

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 27. Oktober 2021

Versand: 29. Oktober 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-001255

Gemeinde Densbüren; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Teiländerung "Kaisermatt Süd"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	19. Oktober 2020
Mitwirkung	22. Oktober 2020 bis 23. November 2020
Öffentliche Auflage	3. Dezember 2020 bis 4. Januar 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	18. Juni 2021
Eingereicht zur Genehmigung	15. September 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	6. September 2021

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Densbüren am 18. Juni 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan Änderung "Kaisermatt Süd", 1:1'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Änderung "Kaisermatt Süd", Ergänzung § 8a BNO

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 9. Oktober 2020 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Densbüren datiert aus den 1990er-Jahren und hat den Planungshorizont überschritten. Die Gemeinde hat die kantonalen Grundlagen mit Bericht vom 23. Mai 2018 erhalten. Der Start der Gesamtrevision erfolgte 2019.

Die Gewerbezone "Kaisermatt" ist unter anderem Standort des Unternehmens Lifa AG, das seit 1973 massgeblich an der Gründung und Entwicklung von in Densbüren ansässigen Unternehmen beteiligt ist. Die knappen Platzverhältnisse in der "Kaisermatt" konnten mit einem 2018 bezogenen Neubau vorübergehend überbrückt werden, die Firmen benötigen für ihre weitere Entwicklung dennoch mehr Raum.

Die Arbeiten an der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden inzwischen aufgenommen. Um aber die Erweiterung der Firmenflächen rascher ermöglichen zu können, wird seitens Gemeinderat eine vorgezogene Teiländerung der Nutzungsplanung angestrebt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 19. Oktober 2020 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Densbüren zählt gemäss dem Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) zu den ländlichen Entwicklungsräumen. Dazu gehören dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Nutzungspläne sind regional abzustimmen (§ 13 BauG). Der Regionalplanungsverband Aarau Regio hat mit Datum vom 21. November 2019 zur Planung Stellung genommen. Gemäss Aarau Regio entspricht die Teiländerung den Grundsätzen des Regionalentwicklungskonzepts (REK). Die Schaffung von guten Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs wird begrüsst. Weiter betont Aarau Regio die Notwendigkeit einer flächensparenden Entwicklung im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Jurapark Aargau

Densbüren ist Vertragsgemeinde des Juraparks Aargau. Diese sind einerseits gehalten, im Rahmen ihrer Planungstätigkeiten darzulegen, inwiefern die strategischen Ziele des Juraparks damit unterstützt und umgesetzt werden und andererseits, inwieweit eine aktive Abstimmung mit der Parkträgerschaft erfolgt ist.

Die Geschäftsstelle des Juraparks hat zur Planung positiv Stellung genommen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Umzonung

Die Parzellen 187 und 188 (insgesamt rund 0,33 ha) sollen von der bisherigen Dorfzone in die Gewerbezone umgezont werden. Die geplante Umzonung erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Der Bedarf für die Umzonung ist gegeben.

3.4.2 Siedlungsqualität und Ortsbild

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern (Richtplankapitel S 1.1).

Im Bericht zu den kantonalen Grundlagen vom 23. Mai 2018 wird darauf hingewiesen, dass das Ortsbild der Gemeinde Densbüren von regionaler Bedeutung ist. Die Siedlungskörper von Asp und Densbüren sind gut in die Juralandschaft eingebettet, grosse Teile der Bauzone sind der Dorfzone zugewiesen. Ortsbildprägend ist insbesondere die Bebauung entlang der Kantonsstrasse, welche diese räumlich fasst.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.4) wird eine Auseinandersetzung zum Thema Siedlungsqualität und Ortsbild vorgenommen. So wird festgehalten, dass der Bereich um das Gemeindehaus (gegenüber dem neu als Gewerbezone vorgesehenen Areal) im ISOS¹-Gebiet 2 ("nördlicher Bebauungsast") mit Erhaltungsziel "B" (Erhalten der Struktur) liegt.

Der Bereich der geplanten Umzonung liegt in der Umgebungszone V (Erhaltungsziel "a": Erhalten der Beschaffenheit). Heute ist der Bereich vom Ortseingang in Richtung Ortsmitte durch verschiedene gewerbliche Bauten, gewerblich genutzte Aussenräume und einzelne strassenbegleitende Bauernhäuser geprägt. Insgesamt bietet sich die Chance, durch allfällige Neubauten attraktivere und präzisere räumliche Situationen mit klaren Übergängen zu schaffen.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung soll der Strassenraum aufgewertet und eine bessere räumliche Situation am Übergang vom Gewerbegebiet zur Dorfzone ermöglicht werden. Insgesamt kann das Ortsbild in diesem Bereich dadurch gestärkt werden.

