

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

12. November 2021

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.20.235 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Fischbach-Göslikon

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Unterdorf"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 16. August 2021 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Unterdorf", Situationsplan 1:500 vom 1. Juli 2021
- Gestaltungsplan "Unterdorf", Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 9. August 2021

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 11. August 2021
- Architektonisches Richtprojekt der Walker Architekten AG, Brugg vom 3. Mai 2021
- Landschaftsarchitektonisches Richtprojekt der grünwerk1 landschaftsarchitekten ag, Olten vom 28. Juni 2021
- Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt vom 1. Juli 2021
- Fachliche Stellungnahme Architekturbüros Tschudin + Urech AG, Brugg vom 25. Juli 2021
- Stellungnahme zu den Mitwirkungsbeiträgen vom 26. Januar 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Planungsperimeter im Ortsteil Fischbach / Unterdorf liegt in der Dorfkernzone sowie in der Wohnzone 3 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht. Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde am 8. Juni 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Genehmigung dieser Vorlage steht noch aus. Für das rund 1 ha grosse und teilweise mit Bauten eines Landwirtschaftsbetriebs überbaute Areal sollen die Erschliessung sowie die gestalterischen Grundsätze im Gestaltungsplan festgelegt werden. Aufgrund des ortsbaulich sensiblen Umfelds soll eine hochwertige Bebauung sichergestellt werden.

Für das Gebiet "Zimmerrain/Unterdorf" liegt ein rechtskräftiger Erschliessungsplan (EP) vor (genehmigt 7. März 2007). Der EP "Zimmerrain/Unterdorf" wird in Teilbereichen aufgehoben.

2. Gesamtbeurteilung

Der von der Gemeinde eingeschlagene Weg zur Entwicklung des Gebiets "Unterdorf", insbesondere der Dialog mit den Grundeigentümern und dem Kanton, die Übernahme der Führung im Planungsprozess sowie die vorausschauende Umsetzung der Planungsziele für dieses Gebiet im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung sind vorbildlich.

Es liegen sorgfältig erarbeitete und gut dokumentierte Planungsunterlagen vor. Dies trägt massgeblich zur gewünschten qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen bei.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Die Absicht des Grundeigentümers, auf dem Hofareal des Landwirtschaftsbetriebs ein Einfamilienhaus zu realisieren, gab den Anstoss für die Beplanung des Entwicklungsgebiets im Unterdorf. Zur Klärung des Vorgehens fanden im Juli 2015 und März 2016 Besprechungen mit dem Gemeinderat statt. Der Gemeinde wurde dringend empfohlen, als Grundlage für die Überbauung des Areals einen Gestaltungsplan parallel zur laufenden Gesamtrevision auszuarbeiten. Zum Entwurf des architektonischen Richtprojekts sowie zum ersten, zur Vorprüfung eingereichten Planungsentwurf fanden mit dem Gemeinderat und dem Architekturbüro Walker konstruktive Auslegeordnungen statt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Fischbach-Göslikon liegt gemäss Richtplan, R1 Raumkonzept im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind 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. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Gemeinde Fischbach-Göslikon weist heute für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 45 E/ha aus. Basierend auf den geplanten Festlegungen im revidierten, allgemeinen Nutzungsplan wird eine Steigerung der Einwohnerdichte auf 59 E/ha bis 2032 möglich. Der vorliegende Gestaltungsplan trägt massgeblich zur Innenentwicklung bei.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Nutzungsplanungen sind gemäss §§ 11 und 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) regional abzustimmen. Da die Grundlagen für die vorliegende Planung im Rahmen der regional abgestimmten Gesamtrevision geschaffen werden, drängt sich gemäss Gemeinde keine weitere regionale Abstimmung auf.

3.3 Verhältnis zur Nutzungsplanung

Die vorliegende Planung stützt sich auf die am 8. Juni 2021 durch die Gemeindeversammlung beschlossene Planungsvorlage zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ab. Die Genehmigung dieser Planung steht noch aus.

- Die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans setzt die vorgängige Genehmigung der allgemeinen Nutzungsplanung voraus.

3.4 Gestaltungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

3.4.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden.

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht die Realisierung von 69 Wohnungen für geschätzte 150 Einwohnerinnen und Einwohner. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von rund 150 E/ha, was für den Ländlichen Entwicklungsraum als sehr hoch gilt. Die Gemeinde hat sich vertieft mit dem zusätzlichen Einwohnerpotenzial auseinandergesetzt, das mit dem vorliegenden Gestaltungsplan geschaffen wird (Planungsbericht, Kapitel 5.1).

