

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Stellungnahme zu den Mitwirkungsbeiträgen

Mitwirkungsbericht

5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44



6280 Hochdorf
Bellevuestr. 27

5734 Reinach
Marktplatz 2

5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstr. 11

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Oktober 2019
Mitwirkungsbericht_191018/al

Anlass / Sachverhalt

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Fischbach-Göslikon stammt aus den 1990er Jahren. Die Bestandteile der Nutzungsplanung wurden somit vor ca. 20 Jahren erstellt und genehmigt. Der durch das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vorgesehene Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 RPG) ist demnach überschritten. Zudem haben sich zwischenzeitlich aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung und dem aktuellen Planungsverständnis hinsichtlich einer Verringerung des Flächenverbrauchs für Siedlungsflächen die Verhältnisse erheblich verändert, weshalb auch Art. 21 RPG zu berücksichtigen ist. Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Fischbach-Göslikon ist demnach erforderlich.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden daher die bestehenden Bestandteile der Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen und Ziele analysiert und überarbeitet.

Die Unterlagen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Fischbach-Göslikon lagen vom 16. November bis 17. Dezember 2018 zur Mitwirkung auf. Am 04. Dezember 2018 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision statt. Innerhalb des Auflagezeitraums sind folgende schriftliche Beiträge eingegangen:

1. Beitrag Hans Kneubühler, Wohlerstrasse 21, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 18.11.2018
2. Beitrag Kreyenbühl Hugo, Kilchmattenweg 9, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 07.12.2018
3. Beitrag Schaufelbühl Markus + Luzia, Wygartenstrasse 15, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 11.12.2018
4. Beitrag Hans Seiler, Ruppliweg 8, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 11.12.2018
5. Beitrag Stefan + Fabienne Zürcher, Unterdorfstrasse 9, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 11.12.2018
6. Beitrag P. Herbert Seiler GmbH, Vorderdorfstrasse 3, 5524 Niederlenz AG, Eingang: 12.12.2018
7. Beitrag Werner und Eveline Siegenthaler-Meier, Zimmerrainstrasse 21, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 12.12.2018
8. Beitrag Bruno Seiler, Bremgarterstrasse 6, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 12.12.2018
9. Beitrag Urs & Hildegard, Seiler-Sennrich, Zimmerrainstrasse 17, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018
10. Beitrag Bruno Hunkeler, Wygartenstrasse 9, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018
11. Beitrag Daniel Seiler, Zelglistrasse 8, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018
12. Beitrag Guido & Andrea Stutz- Weber, Unterdorfstrasse 11, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018
13. Beitrag Markus und Karin Amrein, Zimmerrainstrasse 15, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018
14. Beitrag Familie Seiler, Mellingerstrasse 2, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018

15. Beitrag Monika und Martin Meuli, Bremgarterstrasse 4, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018
16. Beitrag Monika und Markus Moser, Zimmerrainstrasse 13, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018
17. Beitrag Anton und Dominik Stenz, Unterdorfstrasse 4, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018
18. Beitrag Zurkirchen Hans, Bremgarterstrasse 25, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018
19. Beitrag Heinz Muntwyler, Buchegg 7, 5614 Sarmenstorf, Eingang: 17.12.2018
20. Beitrag Martin Seiler, Wohlerstrasse 23, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018
21. Beitrag Weber Christian, Oberdorfstrasse 1, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018
22. Beitrag Roland Seiler, Bremgartenstrasse 6, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018
23. Beitrag Hans Kneubühler, Wohlerstrasse 21, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018
24. Beitrag Simmen Manfred, Schweielstrasse, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018
25. Beitrag Lukas und Dominik Seiler, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018
26. Beitrag Walter Stierli-Popp, Fohlenweidstrasse 6, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018
27. Beitrag Rudolf + Erika Keller, Weidstrasse 5, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 18.12.2018
28. Beitrag Franz Jordi, Fohlenweidstrasse 8, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 19.12.2018
29. Beitrag Markus Meier, Breitestrasse, 5525 Fischbach- Göslikon, Eingang: 17.12.2018
30. Beitrag Petra Meier, Breitestrasse, 5525 Fischbach- Göslikon, Eingang: 17.12.2018
31. Beitrag Pro Natura Aargau – Aargauischer Bund für Naturschutz, Umweltzentrum, Pfrundweg 14, 5000 Aarau, Eingang: 17.12.2018
32. Beitrag Werner Keller, Höckerliweg 42, 8967 Widen, Eingang: 19.12.2018

Die eingegangenen Mitwirkungsbeiträge wurden der Flury Planer + Ingenieure AG zugestellt. Die Flury Planer + Ingenieure AG wurde vom Gemeinderat Fischbach-Göslikon ersucht, in Zusammenarbeit mit der Planungskommission zu den vorgenannten Beiträgen Stellung zu nehmen und einen Mitwirkungsbericht zu erstellen.

Die verschiedenen Mitwirkungsbeiträge werden nachfolgend in ihren wesentlichen Inhalten zitiert / zusammengefasst.

1. Beitrag Hans Kneubühler, Wohlerstrasse 21, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 18.11.2018

Antrag inkl. Begründung:

„Im Planungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung steht unter 3.10.2 *Nichtionisierende Strahlen*:

«Der Standort dieser neuen Hochspannungsleitung ist noch nicht exakt festgelegt. Ein möglichst grosser Abstand zum Siedlungsgebiet sollte angestrebt werden.»

Ich möchte, dass diese Aussage ergänzt wird:

«In Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans AG E2.1, sind Übertragungsleitungen unterirdisch anzulegen» “

Erwägung:

Gemäss kantonalem Richtplan E 2.1 besteht der Planungsgrundsatz A:

„Beim Neubau, beim Ausbau oder bei der Erneuerung von Übertragungsleitungen sind die verschiedenen Nutzungs- und Schutzinteressen aufeinander abzustimmen. Übertragungsleitungen sind unterirdisch anzulegen, soweit dies technisch und ökologisch sinnvoll sowie finanziell tragbar ist. Es sind namentlich folgende Interessen zu beachten: Siedlungsentwicklung, Versorgungssicherheit und Netzoptimierung, Investitions- und Betriebskosten, Immissionsschutz, Bodenschutz, Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz.“

Der Planungsbericht kann mit dem genannten Planungsgrundsatz ergänzt werden. An dieser Stelle wird allerdings klar darauf hingewiesen, dass der Richtplantext eine Abwägung zwischen unterirdischer Hochspannungsleitungsverlegung und technisch / ökologischer Sinnhaftigkeit sowie insbesondere finanzieller Tragbarkeit vorsieht. Bezüglich Interessensabwägung wird dabei explizit der Landschaftsschutz genannt.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

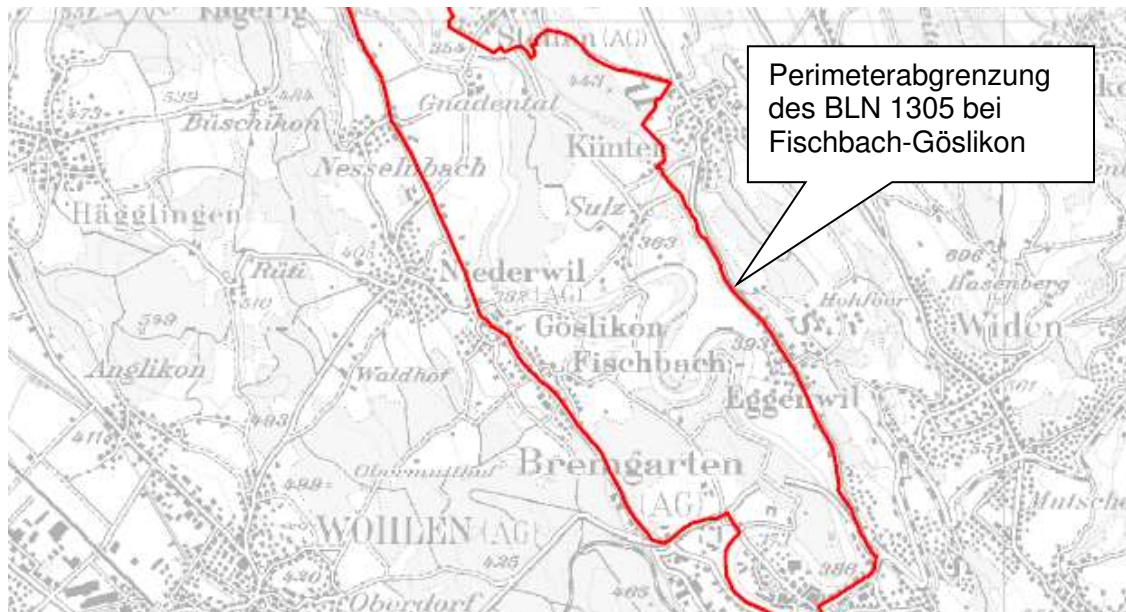
- *Der Planungsbericht wird mit einem Hinweis auf den Wortlaut des Planungsgrundsatzes ergänzt.*

Erwägung:

Landschaftsschutzzonen können zur Umsetzung übergeordneter und kommunaler Schutzinteressen ausgeschieden werden. Im vorliegenden Fall wurden sowohl kantonale als auch kommunale Interessen umgesetzt.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) 1305 Reusslandschaft. Die Schutzwürdigkeit der Reusslandschaft auf dem Gemeindegebiet Fischbach-Göslikons ist demnach auf nationaler Ebene festgehalten worden. Gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) Art. 6 Abs. 1 verdient die Reusslandschaft „in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung“.

Ausschnitt Perimeter BLN 1305 Reusslandschaft



Neben der landwirtschaftlichen Nutzung dient das Gebiet auch der regionalen Freizeit- und Erholungsnutzung. Zur langfristigen Sicherung der nachgewiesenermassen besonderen Landschaft erfolgte eine Abwägung zwischen den Interessen des Landschaftsschutzes und den jeweiligen Interessen der beiden teilweise konkurrierenden Nutzungen, welche beide im öffentlichen Interesse liegen.

Durch die Überlagerung des Landwirtschaftsgebietes mit der Landschaftsschutzzone wird die Grundnutzung eingeschränkt. Diese Einschränkung ist aber im Hinblick auf die übergeordnete Bedeutung der Landschaft zumutbar.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- An der Landschaftsschutzzone wird in ihrer Ausdehnung festgehalten.

Antrag 2 inkl. Begründung:

„Landschaftsschutzzone «Mösliacher, Langfoore, Langfooreweid»

Für diese Landschaftsschutzzone fehlt eine Rechtsgrundlage im bzw. eine Verpflichtung durch kantonalen Richtplan. Sie ist nicht zwingend und deshalb ersatzlos zu streichen.“

Erwägung:

Landschaftsschutzzonen können zur Umsetzung übergeordneter und kommunaler Schutzinteressen ausgeschieden werden. Im vorliegenden Fall wurden kommunale Interessen umgesetzt.

Das Gebiet der im Kulturlandplan neu ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone Möslacher / Langfoore / Langfooreweid» liegt zwischen den bereits rechtskräftig ausgeschiedenen kommunalen Landschaftsschutzzonen Wälschacher / Widacher und Moosweid / Rüti. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung dient das Gebiet auch der Freizeit- und Erholungsnutzung. Zur langfristigen Sicherung der besonderen Landschaft erfolgte eine Abwägung zwischen den Interessen des Landschaftsschutzes und den jeweiligen Interessen der beiden teilweise konkurrierenden Nutzungen, welche beide im öffentlichen Interesse liegen.

Durch die Überlagerung des Landwirtschaftsgebietes mit der Landschaftsschutzzone wird die Grundnutzung eingeschränkt. Diese Einschränkung ist aber im Hinblick auf die bestehende landwirtschaftliche Situation vor Ort und die langfristige Absicht das Gebiet und das Landschaftsbild von störenden Bauten und Anlagen (inkl. Hochspannungsleitungen) dauerhaft freizuhalten zumutbar.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- An der Landschaftsschutzzone wird in ihrer Ausdehnung festgehalten.

Antrag 3 inkl. Begründung:

„Wildtierkorridor (AG R9)“

Angrenzend zum Wildtierkorridor verlaufen ein Fussweg sowie die Weidstrasse. In den vergangenen Jahrzehnten hatte das Wild keine Mühe, sich in diesem Areal zu bewegen. Der Wildtierkorridor ist entweder auf die bestehenden Wege zu verlegen, damit die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird, oder die Festlegung des Wildtierkorridors sowie § 19 Abs. 6, 7 und 8 BNO sind ersatzlos zu streichen.“

Erwägung:

Im Süden des Gemeindegebiets befindet sich der Wildtierkorridor AG R9, welcher als kantonal bedeutsam eingestuft ist und bei der Revision der Nutzungsplanung entsprechend berücksichtigt werden muss. Dementsprechend kann auf die entsprechenden Absätze des § 19 BNO (neu) nicht ersatzlos verzichtet werden. Auch lässt sich der Wildtierkorridor nicht auf die bestehenden Wege verlegen.

Im Wildtierkorridor sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern nicht zulässig. In Absprache mit den kantonalen Behörden kann jedoch nun eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht für Weidezäune bis 1.50m Höhe und mit maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern zugelassen werden.

Hinweis: Der Wildtierkorridor wird im aktualisierten Entwurf nicht mehr als Bestandteil der Landschaftsschutzzone, sondern als eigenständiges Element mit eigener Schraffur im Kulturlandplan und eigenständigem Paragraphen [Neu §20] geführt.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Die Bestimmungen zum Wildtierkorridor sind dahingehend zu ergänzen, dass Weidezäune bis 1.50m Höhe und mit maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern zu bewilligungsfrei zulässig sind.

Antrag 4 inkl. Begründung:

„Naturschutzzonen

Es besteht kein Anlass dazu, die Nutzungsbestimmungen gemäss (neu) § 16 BNO derart zu verschärfen. Der bisherige (alt) § 15 BNO ist in dieser Form zu belassen.“

Erwägung:

Die Bestimmungen gemäss § 16 BNO (neu) dienen dem Schutz der Naturschutzzonen vor schädlichen Einflüssen und wurden an die zeitgemässen Anforderungen angepasst. Daher ist neu ausdrücklich das Verlassen von Wegen, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen und das freie Laufenlassen von Hunden verboten (§ 16 Abs. 3 BNO (neu)). Das Verbot dieser Tätigkeiten ist mit Blick auf den Schutz der Naturräume sinnvoll und durchaus verhältnismässig.

