

**Kontaktperson:**  
*Alexandra Mächler*  
*Geschäftsführerin*  
*E-Mail: info@aarau-regio.ch*  
*Tel.: 062 834 10 30*

Gemeindeverwaltung  
Hauptstrasse 19  
5026 Densbüren

12. Dezember 2022

## **Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Densbüren**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Gesamtrevision Siedlung und Kulturland der Gemeinde Densbüren Stellung nehmen zu dürfen. Die vorliegende Stellungnahme dient namentlich der Sicherstellung der regionalen Abstimmung gemäss § 11 des kantonalen Baugesetzes.

### **Grundlage der regionalen Abstimmung**

Als wichtige regionale Beurteilungsgrundlage hat die Abgeordnetenversammlung am 10. November 2011 das Regionalentwicklungskonzept (REK) für die Region Aarau beschlossen. Das REK definiert die Strategie und nennt die Grundsätze der räumlichen Entwicklung im Sinne von konkreten Handlungsanweisungen.

Gemäss REK ist das Siedlungsgebiet von Densbüren Teil des ländlichen Raums. Die Dörfer im ländlichen Raum sollen gemässigt wachsen, vorwiegend innerhalb des Siedlungsraums und im Einklang mit den Landschaftswerten. Sie richten ihre Entwicklung schwerpunktmässig aufs Wohnen aus und koordinieren ihr Wachstum mit der ÖV-Erreichbarkeit des Regionszentrums der Region Aarau (Strategie S2.5). Die Wohnentwicklung soll auf den ortstypischen Charakter der Dörfer ausgerichtet werden (S3.7). Dabei achten die Gemeinden auf eine hohe Qualität der baulichen Entwicklung (Grundsatz G2).

Die Arbeitsgebiete ausserhalb des Kernraums der Region Aarau dienen der Arbeitsplatzentwicklung in der Gemeinde und als Entwicklungsreserven für bestehende Betriebe (S3.9). Die Gemeinden sorgen für gute Voraussetzungen bei der Weiterentwicklung bestehender Betriebe. Dabei ist auf die Abstimmung mit der Verkehrsentwicklung zu achten. Für grössere Arbeitsplatzgebiete werden Nutzungskonzepte erarbeitet und bei Bedarf rechtlich verankert (G6).

Die Landschafts- und Gewässerräume sind wichtige Naherholungs- und Freizeiträume. Sie tragen wesentlich zu einer hohen Standortqualität bei (S4.2). Mit den verbliebenen Freiräumen ausserhalb des Siedlungsgebiets wird behutsam umgegangen (S4.7).

## **Stellungnahme zur vorliegenden Planung**

### ***Berücksichtigung der im REK formulierten Strategien und Grundsätze***

Die im Planungsbericht (Kapitel 4) formulierten Grundsätze und Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung unterstützen die Stossrichtung des REK und sind verschiedenen Orts in die BNO eingeflossen:

- 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
- Förderung der Weiter- und Ausbaumöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe in den Gebieten Burgmatt und Kaisermatt
- Erhalt, Aufwertung und Vernetzung der bestehenden Naturwerte
- Attraktivität der Naherholungsgebiete erhalten

### Siedlungsentwicklung/Ortsbildschutz

Die Umsetzung der kommunalen Grundsätze und Handlungsanweisungen in den Bestimmungen zur Dorfzone entspricht den regionalen Zielsetzungen. Sie wurden in geeigneter Art konkretisiert und mit qualitativen Vorgaben zur Gestaltung ergänzt. In der Dorfzone soll gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.1.3) eine sanfte Nutzungsintensivierung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, attraktiver Freiräume und einer guten Baukultur ermöglicht werden. Dazu wurde die Studie «Gestalterisches Potential Dorfkern» erarbeitet (Anhang C Planungsbericht). Diese enthält wertvolle Beispiele zu verschiedenen gestalterischen Elementen (Fassaden, Öffnungen, Dachform, Freiraum und Oberflächen etc.). Sie soll dem Gemeinderat als Richtschnur für die Beurteilung baulicher Veränderungen innerhalb der Dorfzentren von Densbüren und Asp dienen. Diese wird in der BNO denn auch entsprechend verankert (§ 11 Abs. 5 BNO) und erhält damit ein angemessenes Gewicht.

Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung, in dem er insbesondere bei substanziellen Baueingriffen Fachleute beizieht. Alternativ kann der Gemeinderat ein externes Fachgutachten einholen (§ 11 Abs. 2 BNO). Dies wird unterstützt; es wird jedoch angeregt, die Bestimmung deutlicher im Sinne einer «Muss-Bestimmung» zu formulieren. Gemäss § 65 BNO kann der Gemeinderat bei der Begutachtung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in der Dorfzone ein Fachgutachten einholen. Dies erscheint gegenüber der Formulierung in § 11 Abs. 2 BNO zumindest teilweise widersprüchlich. Für eine Gemeinde mit einem Ortsbild von regionaler Bedeutung gemäss ISOS rechtfertigt sich aus regionaler Sicht eine «Muss»-Formulierung (wobei für Bagatellfälle eine entsprechende Ausnahme geregelt werden könnte).

Für das Gebiet «Baumgarte», welches die letzte zentrumsnahe Bauzonenreserve der Gemeinde darstellt, hat der Gemeinderat eine architektonische Bebauungsstudie in Auftrag gegeben (Anhang D Planungsbericht). Als Folge soll der Gestaltungsplan räumlich und inhaltlich angepasst werden,

die entsprechenden Anforderungen sind in den Zielvorgaben aufgenommen worden (§ 5 Abs. 2 BNO).

#### Arbeitszonen

Im Gebiet Kaisermatt betreibt die Firma Lifa AG ein internationales Zentrum für die Entwicklung und Produktion von Statoren und Rotoren für Elektromotoren, das auch für die Region von hoher Bedeutung ist. Für die Entwicklungsabsichten der Firma ist eine Erweiterung der Gewerbezone in Richtung Norden (Einzonung) geplant. Die in Richtung Süden vorgesehene Erweiterung des Betriebsareals wurde mit einer vorgezogenen Teiländerung bereits beschlossen.

Als Basis für die strategischen und baulichen Entwicklungen mit Planungshorizont 2040 hat die Firma einen Masterplan «Technologiapark Kaisermatt» erarbeitet (Anhang E Planungsbericht). Dieser definiert die langfristigen städtebaulichen Absichten und strebt eine hochwertige Entwicklung an. Entsprechende qualitative Vorgaben sind bereits im Rahmen der letzten Teilrevision in der BNO aufgenommen worden (§ 14 Abs. 3 und 4 BNO).

Auch für die Firma B+M Haus- und Agrotech AG ist eine Einzonung nördlich des bestehenden Betriebsareals geplant (neues Lagergebäude). Im Rahmen eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts wurden verschiedene Varianten hinsichtlich Machbarkeit und umweltrechtlicher Themen geprüft. Die angrenzenden Flächen sollen ökologisch aufgewertet werden.

Die beiden geplanten Einzonungen werden fundiert hergeleitet und begründet. Zudem wird das benötigte zusätzliche Siedlungsgebiet, wie vom kantonalen Richtplan gefordert, kompensiert (Auszonungen u.a. im Bereich der reformierten Kirche). Die Einzonungen dienen der Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben und entsprechen den Stossrichtungen des REK.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde auch das Landschaftsinventar revidiert. Mit der grossen Vielfalt an Naturobjekten und Naturschutzgebieten leistet die Gemeinde einen wichtigen Beitrag zur Freiraumqualität in der Region und ist ein wichtiger Standort innerhalb des Juraparks. Wie im Planungsbericht festgehalten, sieht sich Densbüren zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und zum Erhalt und zur Förderung der Natur- und Landschaftswerte verpflichtet. Die umfassende Arbeit im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes wird aus regionaler Sicht besonders gewürdigt.

#### **Fazit**

Es wird festgestellt, dass sich die Gemeinde vertieft mit den Herausforderungen einer qualitätsvollen Innentwicklung im Ortsbaulichen Kontext auseinandergesetzt hat. Mit der Erarbeitung verschiedener Studien (Studie «Potenzial Dorfzone Densbüren-Asp» im Anhang B des Planungsberichts sowie den beiden oben erwähnten Studien zum gestalterischen Potenzial Dorfkern und zum Areal «Baumgarte») wurden wertvolle Grundlagen geschaffen. Dies wird aus regionaler Sicht unterstützt. Es wird einzig angeregt, die Bestimmungen in den §§ 11 Abs. 2 und 65 BNO mit Blick darauf zu überprüfen, dass keine Widersprüche auftreten und in der Dorfzone generell ein Fachgutachten eingeholt werden muss (keine «kann»-Formulierungen, ISOS regional).

Insgesamt wird die Vorlage als regional abgestimmt beurteilt.

Wir wünschen viel Erfolg bei den weiteren Planungsschritten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Hanspeter Hilfiker  
Präsident



Alexandra Mächler  
Geschäftsführerin