3.4.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden zum Gestaltungsplangebiet "Unterdorf" Zielvorgaben in der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt (§ 4 BNO). Nebst Vorgaben zur Geschossigkeit und zum Wohnungsangebot wurde insbesondere aufgrund der sensiblen örtlichen Lage und topografischen Verhältnisse (Ortskern, geschützte Gebäude, Hangkante) die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Richtkonzepts vorgegeben.

Gemäss § 1 SNV werden folgende qualitative Vorgaben festgelegt:

- die Sicherstellung einer hohen Wohnqualität durch eine geeignete Bebauungs- und Freiraumplanung;
- eine gute Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild;

- die gestalterische Berücksichtigung des kommunalen Substanzschutzobjekts sowie des Denkmalschutzobjekts "Zum Rittersaal";
- die Sicherstellung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr;
- die Gestaltung der Strassenräume als Orte der Begegnung;
- die Schaffung von Lebens- und Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen.

Ortsbild und Städtebau

Der rund 1 ha grosse Planungsperimeter befindet sich im Ortsteil Fischbach im weitgehend überbauten Bereich zwischen der westlich gelegenen Bremgartenstrasse, der nördlich und östlich verlaufenden Unterdorfstrasse sowie der Zimmerrainstrasse im Südosten. Das Areal befindet sich im Übergangsbereich zweier Geländeniveaus mit einer charakteristischen Hangkante im Westen, die gegen Osten in eine Ebene flach ausläuft.

Das Ortsbild vom Ortsteil Fischbach hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) lokale Bedeutung. In Perimeternähe stehen das kantonale Denkmalschutzobjekt Untervogthaus "Zum Rittersaal" (FIG005), das Pestkreuz (FIG004) von 1615 sowie das kommunale Substanzobjekt "Alte Grossi" (FIG905) Wohnhaus aus der Zeit um 1820/30.

Im nördlichen Perimeterbereich befindet sich auf der Parzelle 93 ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb, dessen Hofensemble als ortsbildprägend eingestuft und erhalten werden soll (Erläuterungsbericht zum Richtprojekt, Kapitel 3.3). Der Landwirtschaftsbetrieb soll bis auf Weiteres weiter betrieben werden. Die Tierhaltung wird voraussichtlich eingestellt.

Auf der Parzelle 98 befindet sich ein ortstypisches Bauernhaus mit Ökonomieteil. Der "Rupplihof" wird heute als Wohnhaus sowie für das Angebot von heilpädagogischem Reiten genutzt. Die Bausubstanz wird in Bezug auf die Kubatur und Stellung im Strassenraum der Zimmerrainstrasse als erhaltenswert eingestuft. Die übrigen Flächen innerhalb des Planungsperimeters sind unbebaut.

Überbauungskonzept

Das vorliegende architektonische und landschaftsarchitektonische Richtkonzept basiert auf einer sorgfältigen und umfangreichen Analyse. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Grundeigentümer und den Etappierungs- und Erschliessungsmöglichkeiten wurden folgende gestalterische Ziele definiert:

- Erhalt der bestockten Fläche auf Parzelle 99 als Grünfilter
- Attraktives Freiraumkonzept mit Nutzungssynergien
- Verkehrsberuhigtes Areal mit früher Verteilung des motorisierten Verkehrs in Tiefgaragen
- Haushälterischer Umgang mit der Grundfläche, Verdichtung nach innen
- Gewährleistung einer partiellen Gebietsdurchlässigkeit
- Erhalt der noch bestehenden Hangkante
- Fussweganschluss an die Bremgartenstrasse

Im Erläuterungsbericht zum Richtprojekt sind die ausgearbeiteten Varianten zur Bebauung, zu den Tiefgaragen und zur Umgebungsgestaltung sehr gut dokumentiert und bewertet. Entsprechend der Nutzung, Lage und Grundstücksverhältnisse wurden im Überbauungskonzept vier Baubereichsgruppen (A bis D) definiert. Zu jeder Baubereichsgruppe werden differenzierte Vorgaben im Situationsplan und in den SNV festgelegt.

Einpassung ins Ortsbild

Mit dem Überbauungskonzept beziehungsweise der Setzung der Wohngebäude wird auf die ortsbauliche Charakteristik sowie auf die spezielle Topografie reagiert. Die linearen Gebäudezeilen orientieren sich einerseits an der Hangkante sowie an der zentralen Verkehrsfläche mit Quartierplätzen, die sowohl Zufahrt als auch als Begegnungszone ist, andererseits an den Bebauungen entlang der Unterdorfstrasse. Diese Anordnung spielt einen zentralen Begegnungs- und Spielbereich frei. Die

Setzung von vier Punktbauten innerhalb der Baubereichsgruppe D und die Freihaltung der Hangflächen dazwischen ermöglicht die Ables-/Erlebbarkeit der speziellen topografischen Verhältnisse.

