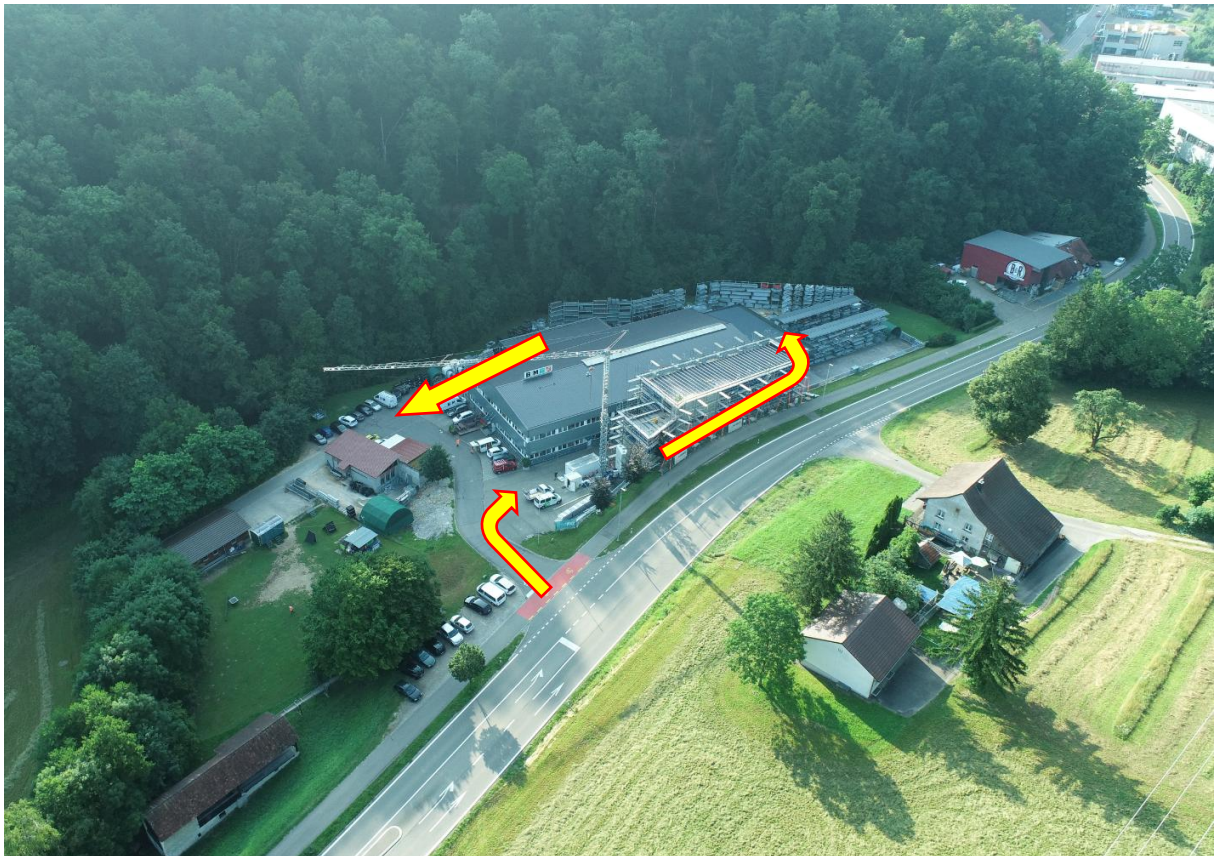
Längsschnitt 1:500
Erschliessungsvariante 3



Quelle: A+W AG

Bereits heute erfolgt die Anlieferung externer Lieferanten, wie auch die Einfahrt der firmeneigenen Lieferfahrzeuge zum Beladen jeweils „rückwärtig“ (vgl. Abbildung 11). Die Fahrzeuge biegen nach der Einfahrt in das Gewerbeareal der B+M direkt rechts ab und fahren parallel zur Hauptstrasse um die Liegenschaft Burgmatt 3 in die Lagerhalle rein. Sie verlassen das Areal, indem sie um die Halle herumfahren und so ohne jegliches Manövrieren zur Ausfahrt gelangen.

