

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

20. Januar 2020

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT (ÜBERARBEITETE VERSION)

Geschäfts-Nr.: BVUARE.11.171 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Fischbach-Göslikon
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Planungsvorlage erstmals im März 2019 abschliessend vorgeprüft (abschliessender Vorprüfungsbericht vom 6. März 2019). Aufgrund der parallel zur abschliessenden Vorprüfung durchgeführten Mitwirkungsverfahren hat sich der Gemeinderat zur Überarbeitung der abschliessend vorgeprüften Planungsvorlage entschieden.

Die erneute Eingabe der Gemeinde vom 1. November 2019 wurde 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

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 30. Oktober 2019
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 30. Oktober 2019
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 29. Oktober 2019

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 29. Oktober 2019
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 15. August 2019
- Änderungsplan Bauzonenplan, 1:2'500 vom 30. Oktober 2019
- Änderungsplan Kulturlandplan, 1:5'000 vom 30. Oktober 2019
- Synoptische Darstellung der BNO-Änderungen vom 29. Oktober 2019
- Flächenstatistik Bauzonenplan, 1:2'500 vom 30. Oktober 2019
- Stellungnahme zu den Mitwirkungsbeiträgen vom 18. Oktober 2019

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 13. Januar 1998 genehmigt. Die Nutzungsplanung soll an die übergeordneten Vorgaben und unter Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsziele und der neuen Anforderungen hinsichtlich der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen angepasst werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die Planungsbehörde hat die anzustrebende Gemeindeentwicklung im räumlichen Entwicklungskonzept dargelegt, welches mit dem Entwicklungsleitbild (Beschluss Gemeinderat vom 13. Juni 2016) sowie dem kommunalen Gesamtplan Verkehr als wegleitende Grundlage für die vorliegende, qualitätsvolle Gesamtrevision der Nutzungsplanung dient.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage unter Berücksichtigung der Vorbehalte zum Hochwasserschutz, zum Waldareal, zum Lärm (bezüglich Einzonung Chileacher) und zur BNO als genehmigungsfähig gemäss § 27 Abs. 2 Baugesetz (BauG).

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2014 wurden die kantonalen Grundlagen für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eröffnet. Der zuständige Kreisplaner wurde im Rahmen einer Klausurtagung vom 17. Februar 2016 zu einer Leitbilddiskussion sowie am 28. November 2016 zu einer Planungskommissionssitzung eingeladen. Im Rahmen der Kommissionsitzung wurden die aktuellen Anforderungen dargelegt und aktualisierte Grundlagen zur Innenentwicklung "Grundlagen und Hinweise – Teil C" abgegeben. Diese Grundlagen sind in die Planung eingeflossen.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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.

Aufgrund der erheblichen Bauzonenreserven (insbesondere als Folge der Umzonung im Gebiet "Widacher", genehmigt am 25. Februar 2015) ist eine Bevölkerungsentwicklung möglich, welche deutlich über den Zielvorgaben des Richtplans liegt. Die Gemeinde legt dar, dass dieses Wachstum mit den Zielen sowie den strukturellen und finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde vereinbar ist. Mit gezielten planerischen Massnahmen soll eine hochwertige und etappierte Entwicklung erreicht werden.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Gestützt auf §§ 11 und 13 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt hat mit Schreiben vom 12. September 2017 positiv zur vorliegenden Planungsvorlage Stellung genommen. Es wurden keine Widersprüche zu den regionalen Interessen festgestellt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Mit der quartierspezifischen Ortsanalyse und dem räumlichen Entwicklungskonzept (Kapitel 4 Planungsbericht) werden die Qualitäten und die wünschbare Entwicklung sowie deren Chancen und Risiken aufgezeigt.

3.3.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 46,3 ha auf. Davon sind ca. 43,3 ha überbaut und ca. 3,1 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,1 ha Wohn- und Mischzonen, 0,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,8 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Entwurf neuer Bauzonenplan 2019).

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Fischbach-Göslikon sehr stark entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist von 2010 bis 2017 um +1,98 % pro Jahr (total +14,7 %) angestiegen, was weit über dem Planwachstum liegt. Seit 2013 entwickelt sich die Bevölkerungszahl noch halb so stark, aber immer noch über der Richtplanannahme.

3.3.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde folgende Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor. Die Planungsbehörde erwartet dadurch eine schwache aber kontinuierliche Innenentwicklung:

- Festlegung Gestaltungsplanpflicht "Unterdorf" mit Zielvorgaben
- Aufzoning der W1 in eine W2 Zone
- Aufhebung der Wohneinheitenbeschränkung in der W2
- Herabsetzung Grünflächenziffer

Die Gemeinde Fischbach-Göslikon weist heute eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte von 45,2 Einwohner pro Hektare (E/ha) auf. Der gemäss Richtplan zum Ziel gesetzte Wert von 40 E/ha für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum wurde bereits übertroffen. Gemeinden, in welchen die Mindestdichte gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung und in Abstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus.