Die Gebäude und Anlagen sind trotz differenzierter, spezifischer Vorgaben betreffend die Baubereichsgruppen sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen (§ 15 Abs. 1 und 2 SNV). Innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ist zudem ein einheitlicher architektonischer Ausdruck der Gebäude erforderlich (§ 15 Abs. 3 SNV).

Das Überbauungskonzept beruht auf einer differenzierten Dichteverortung und folgt den heutigen linearen Strukturen im Ortsteil Unterdorf. Es ist in Bezug auf die Körnigkeit und Höhe der Gebäude mit dem Umfeld, unter anderem auf die geschützten Gebäude im Umfeld abgestimmt.

Überbauung

Die Baubereiche Hochbauten sind konsequent auf das Richtprojekt abgestimmt und sind bewusst eng jedoch mit einem angemessenen Spielraum auf die jeweiligen Fussabdrücke der Bauten abgestimmt. Es werden Firstrichtungen und Pflichtbaulinien festgelegt sowie die Hauptzugänge verortet. Die SNV legt darüber hinaus differenzierte Vorgaben zur Fassadengestaltung und Materialisierung sowie zur Bedachung fest.

Die Baubereichsgruppe A stellt den Auftakt ins neue Quartier dar. Die ortsbildprägende Struktur des Hofensembles soll erhalten werden. Mit der Festlegung unterschiedlicher Baubereiche teils gekoppelt mit Pflichtbaulinien im Unterabstand zum Strassenmark wird sowohl einer landwirtschaftlichen Entwicklung mit eigenständigem Baubereich für einen Ökonomiebau als auch einer allfälligen späteren Wohnbauentwicklung mit struktureller Anlehnung an das heutige Gebäudeensemble Rechnung getragen.

In den Baubereichen B1 bis B3 sowie C1, C2 und C4 sind im Interesse der Einpassung ins Ortsbild beziehungsweise der Angleichung an die benachbarte Bebauung nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Einschränkung gegenüber den Zonenbestimmungen ist im Interesse der Einpassung in die bestehende Überbauungsstruktur wie auch in Bezug auf die Wirkung aus Distanz aus fachlicher Sicht richtig. Für die übrigen Gebäude in den Gruppen B und C wird eine maximale Höhenkote definiert. Für den Baubereich B1, der zonenübergreifend festgelegt wird, gelten die Zonenbestimmungen der W3 (§ 9 Abs. 2 SNV).

Im Interesse der Ablesbarkeit des natürlichen Hangverlaufs und als Beitrag zur Gebietsdurchlässigkeit wird im Baubereich D die bauliche Dichte reduziert. Die vier im Richtprojekt als Flachdachgebäude skizzierten und quer zum Hang gesetzten Punktbauten werden mittels den Baubereichen eng gefasst und damit genau verortet. Zulässig sind drei Vollgeschosse, Einfamilienhäuser werden ausgeschlossen (§ 11 Abs. 2 SNV). Im Baubereich D1 ist aus Rücksicht auf das denkmalgeschützte Gebäude "Alte Gnossi" auf ein Attikageschoss zu verzichten (§ 7 Abs. 3 SNV).

Freiraum

Zur Aussenraumgestaltung liegt ein landschaftsarchitektonisches Richtprojekt vor. Ziel ist, unabhängig von der Etappierung innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen, ein abgestimmtes Erscheinungsbild zu erreichen (§ 18 Abs. 2 SNV).

Als zentrales Element wird die Erschliessungsstrasse betrachtet. Diese soll gemäss Erläuterungsbericht als Begegnungszone mit Tempo 20 ausgelegt und mit zwei integrierten, multifunktionalen Quartierplätzen gestärkt werden. Die Erschliessungsstrasse wird von einer Baumreihe gesäumt.

Der Begriff "Begegnungszone" ist im übergeordneten Recht definiert (unter anderem Verordnung über die Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen). Die Begegnungszone ist strassenverkehrsrechtlich als Vorschriftssignal im Sinne von Kapitel 3 der Signalisationsverordnung (SSV) zu verstehen. Solche Vorschriftssignale sind gemäss Art. 107 SSV durch die zuständige Behörde zu verfügen und mit Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen. Die Absicht, auf dieser Quartiererschliessungsstrasse

eine Begegnungszone einzurichten, wird im vorliegenden Situationsplan folgerichtig im Orientierungsinhalt aufgeführt.

Der Aussenraum wird in verschiedene Bereiche und Plätze mit privater oder halböffentlicher Ausrichtung unterteilt. Im Vordergrund stehen die zwei Quartierplätze, die als lokal beschränkte Aufweitungen der Erschliessungsstrasse vorgesehen sind sowie je zwei zentrale Begegnungs- und Spielbereiche und Pocketplätze. Die SNV legt qualitative Anforderungen zu diesen Flächen fest. Auf die Festlegung quantitativer Vorgaben wird in den SNV, mit Ausnahme zu den Sitzplätzen, gänzlich verzichtet. Die grosszügig bemessenen Gebäudezwischenräume werden als Hangbereich festgelegt, mit dem Ziel des Schutzes und Erhalts der Hangkante. Dieser Bereich ist von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten (§ 26 SNV).