Zudem regeln § 16 Abs. 4 bis 6 BNO (neu) bewilligbare Ausnahmen, das ausnahmsweise Betreten der Gebiete und die Gültigkeit von Vereinbarungen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass mittels Abs. 7 des § 16 BNO (neu) Erholungsnutzungen auch weiterhin über eine Vollzugsrichtlinie geregelt werden können.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- An den Formulierungen des § 16 BNO (neu) wird festgehalten.

Antrag 5 inkl. Begründung:

„Vollzugsrichtlinien

Die Bestimmung in § 54 Abs. 1 BNO ist wie folgt zu ändern: Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Schutz und Vollzug der Naturschutzzonen und Naturobjekte erlassen.“

Erwägung:

Die neue Formulierung ist lediglich eine Präzisierung der bestehenden Regelung. Auch weiterhin geht von § 54 BNO (neu) keine Verpflichtung des Gemeinderates aus, für sämtliche Naturschutzzonen und Naturobjekte Vollzugsrichtlinien zu erlassen.

Da dies augenscheinlich nicht nachvollzogen werden kann, kann der Wortlaut des § 54 Abs. 1 BNO (neu) entsprechend angepasst werden:

¹ Der Gemeinderat ~~kann erlässt~~ Richtlinien zum Schutz und Vollzug der Naturschutzzonen und Naturobjekte erlassen.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- § 54 Abs. 1 BNO (neu) wird entsprechend der Erwägungen geändert.

Antrag 6 inkl. Begründung:

„Grünzonen

Die neu geschaffenen Grünzonen im Ausmass von über 10'000 m² - das entspricht einer Fläche, die für den Bau von 20 Einfamilienhäusern benötigt wird (!) - ist unnötig und widerspricht dem Gebot der inneren Verdichtung gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis}) RPG. Das Ortsbild von Fischbach-Göslikon wurde mit vielen grossen Gebäudekuben (Mehrfamilienhäusern Alte Landstrasse, Mehrfamilienhaus Unterdorfstrasse, Mehrfamilienhäuser Sternenrain [Hangkante verbaut], Gemeindehaus usw.) in den vergangenen Jahren stark verändert. Es ist ein Irrglaube, wenn man nun meint, diese Entwicklung

mit einer Grünzone wieder korrigieren zu können. Es besteht kein öffentliches Interesse an der Schaffung dieser Grünzonen. Sie sind deshalb ersatzlos zu streichen.“

Erwägung:

Vorwegzunehmen ist, dass durch die Einführung der Grünzone definitiv keine Korrektur vergangener gestalterisch problematischer Entwicklungen erreicht werden kann. Dies wird durch die Grünzone auch in keinem Fall bezweckt. Vielmehr gilt es aus der Vergangenheit zu lernen und Regelungen zu treffen, welche gewisse Entwicklungen nicht erneut zulassen bzw. «herausfordern».

Eine Verdichtung nach Innen muss qualitativ hochstehend und verträglich sein. Der Schutz von ortsprägenden Qualitäten widerspricht dabei den Zielen gemäss RPG nicht. Das Ortsbild von Fischbach-Göslikon wird wie im Planungsbericht beschrieben (und von der kantonalen Fachstelle bestätigt) von der weitestgehend intakten Hangkante stark geprägt. Was ein Verlust resp. ein unsensibler Eingriff in diese Hangkante bedeutet ist am Beispiel Sternenrain ersichtlich. Dem Gebot der inneren Verdichtung wird zudem an geeigneter Stelle mehr als entsprochen (z.B. Widacher).

Bei der Schaffung der Grünzone wurde darauf geachtet, dass nur der effektive «Hang» der Grünzone zugeschlagen wird. Mit zwei Ausnahmen (Parz. Nrn. 62 und 492) verfügen alle betroffenen Parzellen weiterhin über einen bebaubaren Bereich.

Bei bestehenden Bauten unmittelbar oberhalb der Hangkante sind zudem immer wieder Gebäudeschäden (Risse) zu beobachten. Aufgrund dieser bekannten Instabilität des Hangs sind Bauten im Hang und insbesondere Tiefbauten nur mit aufwändigen Hangsicherungen und daraus folgenden massiven Eingriffen in das gewachsene Terrain möglich. Diese Eingriffe sind mit dem Ortsbild nur schwer vereinbar.

Die Schaffung der Grünzone ist daher ein öffentliches Interesse und verhältnismässig.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Grünzone auch weiterhin Teil der Bauzonen der Gemeinde Fischbach-Göslikon ist. Daher sind innerhalb der Grünzone gewisse Anlagen und Kleinbauten zulässig sind. Zudem kann die Grünzone als private Gartenanlage genutzt werden, wie sie heute bereits genutzt wird.

Aufgrund der weniger starken Ausprägung der Hangkante im Gebiet Fischbach und einer allfälligen besseren Bebaubarkeit der Parzellenteile aufgrund der Möglichkeit sie über die Zimmerrainstrasse als zweite Bautiefe zu erschliessen, wäre auch eine Zuweisung der Grünzone entsprechend der weiteren Parzellenbereiche möglich.

Dann empfiehlt es sich allerdings die betroffenen Parzellen gesamthaft mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen, um gemeinschaftliche Erschliessungsmöglichkeiten aufzuzeigen und um gestalterisch fragwürdige Überbauungen wie dem Sternenrain vorzubeugen. Selbstverständlich muss ein solcher Gestaltungsplan in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern erfolgen und so angelegt sein, dass die Überbauung bzw. bauliche Ergänzung der Parzellen weitgehend unabhängig voneinander erfolgen kann.

Bezüglich der Ausscheidung der Grünzone im Gebiet Göslikon ist festzuhalten, dass im südöstlichen Bereich heute eine massive Hecke als Schutzobjekt ausgewiesen ist. Sofern dieser Grünraum nicht weiterhin durch die Grünzone «gesichert» wird, ist die Wiederaufnahme der Hecke als Naturobjekt erforderlich. Da für die betroffenen Grundeigentümer eine Grünzone allerdings mehr Möglichkeiten bietet, empfiehlt es sich an dieser Grünzone statt der Hecke festzuhalten und ggf. die Ausdehnung zu überprüfen.

Für den nordwestlichen Bereich der Grünzone ist durch eine andere Mitwirkung die Anregung zur Auszonung der Flächen angeregt worden, um dafür eine sinnvollere Fläche einzuzonen. Siehe hierzu Beitrag 10.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- *Der Antrag teilweise gutgeheissen, es werden folgende Anpassungen vorgesehen:*
- *Die Grünzone im Bereich Fischbach wird entsprechend der Erwägungen durch die Bauzonen der jeweiligen weiteren Parzellenflächen ersetzt. Zur Gewährleistung eines angemessenen Umgangs mit der Hangkante werden die bislang von der Grünzone betroffenen Parzellen gesamthaft mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.*
- *Bezüglich der nordwestlichen Grünzone im Gebiet Göslikon siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Beitrag 10.*
- *An der südöstlichen Grünzone im Gebiet Göslikon wird festgehalten. Die räumliche Abgrenzung der Grünzone wird auf die Ausdehnung der bislang als Naturobjekt geschützten Hecke begrenzt.*

Antrag 7:

„Gebühren

Der Gemeinderat hat das Gebührenreglement - sofern es geändert wird - gemeinsam mit der öffentlichen Auflage der Revision der Nutzungsplanung aufzulegen.“

Begründung:

-

Erwägung:

Das Gebührenreglement ist ein eigenständiges Reglement, dessen allfällige Änderung in einem eigenständigen Verfahren erfolgt.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- *Der Antrag wird abgewiesen soweit darauf einzutreten ist.*

3. Beitrag Schaufelbühl Markus + Luzia, Wygartenstrasse 15, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 11.12.2018

Anträge, Begründungen, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Anträge 1 - 6 des Beitrags 2.

4. Beitrag Hans Seiler, Ruppliweg 8, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 11.12.2018

Antrag 1:

„Ich wünsche, dass im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung eine Grünzone eingetragen wird, die auf der Parzelle 467 eine mit dem Heckenverlauf übereinstimmende Breite von 3 m einnimmt.“

Begründung:

„Als ich die Parzelle 467 im Jahre 1954 kaufte, war auf dem Situationsplan für dieses Grundstück keine Hecke eingezeichnet. Es bestand damals aber eine Hecke von knapp 3 m Breite.“

Am 12. Dezember 2016 erhielt ich ein Schreiben über die Pflege dieser mittler-weile geschützten Hecke sowie einen Situationsplan mit darauf eingezeichneter Hecke. Auf diesem Plan ist die Hecke viel breiter markiert als ihr tatsächliches Ausmass. Irgend-jemand musste also die Hecke ohne mein Wissen neu definiert haben.

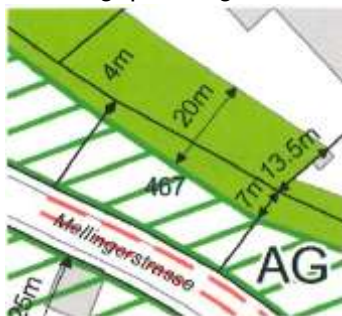
Gegen diese willkürliche, nicht dem tatsächlichen Heckenverlauf entsprechende Planänderung erhob ich am 14. Dezember 2016 beim Gemeinderat Einsprache.

Am 9. Januar 2017 teilte mir der Gemeinderat mit, dass die Kommission für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung beauftragt werde, meinen Wunsch zu berücksichtigen, wonach die Hecke im Zonenplan so einzutragen sei, wie sie immer schon gestanden habe und heute stehe.

Im öffentlich aufliegenden Bauzonenplan-Entwurf ist auf der Parzelle 467 nun aber nach wie vor nicht der wahre Heckenverlauf aufgezeigt. Eine Grünzone legt eine fiktive Heckenbreite fest, die in der Vergangenheit nie den Gegebenheiten entsprochen hat und auch aktuell nicht den Tatsachen gerecht wird.

Sollte dieser Heckenverlauf wegen eines seinerzeitigen Irrtums rechtskräftig geworden sein, hat die Gesamtrevision Nutzungsplanung nun dazu zu dienen, diese Fehlplanung zu berichtigen, damit jetzt eine korrekte Grünzone in Rechtskraft erwachsen darf.“

Beilage: Heckenverlauf auf dem Entwurf des Bauzonenplans für die Gesamtrevision
Nutzungsplanung



Erwägung:

Die Grünzone dient primär dem Schutz der ortsprägenden Hangkante. Die Breite ergibt sich somit aus den topographischen Gegebenheiten vor Ort und gibt NICHT die Breite der Hecke wieder. Die bisher ausgeschiedene Hecke ist im revidierten Bauzonenplan nicht mehr als eigenständiges Naturobjekt geschützt, da mit der Grünzone dem Schutzbedürfnis bereits genügend entsprochen wird.

Siehe auch Erwägungen zu Antrag 6 des Beitrags 2.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 6 des Beitrags 2.

5. Beitrag Stefan + Fabienne Zürcher, Unterdorfstrasse 9, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 11.12.2018

Antrag 1 inkl. Begründung:

„Gestaltungsplan Unterdorf

In §4 revBNO steht geschrieben, dass im Rahmen der Sondernutzungsplanung ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen wird, sofern gleichzeitig eine um mind. 5% gesteigerte Grünflächenziffer eingehalten wird.

Dieser Absatz ist ersatzlos zu streichen.

Wir befürchten, dass wie im bereits vorliegenden Fall der Überbauung Sternenrain im Unterdorf qualitativ mangelhafte Neubauten entstehen und die Wohnungen schlecht vermietet/ verkauft werden könnten. Dies könnte dann wiederum schlecht zahlende Steuerpflichtige und sogar Sozialhilfefälle anziehen, was nicht im Interesse der Gemeinde sein kann.

Das Gebiet an der Hangkante der Hauptstrasse wurde sich mit Terrassenwohnungen massiv aufwerten lassen und gut zahlende Einwohner anziehen, was wiederum ein Gewinn für die ganze Gemeinde wäre.“

Erwägung:

Durch das Instrument des Gestaltungsplanes werden hohe Anforderungen an die zukünftige Bebauung im Unterdorf bezüglich Einpassung in das Ortsbild gestellt. Dabei muss bei einem Gestaltungsplan grundsätzlich nachgewiesen werden, wie die Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung zu einem siedlungs- und gestalterisch besseren Ergebnis führen.

Im Rahmen der vorliegenden revidierten Nutzungsplanung hat man sich dazu entschlossen das zusätzliche Geschoss an die Bedingung der gesteigerten Grünflächenziffer zu binden und nicht wie § 8 Abs. 2 lit. a BauV vorzieht ohne Auflage zu gewähren.

Zudem ist festzuhalten, dass mit der grundsätzlichen Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosses dem Gebot der inneren Siedlungsentwicklung nachgekommen wird.

An dieser Stelle sei vermerkt, dass die vom Mitwirkenden erwähnte Überbauung Sternenrain ohne einen Gestaltungsplan erfolgt ist.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Keine Anpassung des § 4 BNO (neu).