Bauzonenreserven (R) und Innenentwicklungspotenzial (I)

Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen (R) umfassen rund 2,1 ha. Davon fallen 0,9 ha auf das zentral gelegene Gebiet "Unterdorf" mit Gestaltungsplanpflicht. Bei den übrigen 1,2 ha handelt es sich um diverse Kleinstflächen in umbauter Siedlungsstruktur. Die Auszoning dieser Flächen ist aus planerischer Sicht nicht zweckmässig. Diese Reserven tragen bis 2032 zu einer Bevölkerungsentwicklung von rund 150 E bei. Die Gemeinde schätzt das Innenentwicklungspotenzial (I) innerhalb der bebauten Flächen (exklusive "Widacher") aufgrund der bereits hohen Einwohnerdichten in den verschiedenen Quartieren verständlicherweise als gering ein (plus 30 E bis 2032).

Ein wesentliches Entwicklungspotenzial liegt im heute überbauten und zu gewerblichen Zwecken genutzten Areal "Widacher" (423 E). Der Gestaltungsplan "Widacher" wurde am 19. Dezember 2018 genehmigt. Im Rahmen der Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Widacher" (Umzonung von 2,5 ha Gewerbezone sowie 0,5 ha Dorfzone in die Spezialzone "Widacher") wurde das erhebliche Wachstumspotenzial dieses Transformationsgebiets erkannt und im Interesse der Innenentwicklung sowohl von der Region als auch vom Kanton unterstützt.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2032

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Fischbach-Göslikon beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'140 Personen (davon rund 75 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose.

Bis 2032 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 45,2 auf rund 59 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Diese Entwicklungsannahme wird im Wesentlichen von der Überbauung der beiden Gestaltungsplanperimeter "Widacher" (423 E, davon $\frac{3}{4}$ realisiert bis 2032) und "Unterdorf" (128 E, davon $\frac{2}{3}$ realisiert bis 2032) geprägt. Der realisierbare Innenentwicklungspfad (jährliches Bevölkerungswachstum von +1,29 %) ist ambitioniert gegenüber den Richtplanvorgaben.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist unter Berücksichtigung früherer Einschätzungen im Rahmen der Festlegung der Spezialzone "Widacher" vom 25. Februar 2015 mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Im Planungsbericht (Kapitel 3.4.1) sind die heutigen öffentlichen Nutzungen beschrieben. Im Räumlichen Entwicklungskonzept (Planungsbericht, Kapitel 4) erfolgt die Auseinandersetzung mit den einzelnen Teilgebieten der OeBA. Es wird festgehalten, dass beim Schulhaus sowie beim Gemeindehaus genügend Flächen für die zukünftige Entwicklung gesichert sind.

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) im Gebiet "Höll" wurde stillgelegt und rückgebaut. Am fraglichen Standort befinden sich noch ein Regenbecken sowie der Kugelfang der 300-Meter-Schiessanlage. Dabei handelt es sich um standortgebundene Anlagen, für die keine Festlegung einer OeBA-Zone erforderlich ist. Das Areal der früheren ARA liegt im Auengebiet gemäss Richtplan, im Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN (Objekt Nr. 1305, Reusslandschaft) sowie angrenzend an das Gebiet des Reussuferschutzdekrets und das Naturschutzgebiet. Eine weitere bauliche Entwicklung über zwingend notwendige und standortgebundene Bauten und Anlagen hinaus ist an diesem Standort weder mit dem Raumplanungsrecht noch mit den übergeordneten Freihalteinteressen vereinbar. Die 0,36 ha grosse OeBA wird folgerichtig ausgezont und das Areal der Landwirtschaftszone zugeteilt.

3.3.5 Arbeitsplatzzonen

Im Planungsbericht (Kapitel 3.4.2) sowie im Räumlichen Entwicklungskonzept (Planungsbericht, Kapitel 4) erfolgt die Auseinandersetzung mit den gewerblichen Nutzungen beziehungsweise den einzelnen Teilgebieten. Mit der Umzonung des Gewerbegebiets "Beerli-Areal" in die Spezialzone "Widacher" hat die Gemeinde bewusst auf ein bedeutendes Entwicklungspotenzial für die gewerbliche Nutzung verzichtet. Gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept sollen planerische Rahmenbedingungen auf den Erhalt und Weiterentwicklung der ansässigen Betriebe ausgerichtet werden (Gewerbezone "Brühlmatte", Mischzonen entlang der Kantonsstrasse). Mit der Umzonung im Gebiet "Zelgli" soll eine kleine Baulandreserve für neue Gewerbebauten gesichert werden.

3.3.6 Demografie

Die zu erwartende demografische Entwicklung wird im Planungsbericht (Kapitel 3.3.2) abgebildet. Eine vertiefte Auseinandersetzung, wie dieser Entwicklung im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung begegnet werden kann, fehlt weitgehend. Gemäss Entwicklungsleitbild Kapitel 2.4.1 soll attraktiver Lebensraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen geschaffen werden. Mit Ausnahme der Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet "Unterdorf" finden sich wenig verbindliche Vorgaben für die Realisierung eines vielfältigen Wohnungsangebots.