Der Gestaltungsplan legt vier verschiedene Kategorien Bäume fest, die im Situationsplan alle ausserhalb des Baubereichs unterirdische Bauten verortet sind. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Gemäss SNV sind darüber hinaus zu den zentralen Begegnungs- und Spielbereichen "ausreichend grosse" Baumpflanzungen vorgegeben (§24 Abs. 3 SNV). Diese Begegnungs- und Spielbereiche liegen jedoch vollumfänglich über der Tiefgarage gemäss Richtprojekt. Gemäss § 29 SNV ist eine Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 1 m sicherzustellen.

Im Situationsplan sind verschiedene halböffentliche (ungefähre Lage) sowie öffentliche durch Weglinien mit Enteignungsrecht genau verortete Wegverbindungen festgelegt. Mit einem durch Weglinien gesicherten Freihaltebereich soll eine öffentliche Wegverbindung zwischen der Erschliessungsstrasse und der Kantonsstrasse gesichert werden und für eine weitere Anbindung des Dorfzentrums sorgen. Die Dimensionierung der öffentlichen Wegverbindungen wird in den SNV vorgegeben. Der Anschluss sowie die Querung der Kantonsstrasse sind im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) nicht vorgesehen und sollen daher in einem separaten Verfahren gesichert werden.

Die Seite der Hauszugänge entlang der Erschliessungsstrasse werden im Interesse der Belegung der Begegnungszone auf diese hin ausgerichtet. Bei den dahinterliegenden Gebäuden erfolgt die Adressierung zum zentralen Begegnungs- und Spielbereich.

Gestützt auf Art 18b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) sowie in Anlehnung an § 40a BauG ist bei Überbauungen im Siedlungsgebiet Raum für den ökologischen Ausgleich zu schaffen. § 30 SNV legt fest, dass auf mindestens 15 % der Arealfläche ökologische Ausgleichsflächen anzulegen sind. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.5.6) kann diese Vorgabe eingehalten werden.

Qualitätssicherung

Der Gemeinderat lässt die Baugesuche auf Kosten der Gesuchstellenden durch eine unabhängige Fachperson hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Vorschriften zu den qualitativen Anforderungen des Gestaltungsplans an die Gestaltung der Überbauung und Umgebung prüfen (§ 6 SNV). Dabei sind die zwei Richtprojekte als wegleitende Grundlagen zu berücksichtigen (§ 5 SNV). Dieses Vorgehen wird begrüsst.

Etappierung

Die Struktur des Gestaltungsplans nimmt Rücksicht auf die Eigentumsstruktur und zielt auf eine Etappierung nach Baubereichsgruppen ab. Die Etappierung wird von den Erschliessungserfordernissen und der Parkierung massgeblich vorgegeben. Innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ist eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Planung des architektonischen Ausdrucks der Gebäude (§ 15 Abs. 3 SNV) beziehungsweise ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild des Aussenraums erforderlich (§ 18 Abs. 2 SNV). Damit die Anforderungen an die Überbauung sowie an die Aussenraumgestaltung überprüft werden können, muss mit jedem Baugesuch ein Farb- und Materialkonzept sowie ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan eingereicht werden.

Das Verkehrsregime wird bei einer etappierten Realisierung festgelegt (§ 33 Abs. 1 SNV).

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden und intensive Starkniederschläge. In der Sondernutzungsplanung können konkrete Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung verankert werden. Dazu gehören: das Sicherstellen einer guten Durchlüftung des Siedlungsgebiets, das Schaffen von grosszügigen Grünräumen und zukunftsfähigen Grünstrukturen (zum Beispiel Grünflächen, Baumstandorte, Dach- und Fassadenbegrünung), das Verwenden von sickerfähigen Belägen, das Implementieren eines innovativen Wassermanagements (zum Beispiel Speichern und Wiederverwenden für Bewässerung, Kühlung oder Brauchwasser) sowie das Verwenden von Baumaterialien für Freiräume und Bauten, die wenig Wärme speichern. Häufig genügen schon geringe Anpassungen an Planungen und Projekten, um wirksame Massnahmen umsetzen zu können.

Als kantonale Grundlage stehen die Klimaanalysekarte und die Planhinweiskarten (Tag- und Nachtsituation; www.ag.ch/klimakarten) sowie der Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) zur Verfügung. Die Aufnahme des Themas in den kantonalen Richtplan ist in Bearbeitung und zeitnah vorgesehen.