Antrag 2 inkl. Begründung:

„Landschaftsschutzzone Unterdorf Zelgli

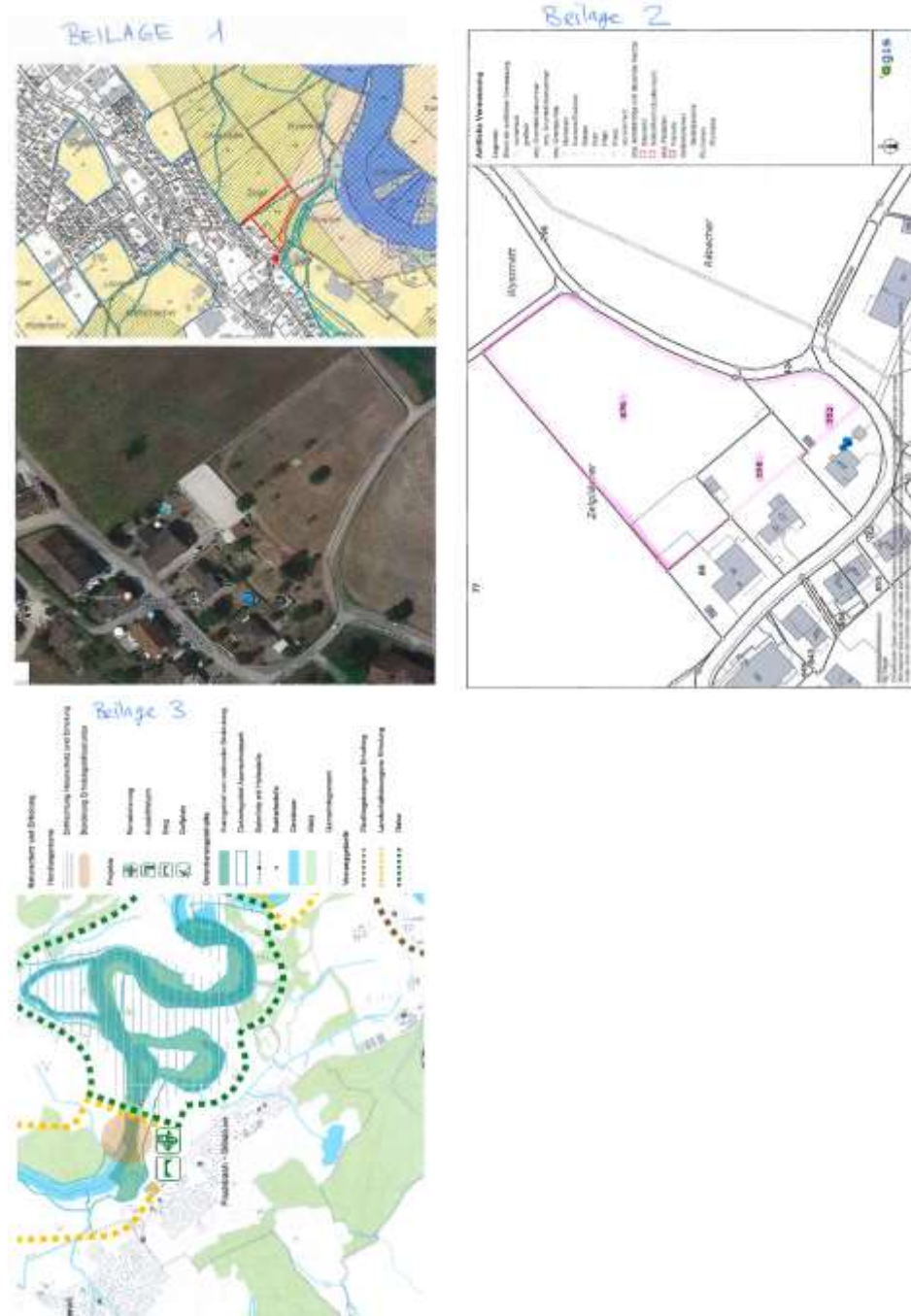
Die im Kulturlandplan eingezeichnete Landschaftsschutzzone überschreitet die im kantonalen Richtplan vorgezeichnete Fläche deutlich. Es kann nicht sein, dass in Niederwil ein Golfplatz realisiert werden kann und in unserer Gemeinde eine neue riesige Fläche an Landschaftsschutzzone eingetragen werden soll. Wurden da Eingeständnisse gemacht?

Aus unserer Sicht macht es zudem auch absolut keinen Sinn Parzellen zu einer Landschaftsschutzzone zu schlagen, welche mit Einfamilienhäusern und Hobbymässiger Tierhaltung verknüpft sind. Dies ist gemäss beiliegendem Plan im rot markierten Bereich Zelgli der Fall. Dies sind die Parzellen Nr. 552, 558, 80 mit 676. Auf diesen Parzellen sind Zäune, Plätze, Unterstände, Bäume, Sträucher, etc. welche sich aus unserer Sicht nicht mit einer Landschaftsschutzzone vertragen. Es versteht sich, dass diese

Bauten/ Anlagen rechtmässig bewilligt sind. Uns ist bewusst, dass diese Bauten und Anlagen Bestandesrecht haben, jedoch würde diese Schutzzone eine erhebliche Einschränkung auf die erwähnten Parzellen ergeben.

Dadurch wird das Grundrecht der Eigentumsgarantie berührt, was einer materiellen Enteignung gleichkommt. Ein allfälliger Entschädigungsanspruch richtet sich gegen das Gemeinwesen, das die Planungsmassnahme angeordnet hat (Kanton oder Gemeinde). Es stellt sich zudem die Frage, ob für die Landschaftsschutzzone Unterdorf Zelgli die Punkte gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG), §Art. 17 gegeben sind, damit eine Schutzzone erlassen werden kann.

Wir schlagen vor, die Parzellen 552, 558, 80, 676 aus der Landschaftsschutzzone ersatzlos zu streichen. Eine andere Variante wäre die Landschaftsschutzzone gemäss der Regionalplanung (Plan Naturschutz und Erholung) zu erstellen.“



Erwägung:

Siehe Erwägungen Antrag 1 des Beitrags 2.

Zudem ist an dieser Stelle zu ergänzen, dass durch die Zuordnung der gesamten Gemeindegebietes nordöstlich der Kantonsstrasse K270 zum BLN-Objekt 1305 die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Landschaftsschutzzone entsprechend Art. 17 Abs 1 lit. b RPG gegeben sind.

Es sei zudem erwähnt, dass die vorliegende Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Fischbach-Göslikon in keinem Zusammenhang mit einem geplanten Golfplatz in Niederwil steht. Die diesbezügliche Anmerkung des Mitwirkenden ist nicht nachvollziehbar.

Die Landschaftsschutzzone überlagert ausschliesslich die Landwirtschaftszone, welche für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt ist. Die von dem Mitwirkenden angesprochene Tierhaltung gilt gemäss Art. 42b RPV als hobbymässige Tierhaltung und damit als Erweiterung der Wohnnutzung der nahegelegenen Wohnbaute. In diesem Sinne können Allwetterausläufe, Mistlager und Zäune im Sinne von Aussenanlagen, welche für eine tiergerechte Haltung notwendig sind, bewilligt werden. Reit- und Übungsplätze fallen nicht darunter.

Die entsprechenden Bewilligungen fallen allerdings gemäss Art. 42b Abs.7 RPV dahin, sofern die Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 24e RPG nicht mehr erfüllt sind. Hierbei erfolgt weder für allfällige von Gesetzes wegen erforderliche Rückführung der Bauten und Anlagen noch für die dann nicht mehr zulässige Tierhaltung eine Entschädigung.

Durch die Überlagerung der Landwirtschaftsflächen mit der Naturschutzzone wird die bestehende hobbymässige Tierhaltung weder verunmöglicht noch in irgendeiner Weise eingeschränkt. Eine Entschädigungsforderung ist daher nicht nachvollziehbar.

Der Eventualantrag, eine Schutzzone gemäss der Regionalplanung zu erlassen, kann leider nicht nachvollzogen werden, da im der Mitwirkung beiliegenden Plan keine Landschaftsschutzzonen eingetragen sind, sondern Vorranggebiete für landschaftsbezogener Erholung bzw. für Natur.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 1 des Beitrags 2.

Anträge 3 bis 7

Anträge, Begründungen, Erwägungen und Vorschläge Beitragsbehandlung zur Landschaftsschutzzone «Mösliacher, Langfoore, Lanfoorweid», Wildtierkorridor, Naturschutzzonen, Vollzugsrichtlinien und Grünzonen entsprechen den Anträgen 2 bis 6 des Beitrags 2.

6. Beitrag P. Herbert Seiler GmbH, Vorderdorfstrasse 3, 5524 Niederlenz AG, Eingang: 12.12.2018

Antrag 1:

„Auf die Ausscheidung einer Grünzone auf dem Grundstück-Nr. 603 sei zu verzichten.“

Begründung:

„Gemäss revidierter Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist vorgesehen, mein Grundstück-Nr. 603 Zimmerrainstrasse Fischbach teilweise von der Wohnzone 2 in die Grünzone umzuzonen. Mit dieser vorgesehenen Umzonung bin ich aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

- Die ausgeschiedene Grünzone entlang der Hangkante ist unnötig und stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar die unverhältnismässig ist.
- Diese Hangkante ist für das Ortsbild von Fischbach-Göslikon nicht von entscheidender Bedeutung und es besteht dafür kein bedeutendes öffentliches Interesse.
- Die dadurch entstehende Reduktion der verfügbaren bebaubaren Fläche steht als Widerspruch zur angestrebten verdichteten Bauweise.
- Damit verbunden wäre auch ein Baulandverlust und damit ein Wertverlust des Grundstückes.“

Siehe Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung Antrag 6 des Beitrags 2

7. Beitrag Werner und Eveline Siegenthaler-Meier, Zimmerrainstrasse 21, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 12.12.2018

Antrag 1:

„Wir beantragen, dass die Parzelle Nr. 505 im neuen Zonenplan wie bisher vollumfänglich in der Wohnzone 2 belassen wird und dass keine Grünzone ausgeschieden wird.“

Begründung:

„Mit der teilweisen Umzonung der Parzelle Nr. 505 von Wohnzone 2 in Grünfläche sind wir nicht einverstanden. Im angrenzenden Sternenrain wurde erst kürzlich eine sehr dichte Überbauung genehmigt und uns soll jetzt ein grosser Teil des privaten Baulandes in Grünzone umgewandelt werden. Das empfinden wir als sehr unverhältnismässig!

- massiver Baulandverlust, Wertverlust des Grundstücks
- grosse Beeinträchtigung für allfällige spätere Bauvorhaben“

Siehe Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung Antrag 6 des Beitrags 2

8. Beitrag Bruno Seiler, Bremgarterstrasse 6, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 12.12.2018

Antrag 1 inkl. Begründung:

Begründung:

„Da ich an der Infoveranstaltung vom 4. Dez. 2018 erfahren habe dass mein Bauland Parz. No.109 von der bestehenden Dorfzone in eine Grünzone Umgezont werden sollte kann ich nicht einverstanden sein.

Für meine Bank musste ich eine neue Verkehrswertberechnung machen wegen meiner Liegenschaftshypothek und ÜBERGABE an einen neuen Liegenschaftseigentümer, dies wurde durch Urs Häfliger HUP Architekt Bahnhofweg 17 5610 Wohlen ausgeführt. Der Landpreis für das noch nicht überbaute Bauland wurde mit Fr.350.— pro m2 eingesetzt, bei einer Umzonung in die Grünzone gehen mir ca. Fr. 400'000.—verloren. Ich und noch viele andere können es nicht verstehen, dass das bestehende Bauland in eine Grünzone umgewandelt werden sollte. Alle sprechen man müsse das Bauland möglichst gut ausnützen (Verdichtetes Bauen?). Ausserdem haben wir in unserer Gemeinde viele Grün- und Naturschutzflächen, brauchen sicher nicht mehr.“

<i>Siehe Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung Antrag 6 des Beitrags 2</i>
--

**9. Beitrag Urs & Hildegard, Seiler-Sennrich, Zimmerrainstrasse 17, 5525
Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018**

Antrag 1:

„Wir beantragen, dass die Parzelle Nr. 603 im neuen Zonenplan wie bisher vollumfänglich in der Wohnzone 2 belassen wird und dass keine Grünzone ausgeschieden wird.“

Begründung:

Mit der teilweisen Umzonung der Parzelle Nr. 603 von Wohnzone 2 in Grünfläche sind wir nicht einverstanden.

Einen beachtlichen Teil unseres Baulandes soll jetzt in eine Grünzone umgewandelt werden. Das empfinden wir als sehr unverhältnismässig!

- massiver Baulandverlust, Wertverlust des Grundstücks
- grosse Beeinträchtigung für allfällige spätere Bauvorhaben“

<i>Siehe Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung Antrag 6 des Beitrags 2</i>
--

10. Beitrag Bruno Hunkeler, Wygartenstrasse 9, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018

Antrag 1 inkl. Begründung:

„Die Parzellen 60, 61, 492, 62, 66 liegen in der Bauzone und können nicht oder nur schlecht erschlossen werden.

Neu werden diese Parzellen mit einer Grünzone belegt und können somit auch nicht mehr überbaut werden.

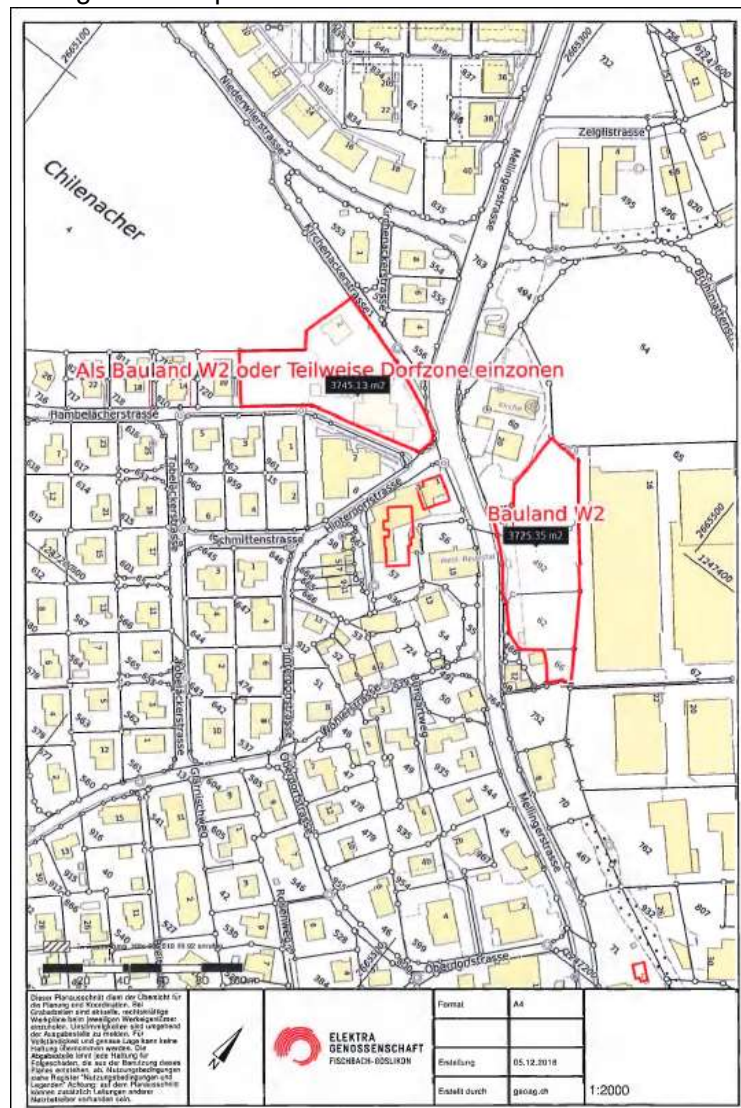
Es kann nicht sein, dass diese Parzellen die Baulandreserven der Gemeinde Fischbach-Göslikon belasten.