- ▶ Es wird empfohlen, zumindest in den Planungsgrundsätzen (§ 3 BNO) Vorgaben hinsichtlich der demografischen Veränderungen und Herausforderungen festzulegen.

3.3.7 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Hangkanten

Der Hang unterhalb der Kantonsstrasse stellt einen wichtigen Grün- und Freiraum dar und ist insbesondere für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist diese Hangkante als Hangfussbereich mit dem Erhaltungsziel a erfasst. An der Freihaltung dieser Flächen besteht somit ein bedeutendes öffentliches Interesse. Dies wird im Planungsbericht an verschiedenen Stellen dargelegt (Kapitel 3.1.2, 4.2, 5.2.2.3). Im Ortsteil Göslikon wird die noch unüberbaute Fläche im Umfang von rund 0,56 ha der Grünzone zugewiesen. Die Freihaltung des Hangfussbereichs im Ortsteil Fischbach erfolgt mittels der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Hangkante Süd" und entsprechenden Zielvorgaben gemäss § 4 Abs. 9 BNO. Die planerischen Massnahmen sind sachgerecht. Im Planungsbericht (Kapitel 7) sowie ergänzend im Mitwirkungsbericht (zu Antrag 6) wird das überwiegende öffentliche Interesse (Ortsbildschutz gegenüber öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung) gut begründet.

Gewerbegebiet "Zelgli"

Die Umzonung der strassennahen Flächen von der Wohn- und Gewerbezone 2 in die Gewerbezone 2 ist insbesondere aufgrund der Lärmvorbelastung und der Schaffung von Entwicklungsflächen für kleinere und mittlere Unternehmen sachgerecht. Die Aufteilung in zwei Gewerbezononen erfolgt im Interesse der besseren Einpassung ins Ortsbild (insbesondere reduzierte Gesamthöhe, höhere Grünflächenziffer). Die Umzonung ist sachgerecht.

Reduktion Dorfzone

Die rechtskräftig festgelegte Dorfzone in beiden Ortsteilen ist wesentlich grösser als das historisch gewachsene Dorf und wird daher reduziert. Die Umzonung der Dorfzone erfolgt differenziert und unter Berücksichtigung der heutigen Bebauungsstruktur, der Interessen zur Einpassung ins Ortsbild und der Gestaltung des Siedlungsrandes in Wohn- oder Wohn- und Mischzonen mit teilweiser Überlagerung durch den "Perimeter Strassendorf". Die Umzonungen sind sachgerecht.

Im Gebiet "Unterdorf" ist ein landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb von der Umzonung in die W3 (W3) indirekt betroffen (Verschärfung Immissionsmindestabstände). Mit der Umzonung in die W3 nimmt die Eigentümerin (gleicher Landwirtschaftsbetrieb) die Konsequenzen auf ihren Betrieb in Kauf (Aufgabe der geruchsintensiven Tierhaltung oder technische Massnahmen zur Abluftreinigung).

Weitere Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets

Die Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets sind im Planungsbericht (Kapitel 5.2.2.1 bis 5.2.2.10) detailliert beschrieben und begründet. Diese Umzonungen sind mit den übergeordneten Interessen vereinbar.

Ein- und Auszonungenzonungen

Lohrenweidstrasse/Kilchmattenweg

In diesen Gebieten erfolgen Ein- und Auszonungen, welche auf planungsrechtlichen Beschlüssen oder anderweitigen Entscheiden beruhen. Die kleinflächigen Ein- und Auszonungen sind zweckmässig. Aus diesen Massnahmen resultiert ein positiver Saldo in Bezug auf das Siedlungsgebiet im Umfang von 0,04 ha.

Hofareal "Chilenacher"

Das westlich der Kirche Göslikons gelegene Areal eines stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebsstandorts wird in die Dorfzone eingezont (0,28 ha) und teilweise mit dem Perimeter "Strassendorf" überlagert. Dieser Bereich ist für die Gestaltung des Ortsbilds wichtig. Mit dieser Massnahme soll an diesem, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standort ein Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung und zur Belebung des Dorfbereichs erreicht werden. Die Einzonung erfolgt im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. a).

Baulücke "Chilenacher"

Aufgrund der Einzonung des Hofareals im Gebiet "Chilenacher" entsteht entlang der Hamelächerstrasse eine 0,09 ha grosse Baulücke, die in die W2 eingezont wird. Die Fläche ist vollständig erschlossen und ist in Bezug auf die öV-Anbindung sehr gut gelegen.

