

Kontaktperson:

Alexandra Mächler
Geschäftsführerin
E-Mail: info@aarau-regio.ch
Tel.: 062 834 10 30
26. März 2026

Gemeindeverwaltung Densbüren
Hauptstrasse 19
5026 Densbüren

Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Densbüren

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit, zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (GR NPSK) der Gemeinde Densbüren Stellung nehmen zu dürfen. Die vorliegende Stellungnahme dient namentlich der Sicherstellung der regionalen Abstimmung gemäss § 11 des kantonalen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG).

Bereits für die Eingabe der Planungsvorlage in die kantonale Vorprüfung im September 2022 hat aarau regio eine regionale Abstimmung vorgenommen (Stellungnahme vom 12. Dezember 2022). Zwischenzeitlich ist die Gesamtrevision so weit fortgeschritten, dass die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung dazu Stellung nehmen kann. aarau regio wurde eingeladen, die Stellungnahme vom 12. Dezember 2022 entsprechend den veränderten Planungsgrundlagen zu überprüfen.

Grundlage der regionalen Abstimmung

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

Hinsichtlich der für die Gemeinde Densbüren relevanten Strategien und Grundsätze verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12. Dezember 2022. Die damals vorgebrachten Aussagen sind nach wie vor gültig und werden an dieser Stelle nicht wiederholt.

Stellungnahme zur vorliegenden Planung

In unserer Stellungnahme vom 12. Dezember 2022 haben wir die vertiefte Auseinandersetzung mit den Herausforderungen einer qualitätsvollen Innenentwicklung im ortsbaulichen Kontext besonders gewürdigt. Mit der Erarbeitung verschiedener Studien wurden wertvolle Grundlagen geschaffen, welche in den Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung in geeigneter Weise aufgegriffen werden. Auch die im Planungsbericht (Kapitel 4) formulierten Grundsätze und Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung sind nach wie vor stimmig und werden ausdrücklich begrüsst. Die BNO-Vorschriften, welche der Umsetzung dieser Grundsätze und Handlungsanweisungen dienen, sind nach wie vor vorhanden und wurden punktuell sogar noch etwas geschärft.

Unserer Empfehlung, die bisherigen § 65 und § 11 Abs. 2 BNO besser aufeinander abzustimmen, ist die Gemeinde mittels Ergänzung des § 11 und Verzicht auf den bisherigen § 65 BNO nachgekommen. Die neue Formulierung in § 11 Abs. 3, wonach bei der Beurteilung von ortsbaulich

wichtigen Planungen und Bauvorhaben sowie zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in der Dorfzone grundsätzlich ein Fachgutachten einzuholen oder eine Fachkommission beizuziehen ist, wird ausdrücklich begrüsst. Diesbezüglich weisen wir jedoch darauf hin, dass die BNO keinen § 60 mit Bestimmungen zur Fachkommission beinhaltet. Wir empfehlen, im Sinne einer redaktionellen Korrektur den entsprechenden Verweis in § 11 Abs. 4 BNO zu streichen oder einen Paragrafen zur Fachkommission in der BNO zu ergänzen.

Die Auseinandersetzung mit den Arbeitszonen haben wir ebenfalls bereits in unserer Stellungnahme vom 12. Dezember 2022 gewürdigt. Wir erlauben uns an dieser Stelle eine ergänzende Bemerkung zum Gebiet «Kaisermatt Nord», welches im Bauzonenplan mit einer Schraffur überlagert ist. Mit Blick auf die landschaftlich sensible Lage und die neu in der BNO verankerte maximale Gesamthöhe von 21.5 m wäre eine vertiefte räumliche Auseinandersetzung und deren Umlagerung in konkrete Vorschriften, welche über die blossе Stellung der Bauten hinausgehen, vor dem Baubewilligungsverfahren wünschenswert. Eine solche findet üblicherweise in einem Gestaltungsplanverfahren statt. Entsprechend regen wir an, die Bestimmung in § 5 Abs. 3 BNO, wonach auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden, wenn das Bebauungskonzept Kaisermatt Nord 3 in wesentlichen Teilen in das Baugesuchsverfahren überführt wird, mit Augenmass anzuwenden. Gegebenenfalls ist die Formulierung in § 5 Abs. 3 BNO («insbesondere Setzung der Bauten») nochmals zu prüfen und mit weiteren Aspekten zu ergänzen.

Gegenüber der vorgeprüften Version des Bauzonenplans werden diverse angedachte Auszonungen verworfen sowie einige Neuinzonungen, insbesondere in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, neu aufgenommen. Gemäss Kapitel 5.2.9 im Planungsbericht wird jedoch eine ausgeglichene Gesamtbilanz von Ein- und Auszonungen erreicht, was zu begrüssen ist. Begrüssert werden ausserdem die neu explizit in der BNO verankerten Vorschriften zur Überbauung der Gebiete «Baumgarten», «Kaisermatt» und «Burgmatt» innert 8 Jahren.


Entgegen ersten Absichten verzichtet die Gemeinde auf die Aufhebung des Erschliessungsplans «Parzellen 143 und 144» vom 05. Februar 2002. Die hierfür in einem eigenständigen Planungsbericht «Aufhebung rechtskräftige Sondernutzungspläne gemäss § 17 und § 21 BauG» vorgebrachten Gründe sind nachvollziehbar. Wir regen jedoch an, den Erschliessungsplan im Sinne einer redaktionellen Korrektur als rechtskräftigen Sondernutzungsplan im Bauzonenplan aufzuführen. Aktuell wird einzig der Gestaltungsplan «Stieracher» im Bauzonenplan als solcher aufgeführt.

Fazit

Die Vorlage wird nach wie vor als regional abgestimmt beurteilt. Neben zwei kleinen redaktionellen Korrekturen regen wir eine nochmalige Prüfung der Formulierung in § 5 Abs. 3 BNO an, welche jedoch im Ermessen der Gemeinde liegt.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und wünschen Ihnen viel Erfolg bei den weiteren Planungsschritten.

Mit freundlichen Grüssen



Dr. Hanspeter Hilfiker
Präsident



Alexandra Mächler
Geschäftsführerin