Abbildung 11 Verkehrsführung auf dem Betriebsareal



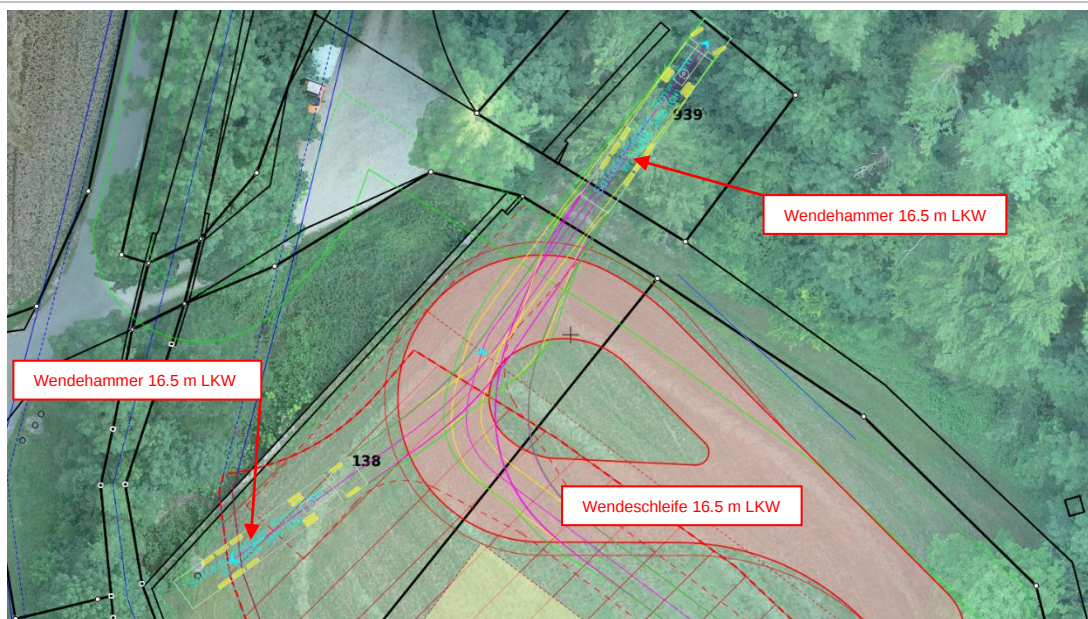
Quelle: Luftbild A+W AG

3.5.4 Wendeschleife für Varianten 1-3 (Ausfahrt)

Für die Ausfahrt der Lastwagen vom potenziellen Erweiterungsgebiet der Gewerbezone wurde die Wendeschleife für einen LKW von 16.5 m Länge als verträglich und notwendig beurteilt. Die Wendeschleife ist somit zwingender Bestandteil des Verkehrskonzepts.

Zur Veranschaulichung und zum Vergleich wurde die Ausfahrt für den gleichen Lastwagentyp von 16.5 m Länge für einen Wendehammer auf seine Machbarkeit geprüft. Wie in der untenstehenden Abbildung ersichtlich, würde der Lastwagen für das Wendemanöver (Wendehammer) übermässig Fläche im Wald (Parzelle 939) und Gewässerraum beanspruchen und ist somit nicht realisierbar. Aufgrund der übermässigen Flächenbeanspruchung der erforderlichen Wendeanlage im Wald und Gewässerraum wurde die Variante verworfen.

Abbildung 12 Erweiterung Gewerbeareal, Wendeschleife für Varianten 1-3



Quelle: A+W AG

3.6 Bewertungsmatrix Varianten

Für die Erschliessungsvarianten wird in einer Bewertungsmatrix anhand von festgelegten Kriterien eine Beurteilung in Bezug auf umweltrechtliche Themen und Machbarkeit vorgenommen. Dabei wird unterschieden, ob die Varianten die jeweiligen Kriterien stark betreffen, betreffen oder nicht betreffen.