Diese Einzonung kann aufgrund des positiven Saldos der verschiedenen Ein- und Auszonungen in den Wohn- und Mischzonen im Umfang von 0,04 ha kompensiert werden. Die restlichen 0,05 ha müssen mit weiteren Siedlungsgebietsflächen kompensiert werden. Zur Kompensation stehen keine anderweitigen, zweckmässigen Wohn- und Mischzonen zur Verfügung (Planungsbericht, Kapitel 3.5.3). Der Einbezug von 0,05 ha Siedlungsgebiet der 0,35 ha grossen Auszonung ÖBA "Höll" widerspricht im Grundsatz dem Gebot nach Wertgleichheit (wesensgleich und flächengleich).

Die Erweiterung der Wohnzonenfläche im fraglichen Gebiet ist geringfügig und in der Gesamtbeurteilung der Bauzonenreserven / des Entwicklungspotenzials unbedeutend. Die Einzonungsfläche kann optimal überbaut beziehungsweise ausgenutzt werden. Die Einzonung führt zu einer zweckmässigen Abgrenzung des Siedlungsgebiets gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet und muss hinsichtlich Siedlungsgebiet lediglich in unbedeutendem Umfang mit der ÖBA kompensiert werden. Da es sich grundsätzlich um eine zweckmässige Planungsmassnahme handelt, kann die minimale Verminderung der Fruchtfolgeflächen (0,09 ha) aus fachlicher Sicht als vertretbar beurteilt werden.

- Es wird empfohlen, die Möglichkeiten für eine gesamthafte Überbauungskonzeption im Zusammenhang mit dem stillgelegten Landwirtschaftsbetrieb auf der gleichen Parzelle 4 (Hofareal Chilenacher) zu prüfen und diesbezügliche sowie geeignete Festlegungen im Sinne der qualitativen Siedlungsentwicklung festzulegen.

Bauzonenrand

Auf verschiedenen Parzellen im Grenzbereich von Bauzone und Landwirtschaftszone wurden in den vergangenen Jahren bauliche Massnahmen (Umgebungsgestaltung, Gärten, Bauten und Anlagen) vorgenommen, welche über keine kantonale Zustimmung verfügen. Auf eine Anpassung wird bewusst verzichtet, seitens der Gemeinde wird derzeit die "Wiederherstellung" des rechtmässigen Zustandes durchgesetzt (Planungsbericht Kapitel 5.2.2.13).

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 4.2	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	Fruchtfolgefleichen-Bilanz (FFF)
Planungsanweisung 1.2				
Total/Saldo				
Einzonung "Lohrenweidstrasse"	2 m ²		2 m ²	0 m ²
Einzonung "Kilchmattweg"	305 m ²		305 m ²	-305 m ²
Einzonung "Chilenacher"	912 m ²		912 m ²	-912 m ²
Planungsanweisung 3.5				
Hofareal "Chilenacher"		2833 m ²	0 m ²	0 m ²
Planungsanweisung 4.2				
Total/Saldo PA 4.2				
Auszonung "Lohrenweidstrasse"	-722 m ²		-722 m ²	0 m ²
Auszonung ÖBA ARA "Höll"	-3518 m ²		-3518 m ²	0 m ²
Gesamt-Total/Saldo	-3021 m²	2833 m²	-3021 m²	-1217 m²

Aus den planerischen Massnahmen resultiert bezüglich der Abgrenzung des Siedlungsgebiets ein positiver Saldo im Umfang von 3'021 m². Dieses Siedlungsgebiet steht der Region für gezielte Einzonungen zur Verfügung. Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgefleichen gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

- Die Verhältnisse in Bezug auf das Siedlungsgebiet (insbesondere in Bezug auf Kompensationspflicht, Anordnungsspielraum und Saldo Siedlungsgebiet) sind im Planungsbericht gemäss vorstehender Zusammenstellung zu berichtigen.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht".

3.3.8 Siedlungsqualität

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

Das im Vorfeld der Nutzungsplanung erarbeitete kommunale Entwicklungsleitbild definiert die Themen und Leitsätze für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung. § 46 BNO legt fest, nach welchen qualitätssichernden Vorgaben der öffentlich zugängliche Raum zu gestalten ist. Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordnete Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. Darüber hinaus legt § 47 BNO fest, nach welchen Kriterien der Gemeinderat die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild beurteilt. §§ 48 bis 50 BNO geben vor, wie die Dachgestaltung sowie die Umgebung und der Siedlungsrand zu gestalten sind.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die beiden wichtigen Gebiete der Innenentwicklung "Widacher" und "Unterdorf" unterstehen der Gestaltungsplanpflicht mit gebietsspezifischen Zielvorgaben. In beiden Arealen sind Planungen erfolgt oder im Gange, welche zu einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen beitragen. Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet "Hangkante Süd" erfolgt im Interesse der Freihaltung des für das Ortsbild wichtigen Hangfussbereichs und einer hochwertigen Gestaltung des Ausenraums. Diese Festlegungen werden aus fachlicher Sicht ausdrücklich begrüsst.