Ich stelle den Antrag, diese Parzellen (Parzelle 60 nur teilweise) auszuzonen und als Ersatz, Land im gleichen Umfang (ca. 3750 m²) an der Hambeläckerstrasse einzuzonen.

Diese Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone, auf der eine alte Scheune steht, welche nicht mehr genutzt wird.

Bei einer Umzonung in W2 oder teilweise Dorfzone, könnte die Scheune abgerissen und sinnvoll überbaut werden.“

Beilage: Plankopien



Erwägung:

Es ist festzuhalten, dass Einzonungen derzeit nur erfolgen können, sofern an einer anderen Stelle flächen- und wesensgleich ausgezont wird. Eine Ausnahme bildet der Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S. 1.2. Zudem sind eingezonte Flächen mehrwertabgabepflichtig.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Grünzone um eine Bauzone, in der gewisse Anlagen und Kleinbauten zulässig sind. Zudem kann die Grünzone als private Gartenanlage genutzt werden.

Bei einer Auszonung der Fläche und damit der Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist die Erstellung der in § 13 Abs. 4 BNO (neu) genannten Anlagen sowie die in Abs. 2 genannte Nutzung als Garten nicht mehr möglich.

Dementsprechend wäre bei einer Auszonung ggf. lediglich auf die Parzellen bzw. Parzellenteile zurückzugreifen, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde und ggf. der Kirche sind. Dabei ist es fraglich in wie weit die Auszonung der öffentlichen Zone an einer Einzonung als Wohn- oder Mischzone an anderer Stelle angerechnet werden kann (Stichwort: Wesensgleichheit).

Es ist festzuhalten, dass die durch den Mitwirkenden angeregte Einzonung des Hofareals auf der Parzelle Nr. 4 raumplanerisch durchaus sinnvoll ist, da es sich um bereits weitgehend bebautes Land handelt und nahezu keine landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen ist. Der landwirtschaftliche Betrieb, der ehemals auf dem Hofareal ansässig war, wurde verlegt, weshalb die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude nicht mehr im Sinne der Landwirtschaft genutzt werden, sondern derzeit eine Zwischennutzung beherbergen. Zudem wird das Hofareal auf 3 Seiten von Bauzonen umgeben und kann als bereits vollständig erschlossen betrachtet werden. Darüber hinaus befindet sich der Anschluss an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle) wenige Meter entfernt. Eine Einzonung des Hofareals ist unter dem Titel des Anordnungsspielraums gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. a möglich. Diese Massnahme erfordert keine Kompensation von Siedlungsgebiet.

Die Baulücke entlang der Hambelächerstrasse ist auf 2 Seiten von der Bauzone umgeben (bei einer Einzonung des Hofareals von 3 Seiten) und kann als erschlossen betrachtet werden. Eine Einzonung ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll. Gemäss Abklärungen mit der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau könnte eine Einzonung der Fläche durch die Auszonung der ehemaligen ARA ausnahmsweise kompensiert werden.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Die Einzonung wird gemäss Mitwirkung / Erwägung vorgenommen. Von einer Auszonung entlang der Hangkante wird abgesehen.

11. Beitrag Daniel Seiler, Zelglistrasse 8, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018

Anträge:

1. „Die Parzelle 495 der Meier AG sei der Wohn- und Arbeitszone 2 zuzuweisen.
2. Die übrigen Grundstücke des Baugebiets Zelgli, namentlich auch die Parzelle 712, seien der Wohnzone 2 zuzuordnen.
3. Für das Quartier Zelgli sei ein Erschliessungsplan oder Gestaltungsplan vorzuschreiben. Dieser Erschliessungsplan oder Gestaltungsplan solle
 - den Schutz des Quartiers vor dem Lärm der Kantonsstrasse gewährleisten,
 - die optimale, zumindest aber genügende verkehrsmässige Erschliessung des Quartiers Zelgli ermöglichen,
 - den behinderungsfreien Güterumschlag der Meier AG sicherstellen.“

Begründung:

„Das Quartier Zelgli ist seit Jahrzehnten eine Wohn- und Gewerbezone 2. Auf der Parzelle 495 hat sich eine Metallbaufirma mit angebaute Wohnung des Firmeninhabers entwickelt. Neben diesem Familienunternehmen Meier AG sind auf den Parzellen 497, 620 und 756 drei Einfamilienhäuser und auf den Parzellen 496 und 820 ein Doppel-einfamilienhaus entstanden. Das Grundstück 712 ist bis heute unüberbaut geblieben. Es wird seit jeher landwirtschaftlich genutzt.

Vergleich historischer Karten
Auswahl Gemeinde Fischbach-Göslikon



Gebiet Zelgli / Vergleich historischer Karten (Beilage 1)

Die Parzelle 712 befand sich lange Zeit im Eigentum von Herrn Josef Meier, dem Eigentümer der Meier AG. Nach dem Tode von Herrn Josef Meier und dem Versterben seiner Ehegattin ging die Parzelle 712 an die H.R. Kuhn AG, Wahlen AG. Die H.R. Kuhn AG erwarb das Grundstück angeblich, damit sich darauf entlang der Kantonsstrasse ein Gewerbebetrieb ansiedeln konnte, der Stretch-Limousinen vermieten wollte. Auf der weiteren Grundstücksfläche sollten Wohnbauten entstehen. Über deren Realisierungszeitpunkt, Anordnung und sogar Bewohner bestanden nach damaliger mündlicher Aussage von Herrn Alex Meier, Sohn von Herrn Josef Meier, bereits sehr genaue Vorstellungen. Dieses Projekt wurde jedoch nicht verwirklicht. Die H.R. Kuhn AG ermöglichte der Quadreal AG, Freienbach SZ (Bäch), ein Baugesuch einzureichen, das die Überbauung der Parzelle 712 mit sieben Einfamilienhäusern vorsah. Herr Stephan Meier, Sohn von Herrn Josef Meier, Geschäftsführer der Meier AG und Mitglied der Planungskommission Gesamtrevision Nutzungsplanung, äusserte wenig Begeisterung für dieses Vorhaben. Die für die Wohnhäuser über den Parkplatz und Umschlagplatz der Meier AG vorgesehene Zu- und Wegfahrt drohte gemäss seinen Befürchtun-

gen die Mitarbeiterparkplätze und den Güterumschlag der Meier AG einzuschränken. Dieser zu gewärtigende Nachteil wurde jedoch eliminiert. Der Gemeinderat Fischbach-Göslikon belegte die Parzelle 712 mit einer Planungszone. Damit wurde verhindert, dass die Einfamilienhausüberbauung neben der Meier AG entstehen konnte.



Überbauungsprojekt der Quadreal AG (Beilage 2)

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sieht der Gemeinderat nun vor, das gesamte Grundstück Nr. 495 der Meier AG umzuzonen in das Baugebiet Arbeitszone I, also in eine Gewerbezone.

Eine Fläche der Parzelle 712 entlang der Kantonsstrasse und der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll ebenfalls nicht mehr der Wohn- und Gewerbezone 2, sondern neu der Arbeitszone I angehören. Der Rest der Parzellenfläche ist als Wohn- und Arbeitszone 2 vorgesehen.



Güterumschlagplatz der Meier AG mit der Parkfläche für die Mitarbeiter, gelagerten Gütern und dem versperrten Wegrecht «Zelglistrasse» (Beilage 5)

Ebenfalls zur Belastung für das Quartier Zelgli wird das Verkehrsaufkommen beim Knoten Niederwilerstrasse/Mellingerstrasse/Brühlmattenstrasse/Zelglistrasse/Parkplatz «Kirche». Namentlich zu den Hauptverkehrszeiten entstehen Überlastungen. Finden Anlässe in der Kirche statt, wird, mangels einer genügenden Anzahl Parkplätze, nicht nur entlang der Brühlmattenstrasse, sondern auch entlang der dafür teilweise schmalen Zelglistrasse und auf dem Firmenareal der Meier AG parkiert. Für den Schwerverkehr sind die Verhältnisse auf der Zelglistrasse eng. Die Ausfahrt von der Zelglistrasse auf die Brühlmattenstrasse ist für LKWs oft ein langwieriges Prozedere. Die Brühlmattenstrasse ist Abschnitt einer beliebten kantonalen Radwegroute. Entlang der Kantonsstrasse vor dem Quartier Zelgli ist eine Radwegverbindung vorgesehen. Meines Erachtens darf nicht damit gerechnet werden, dass für ein «Gewerbegebiet Zelgli» eine zweite Kantonsstrassenausfahrt bewilligt wird. Ein Kreisverkehr anstelle der heutigen Strassenkreuzung vermöchte die Situation etwas zu entschärfen.



Quartier Zelgli mit Verkehrserschliessung (Beilage 6)

Ortsplanung

Fischbach-Göslikon ist ein Strassendorf mit ausgesprochen ländlicher Prägung. Industrie oder Gewerbe hat sich in den letzten 10 Jahren in unserem Dorf kaum mehr angesiedelt. Im Gegenteil: Der bedeutende Industriebetrieb Beerli Holzwaren AG hat seinen Standort an der Bremgarterstrasse 15 aufgegeben. Das Industriegebiet der Beerli Holzwaren AG im Widacher ist deshalb kürzlich in eine Spezialzone für 400 bis 500 Einwohner umgewandelt worden, in der aber auch geeignete, mässig störende Gewerbebetriebe entstehen dürfen. Im Widacher ist also für Gewerbe entlang der Kantonsstrasse an bevorzugter Lage bereits ausreichend bestens erschlossene Fläche bereitgestellt. Dieses Baugebiet ist für Gewerbe zweifelsfrei wesentlich besser geeignet als das Gebiet Zelgli.

Regionalplanung / Kantonaler Richtplan

Regional und kantonal betrachtet, gilt Fischbach-Göslikon als ausgesprochen ländlicher Raum, in dem der Naturschutz sowie der Erhalt der Landschaft und der Wohnqualität im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und der kantonalen Richtplanung absolute Priorität geniessen. Zusätzliche Gewerbeflächen sind in Fischbach-Göslikon gesamtplanerisch betrachtet gar nicht erwünscht. In urbanen Räumen wie Bremgarten und Wohlen stehen für den in den nächsten Jahren zu erwartenden Bedarf nachweislich bereits mehr als genug Industrie- und Gewerbeflächen zu Verfügung oder sie können dort inskünftig noch problemlos ausgedehnt werden. Es ist in unserer bereits enorm dicht besiedelten Region eine vordringliche Aufgabe, Industrie und Gewerbe in den dafür vorgesehenen Zentren zu konzentrieren. Industrie und Gewerbe dürfen nicht immer weiter in die ländlichen Gebiete hineinwachsen. Industrie und Gewerbe bringen zusätzlichen Fahrzeugverkehr, mit dem unser Strassendorf bereits stark belastet ist. Fischbach-Göslikon muss in den nächsten Jahren sogar mit einer Verdoppelung des Durchgangsverkehrs rechnen.



Abbildung 5: BLN-Objekt 1305; Reusslandschaft (rot schraffliert)

Quartier Zelgli vollumfänglich im Perimeter der Reusslandschaften von nationaler Bedeutung (Beilage 7)

Schlussfolgerungen

Das Quartier Zelgli ist als Arbeitszone I ungenügend erschlossen, sehr klein, nicht attraktiv.

Der Planungsbericht qualifiziert das Baugebiet Zelgli als für kleinere und mittlere Unternehmen bestens geeignet und mit der Zelglistrasse gut erschlossen. Dies trifft nicht zu.

Die Verkehrsverhältnisse im Quartier Zelgli sind heute schon problematisch. Weiterer Schwerverkehr ist unbedingt zu vermeiden. Mit der Umzonung eines grossen Teils des

Quartiers Zelgli werden Konflikte zwischen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung programmiert und die Verkehrsprobleme werden deutlich verschärft. Entgegen der Meinung im Planungsbericht ist das Zelgli für Gewerbe also nur sehr beschränkt geeignet. Die Verhältnisse sind ausgesprochen eng und konfliktanfällig. Es ist deshalb nicht erstaunlich, dass sich die H.R. Kuhn AG als neue Landeigentümerin nicht für eine gewerbliche Vermarktung entschieden hat.

Im Quartier Zelgli muss aufgrund der heutigen Verhältnisse dem Wohnen Vorrang gegeben werden.

Wohnen entlang von Kantonsstrassen ist keineswegs zu verunmöglichen. Diese Art zu wohnen, ist nach wie vor gefragt. Die vielen an verkehrsreichen Strassen entstehenden Überbauungen bestätigen dies. Und das gezeigte Interesse am Projekt der Quadreal AG auf der Parzelle 712 im Zelgli ist ein Beleg dafür.

Einfamilienhäuser in brachliegenden Bauzonen müssen in einem ländlichen Dorf weiterhin zulässig sein.

Sie sind auch möglich, denn die geforderte Einwohnerdichte ist in Fischbach-Göslikon bereits heute übertroffen. Dass das Wohnen im Zelgli mit geeigneten Massnahmen vor den Lärmimmissionen der Kantonsstrasse geschützt werden soll, ist zu begrüssen. Einen «Arbeitszone-I-Schutzgürtel» am Kantonsstrassen- und Bauzonenrand halte ich als «Lärmschutzmassnahme» jedoch für übertrieben.