Kriterien 2 = stark betroffen, 1 = betroffen, 0 = nicht betroffen	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Grundeigentum (Abhängigkeit zu fremdem Eigentum)	1	1	1
Kantonales Denkmal-schutzobjekt «Sägerei» (Umgebungsschutz)	0	0	0
Wald (Rodungsfläche / Naturschutz im Wald)	0	2	1
Fruchtfolgefläche (Güteklasse 2)	1	1	1
Gewässer(raum) (Staffeleggbach)	1 (Tangierung minimal, quer zum Gewässerraum)	1 (Tangierung minimal, quer zum Gewässerraum)	2 (Tangierung maximal, längs entlang Gewässerraum)
Hecke geschützt	1	1	1
Terrain und Gelände (Eingriff, Neigungen, Bewuchs, Bebauung)	1	1	1
Neuerschliessung und Strassenneubau (notwendige Strecke, Hindernis)	2 (total 105 m, davon 20 m Bestand)	2 (total 130 m, davon 20 m Bestand)	1 (total 140 m, davon 70 m Bestand)
Notwendige Bauzonenfläche (Tangierung von Reserven)	1	2	1
Total (Je höher die Punktzahl, desto niedriger die Eignung)	8	11	9

Im Folgenden wird die Beurteilung der Varianten und der Variantenentscheid vorgenommen.

3.7 Beurteilung und Variantenentscheid

Aufgrund der Beurteilung der Kriterien für die Erschliessungsvarianten in der Bewertungsmatrix werden in Bezug auf Machbarkeit und umweltrechtliche Thematiken die Varianten 1 und 3 als die geeignetsten Lösungen erachtet.

Für die B+M Haus- und Agrotech AG stellt die Variante 3 die Bestvariante dar. Sie ist bezüglich des notwendigen Neubaus der Erschliessungsstrasse am flächeneffizientesten, da ein Grossteil der befestigten Flächen bereits heute als Strasse genutzt werden kann. Es ist jedoch anzunehmen, dass die befestigten Flächen im Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse ebenfalls ausgebaut werden müssen und zusätzliche Stützkonstruktionen entlang des Gewässers notwendig wären. Diese bestehenden baulichen Anlagen besitzen zwar Besitzstandgarantie gemäss §68 BauG innerhalb des Gewässerraums. Jedoch wäre eine Ausbau und Neubau der erforderlichen Erschliessungsstrasse innerhalb des Gewässerraums nicht zulässig.

Die Variante 3 kommt zwar wie im Kapitel 3.5.3 beschrieben dem bestehenden verkehrsin-ternen Ablauf am meisten entgegen, jedoch liegt die Linienführung der Erschliessungsstrasse 3 entlang des Gewässerraums des Staffeleggbachs und tangiert diesen damit im Vergleich zu den anderen Varianten flächenmässig am meisten. Weiterer zentraler Punkt ist die Tangierung einer Teilfläche des Waldareals durch die Erschliessungsvariante 3 auf der Parzelle 147, weshalb ein Rodungsgesuchverfahren eingeleitet werden müsste.

Aus diesen Gründen wird die Variante 1 weiterverfolgt. Sie tangiert den Gewässerraum mit dem direkten Gewässerübergang am wenigsten und beansprucht auch kein Waldareal. Auch kommt sie dem internen Verkehrsablauf entgegen und ist bezüglich des Strassenneubaus am flächeneffizientesten.

Gemäss dem Ordner Siedlungsentwässerung (Kapitel 6: Gewässerschutz Industrie, Gewerbe) sind Massnahmen zum Schutz des Staffeleggbachs zu prüfen. Innerhalb des Baugebiets ist eine Direkteinleitung in oberirdische Gewässer nicht zulässig. Ist eine Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer über eine Behandlungsanlage nicht möglich, ist das Strassen- und Platzwasser in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Flächen für was-sergefährdete Stoffe sind generell mit einem dichten Belag auszuführen und das Platzwas-ser ist in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten (z.B. via Ölabscheider). Die konkrete Umsetzung und die Massnahmen zum Gewässerschutz sind auf Stufe Baugesuch zu prüfen.

3.8 Fachliche Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung

Die vollständigen Planungsunterlagen wurden im September 2022 der Abteilung Raumentwicklung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die fachliche Stellungnahme liegt mit Datum vom 13. Juni 2023 vor.

In der fachlichen Stellungnahme wurde auch die Erschliessungsstudie der B+M AG geprüft. Gemäss Aussagen der Abteilung Raumentwicklung wird die vorgeschlagene Variante 3 aufgrund der Erschliessungswege sowie der Tangierung von Wald (Rodung) und des Gewässerraums aus fachlicher Sicht als nicht die geeignetste Variante erachtet. Unter dieser Betrachtungsweise und der Tatsache, dass mit der Variante 1 bereits eine Variante ohne Beeinträchtigung des Gewässerraums und des Waldes vorliegt, empfiehlt die Abteilung Raumentwicklung eine Revidierung der Wahl der Erschliessungsvariante.