Ortsbildentwicklung

Mit den Festlegungen zur Freihaltung der ortsbildprägenden Hangbereiche, der Festlegung eines zonenüberlagernden "Perimeters Strassendorf", mit der Neuabgrenzung der Dorfkernzone und der Festlegung der Schutzobjekte wird den Interessen an der Erhaltung des Ortsbilds angemessen Rechnung getragen. Die Bestimmungen zur Dorfkernzone sowie die Bestimmungen zur überlagerten Zone "Perimeter Strassendorf" sind sorgfältig formuliert.

Schutzperimeter Strassendorf

Die rechtskräftig festgelegte Schutzzone Dorf, welche den alten Dorfkern im Ortsteil Göslikon sowie den Kirchenbezirk und Liegenschaften ausserhalb der Bauzone umfasste, wird aufgehoben. Die Aufhebung der Schutzzone Dorf ist sachgerecht, zumal die Kirchengruppe unter kantonalem Denkmalschutz steht und der Umgebungsschutz gestützt auf das Kulturgesetz gewährleistet ist.

Anstelle dieser Schutzzone wird der Schutzperimeter Strassendorf (§ 18 BNO) festgelegt, welcher den prägenden Dorfteilen innerhalb der Bauzonen (jedoch ohne Kirchenbezirk) überlagert wird. Der Schutzperimeter Strassendorf hat zum Ziel, den historischen Charakter von Fischbach und Göslikon als Strassendorf zu erhalten. Die Festlegung des Schutzperimeters Strassendorf ist sachgerecht.

- ▶ In der Legende zum Bauzonenplan ist die überlagerte Bestimmung "Schutzperimeter Strassendorf" (§ 18 BNO) als "Perimeter Strassendorf" bezeichnet. Bitte Legendenbezeichnung anpassen.
- ▶ Es wird empfohlen festzulegen, dass zur Beurteilung des mindestens gleichwertigen Ergebnisses gemäss § 18 Abs. 2 BNO ein neutrales Fachgutachten zwingend erforderlich ist.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2017, wird mit einer Ausnahme vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Das Doppelwohnhaus mit ehemaliger Post und Ladenlokal an der Mellingerstrasse 8 (Bauinventar-Nr. FIG911) wurde neu ins Bauinventar aufgenommen. Die Gemeinde begründet den Verzicht der Festlegung als kommunales Schutzobjekt insbesondere mit dem baulichen Zustand (Planungsbericht, Kapitel 5.3.4).

In der ICOMOS-Liste (Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten) sind 4 Objekte aufgelistet. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.3.4) beurteilt die Gemeinde den Schutz mit anderen

Festlegungen als ausreichend. Zwei Objekte befinden sich im Umgebungsschutz kantonaler Denkmalschutzobjekte, weitere zwei innerhalb des neuen Schutzperimeters Strassendorf.

3.3.9 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gemäss der Mobilitätsstrategie von 2016 ist für Gemeinden in ländlichen Entwicklungsräumen eine öV-Basiserschliessung mit in der Regel 8 bis 12 Buspaaren täglich gewährleistet (Richtplan M 3.1, Planungsgrundsatz B). Durch Fischbach-Göslikon verläuft mit der K 270 eine kantonale Hauptverkehrsstrasse, diese stellt eine gute MIV-Anbindung (Motorisierter Individualverkehr) sicher.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsänderung "Widacher" erfolgte die Umzonung der Gewerbezone/Dorfzone in die Spezialzone "Widacher" mit Hauptausrichtung auf das Wohnen und somit auch die Interessenabwägung in Bezug auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Die vorliegende Nutzungsplanrevision sieht keine neuen Festlegungen mit ausserordentlichen verkehrlichen Auswirkungen vor. Die Kapazitäten auf den Kantonsstrassen sowie Gemeindestrassen werden im Hinblick auf die zukünftige Innenentwicklung als ausreichend beurteilt (Kapitel 5.1 Planungsbericht). Die Festlegung der Feinerschliessung erfolgt im jeweiligen Gestaltungsplanverfahren.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Parallel mit der Erarbeitung der Nutzungsplanung wurde auch der KGV erarbeitet. Der KGV gibt eine gute Übersicht über die wichtigen Verkehrsthemen in der Gemeinde. Aus der Analyse wurden stringente Zielsetzungen und Handlungsfelder und zuletzt auch Massnahmen erarbeitet. Der Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat den KGV am 15. Oktober 2018 genehmigt.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Flächen der ehemaligen Deponiezone sowie Rekultivierungszone werden neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die betroffene Fläche ist seit mindestens 10 Jahren rekultiviert und wird seither ackerbaulich genutzt. Eine offizielle Rekultivierungsabnahme hat nicht stattgefunden. Aufgrund der aktuellen Verhältnisse kann die Abbaubewilligung aufgehoben und die ehemalige Abbaustelle "Zelgli" aus der Kontrolle der Abteilung für Umwelt entlassen werden. Die Aufhebung der Bewilligung Nr. 4067.464-3 vom 27. Juni 1991 wird dem Gemeinderat separat zugestellt.