Der Metallbaubetrieb der Meier AG ist und bleibt in einer Wohn- und Arbeitszone 2 zonenkonform und in seinem Bestand nicht gefährdet.“

Erwägung:

Das Gebiet Zelgli ist aufgrund seiner Lage an der Kantonsstrasse gut für gewerbliche Nutzungen geeignet. Reine Wohnnutzungen an der Kantonsstrasse wie die zwischenzeitlich angedachte Bebauung der Parzelle Nr. 712 mit Einfamilienhäusern würden erhebliche Lärmschutzvorkehrungen nach sich ziehen. Entsprechend wird mit der Revision der Nutzungsplanung und der Ausweisung einer reinen Arbeitszone entlang der Kantonsstrasse ein Lärmriegel angestrebt, der auch die bestehenden Bauten an der Zelglistrasse vor Lärm schützt. In diesem Sinne ist auch die Umzonung des bestehenden Gewerbebetriebes zu verstehen.

Eine Umzonung der weiteren Fläche der Parzelle Nr. 712 sowie der heute durch Einfamilienhäuser bebauten weiteren Parzellen in eine reine Wohnzone könnte allenfalls zu gerichtlichen Auseinandersetzungen aufgrund gewerblichen Lärms führen und würde der Absicht der Gemeinde zur Standortsicherheit des Gewerbes beizutragen widersprechen.

Dementsprechend ist an der Zonierung gemäss revidiertem Bauzonenplan festzuhalten.

Eine Sondernutzungsplanpflicht für das Gebiet bietet der Gemeinde die Möglichkeit die gewünschte Entwicklungsrichtung des Gebietes zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern aktiv zu steuern und eine nachhaltige Erschliessung sowie den erforderlichen Lärmschutz zu gewährleisten.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Keine Anpassung der Zonierung im Gebiet Zelgli.
- Einführung einer Sondernutzungsplanpflicht (Erschliessungsplan) zur nachhaltigen Erschliessung des Gebietes sowie zur Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes durch eine entsprechende Bebauung.

12. Beitrag Guido & Andrea Stutz- Weber, Unterdorfstrasse 11, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018

Anträge, Begründungen, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung zum Gestaltungsplan «Unterdorf», Landschaftsschutzzone «Unterdorf, Zelgli», Landschaftsschutzzone «Mösliacher, Langfoore, Langfooreweid», Wildtierkorridor, Naturschutzzonen, Vollzugsrichtlinien und Grünzonen entsprechend Beitrag 5 bzw. 2.

13. Beitrag Markus und Karin Amrein, Zimmerrainstrasse 15, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 13.12.2018

Antrag 1 (sinngemäss):

„Wir beantragen, dass die Parzelle Nr. 607 im neuen Zonenplan wie bisher vollumfänglich in der Wohnzone 2 belassen wird und dass keine Grünzone ausgeschieden wird.“

Begründung:

„Die im Bauzonenplan ausgeschiedene Grünzone entlang der Hangkante ist aus unserer Sicht unnötig. Die Hangkante wurde durch die Überbauung im Sternenrain bereits nachhaltig zerstört. Die Hangkante kann von der Kantonsstrasse kaum eingesehen werden. Von der Zimmerrainstrasse ist diese auch nur schwach wahrnehmbar. Das Naherholungsgebiet mit endlosen Grünflächen ist praktisch angrenzend an die geplante Grünzone. Eine zusätzliche Grünzone ist daher weder notwendig, gewünscht noch von einem öffentlichen Interesse.

Die durch die Grünzone entstehende Reduktion der verfügbaren bebaubaren Fläche erachten wir als Widerspruch zum Raumplanungsgesetz, welches eine verdichtete Bauweise (Entwicklung nach innen) als Ziel vorgibt.

Auch wenn gegenüber der Grünzone kein Bauabstand einzuhalten ist, verringert sich die überbaubare Grundstücksfläche bei unserem Grundstück. Bezüglich des Abstandes von unterirdischen Bauten gegenüber Nachbargrundstücken ist die Beeinträchtigung massiv. Gemäss kantonalem Recht dürfen Tiefbauten bis zu einem Mindestabstand von 50cm an die Grenze gestellt werden. Solche Tiefbauten oder Erschliessungswege waren bei einer Grünzone nicht mehr möglich. Der Verlauf und die Grosse der Grünzone scheint beliebig gesetzt worden zu sein. Als Architekt habe ich die Befürchtung, dass diese Grünzone gute architektonische Gesamtlosungen, die auf den bestehenden Ort eingehen, erschweren bzw. verhindern.

Diese Grünzone bedeutet massive Einschränkungen für allfällige spätere Bauvorhaben, verhindert gute architektonische Gesamtkonzepte und bedeutet einen massiven Wertverlust unseres Grundstücks.“

<i>Siehe Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung Antrag 6 des Beitrags 2</i>
--

14. Beitrag Familie Seiler, Mellingerstrasse 2, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018

Antrag 1:

„Die Bestimmungen der Dorfkernzone dürfen bei unseren Grundstücken 71 und 814 nicht zu zusätzlichen Einschränkungen führen, welche die Ausschöpfung der inneren Reserven behindern.“

Begründung:

„Wir begrüssen, dass die Bestimmungen der Dorfkernzone gegenüber der ehemaligen Dorfzone vereinfacht wurden. Löblicherweise wird dabei unter BNO § 7 Abs. 1 auch die «bauliche Erneuerung» erwähnt (Zweckartikel der Dorfzone umschreibt lediglich Erhaltung und Schutz). Wir folgern daraus, dass künftige Bauvorhaben seitens Gemeinderat insofern unterstützt werden, als dass die inneren Reserven möglichst optimal ausgenutzt werden können. Bei einer Interessenabwägung ist diesem Umstand gebührend Rechnung zu tragen. Gemäss Planungsbericht, Kapitel 6.1.4, wird diese Haltung ebenfalls postuliert. Für «vier ganz oder teilweise unbebaute Parzellen zwischen Kantonsstrasse und Hangkante» wird nämlich eine «Verdichtung durch Ersatzneubauten mit einer höheren Ausnützung» vorgeschlagen. Eine Zielsetzung, die auch unserer Überzeugung entspricht.

Wir möchten anregen, die einzelnen Bestimmungen gemäss BNO § 6 nochmals dahingehend zu prüfen, ob nicht doch Einschränkungen, was die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten anbelangt, resultieren. Uns fällt auf, dass in der Dorfkernzone neu die Geschossigkeit geregelt wird (max. 2 VG bei gleichbleibender Gebäude-/Fassaden- bzw. First-/Gesamthöhe). In der Dorfzone waren die Vollgeschosszahl noch frei und die Spielräume entsprechend grösser. Gerade Bauten im historischen Zentrum zeichnen sich durch eine grossvolumige Erscheinung und entsprechende Geschosshöhen aus. Dieser Umstand sollte auch weiterhin gelten.“

Erwägung:

Die Bestimmungen in der Dorfkernzone werden in vielen Punkten entschärft und die Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer vergrössert. Gemäss dem Antrag wurden die Bestimmungen nochmals geprüft. Dabei kann festgehalten werden.

- *§ 7 Abs. 3 schreibt neu einen Grenzwert von 500 m² Nettoladenfläche (ist als die Fläche zu verstehen, welche für den Kunden zugänglich ist) für Verkaufsnutzungen fest. Dies ist nicht als erhebliche Einschränkung zu betrachten zumal für Verkaufsgeschäfte auch die entsprechenden Parkplätze und entsprechende Erschliessung vorzusehen sind, was im Gebiet der Dorfkernzone ohnehin schwierig werden dürfte zumal eine diesbezügliche Direkterschliessung von der Kantonsstrasse vermutlich nicht bewilligt würde.*
- *Die Gestaltungsvorschriften werden entschärft.*
- *Es wird eine neue Pflicht zur Einpassung von Solaranlagen in das Ortsbild eingeführt. Dies bedeutet eine Verschärfung gegenüber der rechtskräftigen BNO, welche im Hinblick auf die Wahrung des Ortsbildes vertretbar ist.*
- *Die Spielräume in der Dorfkernzone werden bezüglich der Grösse und Ausnutzung der Bauten nicht verkleinert, sondern vergrössert, da die in § 6 BNO (neu) bzgl. Dorfkernzone vermerkten Höhen, Abstände und die Grünflächenziffer neu als Richtwerte gelten. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesen Richtwerten bewilligen, falls der Zonenweck nicht beeinträchtigt wird.*

Bezüglich der vom Mitwirkenden genannten Anzahl an Vollgeschossen ist einerseits nochmals festzuhalten, dass es sich dabei in der Dorfkernzone um Richtwerte handelt.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Keine Anpassung der Bestimmungen zur Dorfkerzone.

Antrag 2:

„Auf die Ausscheidung einer Grünzone ist zu verzichten.“

Begründung:

„Die im Bauzonenplan ausgeschiedene Grünzone entlang der Hangkante ist aus unserer Sicht unnötig. Wir erachten die dadurch entstehende Reduktion der verfügbaren bebaubaren Fläche als Widerspruch zur angestrebten verdichteten Bauweise im Dorfkernzentrum. Auch wenn gegenüber der Grünzone kein Bauabstand einzuhalten ist, verringert sich die überbaubare Grundstücksfläche bei beiden Grundstücken (Parzellen 71 sowie 814). Bezüglich des Abstandes von unterirdischen Bauten gegenüber Nachbargrundstücken ist die Beeinträchtigung massiv. Gemäss kantonalem Recht dürfen Tiefbauten bis zu einem Mindestabstand von 50cm an die Grenze gestellt werden. Solche Tiefbauten waren bei einer Grünzone nicht mehr möglich, was wir nicht hinnehmen. Die beiden Grundstücke 71 und 814 wurden als Bauland erworben und entsprechend über Jahre versteuert. Jegliche Reduktion der bebaubaren Fläche ist deshalb inakzeptabel und wird von uns angefochten.“

Erwägung:

Auf den Parzellen Nrn. 71 und 814 ist im rechtskräftigen Bauzonenplan eine geschützte Hecke festgehalten. Die Hecke hat etwa das Ausmass der neu geplanten Grünzone und gemäss rechtskräftiger BNO (§ 19 Abs. 3 BNO (alt)) ist gegenüber der Hecke ein grundsätzlicher Bauabstand (auch Tiefbauten) von 4 m einzuhalten. Da gegenüber der neu vorgesehenen Grünzone gem. § 13 Abs. 5 BNO (neu) keinerlei Bauabstände einzuhalten sind, entstehen dem Grundeigentümer aus der neuen Regelung erhebliche Vorteile.

Siehe zudem Erwägungen zu Antrag 6 des Beitrags 2.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 6 des Beitrags 2.

Antrag 3:

„Mit der Einstufung unserer Grundstücke 71 und 814 in den Schutzperimeter Strassendorf dürfen gegenüber heute keinerlei Einschränkungen einhergehen.“

Begründung:

„Mit der damaligen Einstufung «Substanzschutz» unserer Liegenschaft «Alte Leue» (Objektnummer 903) werden uns, was die bauliche Weiterentwicklung des Gebäudes anbelangt, verschiedene, zum Teil erhebliche Einschränkungen, auferlegt. Diese werden soweit akzeptiert und sind bei verschiedenen baulichen Massnahmen in den letzten Jahren auch berücksichtigt worden. Es ist nicht klar ersichtlich, welche Auswirkungen nun dieser «Schutzperimeter Strassendorf» auf nächste Vorhaben hat. Sollte eine zusätzliche Beeinträchtigung gegenüber heute resultieren, lehnen wir diese Festlegung ab. Wir bitten diesbezüglich um Klärung.“

Erwägung:

Der Schutzperimeter Strassendorf befasst sich mit der Stellung der Bauten, Vorplätze und Vorgärten. Gemäss § 18 BNO (neu) müssen für den Charakter des Dorfkerns wichtige Vorplätze und Vorgärten erhalten werden. Ausnahmen sind möglich sofern ein mindestens gleichwertiges Ergebnis erzielt wird. Diese Vorschrift ist bereits in der rechtskräftigen BNO (§ 8 Abs. 12 BNO (alt)) enthalten.

Konkret bedeutet dies, dass der Vorplatz des Gebäudes Mellingerstrasse 2 zur Kantonsstrasse hin offen ausgestaltet bleiben muss. Da eine rückwärtige Erschliessung aufgrund der Topographie an der Mellingerstrasse 2 ohnehin nicht möglich ist, ist die offene Gestaltung bereits durch die Erschliessung gewährleistet. Für das eigentliche Gebäude wird der Schutzzumfang durch die Überlagerung mit dem Schutzperimeter Strassendorf nicht erhöht. Die Einschränkungen durch den Substanzschutzes sind bereits genügend hoch um das Schutzziel zu erreichen.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Keine Anpassungen der Bestimmungen den § 18 BNO (neu).

Antrag 4:

„Auf die Erwähnung des «Bürgerhausgartens» in verschiedenen Dokumenten ist zu verzichten bzw. der Bürgerhausgarten darf nicht Teil des Schutzzumfangs gemäss BNO § 7 Abs. 2 sowie BNO § 18 Abs. 2 sein und auch nicht als kommunales Schutzobjekt gelten.“

Begründung:

„Uns ist nicht klar, inwieweit der Bürgerhausgarten Bestandteil der gemäss BNO § 7 Abs. 2 erwähnten «Umgebung, den Vorgarten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen» sowie der gemäss BNO § 18 Abs. 2 erwähnten «wichtigen Bauten und Anlagen, Vorplätze, Vorgarten und weitere bedeutende Elemente» ist. Der Garten wurde bis anhin nie thematisiert und ist faktisch auch nicht mehr vorhanden. Gemäss ICOMOS-Inventarblatt sind sowohl der Erhaltungs- als auch der Pflegezustand schlecht. Wir gehen davon aus, dass keinerlei Schutzwürdigkeit für diesen Garten, der heute eine Wiese ist, besteht, und eine Einstufung als kommunales Schutzobjekt ausser Frage steht. Das betroffene Grundstück wurde als Bauland erworben und als solches versteuert, dies über viele Jahre. Gemäss Planungsbericht, Kapitel 3.5.2, Abbildung 20, werden die Grundstücke 71 und 814 als erschlossene und damit baureife Bauland-parzellen (ohne Einschränkung eines Bürgerhausgartens) ausgewiesen. Von diesem Faktum gehen wir aus. Wir bitten diesbezüglich um Klärung und schriftliche Beantwortung.“

Erwägung:

Der «Bürgerhausgarten» ist von geringer Bedeutung für den Charakter des Strassendorfes. Im Schutzzumfang gemäss § 7 Abs. 2 und § 18 Abs. 2 BNO (neu) sind insbesondere die zur Strasse offenen Vorplätze sowie Vorgärten enthalten. Dies umfasst in erster Linie die Flächen zwischen Fassade und Strasse. Der Bürgerhausgarten (Parzelle 814) ist davon nicht betroffen.