Fazit Siedlungsqualität

Im Situationsplan sowie in der SNV sind die wesentlichen, architektonischen und freiräumlichen Aspekte des Richtprojekts zweckmässig festgelegt.

Fachliche Stellungnahme nach § 21 Baugesetz (BauG)

Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde in der Schlussphase durch den Fachgutachter begleitet. Die Planungsvorlage konnte dadurch im Verlaufe des Prozesses optimiert werden. Zusammenfassend wird die Integration der neuen Wohnsiedlung in das Ortsbild als angemessen und gelungen eingestuft und eine gestalterische Qualität attestiert.

Die Interessenabwägung, insbesondere betreffend die Abweichung vom Nutzungsplan sowie von den gesetzlichen Abständen zum Strassenmark wird im Planungsbericht (Kapitel 5) dargelegt. Eine Bezugnahme zu den Abweichungen von der Regelbauweise sowie die erforderliche Auseinandersetzung zwischen den Abweichungen und dem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis erfolgt im Planungsbericht (Kapitel 5.3). Die Begründungen und Abwägungen sind aus fachlicher Sicht plausibel.

3.4.3 Erschliessung

Die Anbindung des Areals an die Kantonsstrasse erfolgt über Gemeindestrassen; von Norden her über die Unterdorfstrasse und die Alte Landstrasse sowie von Süden her über die Zimmerrainstrasse. Die bestehenden Gemeindestrassen weisen genügend Kapazitätsreserven auf und können den Mehrverkehr aus dem Gebiet "Unterdorf" aufnehmen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der MIV wird zu grossen Anteilen aus dem Quartier ausgegrenzt. Das grösste Verkehrsaufkommen wird über zwei Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen aufgenommen (Teilgebiete B und C). Die Bebauungen in den Baubereichen D1 bis D4 (Hangkante) wird hingegen oberirdisch über eine neue, 4,5 m breite und durchgehende Quartierstrasse erschlossen, an der zwei Quartierplätze angeordnet werden. Dies setzt die Anbindung der Quartierstrasse an die privat erstellte Sternenrainstrasse voraus. Die Erschliessung über die Sternenrainstrasse ist durch Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG) gemäss Erschliessungsplan "Zimmerrain/Unterdorf" vom 7. März 2007 rechtskräftig gesichert. Für einen kurzen Abschnitt der Sternenrainstrasse, der im fraglichen Erschliessungsplan nicht zweifelsfrei grundeigentümerverbindlich gesichert wurde, wird im vorliegenden Gestaltungsplan die zweckmässige Erschliessung mittels der Festlegung von Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG) planungsrechtlich gesichert.

Fuss- und Veloverkehr / Notzufahrt

Mit dem öffentlichen Fussweg sowie den internen Fusswegverbindungen kann eine gute Durchwegung herbeigeführt werden. Gemäss § 32 SNV soll die Mindestbreite der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung 2,5 m, des internen Fusswegs 1,5 m und die Wegverbindung zur Kantonsstrasse (Freihaltebereich) 1,8 m betragen. Der öffentliche Fuss- und Veloweg dient auch der Notzufahrt.

Mit der Festlegung des "Freihaltebereichs Fussweg (öffentlich)" besteht die Absicht, die Fusswegverbindung durchgängig bis zur Kantonsstrasse zu realisieren. Aufgrund der Hanglage ist eine behindertengerechte Ausführung nicht vorgesehen. Diese Wegverbindung würde die Anbindung an die Bushaltestellen wesentlich verbessern. Durch den neuen Fussweg ergibt sich ein Querungsbedürfnis über die Kantonsstrasse. Die Querungsstelle sollte aus Sicht Verkehrssicherheit mit einer Mittelinsel erstellt werden (Landerwerb). Möglicherweise wird zudem eine Anbindung an die Bushaltestelle Sternen mit einem Gehweg nötig. Die Realisierung dieser Anbindung soll im Rahmen der anstehenden Kantonsstrassensanierung forciert angegangen werden (Planungsbericht, Kapitel 4.2.4).

- Es wird empfohlen für den Fussweg (intern) sowie für den Freihaltebereich Fussweg (öffentlich) eine Wegbreite von 2 m vorzugeben.
- Soll der Fuss- und Veloweg (öffentlich) auch als Notzufahrt benutzt werden können, ist die Breite dieses Wegs an die Anforderungen für Notfallfahrzeuge anzupassen.

Ver- und Entsorgung

Entlang der neuen Quartierstrasse werden zwei Containerstandorte verortet. Die Strassenbreite von 4,5 m ist auf den Begegnungsfall von zwei Personenwagen bei Tempo 20 km/h ausgelegt. Der Begegnungsfall von Lastwagen und Personenwagen ist unter Miteinbezug der Quartierplätze sachgerecht gelöst. Der Einmündungsradius (Unterdorfstrasse / neue Quartierstrasse) wurde von R3.5 auf R5 angepasst und die Funktionalität mittels Schleppkurvennachweis aufgezeigt.