Das Landwirtschaftsgebiet innerhalb des Reussuferschutzdekrets (RUD) wird wie bisher als Landwirtschaftszone festgelegt. Für diese Flächen kommt § 5 RUD zum Tragen, welcher die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen regelt, nicht aber die zulässige Nutzung. Die Zonierung im Sinne von Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone) ist hier sachgerecht.

Die Fruchtfolgeflächen werden in einem separaten Planausschnitt des Kulturlandplans im orientierenden Sinne dargestellt. Dies ist sachgerecht.

3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Die Festlegung der Naturschutzzone mit Mehrfachnutzung wird begrüsst.

3.4.3 Reussuferschutzdekret (RUD; kantonaler Nutzungsplan Landschaft)

Grundlage für die Festlegung der Naturschutzzonen/Landwirtschaftszone innerhalb des Perimeters des RUD ist der revidierte Schutzplan RUD. Der Schutzplan RUD wird vom Grossen Rat beschlossen. Die Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat ist erst nach erfolgter Beschlussfassung des Schutzplans RUD möglich.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Militärzone

Die Militärzone wird gegenüber der rechtskräftigen Festlegung insbesondere in Bezug auf die Waldgrenze angepasst. Dies ist sachgerecht.

3.4.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) mittels der Festlegung der überlagerten Landschaftsschutzzone im Kulturlandplan erfolgt vollständig und sachgerecht. Diese kantonalen Freihaltegebiete werden mit kommunalen Landschaftsschutzonen ergänzt.

Die Aufhebung der Landschaftsschutzzone im Gebiet "Hammelächer/Wygärtli" betrifft keine Landschaften von kantonaler Bedeutung. Die angrenzenden Flächen in der Gemeinde Niederwil sind als Landschaftsschutzzone festgelegt, insofern ist eine überkommunale Abstimmung anzustreben. Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung einer Landschaftsschutzzone im fraglichen Gebiet. Der Entscheid obliegt der Planungsbehörde.

Aufgrund einer Mitwirkungseingabe sollen Witterungsschutzanlagen.

Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor im Süden des Gemeindegebiets wird im Kulturlandplan korrekt umgesetzt. In § 20 BNO sind entsprechenden Bestimmungen festgelegt.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden, wie auch die eingedolten – mit Ausnahme der Gewässer innerhalb der Naturschutzzone RUD – sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) vollständig und korrekt dargestellt.

Gewässerraum

Bäche innerhalb und ausserhalb Bauzone:

In der Bauzone verlaufen einzig ein Teil des Wissbachs (eingedolt) und ein Teil des Moosbachs (offen und eingedolt). Ausserhalb der Bauzone verlaufen die Bäche fast ausschliesslich eingedolt oder im Wald (mit Ausnahme eines kurzen Bachabschnitts an der südwestlichen Gemeindegrenze).

Mit der vorliegenden Umsetzung wird der Gewässerraum für alle Bäche einheitlich mit einer flächigen Schraffur als Gewässerraumzone im Genehmigungsinhalt ausgewiesen. Auch für die Bäche ausserhalb der Bauzone wird ein beidseitiger Uferstreifen von 6 m, gemessen ab Innenkante Dolung oder ab Uferlinie, als Gewässerraum umgesetzt. Die Vermessung erfolgt mittels Angaben zur Breite des einseitigen Gewässerraums in der Legende des Genehmigungsinhalts. Die Gewässerraumzone ist gemäss § 21 BNO der Grundnutzung überlagert. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen und die Nutzung des Gewässerraums ist in § 21 BNO mit Verweis auf das Bundesgesetz Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) festgehalten.

- Für den Gewässerraum des Wissbachs im Bereich zwischen der Bauzone und der östlichen Gemeindegrenze ist die Schraffur der Gewässerraumzone im Kulturlandplan nicht eindeutig als solche erkennbar. Es wird dringend empfohlen dies anzupassen.

Hinweis:

Es ist durch die Planenden sicherzustellen, dass die Fläche der Gewässerraumzone sowohl im Zonenplan, wie auch später bei der Abgabe der GIS-Daten, die beidseitigen Uferstreifen ab der Uferlinie respektive ab Innenkante Bachleitung umfasst (also 6 m + Gerinnesohlebreite oder Durchmesser Bachleitung + 6m). Es kann nicht ab Bachmitte respektive ab Leitungsmittle mit beidseits 6 m gepuffert werden.

Reuss

Entlang der Reuss ist der Gewässerraum mit wenigen Ausnahmen deckungsgleich mit einer oder mehreren Schutzzonen "Naturschutzzone Wald", "Feuchtgebiet", "Naturschutzzone Mehrfachnutzung" oder dem Wald. Innerhalb dieser Zonen sind die Vorgaben aus Art. 41c GSchV erfüllt. Auf die Festlegung des Gewässerraums wird auf diesen Abschnitten verzichtet. Dies ist sachgerecht. Die Gewässerraumsignatur wurde auf einem 15 m breiten Uferstreifen ab Uferlinie überall dort ergänzt, wo der Bereich nicht im Wald beziehungsweise in der "Naturschutzzone Wald" oder in der "Naturschutzzone Feuchtgebiet" oder in der "Naturschutzzone Mehrfachnutzung" liegt. Die Vorgaben gemäss Art. 41c GSchV sind im Gewässerraum entlang der Reuss somit erfüllt.