Aufgrund der geringen Schutzwürdigkeit des Bürgerhausgartens wurde auf eine Aufnahme des Gartens als kommunales Schutzobjekt verzichtet. Da der Bürgerhausgarten jedoch im ICOMOS enthalten ist muss er im Planungsbericht erwähnt und die Nichtunterschützstellung entsprechend begründet werden. Dementsprechend kann auf die Erwähnung des Bürgerhausgartens im Planungsbericht nicht verzichtet werden.

Vorschlag Beitragsbehandlung: <i>- Keine Anpassung des Planungsberichtes.</i>

Bezüglich der ergänzenden Hinweise / Fragen des Mitwirkungsbeitrages ist folgendes festzuhalten:

Die beiden Sondernutzungspläne (Gestaltungsplan Kantonsstrasse K270 und Kommunalen Überbauungsplan Brühlmatten) sind auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

- Der Gestaltungsplan Kantonsstrasse enthält bzgl. der Parzellen Nrn. 71 und 814 lediglich die Festlegung, dass es sich bei dem Gebäude Mellingerstrasse 2 um ein Schutzobjekt handelt.*
- Der Baulinienplan Brühlmatten enthält keinen Genehmigungsinhalt, der Einfluss auf die Parzellen Nrn. 71 und 814 hat.*

15. Beitrag Monika und Martin Meuli, Bremgarterstrasse 4, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018

Antrag 1:

„Die Bestimmungen der Dorfkernzone dürfen bei unserem Grundstück 110 nicht zu zusätzlichen Einschränkungen führen, welche die Ausschöpfung der inneren Reserven behindern.“

Begründung entsprechend Antrag 1 des Beitrags 14.

Erwägung:

*Es ist festzuhalten, dass die Parzelle Nr. 110 gemäss der revidierten Nutzungsplanung **nicht innerhalb der Dorfkernzone** liegt. Sie ist neu der Wohn- und Arbeitszone 3 (§§ 6 und 9 BNO (neu)) zugewiesen. Die Parzelle wird zudem durch den Perimeter Strassendorf (§ 18 BNO (neu)) und eine Gestaltungsplanpflicht überlagert.*

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Keine Anpassungen.

Antrag 2:

„Auf die Ausscheidung einer Grünzone ist zu verzichten!“

Begründung:

„Die im Bauzonenplan ausgeschiedene Grünzone entlang der Hangkante ist aus unserer Sicht der feuchte Traum eines unterbeschäftigten Planers aus der Kantonshauptstadt. Es ist uns absolut schleierhaft, wie man auf die Idee kommen kann, mitten in einem Bauerndorf eine Grünzone und eine «wertvolle Hangkante» zu erfinden, und gleichzeitig an der Peripherie bestes Ackerland zu überbauen??

Wir erachten die dadurch entstehende Reduktion der verfügbaren bebaubaren Fläche **als Widerspruch zur angestrebten verdichteten Bauweise im Dorfzentrum**. Auch wenn gegenüber der Grünzone kein Bauabstand einzuhalten ist, verringert sich die bebaubare Grundstücksfläche. Bezüglich des Abstandes von unterirdischen Bauten gegenüber Nachbargrundstücken ist die Beeinträchtigung massiv. Gemäss kantonalem Recht dürfen Tiefbauten bis zu einem Mindestabstand von 50cm an die Grenze gestellt werden. Solche Tiefbauten waren bei einer Grünzone nicht mehr möglich, was wir nicht hinnehmen. Das Grundstück 110 wurde als Bauland erworben und entsprechend über Jahre versteuert. Jegliche Reduktion der bebaubaren Fläche ist deshalb inakzeptabel und wird von uns angefochten.

Natürlich käme die Umzonung wegen dem nahezu totalen Wertverlust einer Enteignung gleich und wäre zu entschädigen, was wir durch alle Instanzen hindurch einfordern würden.

Viel «grüner» als wir diese Parzelle bewirtschaften geht gar nicht. Die ganzen 2'500 m² haben noch kein Gramm Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel oder Dünger gesehen. Wir haben Hochstammbäume und Hecken bis zum Abwinken. Wir haben Laubhaufen für Igel und Schnecken lassen wir leben. Eigentlich sollte man uns mit einem Preis auszeichnen!“

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 6 des Beitrags 2.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- *Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 6 des Beitrags 2.*

16. Beitrag Monika und Markus Moser, Zimmerrainstrasse 13, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018

Antrag 1:

„Wir beantragen, dass an unserer Parzelle 493 keine Umzonung vorgenommen wird und sie in der Wohnzone 2 belassen wird.“

Begründung:

„Wir sind nicht einverstanden mit der geplanten teilweisen Umzonung unserer Parzelle 493. Die offizielle Begründung ist für uns nicht nachvollziehbar. Zudem haben wir kein Verständnis dafür, wenn im Nahen Sternenrain erst vor kurzem eine grosse Überbauung realisiert wurde und dabei sehr viel von der so schützenswerten grünen Hangkante verbaut wurde.“

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 6 des Beitrags 2.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 6 des Beitrags 2.

17. Beitrag Anton und Dominik Stenz, Unterdorfstrasse 4, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018

Anträge, Begründungen, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Anträge 1 - 6 des Beitrags 2.

18. Beitrag Zurkirchen Hans, Bremgarterstrasse 25, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 14.12.2018

Antrag 1 inkl. Begründung:

„Landschaftsschutzzone «Widacher, Wäلتschacher»

Für diese Landschaftsschutzzone fehlt eine Rechtsgrundlage im bzw. eine Verpflichtung durch den kantonalen Richtplan; sie ist deshalb ersatzlos zu streichen. Durch die Schutzzone Wäلتschacher wird mein Betrieb in der Entwicklung behindert. Wo kann ein möglicher Pouletmaststall gebaut werden? Nur noch in der Schutzzone.“

Erwägung:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Landschaftsschutzzone in den Gebieten «Widacher, Wäلتschacher» bereits Bestandteil der (noch) rechtskräftigen Nutzungsplanung ist und bei der Revision beibehalten wurde. Zudem können Landschaftsschutzzonen zur Umsetzung übergeordneter und kommunaler Schutzinteressen ausgeschieden werden.

Die kommunalen Interessen beruhen auf dem Landschaftsinventar der Gemeinde von 1988. Die darin festgehaltenen Moränenwälle sowie der Drumlin wurden entsprechend bereits bei der letzten Revision als schutzwürdig erachtet und im Jahr 1998 genehmigten Kulturlandplan entsprechend mit Landschaftsschutz belegt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde vom Mitwirkenden erfragt, ob ein Projekt zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Bauten bzw. eines Pouletmaststalls vorhanden ist. Es liegt jedoch noch kein hinreichend konkretes Projekt vor, welches eine Reduktion der Landschaftsschutzzone rechtfertigen würde.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- An der Landschaftsschutzzone wird in ihrer Ausdehnung festgehalten.

Antrag 2 inkl. Begründung:

„Wildtierkorridor

Direkt neben dem Wildtierkorridor verlaufen ein Feldweg sowie die Weidstrasse. In den vergangenen Jahrzehnten hatte das Wild keine Muhe, sich in diesem Areal zu bewegen. Der Wildtierkorridor ist entweder auf die bestehenden Wege zu verlegen, damit die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird, oder die Festlegung des Wildtierkorridors sowie § 19 Abs. 6, 7 und 8 BNO sind ersatzlos zu streichen. Auf den Parzellen Nr. 175, 335 ist im Herbst die Mutterkuhherde am Weiden. Wie geht das ohne Zaun. Ich brauche diese Flächen zum Weiden, sonst können die Raus-Vorschriften nicht eingehalten werden. Ebenfalls falle ich aus dem Markenprogramm von Mutterkuh- Schweiz. Einbusse ca. 15000.-. So kann ich die Landwirtschaft aufgeben. “

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 3 des Beitrags 2.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 3 des Beitrags 2.

Antrag 3 inkl. Begründung:

„Naturschutzzonen

Antrag, Begründung, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Antrag 4 des Beitrags 2.

Antrag 4 inkl. Begründung:

„Vollzugsrichtlinien“

Antrag, Begründung, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Antrag 5 des Beitrags 2.

**19. Beitrag Heinz Muntwyler, Buchegg 7, 5614 Sarmenstorf, Eingang:
17.12.2018**

Antrag:

„Meine Anträge sind:

- die Parzelle Nr. 62 in der Dorfkernzone zu belassen.
- die alte Parzellierung der Dorfzone soll in die neue Dorfkernzone übernommen werden
- auf den sogenannten Grünstreifen respektive Grünzone soll in der Dorfkernzone verzichtet werden.“

Begründung:

„Ich bin seit dem 22. Oktober 2018 Besitzer der Liegenschaft Grundbuch Nr. 62 und 68 und möchte offiziell meine Einwendungen gegen die Gesamtrevision Nutzungsplan anbringen. Meine Parzellen verlieren durch diesen sogenannten Grünstreifen an Wert und ich sehe nicht ein, wieso dieser Abschnitt zwischen Industrie und Wohnzone schützenswert sein sollte.“

Erwägung:

Anmerkung: Es wird davon ausgegangen, dass mit der Übernahme der alten Parzellierung der Dorfzone in die neue Dorfkernzone die Abgrenzung der Bauzone gemeint ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Grünzone um eine Grundnutzung handelt, welche keiner anderen Grundnutzung (wie z.B. der Dorfkernzone) überlagert werden kann.

Des Weiteren siehe Erwägungen zu Antrag 6 des Beitrags 2.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 6 des Beitrags 2.

20. Beitrag Martin Seiler, Wohlerstrasse 23, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018

Antrag 1 inkl. Begründung:

„Landschaftsschutzzone «Unterdorf: Zelgli, Chilematte»“

Antrag, Begründung, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Antrag 1 des Beitrags 2.

Antrag 2 inkl. Begründung:

„Landschaftsschutzzone «Mösliacher, Langfoore, Langfooreweid»“

Antrag, Begründung, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Antrag 2 des Beitrags 2.

Antrag 3 inkl. Begründung:

„Wildtierkorridor“

Antrag, Begründung, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Antrag 3 des Beitrags 2.

Antrag 4 inkl. Begründung:

„Naturschutzzonen

Die Zuweisung der Parzellen 502, 428, 930 in Naturschutzzone ist unverhältnismässig viel und muss reduziert werden. Zu viele gute Fruchtfolge-Fläche geht dadurch verloren. Weiter wird das angrenzende Kulturland der genannten Parzellen in der Produktion mit Abstandsauflagen teils massiv eingeschränkt. Teile davon dürfen danach nur noch extensiv bewirtschaftet werden.

Weiter besteht kein Anlass dazu, die Nutzungsbestimmungen gemäss (neu) § 16 BNO derart zu verschärfen. Der bisherige (alt) § 15 BNO ist in dieser Form zu belassen.

Erwägung:

Die Parzellen 502, 428 und 930 liegen innerhalb des Perimeters des Reussuferschutzdekrets. Im Kulturlandplan werden die Naturschutzzonen des Reussuferschutzdekrets lediglich als Orientierungsinhalt ausgewiesen, sie sind keine rechtsverbindlichen Inhalte der Nutzungsplanung. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens kann daher kein Einfluss auf die Dimension der diesbezüglichen Naturschutzflächen genommen werden.

Bezüglich der Formulierung der Bestimmungen des § 16 BNO (neu) siehe Erwägungen zu Antrag 4 des Beitrags 2.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Der Antrag wird abgewiesen soweit darauf einzutreten ist.
- Bezüglich der Formulierung der Bestimmungen des § 16 BNO (neu) siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 4 des Beitrags 2.

Antrag 5 inkl. Begründung:

„Vollzugsrichtlinien“

Antrag, Begründung, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Antrag 5 des Beitrags 2.

Antrag 6 inkl. Begründung:

„Grünzonen“

Antrag, Begründung, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Antrag 6 des Beitrags 2.

21. Beitrag Weber Christian, Oberdorfstrasse 1, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018

Antrag 1 inkl. Begründung:

„Landschaftsschutzzonen

Wir betreiben einen Gemüsebaubetrieb mit Spezialkulturen, nun wird die ganze Fläche unterhalb des Dorfes der Landschaftsschutzzone zugeordnet. Mit diesem Vorgehen wird unsere Existenz massiv gefährdet. Für unsere Kulturen benötigen wir Minitunnel legen Mulchfolie und Mischgewebe (Verringerung von Bodenherbizid). Ohne diese Massnahmen können wir nicht Qualität produzieren. Auch das Bewässern ist sehr wichtig, was in der Nähe der Reuss eher gewährleistet ist, als oberhalb des Dorfes. Um unser Sortiment auszubauen benötigen wir die Option, auch Plastiktunnels aufzustellen zu dürfen. Dies ist auf der gegen-überliegenden Reuss-Seite in Eggenwil möglich, und in Fischbach-Göslikon ebenfalls zuzulassen.

Die im Kulturlandplan eingezeichnete Landschaftsschutzzone überschreitet die im kantonalen Richtplan vorgezeichnete Fläche deutlich. Die Landschaftsschutzzone ist daher zu reduzieren und auf die Fläche gemäss Richtplan zurückzusetzen, so wie sich diese im Gelände klar abzeichnet. Die Landschaftsschutzzone ist daher zu reduzieren und auf die Fläche gemäss Richtplan zurückzusetzen, so wie sich diese im Gelände klar abzeichnet.

Für diese Landschaftsschutzzone Möslacher, Langfoore, Langfooreweid fehlt eine Rechtsgrundlage im bzw. eine Verpflichtung durch den kantonalen Richtplan; sie ist deshalb ersatzlos zu streichen.