Sichtzonen

Die Festlegung der Sichtzone ist sachgerecht. Die Darlegungen zur minimalen Unterschreitung der Sichtbeziehungen sind plausibel.

3.4.4 Teilaufhebung Erschliessungsplan "Zimmerrain/Unterdorf"

Die Festlegungen im Erschliessungsplan "Zimmerrain/Unterdorf" betreffend die Parzellen 98, 99 und 964 sollen vollständig aufgehoben werden (§ 38 SNV). Die zweckmässige Erschliessung der betroffenen Flächen im Sinne von § 16 BauG wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.7) sind zweckmässig.

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung einen KGV erarbeitet. Dieser wurde am 9. Juli 2018 durch den Gemeinderat beschlossen und am 15. Oktober 2018 durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) genehmigt. Gemäss KGV sollen unter anderem der öffentliche Verkehr gestärkt und komfortablere, sichere und direkte Fuss- und Velowege angestrebt werden. Gemäss dem Objektblatt Nr. 5 soll die Verbesserung des Haltestellenzugangs mit hoher Priorität angegangen werden. Der Gestaltungsplan ist mit den Zielen des KGV abgestimmt.

Verkehrsaufkommen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von rund 350 Fahrten pro Tag kann aus fachlicher Sicht auf dem bestehenden Strassennetz ohne zusätzliche Massnahmen bewältigt werden. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann die erforderliche Baureife gemäss § 32 BauG sichergestellt werden.

Parkierung

Gestützt auf die einschlägige VSS¹-Norm resultieren bei 69 Wohneinheiten je nach Berechnungsart 80 bis 115 Parkfelder (inklusive Besucherinnen und Besucher-Parkfelder). Das Richtprojekt sieht rund 80 Parkfelder vor. Bei der Parkfeldberechnung wurde keine Reduktion nach Standort-Typ (Standort-Typ D 70 %–90 %) vorgenommen. Der im Richtprojekt vorgesehene Mittelwert ist mit der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU" vereinbar. Die geplante Anzahl Parkfelder ist sachgerecht.

Im landschaftsarchitektonischen Richtprojekt wird die Anordnung der Veloabstellplätze in Eingangsnähe plangrafisch berücksichtigt. Veloabstellplätze sind gemäss § 12 Abs. 2 SNV ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten zulässig.

3.4.6 Weitere materielle Hinweise

Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt am Rande eines Hochwasserabflusskorridors. Diesbezüglich drängen sich keine Massnahmen auf.

Oberflächenabfluss

Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) auf (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss). Diese Grundlagen sind in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen (§ 30 BNO).

Lärm

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass die Parzellen 93, 98, 99 und 964 als erschlossen erachtet werden, weshalb die Immissionsgrenzwerte als massgebende Belastungsgrenzwerte anzuwenden seien. Die Lärmberechnungen (Häuserbeurteilung) ergäben beim Baubereich D4 auf der strassenzugewandten Seite und somit innerhalb des Bereichs mit Lärmvorbelastung am Tag 60 dB(A) und in der Nacht mit 50 dB(A). Damit würden die Immissionen die massgebenden Belastungsgrenzwerte um rund 5 dB(A) unterschreiten. Die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) beziehungsweise Umweltschutzgesetz (USG) könnten problemlos eingehalten werden.

Die Parzelle 95 wird im Planungsbericht als nicht erschlossen betrachtet, womit die Planungswerte als massgebende Belastungsgrenzwerte anzuwenden seien. Beim Baubereich D3 resultieren im obersten Geschoss die höchsten Beurteilungspegel. Diese würden 55 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht betragen. Damit würden die Grenzwerte in der Nacht auf der Süd- und Westseite im Bereich ohne Lärmvorbelastung gemäss Bauzonenplan und BNO (Genehmigungsentwurf) um rund 1 dB(A) überschritten. Bei einer Bebauung gemäss Richtprojekt sei total ein Zimmer von Grenzwertüberschreitungen betroffen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die Anforderungen gemäss LSV und USG eingehalten werden.

In § 17 SNV ist festgelegt, dass im Bereich mit möglichen Grenzwertüberschreitungen mit dem Baugesuch ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie SIA 181) einzureichen ist. Somit wird hier auf die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV abgestützt. Dies ist aus fachlicher Sicht zulässig. Wie die Lärmberechnungen im Planungsbericht zeigen, können die Anforderungen von Art. 30 LSV auf der Parzelle 95, die als noch nicht erschlossen zu betrachten ist, lediglich in einem sehr kleinen Bereich knapp nicht eingehalten werden. Gemäss Art. 30 LSV kann die Vollzugsbehörde für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Aus fachlicher Sicht ist im vorliegenden Fall eine Ausnahme zulässig, da lediglich ein sehr kleiner Teil von den Planungswertüberschreitungen betroffen ist und "nur" der Nachtwert um 1 dB(A) überschritten ist. Die nach § 25 Abs. 2 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) nötige Bewilligung kann erteilt werden.