Altarm "Toti Rüss 1 und 2"

Die beiden Altarme "Toti Rüss 1" und "Toti Rüss 2" gelten als stehende Gewässer mit einer Wasserfläche > 0,5 ha und es ist ein 15 m breiter Gewässerraum ab Uferlinie umzusetzen. Diese Gewässer sind im Kulturlandplan nicht dargestellt, liegen aber fast vollständig innerhalb Wald beziehungsweise der "Naturschutzzone Wald". An denjenigen Stellen, an denen der Gewässerraum Landwirtschaftsfläche ausserhalb dieser Gebiete berührt, wurde die Signatur für die Gewässerraumzone ergänzt.

Teich Moos:

Der Teich Moos umfasst eine Fläche von > 0,5 ha. Die Umsetzung eines Gewässerraums von mindestens 15 m ab der Uferlinie ist erforderlich. Für die Wasserfläche gelten die Vorgaben der Naturschutzzone "Feuchtgebiet Gewässer". Das Ufer, respektive der Gewässerraum des Teichs Moos liegt fast vollständig innerhalb Wald oder innerhalb der Naturschutzzone "Feuchtgebiet". Derjenige Bereich des Gewässerraums ausserhalb Wald und ausserhalb der Naturschutzzone "Feuchtgebiet" wurde mit der Signatur für die Gewässerraumzone ergänzt.

Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgt aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Grundwasser

Die Grundwasserschutzzonen zu Grundwasserfassungen werden in einem separaten Planausschnitt des Kulturlandplans im orientierenden Sinne dargestellt. Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Hochwassergefahren

Das Vorschriftenmodell wurde korrekt in § 28 BNO umgesetzt. Das Thema Hochwasser ist im Planungsbericht umfassend abgehandelt. Die Hochwassergefahrenzone (HWZ) sowie die Hochwassergefahrenzone Restgefährdung werden im Bauzonenplan korrekt festgelegt.

- Es wird empfohlen die "Restgefährdung Hochwasser" auf dem Bauzonenplan nicht im Genehmigungsinhalt, sondern im Orientierungsinhalt aufzuführen (geltende Praxis).

Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)

Vom "Ifang" bis weiter südlich entlang der Zonengrenze bis "Heitersche" sind Schäden durch Oberflächenwasserabfluss bekannt. In § 30 BNO sind die erforderlichen Bestimmungen zum Schutz vor Oberflächenwasser festgelegt.

Freihaltegebiet Hochwasser (Kulturlandplan)

Das Freihaltegebiet Hochwasser wird im Kulturlandplan als überlagerte Schutzzone festgelegt. Die Bestimmungen zum Freihaltegebiet sind zweckmässig (§ 28 BNO).

- ▶ Die Parzelle 502 und die hochwassergefährdeten Gebiete auf den Parzellen 428 und 930 sind auf dem Kulturlandplan als Freihaltezone Hochwasser festzulegen (**Vorbehalt**; wurde in der 2. Vorprüfung leider übersehen).

3.5.3 Wald

Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die öffentliche Auflage der rechtskräftigen Waldgrenzen hat vom 1. bis 30. September 2019 stattgefunden. Die Unterscheidung zwischen "Wald" und "Waldgrenze festgestellt" im Bauzonen- und Kulturlandplan ist daher nicht mehr aktuell.

- ▶ Es wird empfohlen den Datensatz "Waldgrenze festgestellt" nicht mehr abzubilden.
- ▶ Zwischen der zweiten kantonalen Vorprüfung der Nutzungsplanung und der öffentlichen Auflage des Waldareals wurden die Waldgrenzen in den beiden Bereichen "Hinterweid" und "Usser Weid" kleinflächig bereinigt. Aus diesem Grund ist das Waldareal zu aktualisieren (**Vorbehalt**). Das Waldareal kann über das Geoportal des Kantons Aargau bezogen werden (<http://www.ag.ch/geoportal> > Geodaten bestellen > Datensatz "Waldareal").

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW) werden im Kulturlandplan korrekt als Naturschutzzone Wald abgebildet. Die entsprechenden Bestimmungen sind unter § 17 in der BNO festgehalten.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Bei der kleinflächigen Einzonung an der Peripherie des Baugebiets wird die Verbreiterung des Kilchmattenweg in die Bauzone aufgenommen. Da es sich um eine Verkehrsfläche handelt, muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Die im Gebiet Zelgli geplante Umzonung der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse K 270 (Mellingerstrasse) in eine Gewerbezone wird begrüsst.