Im Zuge dessen wurde die Variante 1 gemäss Kapitel 3.7 weiterverfolgt und detailliert ausgearbeitet.

3.9 Neuüberprüfung und Ausarbeitung Erschliessungsvariante 1

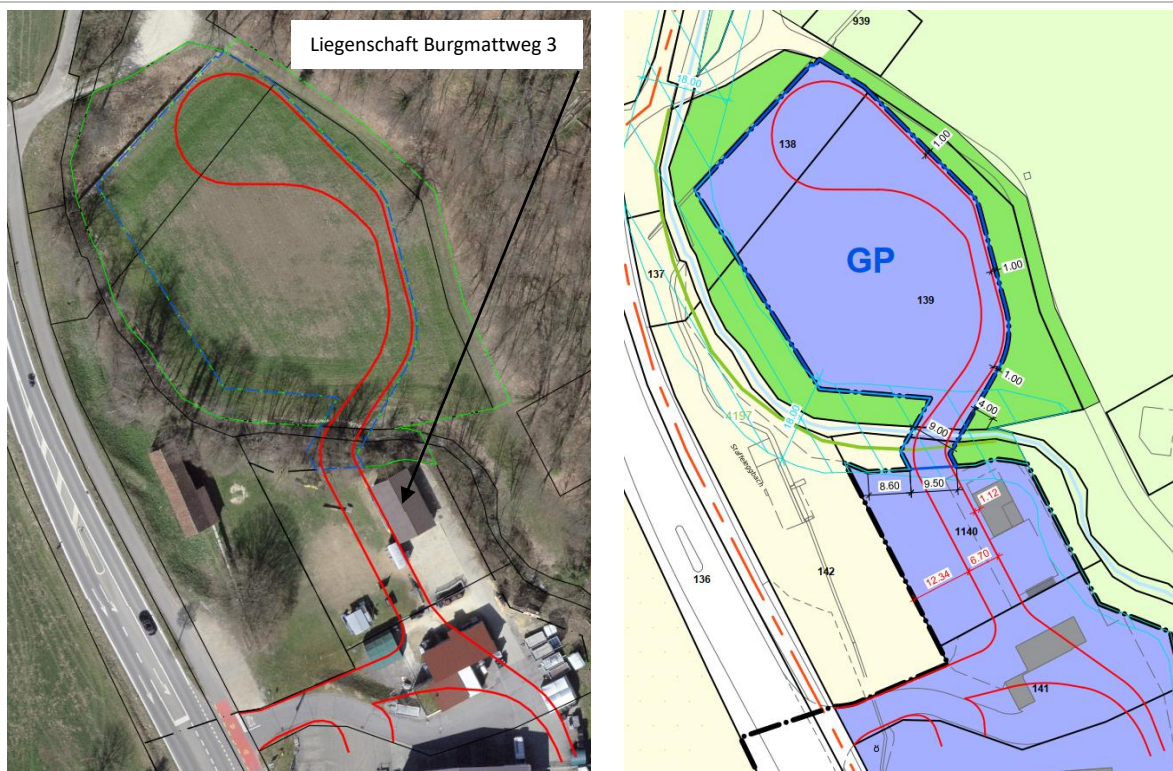
Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Einmündung der Kantonsstrasse über den Burgmattweg und führt anschliessend nach Norden, westlich entlang der bestehenden Liegenschaft Burgmattweg 3 auf der Parzelle Nr. 1140. Die bestehende Liegenschaft Burgmattweg 2.1 (ehemals ARA) ist bei der Linienführung der neuen Erschliessungsstrasse nicht zu berücksichtigen.

Als massgebende Fahrzeuge auf dem Areal der B+M Haus- und Agrotech AG gelten wie bereits bei den untersuchten Erschliessungsvarianten Sattelaufleger sowie Anhängerzüge.