¹ Schweizer Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute

Entwässerung

Die Entsorgung von Schmutz- und Meteorwasser hat entsprechend den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Fischbach-Göslikon zu erfolgen. Es bestehen drei Möglichkeiten, die neuen Abwasserleitungen an die bestehenden anzuschliessen. Die Sicherung der entsprechenden Trassen kann auf den öffentlichen Strassen beziehungsweise Wegen mit Enteignungstitel erfolgen. Es sind keine separaten Leitungstrassen erforderlich. Die genaue Lage der neuen Leitungen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (BBV) zu prüfen und zu definieren.

Hinweis

Das Bauprojekt für die neuen Schmutz- und Sauberwasserleitungen ist der Abteilung für Umwelt vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen.

Energie

Die Festlegungen zum energieeffizienten Bauen sind zweckmässig.

3.4.7 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt.

Die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende, von der Gemeindeversammlung am 8. Juni 2021 beschlossene BNO (Genehmigung steht noch aus) richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Einzelne Bestimmungen

- | | |
|-------------|---|
| § 8 Abs. 1 | Der Baubereich A LW ist doppelt aufgeführt. Zudem wird er als Alternative zu den Baubereichen A1 und A2 bezeichnet, während er gemäss Ausführungen im Planungsbericht lediglich eine Alternative zu A2 sein soll. Bitte klären. |
| § 31 | Bei der Aufzählung aller der Erschliessung dienenden Flächen fehlt die vorgesehene Velowegverbindung. Bitte ergänzen. |
| § 32 Abs. 1 | Angesichts der Tatsache, dass es fraglich ist, ob der Fuss- und Veloweg wirklich als Notzufahrt benutzt werden kann, wäre gegebenenfalls eine Kann-Formulierung zu wählen. Beispiel: "Sie kann zudem als Notzufahrt genutzt werden". Damit ist die Zulässigkeit dieser Nutzung geregelt, ohne dass gesagt wird, dass es sich um die eigentliche Notzufahrt handelt. |

Revision Bauverordnung (BauV) vom 25. August 2021

Es ist zu beachten, dass der Regierungsrat am 25. August 2021 eine Revision der Bauverordnung beschlossen hat, die am 1. November 2021 in Kraft getreten ist. Auf den Erlass von Übergangsrecht wurde verzichtet; entsprechend sind die Änderungen auch für hängige Geschäfte relevant und vorliegend zu berücksichtigen. Daraus ergeben sich folgende Bemerkungen:

IVHB-Konformität (Vorbehalt):

Gemäss neuem § 64 Abs. 1^{bis} BauV müssen Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein. Der vorliegende Gestaltungsplan basiert er auf den Bestimmungen der Gesamtrevision und kann dementsprechend erst genehmigt werden, wenn die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung rechtskräftig ist. Folglich hat auch der Gestaltungsplan im Einklang mit der allgemeinen Nutzungsplanung IVHB-konform ausgestaltet zu sein. Dies ist zurzeit noch nicht lückenlos der Fall:

- Der Begriff Hochbauten (mehrfach in den SNV sowie in der Legende des Plans) ist durch "Gebäude" zu ersetzen. Bei Bedarf kann die Art des Gebäudes in Übereinstimmung mit den im Anhang 1 BauV definierten Begriffen genauer geregelt werden.
- Der Begriff Erdgeschoss (§§ 11 und 27 SNV) ist durch "1. Vollgeschoss" zu ersetzen.