Auch die Christbaumkultur können wir nur im Stegacher erweitern; dies muss weiterhin möglich sein.

Warum werden oberhalb des Dorfes Parzellen ausgeschieden (Parz. 5, 21, 22)? Es hat nur auf einer Parzelle Christbäume. Und unterhalb der Unicorn (Parz. 33, 451) sind die Parzellen nicht geeignet sind für Intensivkulturen.

Die Uferschutz- und Naturschutzlinie sind auf Parzellengrenzlinie zu setzen. Abstände für Pflanzenschutz sind auf Naturschutzparzellen nicht auf Kosten des Kulturlands zu legen.“

Erwägung:

Landschaftsschutzzonen können zur Umsetzung übergeordneter und kommunaler Schutzinteressen ausgeschieden werden.

Siehe auch Erwägungen zu den Anträgen 1 und 2 des Beitrags 2.

In den mit der Landschaftsschutzzone überlagerten Gebieten können gem. § 19 BNO (neu) Abdeckungen im Sinne von betriebsnotwendigen Installationen bewilligt werden, solange sie nicht länger als drei Monate dauern.

Sofern die genannte Zeitspanne für die Spezialkulturen zu gering ist, kann § 19 Abs. 2 BNO (neu) folgendermassen angepasst werden:

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 14. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), ~~länger als drei Monate dauernde Abdeckungen~~ sowie produzierender Gartenbau mit Nadelgehölzschulen, Staudengärten oder Christbaumkulturen verboten.

Weiter ist eine Befreiung von der Bewilligungspflicht für Abdeckungen der bodenabhängigen Landwirtschaft wie Mulchfolien und Minitunnels bis zu einer Höhe von 0.8 m

und bis zu einer Aufstelldauer von 3 Monaten möglich. § 19 BNO (neu) kann dementsprechend ergänzt werden.

Es ist anzumerken, dass bislang rechtskräftige Landschaftsschutzzonen im Gebiet Hämbelächer, Wygärtli und Egg aufgehoben wurden, unter Anderem da in diesem Bereich heute Christbaukulturen bestehen und auch künftig dort zulässig sein sollen.

Bislang ist dagegen keine Anlage von Christbaumkulturen im Stägacher bekannt, wobei anzumerken ist, dass sich dieses Gebiet aufgrund der Ausscheidung einer Landschaft von kantonaler Bedeutung auch nicht vom im Kulturlandplan festgelegten Landschaftsschutz «befreien» liesse.

Es ist leider unklar, was das Ziel der Aussage ist, dass die Parzellen unterhalb der Unicorn (genannten Parzellennummern nicht in diesem Bereich) für Intensivkulturen nicht geeignet seien. (Welcher Antrag wird hierdurch gestellt?)

Es zudem leider unklar, was mit «Uferschutz- und Naturschutzlinie sind auf Parzellengrenzlinie zu setzen» und mit «Abstände für Pflanzenschutz sind auf Naturschutzparzellen nicht auf Kosten des Kulturlands zu legen» gemeint ist.

Die Abstände bezüglich der Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind übergeordnet geregelt. An der Lage und Ausdehnung der Naturschutzflächen hat sich mit Ausnahme der Flächen innerhalb des Perimeters des Reussuferschutzdekretsgebietes, welche nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens sind, nicht (wesentlich) verändert.

Sofern die Ausscheidung der Gewässerraumzone gemeint ist, kann festgehalten werden, dass sich diese nicht nach Parzellengrenzen richten kann, da die auszuweisenden Breiten übergeordnet bestimmt sind (§ 127 BauG, Art. 41a GSSchV). Da der Gewässerraum der Reuss sowie der Gewässer in den Altarmen der Reuss durch andere Schutzbestimmungen gesichert ist und offene Gewässer ansonsten lediglich in Waldgebieten vorkommen, wird im Kulturlandplan die Gewässerraumzone ausschliesslich für die eingedolten Gewässerabschnitte ausgeschieden. Wie in § 20 BNO (neu) vermerkt richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der Gewässerraumzone nach Art. 41c GSchV. Demnach bestehen für Gewässerräume von eingedolten Gewässern keine Einschränkungen bzgl. Dünger und Pflanzenschutzmittel.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Der Antrag wird teilweise gutgeheissen und § 19 BNO (neu) entsprechend der Erwägungen angepasst.

Antrag 2:

Wildtierkorridor

Antrag, Begründung, Erwägung und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend Antrag 3 des Beitrags 2.

Antrag 3:

Naturschutzzonen

Antrag, Begründung, Erwägung und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend Antrag 4 des Beitrags 2.

Antrag 4:

Vollzugsrichtlinien

Antrag, Begründung, Erwägung und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend Antrag 5 des Beitrags 2.

Antrag 5:

Grünzonen

Antrag, Begründung, Erwägung und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend Antrag 6 des Beitrags 2.

Antrag 6 inkl. Begründung:

„Bauzonen

Unsere Parzelle 44 mitten im Dorf sollte eingezont werden, zumindest die Gebäude Nr. 1 und 3. Ein Teil davon wird bereits gewerblich genutzt. Auch die Gebäude Hunkeler Paul (Tobel) und Stierli Jakob (Chilenacher) werden Teils gewerblich genutzt und gehören in die Bauzone.“

Erwägung:

Grundsätzlich handelt es sich bei Parzelle Nr. 44 um einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb, welcher der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Diese Zuweisung macht nach wie vor Sinn.

Grundsätzlich wäre eine Einzonung nur mit einer gleichzeitigen flächen- und wesensgleichen Auszonung an einem anderen Ort genehmigungsfähig. Zudem sind Einzonungen Mehrwertabgabepflichtig.

Die Parzelle Nr. 44 weist eine Gesamtfläche von rund 18'000 m² auf, eine vertretbare Fläche um die Gebäude Nrn. 1 und 3 würde noch rund 2'100 m² umfassen. Die Mehrwertabgabe würde bei einer solchen Einzonung sicherlich keinen unerheblichen Betrag ausmachen.

Für eine allfällige Einzonung müsste (wie bereits erwähnt) eine ebenso grosse Fläche innerhalb der heute rechtskräftigen Bauzone gefunden werden, welche ausgezont werden könnte. Dabei ist zu beachten, dass heute als erschlossen zu beurteilendes Land innerhalb der Bauzone durch eine Auszonung in Landwirtschaftsland allenfalls entschädigungspflichtig wäre.

(Bei den weiteren gewerblich genutzten Liegenschaften in der Landwirtschaftszone handelt es sich um noch grössere Flächen.)

Es ist anzumerken, dass die Tatsache, dass es sich bei den vom Mitwirkenden um teilweise gewerblich genutzte Liegenschaften in der Landwirtschaftszone handelt, nicht zwingend eine Einzonung der Flächen in eine Bauzone zur Folge hat. Da die gewerblichen Nutzungen eine entsprechende Bewilligung haben müssen, können sie auch weiterhin in der Landwirtschaftszone betrieben werden.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Keine Anpassung

**22. Beitrag Roland Seiler, Bremgartenstrasse 6, 5525 Fischbach-Göslikon,
Eingang: 17.12.2018**

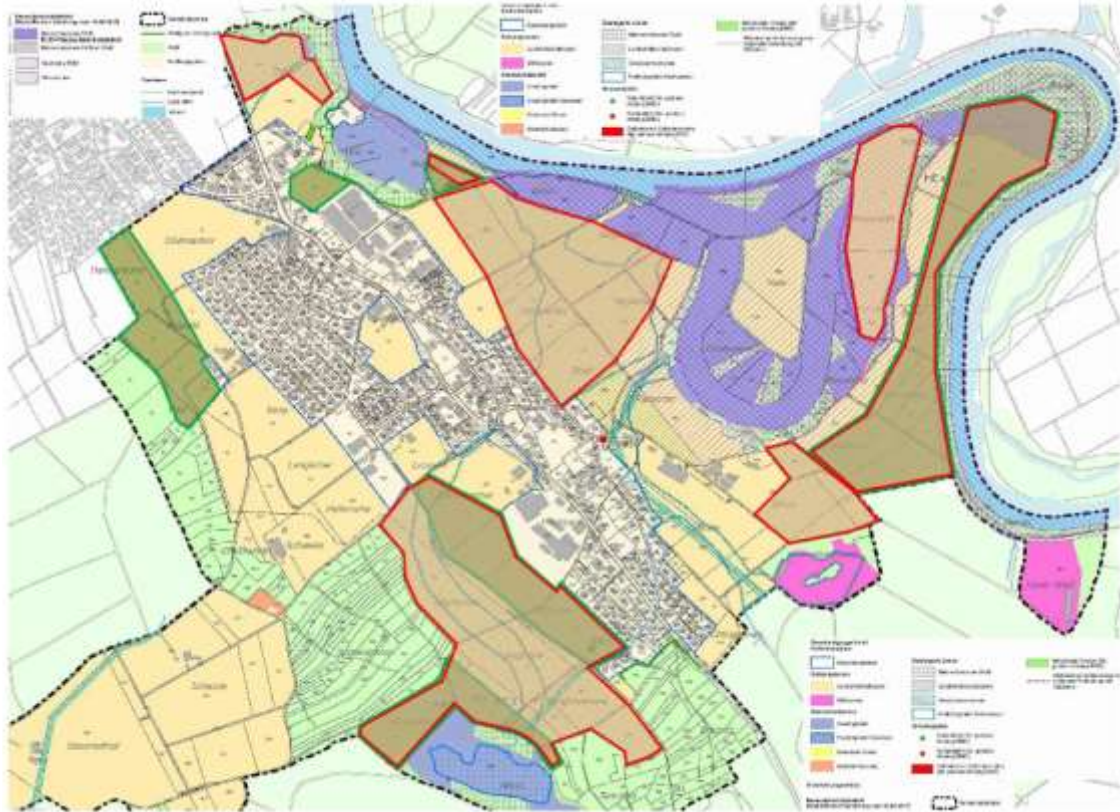
Anträge, Begründungen, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Anträge 1 - 6 des Beitrags 2.

23. Beitrag Hans Kneubühler, Wohlerstrasse 21, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018

Antrag 1 inkl. Begründung:

„Landschaftsschutzzone

Die Ausdehnung hat sich gegenüber dem bestehenden Zonenplan massiv vergrössert und verändert. Die Landschaftsschutzzone ist unten eingetragen: grün = alt / rot = neu



Die Landschaftsschutzzone beinhaltet Einschränkungen für die Landwirtschaft. Stallneubauten oder Gewächshäuser sind dort z. B. nicht zulässig. Je mehr die Lebensmittelproduktion im Inland eingeschränkt wird, desto mehr wird deren unerwünschte Verlagerung ins Ausland gefördert.

Siehe Video „Europas dreckige Ernte“: <http://bit.ly/2Eygubu>

Damit der Landwirtschaft in unserem Land genügend Entwicklungs-Potential erhalten bleibt, beantrage ich deshalb, dass die Landschaftsschutzzone in Fischbach-Göslikon nicht vergrössert werden soll.“

Erwägung:

Landschaftsschutzzonen können zur Umsetzung übergeordneter und kommunaler Schutzinteressen ausgeschieden werden.

Siehe auch Erwägungen zu den Anträgen 1 und 2 des Beitrags 2.

Es wird festgehalten, dass es richtig ist, dass in den mit Landschaftsschutz überlagerten Flächen keine Neubauten für Ställe oder Gewächshäuser zulässig sind. Für allfällige Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe innerhalb bzw. am Rande der Landschaftsschutzzone wurden allerdings sogenannte Siedlungseier ausgeschieden.

Sofern weitere, hinreichend konkrete Projekte eines Stallneubaus bzw. Gewächshausneubaus vorliegen sollten, kann eine allfällige Ausscheidung eines zusätzlichen Sied-

lungseis resp. eine geringfügige Anpassung der Landschaftsschutzzone diskutiert werden.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde vom Mitwirkenden deshalb erfragt, ob ein Projekt bzgl. eines Stallneubaus bzw. Gewächshausneubaus vorhanden ist. Es liegt jedoch noch kein hinreichend konkretes Projekt vor, welches eine Reduktion der Landschaftsschutzzone rechtfertigen würde.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- An der Landschaftsschutzzone wird in ihrer Ausdehnung festgehalten.

Antrag 2 inkl. Begründung:

„Naturschutzzonen

Naturschutzflächen sind für die Artenvielfalt unbestritten sinnvoll und wichtig.

Natur und Artenvielfalt findet aber auch auf Landwirtschaftsflächen ihren Platz. Auf meinem Betrieb sind z.B. 40% der Fläche als „artenreiche Biodiversitätsflächen“ anerkannt. Fruchtfolgeflächen sollen der Landwirtschaft und Lebensmittelproduktion nicht zunehmend entzogen werden. In unserer Gemeinde haben wir bereits viele unterschiedliche Naturschutzzonen in dazu prädestinierten Gebieten. Es besteht kein Anlass, neue Naturschutzzonen in den Gebieten Grien, Stägacker, Grossacker festzulegen.

Damit für die Lebensmittelproduktion in unserem Land genügend Flächen erhalten bleiben, beantrage ich, dass die Naturschutzzone in Fischbach-Göslikon nicht vergrössert werden soll.“

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 4 des Beitrags 20.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 4 des Beitrags 20.

Antrag 3:

Wildtierkorridor

Antrag, Begründung, Erwägung und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend Antrag 3 des Beitrags 2.

Antrag 4 inkl. Begründung:

„Grünzonen

Die neu geschaffenen Grünzonen im Ausmass von über 10'000 m² (das entspricht einer Fläche für den Bau von 20 Einfamilienhäusern!) ist unnötig und widerspricht dem Gebot der inneren Verdichtung. Das Ortsbild von Fischbach-Göslikon wurde mit vielen grossen Gebäudekuben (Mehrfamilienhäuser Alte Landstrasse, Mehrfamilienhaus Unterdorfstrasse, Mehrfamilienhäuser Sternenrain, Gemeindehaus usw.) bereits stark verändert. Es ist nicht möglich diese Entwicklung mit einer Grünzone wieder korrigieren zu können. Es besteht kein öffentliches Interesse an der Schaffung dieser Grünzonen. Allenfalls soll die «Auszonung» dieses Baugebiets zur Kompensation kleinräumiger Anpassung der Bauzonen an geeigneten anderen Stellen angerechnet werden.