Die vorliegende und weiterzuverfolgende Erschliessungsvariante 1 wurde überprüft und detailliert ausgearbeitet. Die Erschliessungsstrasse weist eine Breite von rund 6.7 m (je 3.35 m pro Fahrspur) auf und wird auf der Höhe der Liegenschaft Burgmattweg 3 sowie der südlich gelegenen unterirdischen Baute zweispurig geführt. Dort befindet sich der Kreuzungsbereich. Die Überfahrt über den Staffeleggach zu den Parzellen Nr. 138 und 139 erfolgt einspurig.

Die Erschliessungsstrasse wird einseitig entlang der Flucht des südlich der Liegenschaft Burgmattweg 3 gelegenen unterirdischen Gebäudes angeordnet. Dadurch ergibt sich ein Abstand von rund 1.1 m zur Liegenschaft Burgmattweg 3. Mit dieser geringen Distanz wird angestrebt, den westlichen Bereich der Parzelle Nr. 1140 möglichst sinnvoll, zweckmässig und effizient nutzen und überbauen zu können.

Abbildung 13 Ausgearbeitete Erschliessungsvariante 1 (B+M)



Quelle: A + W AG (Stand 27.03.2025)

Da diese unterirdische Baute nicht neu aufgenommen wurde, wurde ein Abstand von 10 cm berücksichtigt. Durch die Lage der neuen Parzellengrenze nahezu auf der Linie der unterirdischen Baute wird die Überbaubarkeit der neuen Parzelle wesentlich erhöht. Die neue Teilfläche von 827 m² der Parzelle Nr. 1140 wird mit der Parzelle Nr. 141 vereinigt.

ACKERMANN + WERNLI AG
5026.318 Beratung und Begleitung Einzonungsbegehren B+M Haus- und Agrotech AG