Der oben erwähnte Masterplan zeigt, ausgehend von einem robusten Zielbild mit Zeithorizont 2040 (Masterplan), die wichtigsten ortsbaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Prinzipien der Entwicklung des Technologieparks. Dieser soll künftig einen Beitrag zu einem attraktiv gestalteten Dorf leisten, mit einer nach aussen sichtbaren räumlichen Einheit. Gegen den Ortskern soll das Areal mit einem respektablen Kopfbau in Erscheinung treten, der zusammen mit dem Gemeindehaus und dem "Riders Pub" ein Dreigespann samt dorfplatzähnlicher Fläche bildet. Der neu vorgesehene § 8a BNO nimmt diese Aspekte auf und sichert im Bereich des neuen Kopfbaus eine gute Einfügung von Neubauten in den ortsbaulichen Kontext.

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Um dem Ortsbild von regionaler Bedeutung im angestrebten Sinne Rechnung zu tragen und dazu auch eine gute Umgebungsgestaltung zu sichern, ist vorgesehen, dass die Bauherrschaft Massnahmen zur Aufwertung der Siedlungsqualität leistet (vertragliche Mehrwertabgabe gemäss § 28a Abs. 2 BauG). Der entsprechende unterzeichnete Vertrag liegt vor.

3.4.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gemäss § 4 Abs. 2 der Bauverordnung (BauV) stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt unter anderem dar, welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird. Ebenso, wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt. Die stufengerechten Angaben dazu finden sich im Planungsbericht unter den Kapiteln 2.3.2 sowie 3.10 bis 3.12.

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt über die Anschlüsse "Kaisermatt Nord" (inklusive Moto Senn AG) und die neu optimierte und zusammengefasst geplante Zufahrt "Kaisermatt Süd" (inklusive Restaurant Riders; BVUAFB.18.1046). Mit einem Vollausbau "Kaisermatt Nord" und "Kaisermatt Süd" gemäss Masterplan (jedoch ohne angedachtes Parkhaus) resultiert etwa eine Verdoppelung der heutigen Zu- und Wegfahrten. Die Anzahl Zu- und Wegfahrten liegt insgesamt und insbesondere je Anschluss deutlich unter der gemäss § 46 BauV für einen gesonderten Kapazitätsnachweis geltenden Schwelle von mehr als 1'500 Fahrten pro Tag. Hochgerechnet beträgt der Anteil der Zu- und Wegfahrten des gesamten Gebiets Kaisermatt bei Vollausbau, gemäss Masterplan (ohne angedachtes Parkhaus), gerade einmal etwas mehr als 0,5 % des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) der K 107.

Aus fachlicher Sicht sind die Anschlüsse dieser Mehrbeanspruchung gewachsen. Die hinreichende Erschliessung (§ 32 BauG) sowie die Voraussetzungen für eine künftige Bewilligung der Mehrbeanspruchung (§ 113 BauG) sind gegeben; dies insbesondere für die vorliegend betrachtete Entwicklung "Kaisermatt Süd".

Im Falle der Erstellung des angedachten Parkhauses im Bereich "Kaisermatt Nord" und der damit verbundenen Änderungen der Verteilung der Zu- und Wegfahrten zwischen "Kaisermatt Süd" und "Kaisermatt Nord" auf die jeweiligen Anschlüsse wird dannzumal ein aktualisierter Verkehrsnachweis beizubringen sein (§ 4 BauV).

3.5 Weitere materielle Hinweise

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

In den kommunalen Nutzungsplänen müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer umgesetzt werden. Diese Umsetzung ist in Densbüren noch nicht erfolgt.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung soll vorerst auf die Umsetzung der Gewässerräume verzichtet werden. Die Gemeinde wird dies im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet umsetzen. Dies ist sachgerecht.

3.6 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden. Die Gemeinde macht von dieser Möglichkeit Gebrauch, der entsprechende Vertrag liegt vor.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Kaisermatt Süd", beschlossen von der Gemeindeversammlung Densbüren am 18. Juni 2021, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 19, 5026 Densbüren
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.