Zur Einzonung Hofareal "Chilenacher" fehlen im Planungsbericht Darlegungen, wie die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten werden sollen. Art. 29 LSV legt fest, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschrieben werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Da das Gebiet direkt an die stark befahrene Kantonsstrasse K 270 (Mellingerstrasse) grenzt, gilt es im Planungsbericht aufzuzeigen und in der BNO festzuhalten, mit welchen Massnahmen die Einhaltung der Planungswerte (PW) sichergestellt werden kann.

Weiter soll die durch die Einzonung des ehemaligen Hofareals Chilenacher entstehende Baulücke zum bestehenden Wohngebiet ebenfalls neu einzont werden.

Die Einzonung "Baulücke Chilenacher" liegt weiter weg von der Kantonsstrasse und ist auch durch die Gebäude auf dem ehemaligen Hofareal Chilenacher vor dem Strassenlärm abgeschirmt. Es kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Gebiet die massgebenden Planungswerte ohne zusätzliche Massnahmen eingehalten und somit die Anforderungen von Art. 29 LSV erfüllt sind.

- ▶ Zur geplanten Neueinzonung des ehemaligen Hofareal Chilenacher ist im Planungsbericht darzulegen und in der BNO festzulegen, wie die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten werden können. **Vorbehalt**

Störfallvorsorge

Die 70-bar-Erdgashochdruckleitung Staffelbach–Schlieren der Swissgas quert das Gemeindegebiet von Fischbach-Göslikon. Der Konsultationsbereich beträgt 100 m (gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013). Für Details verweisen wir auf den Brief des Amts für Verbraucherschutz / Chemiesicherheit vom 24. Februar 2015 mit dem Titel "Raumplanung und Störfallvorsorge". Im Planungsbericht (Kapitel 3.10.5) wird das Thema abgehandelt. Dabei wird festgehalten, dass die Anpassungen der Nutzungsplanung keine Risikoveränderungen zur Folge haben.

Energie

Das Thema Energieeffizienz wurde sachgerecht umgesetzt.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen vier Ablagerungsstandorte und eine Schiessanlage. Die Lage und die altlastenrechtliche Klassierung gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV) der Standorte kann unter "www.kataster-aargau.ch" eingesehen werden.

3.5.5 Archäologie

Von der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Fundstellen direkt betroffen. Grundsätzlich ist es möglich, dass durch die geplanten baulichen Entwicklungen beziehungsweise durch Bodeneingriffe auch noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zu Tage treten oder beeinträchtigt werden können. Allfällige archäologische Reste sind gemäss Kulturgesetz zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden.

Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ein aktuelle Kartengrundlage zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die im Planungsbericht umschriebenen Schutzmassnahmen und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung sind zweckmässig. Sie entsprechen dem unterschiedlichen Stellenwert und der Bausubstanz der historischen Verkehrswege.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.6.1 Umsetzung Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.6.2 Einzelne Bestimmungen

- | | |
|-------------|--|
| § 4 Abs. 9 | Im § 4 Abs. 9 BNO wird auf Abs. 2 verwiesen; es ist unklar ob eigentlich Abs. 3 gemeint ist.

▶ Bitte überprüfen. |
| § 19 Abs. 6 | § 49 BauV regelt die Befreiung bestimmter Bauten und Anlagen von der Baubewilligungspflicht. Demnach sind die in der BauV aufgeführten Bauten und Anlagen von Baubewilligung befreit, wenn zur Landschaftsschutzzone keine abweichenden Nutzungsbestimmungen festgelegt werden. Witterungsschutzanlagen zur Beweidung, Futterraufen und Tränkeanlagen bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten |

fallen unter den Begriff "ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft" gemäss § 49 Abs. 1 lit. j) BauV.

► § 19 Abs. 6 BNO ist ersatzlos zu streichen (**Vorbehalt**)

§ 20 Abs. 2 Weidezäune bis 1,5 m Höhe und mit maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern sind auch innerhalb des Wildtierkorridors bewilligungsfähig. Die Bewilligungsfähigkeit muss aber im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden. Die Befreiung dieser Weidezäune von der Baubewilligungspflicht ist innerhalb der Wildtierkorridore nicht zulässig.

► Zum Wildtierkorridor sind die Bestimmungen gemäss Muster-BNO zu übernehmen (**Vorbehalt**).

4. Weiteres Vorgehen

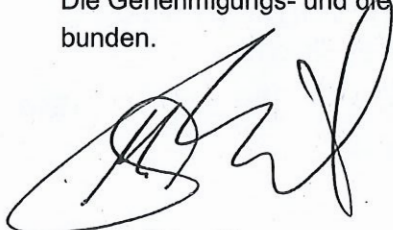
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

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

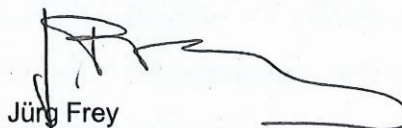
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

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