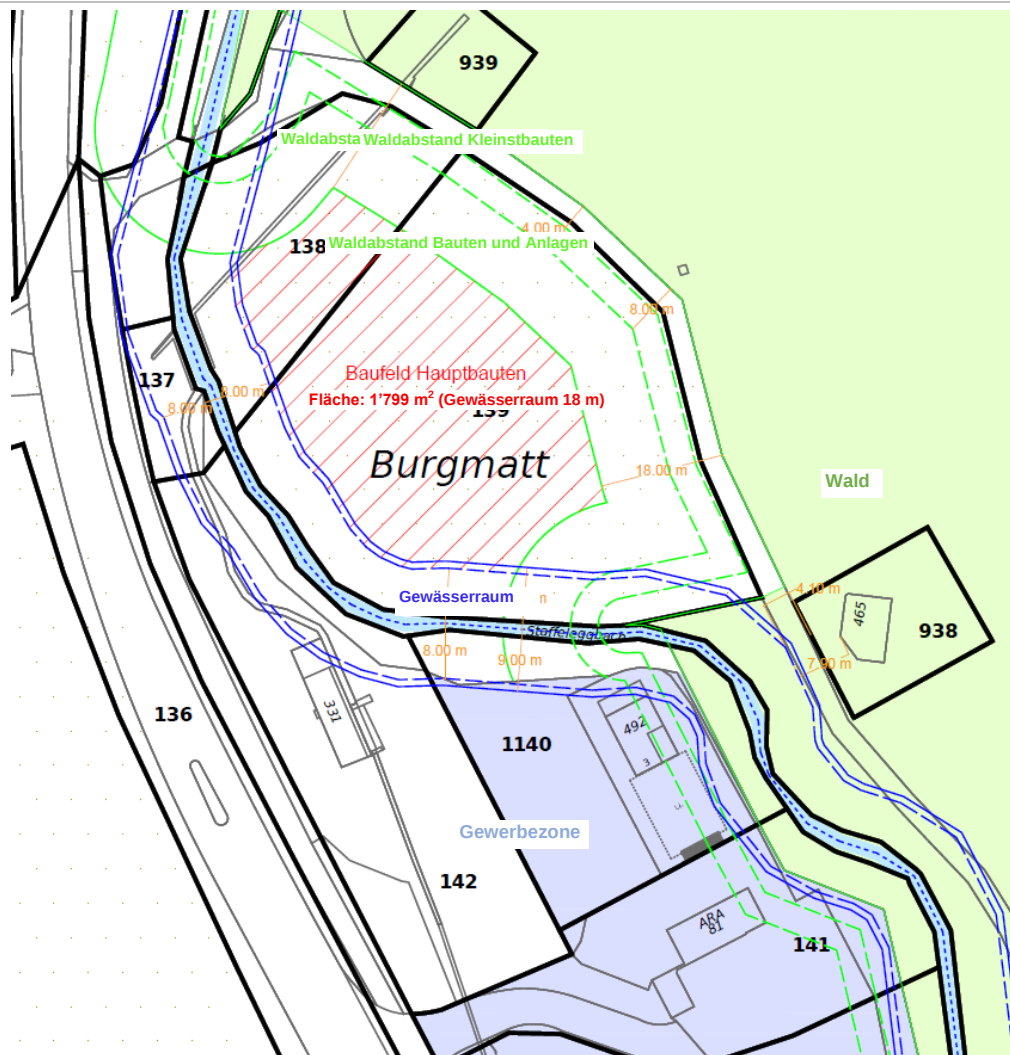
4 Bebauungskonzept

4.1 Baufeld für Hauptbauten

Gemäss §48 BauG sind für den Wald drei verschiedene Waldabstände für Kleinstbauten (bis 5 m² Fläche), Klein- und Anbauten (bis 40 m² Fläche) und für grössere Bauten und Anlagen (ab 40 m² Fläche) festgelegt. Im Kapitel 2.4.1 sind die konkreten Bauten und Anlagen sowie deren erforderlichen Waldabstände aufgelistet.

Der bebaubare Baubereich für Hauptbauten (Bauten und Anlagen) wurde aufgrund des Waldabstands von 18 m gemäss §48 BauG und eines festgelegten Gewässerraums von total 18 m (beidseitig 9 m ab Gewässerachse) hergeleitet. Das mögliche Baufeld umfasst somit eine Fläche von mindestens 1'799 m², welche für die Erweiterung des Betriebs der B+M Haus- und Agrotech AG für Hauptbauten zur Verfügung steht.