- § 7 Abs. 6: Hier wird geregelt, dass in den im Plan bezeichneten Bereichen Hochbauten *mit der Fassade* an die Pflichtbaulinie zu stellen sind. Es ist davon auszugehen, dass mit "Fassade" die Fassadenflucht gemäss Ziff. 3.1 Anhang 1 BauV gemeint ist. Entsprechend ist auch dieser (oder gegebenenfalls ein anderer IVHB-konformer) Begriff zu benützen. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden per definitionem bei der Fassadenflucht nicht berücksichtigt. Dies führt vorliegend zu zwei Problemen:
 - Da alle vorspringenden Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche liegen müssen (§ 7 Abs. 1 SNV) werden an den Pflichtbaulinien keine vorspringenden Gebäudeteile (auch nicht Dachvorsprünge) erstellt werden können, da es nur bei einem Verzicht auf vorspringende Gebäudeteile möglich ist, die Fassadenflucht an die Pflichtbaulinie zu stellen. Ist dies gewollt? Falls nein, wären die Regelungen anzupassen.
 - Wann ein rückspringender Gebäudeteil als unbedeutend gilt und entsprechend bei der Fassadenflucht nicht berücksichtigt wird, ergibt sich aus den festgelegten Massen. Im kantonalen Recht werden für unbedeutende rückspringende Gebäudeteile keine Masse festgelegt. Masse für die Tiefe und Breite hat die Gemeinde entsprechend selbst festzulegen, wenn sie die unbedeutenden rückspringenden Gebäudeteile regeln möchte (vgl. Empfehlung des BVU zur Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die BNO, Stand Oktober 2020). Das Festlegen dieser Masse hat jedoch in der BNO durch die Gemeindeversammlung zu erfolgen. Da der vorliegende Gestaltungsplan ohnehin erst genehmigt wird, wenn die revidierte BNO in Kraft ist, wird empfohlen, die Masse für die unbedeutenden rückspringenden Gebäudeteile in der BNO festzulegen und im vorliegenden Gestaltungsplan lediglich vorzusehen, dass die Fassadenflucht an die Pflichtbaulinie gestellt werden muss. Damit ist ausreichend geregelt, dass rückspringende Gebäudeteile, welche die in der BNO festgelegte Masse einhalten, zulässig sind, da sie bei der Fassadenflucht eben nicht berücksichtigt werden. Eine neue Bestimmung in der BNO zu rückspringenden Gebäudeteilen, die für das ganze Gemeindegebiet Geltung hätte, würde wahrscheinlich eine erneute öffentliche Auflage der BNO bedingen.
 - Für die Beurteilung der Sichtzonen gilt ab dem 1. November 2021 als Richtlinie das "Merkblatt Sicht im Strassenraum" des BVU 1. Februar 2021. Zudem muss in den Sichtzonen neu eine freie Sicht in einer Höhe von 60 cm bis 3 m gewährleistet sein, 80 cm reichen nicht mehr aus.

Zum Situationsplan

Signatur "Bestehende Bäume": Hier wird mittels Klammerbemerkung "(bei Abgang zu ersetzen)" präzisiert; bei den anderen Bäumen nicht. Entsprechend könnte angenommen werden, nur die bestehenden Bäume seien bei Abgang zu ersetzen. Soweit ersichtlich sollen gemäss § 20 SNV jedoch *alle* Bäume, sowohl diejenigen, die im Plan eingetragen sind, wie auch alle weiteren, bei Abgang ersetzt werden müssen. Bitte bereinigen, zum Beispiel indem die besagte Klammerbemerkung gestrichen wird.

Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Signatur "Private Erschliessungsfläche/Vorplatz" lediglich unter dem Orientierungsinhalt aufgeführt ist. Anders als die Verkehrsfläche/Begegnungszone werden sie voraussichtlich nicht mehr Teil eines späteren Strassenbauprojekts sein. Zudem wird in den SNV geregelt, dass diese Fläche der Erschliessung der Baubereiche sowie der oberirdischen Parkierung und bei den Baubereichen C1 und C3 der Garagenzufahrt dienen. Solche Regelungen in den SNV dürfen lediglich für Festlegungen getroffen werden.

- Die privaten Erschliessungsflächen/Vorplatz sind deshalb festzulegen (**Vorbehalt**).

Zu den Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung

Die Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung werden in den Unterlagen gut dokumentiert und bewegen sich grundsätzlich im Rahmen des Zulässigen. Allerdings ist festzuhalten, dass

von BNO-Vorschriften, die für ein Gestaltungsplangebiet spezifische Vorgaben enthalten, keine Abweichungen möglich sind. Gemäss § 4 Abs. 3 Entwurf BNO zur 3. Vorprüfung sind in gestaltungsplanpflichtigen Gebieten Pflichtparkplätze unterirdisch zu erstellen, nur Besucherparkplätze sind oberirdisch zulässig. Diese Vorgabe ist mit dem Gestaltungsplan nicht eingehalten, da gemäss § 33 SNV die oberirdische Anordnung von Pflichtparkfeldern zulässig sein soll.

- Um eine unzulässige Verletzung der BNO-Vorgaben zu vermeiden, sind die Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet "Unterdorf" in der BNO entsprechend anzupassen, indem ein Spielraum eingeführt wird, damit im Gestaltungsplan die oberirdische Anordnung von Pflichtparkfelder nicht ausgeschlossen ist. Alternativ ist der Gestaltungsplan anzupassen, damit die Vorgaben der revidierten BNO eingehalten sind (**Vorbehalt**).

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

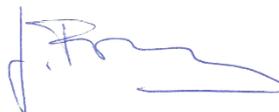
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Jürg Frey
Kreisplaner