Abbildung 15 Situation Ableitung Baufeld



Quelle: A + W AG

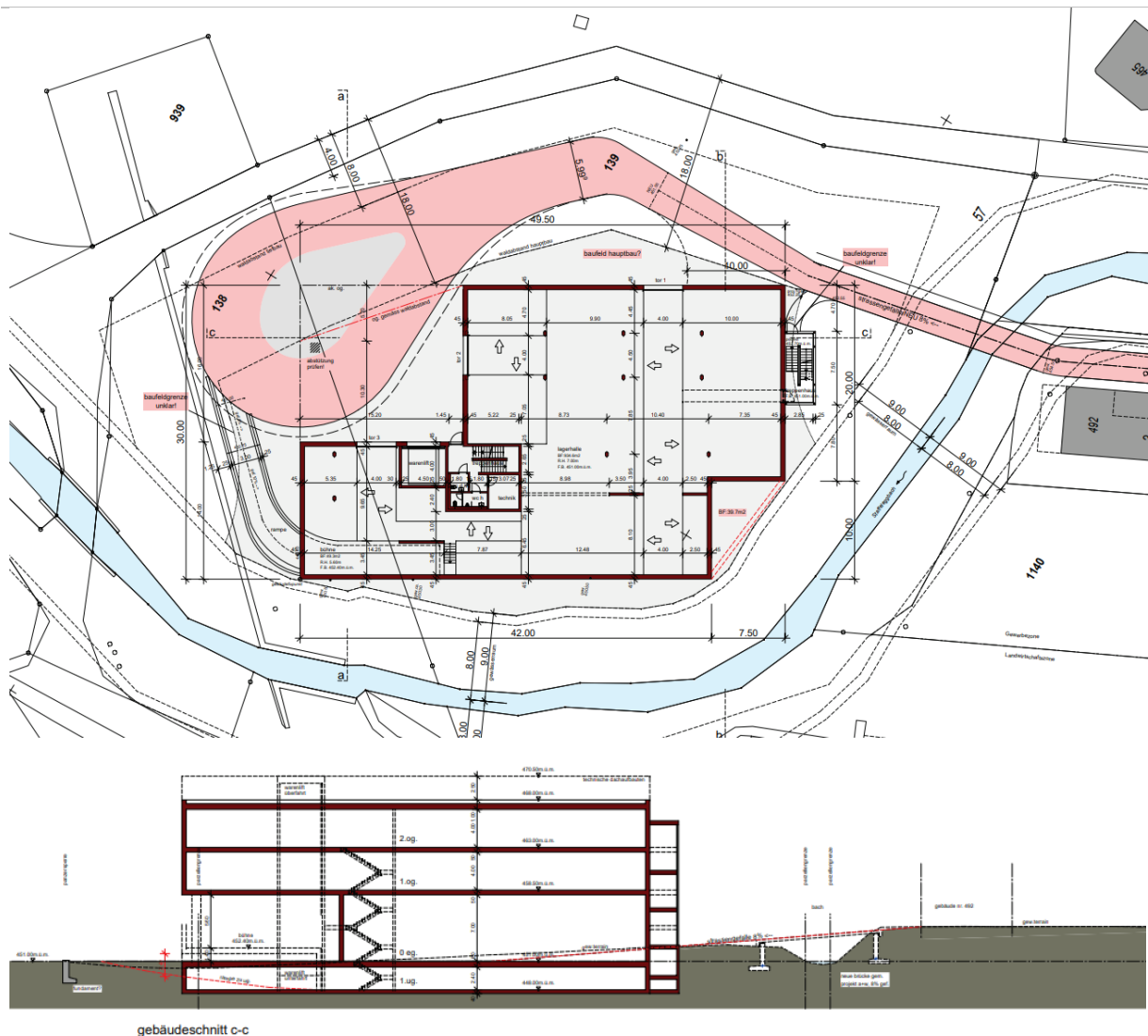
4.2 Bebauungsvorschlag

Basierend auf den flächenspezifischen Rahmenbedingungen (insb. Flächenbereich für Hauptbauten), wurde seitens des beauftragten Architekturbüros wernli architektur ag ein Bebauungskonzept (Datum: 5.5.2022 / 24.5.2022, vgl. separate Beilage 8.2) erstellt. Dieses sieht ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen (überhohes Erdgeschoss, zwei Obergeschosse) und einer Tiefgarage vor. Die Tiefgarage umfasst 58 Parkplätze für das Personal.

Im Bereich der Wendeschleife der Erschliessung wird der Gewerbebau auf Höhe des Erdgeschosses ausgespart, damit die Lastwagen und anderen Fahrzeuge in diesem Bereich wenden können. Die darüber liegenden Obergeschosse wirken unter anderem als Witterungsschutz.

In der untenstehenden Abbildung baut das Bebauungskonzept auf der Erschliessungsvariante 3 auf. Das erarbeitete Bebauungskonzept funktioniert auch mit der weiterverfolgten Variante 1 weiterhin gut.

Abbildung 16 Situationsplan Grundriss Erdgeschoss / Gebäudeschnitt c-c



Quelle: wernli architektur ag (Stand: 5.5.2022 / 24.05.2022)

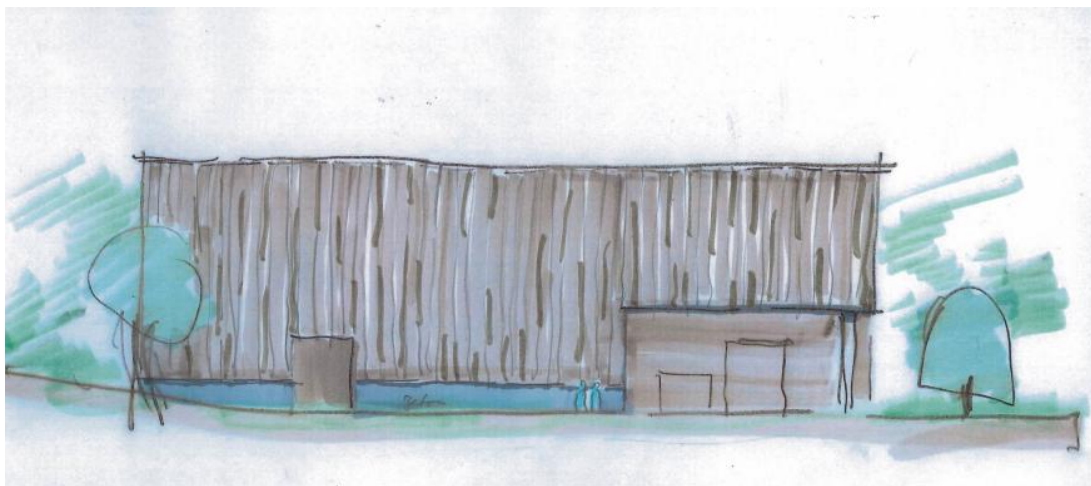
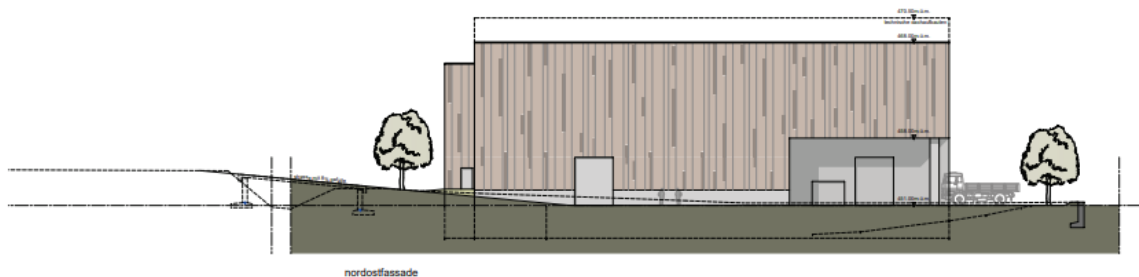
4.3 Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaft

Die Bebauungsstudie hat sich eingehend mit dem Standort am nördlichen Dorfeingang von Densbüren und der daraus resultierenden Torfunktion auseinandergesetzt. Gemäss Projektbeschreibung (vgl. separate Beilage 8.2) darf die Wahrnehmung und Wirkung des kantonalen Denkmalschutzobjektes „Sägerei“, welches aktuell diese Torfunktion wahrnimmt, nicht beeinträchtigt werden.

„Im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten alten Säge und dem im Jahr 2021 neu erstellten Bürogebäude der Firma B+M Haus- und Agrotech AG soll eine räumliche Einheit entstehen, welche ein stimmiges Bild ergibt, die Jahrhunderte klar unterscheidet, nicht stört, sondern ergänzt.“

Der Fassadengestaltung wurde insofern bereits in dieser frühen Projekt- und Planungsphase besondere Bedeutung beigemessen.

Abbildung 17 Nordostfassade: Plansituation / Skizze Fassadengestaltung



Quelle: wernli architektur ag

Die unten aufgeführten Visualisierungen des geplanten Gewerbebaus gemäss den Plänen des Architekturbüros wernli architektur ag geben eine Einschätzung zur Einpassung des Baukörpers in das Ortsbild und die Landschaft und deren Auswirkungen. Die Vegetation resultiert aus der kolorierten Punktwolke eines Drohnenfluges (Datum: 23.07.2021) und gibt daher einen realitätsnahen Eindruck der Ausgangslage.

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 wird damit nur geringfügig beeinflusst und die Einsehbarkeit in das Gelände ist dadurch kaum vorhanden.

Abbildung 18 Visualisierungen geplante Erweiterung Gewerbebau



Vogelperspektive

Schrägensicht aus Richtung NW

Strassensicht in Fahrtrichtung Herznach

Quelle: A+W AG

6 Impression

Auftraggeber

B+M Haus- und Agrotech AG
Burgmatt 2
5026 Densbüren

Raumplanerische Bearbeitung und Begleitung des Verfahrens

Ackermann+Wernli AG
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Aarau, 20.01.2026

ACKERMANN + WERNLI AG

Reto Ribolla

Leiter Stv. Abteilung Raum+Landschaft, Projektleitung
MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung

Yannick Marti

Sachbearbeitung Raumplanung
BSc Raumplanung FH

7 Anhang

7.1 Situation Bebauungs- und Erschliessungskonzept der Varianten, A+W AG
(Stand: 24.05.2022)

7.2 Situation Variante 1 und Zonierungsvorschlag, A+W AG (Stand: 27.03.2025)

8 Separate Beilagen

8.1 Betriebskonzept, B+M Haus- und Agrotech AG (Stand: 24.05.2022)

8.2 Bebauungsstudie wernli architektur ag (Stand: 5.5.2022 / 24.5.2022)

- Objektbeschrieb Bauvorhaben
- Grundrisse Unter-, Erd- und Obergeschoss
- Gebäudeschnitte a, b und c
- Fassaden