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 6 des Beitrags 2 sowie zu Antrag 1 des Beitrags 10.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

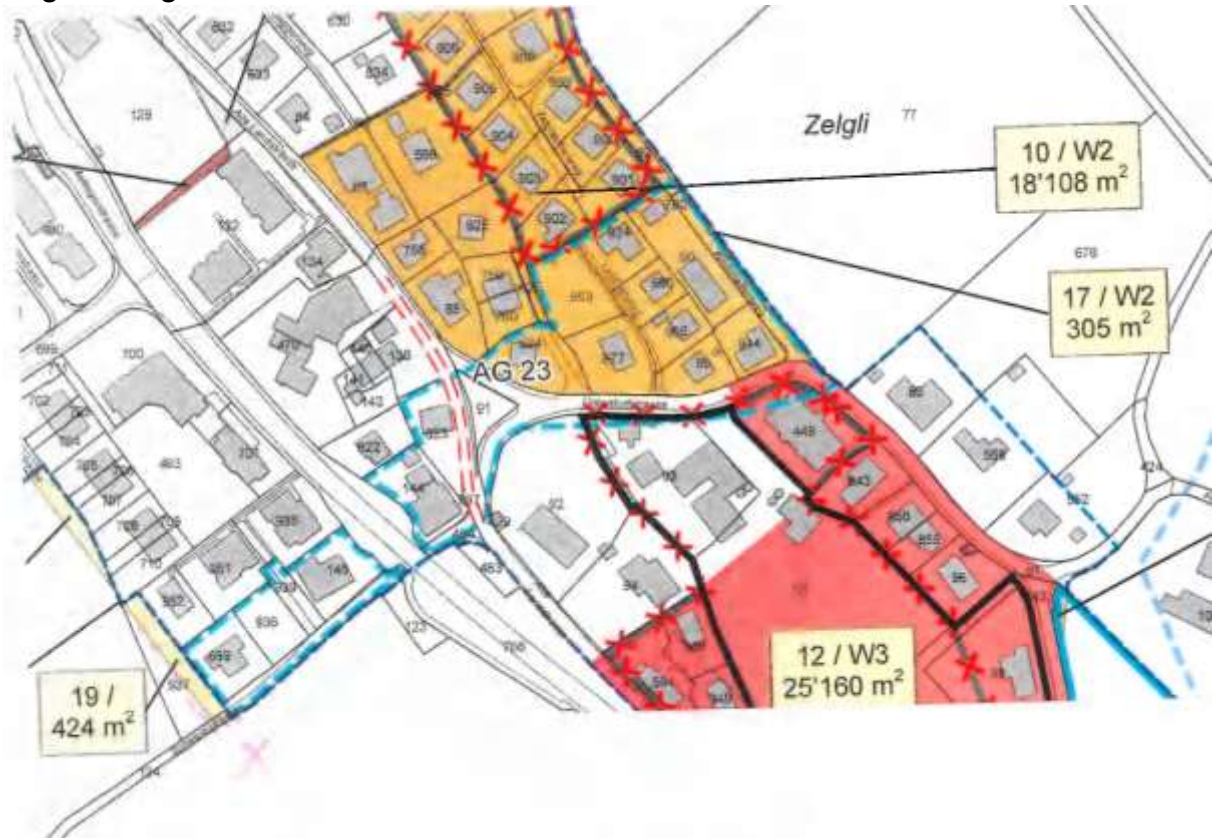
- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 6 des Beitrags 2 sowie zu Antrag 1 des Beitrags 10.

24. Beitrag Simmen Manfred, Schweielstrasse, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018

Antrag 1:

„Baulandlinie, um Ehemalige Strasse 937 zu verbreitern (begradigen von Parzelle 710) oder mein bestehenden Garten und Hühner in zukünftigem Landwirtschaftsland belassen.“

Begründung:



Erwägung:

Die Parzelle 937 ist im rechtskräftigen Bauzonenplan keiner expliziten Bauzone zugewiesen, sondern teilweise als Strassenfläche zur Erschliessung des Baugebietes und teilweise als Landwirtschaftsland ausgeschieden. Die Lohrenweidstrasse ist Bestandteil des kommunalen Überbauungsplanes Lohren von 1982, wurde jedoch nie erstellt und ist für die Erschliessung der Bauzone nicht mehr von Bedeutung. Aufgrund dessen wird die Parzelle 937 wieder gänzlich der ursprünglichen Bestimmung als Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen im Landwirtschaftsland richtet sich nach den Vorschriften in der §15 BNO (neu) sowie den übergeordneten Bestimmungen. Im Rahmen dieses Verfahrens werden bestehende Bauten nicht nach ihrer Rechtmässigkeit beurteilt.

Vorschlag Beitragsbehandlung:
- Keine Anpassung

25. Beitrag Lukas und Dominik Seiler, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018

Antrag 1 inkl. Begründung:

„Anpassung Perimeter für Gestaltungsplanpflicht Widacher

Für das Gebiet Widacher gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Spezialzone „Widacher“ vom 27.11.2014. Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan Widacher am 3. September 2018 beschlossen. Der Perimeter im bewilligten Gestaltungsplan Widacher (Projektplan 14-16-013-00 vom 29.6.2018) umfasst explizit auch die Langfohrenstrasse. Der Perimeter im Bauzonenplan ist deshalb so festzulegen, dass dieser kongruent mit dem kürzlich bewilligten Gestaltungsplan Widacher ist.“

Erwägung:

Der Perimeter des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes «Widacher» im Bauzonenplan wird zur besseren Nachvollziehbarkeit entsprechend des genehmigten Gestaltungsplanes «Widacher» angepasst.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- *Anpassung des Perimeters entsprechend Antrag.*

Antrag 2 inkl. Begründung:

„Umzonung südlicher Bereich der Langfohrenstrasse

Das räumliche Entwicklungskonzept sieht im Teilgebiet 4.2 Gewerbeareal Widacher und angrenzende Parzellen eine komplette Neubebauung mit hoher Dichte vor (Planungsbericht S.42).

Gleichzeitig wird mit Blick auf die Siedlungsrandgestaltung eine abgestufte Bauweise gewünscht. Die Parzellen 594, 116, 115 und 466 sollen daher von der Dorfzone in die Zone W2 überführt werden.

Mit Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung, § 8 Wohnzonen, können neu Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Wohneinheiten in der Wohnzone W2 realisiert werden.

Mit dieser Kombination kann aus unserer Sicht das Planungsziel Innere Verdichtung und Siedlungsrandgestaltung angemessen umgesetzt werden. Aber nur als Kombination!

Falls die Erweiterung auf 5 Wohneinheiten in der BNO nicht realisiert werden sollte, beantragen wir die Umzonung von der Dorfzone in die W3 Zone für die Parzellen 594, 116, 115 und 466. Die Sicherstellung des Planungsziels Siedlungsrandgestaltung kann über § 48 Gestaltung des Siedlungsrandes erfolgen. Somit wären bei Ziele ebenfalls erfüllt.“

Erwägung:

Die von den Beitragenden erwähnte Kombination ist Bestandteil der vorliegenden Zonenbestimmungen. Eine allfällige Anpassung der Bestimmungen zur Wohnzone 2 wurde im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nicht aufgeworfen. Zudem wird die vorgesehene Regelung auch weiterhin von Kommission und Gemeinderat befürwortet. Dementsprechend wird auf den Eventualantrag des Beitragenden nicht weiter eingegangen.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- *Der Antrag wird abgewiesen soweit darauf einzutreten ist.*

26. Beitrag Walter Stierli-Popp, Fohlenweidstrasse 6, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 17.12.2018

Antrag 1:

„Die Landwirtschaftszone soll nicht verkleinert werden im Gebiet Grien, Stägacker, Grossacker.“

Begründung:

„Diese guten Landwirtschaftsflächen sollen nicht der Naturschutzzone zugewiesen werden. Sie gehören auch nicht in den Auenperimeter, denn sie liegen höher als der Hochwasserstand der Reuss.“

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 4 des Beitrags 20.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung des Perimeters des «Auen-schutzparks», in welchem sich die Gebiete Grien, Stägacker und Grossacker befinden, Teil des kantonalen Richtplanes ist. Eine Entlassung hieraus kann nicht auf Ebene der kommunalen Nutzungsplanung erfolgen.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 4 des Beitrags 20.

27. Beitrag Rudolf + Erika Keller, Weidstrasse 5, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 18.12.2018

Antrag 1:

„Die ganze Parzelle Nr. 514 bitte der geeigneten Bauzone zuweisen.“

Begründung:

„Für eine separate Zuteilung des Bordes in die Landwirtschaftszone ist die steile Fläche vollkommen ungeeignet und definitiv zu klein.“

Erwägung:

Aus welchen Gründen eine Teilfläche der Parzelle Nr. 514 im heute rechtskräftigen Bauzonenplan der Landwirtschaftszone zugewiesen ist konnte nicht eruiert werden. Im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsplanung wurde seitens der Gemeinde die Möglichkeit einer Zuweisung der Fläche zur Bauzone abgeklärt. Eine Einzonung wäre im vorliegenden Fall als Anordnungsspielraum möglich, allerdings stellt sich die Frage nach einer geeigneten Bauzone. Nach Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle wäre eine Grünzone denkbar, welche denn Waldabstand (inkl. der Hochdruckgasleitung) umfasst und neben der Parzelle Nr. 514 auch die Parzellen Nrm. 519 und 925 umfasst.

Nach Rücksprache mit den Mitwirkenden und Hinweis auf die Mehrwertabgabepflicht, wird auf eine Weiterverfolgung einer Einzonung verzichtet.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Keine Anpassung.

28. Beitrag Franz Jordi, Fohlenweidstrasse 8, 5525 Fischbach-Göslikon, Eingang: 19.12.2018

Antrag 1 inkl. Begründung:

„Landschaftsschutzzone «Grind»

Die im Kulturlandplan eingezeichnete Landschaftsschutzzone überschreitet die im kantonalen Richtplan vorgezeichnete Fläche deutlich. Die Landschaftsschutzzone ist daher zu reduzieren und auf die Fläche gemäss Richtplan zurückzusetzen. Auf jeden Fall sei die Landschaftsschutzzone auf meiner Hoffläche Grind zu löschen, den diese würde uns in unserer zukünftigen Entwicklung als Landwirtschaftsbetrieb zu stark einschränken.“

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 1 und 2 des Beitrags 2.

Zum Gebiet Grind ist festzuhalten, dass die im revidierten Kulturlandplan mit Landschaftsschutz überlagerte Fläche deutlich kleiner ist als im kantonalen Richtplan durch Landschaftsschutz von kantonaler Bedeutung vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildungen).



Im Kulturlandplan wurde der Betriebsstandort im Hinblick auf allfällige Erweiterungen grosszügig mit einem Siedlungsei ausgespart.

Sofern weitere, hinreichend konkrete Projekte bezüglich zusätzlicher landwirtschaftlicher Bauten vorliegen sollten, kann eine allfällige Anpassung der Landschaftsschutzzone diskutiert werden. Hierfür wäre die Eingabe entsprechender Unterlagen durch den Mitwirkenden erforderlich.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde vom Mitwirkenden erfragt, ob ein Ausbauprojekt vorhanden ist. Es liegt jedoch noch kein hinreichend konkretes Projekt vor, welches eine Reduktion der Landschaftsschutzzone rechtfertigen würde.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- An der Landschaftsschutzzone wird in ihrer Ausdehnung festgehalten.

Antrag 2:

Wildtierkorridor

Antrag, Begründung, Erwägung und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend Antrag 3 des Beitrags 2.

Antrag 3 inkl. Begründung:

„Naturschutzzonen

Es besteht kein Anlass dazu, neue Naturschutzzonen im Grien, Stägacker, Grossacker festzulegen. Wir bewirtschaften den Grossacker und haben dort die Qualitätsstufe 2 erreicht, dies bringt sehr viel für die Artenvielfalt. Wir befürchten, dass diese Fläche, mit der Schaffung einer neuen Naturschutzzone, zu einem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche führen wird, also uns damit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird.“

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 4 des Beitrags 20.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 4 des Beitrags 20.

Antrag 4 inkl. Begründung:

„Grünzonen

Das Ortsbild von Fischbach-Göslikon wurde mit vielen grossen Gebäudekuben (Mehrfamilienhäuser Alte Landstrasse, Mehrfamilienhaus Unterdorfstrasse, Mehrfamilienhäuser Sternenrain, Gemeindehaus usw.) in den vergangenen Jahren stark verändert, so dass die Grünzone bereits so stark mit Bauten umstellt und verkleinert wurde, dass man sie nicht mehr wahrnehmen kann. Zudem befürchte ich, dass sich mit dem Verlust von so viel Bauland der Druck auf eine Ausweitung der Bauzone an den Siedlungsrand ins Kulturland hinein, in ferner Zukunft vergrössern könnte. Die Grünzone soll deshalb komplett gestrichen werden.“

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 6 des Beitrags 2.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Siehe Vorschlag Beitragsbehandlung zu Antrag 6 des Beitrags 2.

**29. Beitrag Markus Meier, Breitestrasse, 5525 Fischbach- Göslikon, Eingang:
17.12.2018**

Anträge, Begründungen, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Anträge 1 - 5 des Beitrags 2.

**30. Beitrag Petra Meier, Breitestrasse, 5525 Fischbach- Göslikon, Eingang:
17.12.2018**

Anträge, Begründungen, Erwägungen und Vorschlag Beitragsbehandlung entsprechend der Anträge 1 - 5 des Beitrags 2.

31. Beitrag Pro Natura Aargau – Aargauischer Bund für Naturschutz, Umweltzentrum, Pfrundweg 14, 5000 Aarau, Eingang: 17.12.2018

Antrag 1:

„Schutzzone Fischbacher Moos

Die angrenzende Wiese nördlich des Fischbacher Mösli (Parzelle 177) sollte vollumfänglich als extensive Wiese (Teil davon ist bewirtschaftungsmässig schon Pufferzone) ausgeschieden werden. Gibt es eine solche Pufferzone auch bei den Parzellen 175 und 302? “

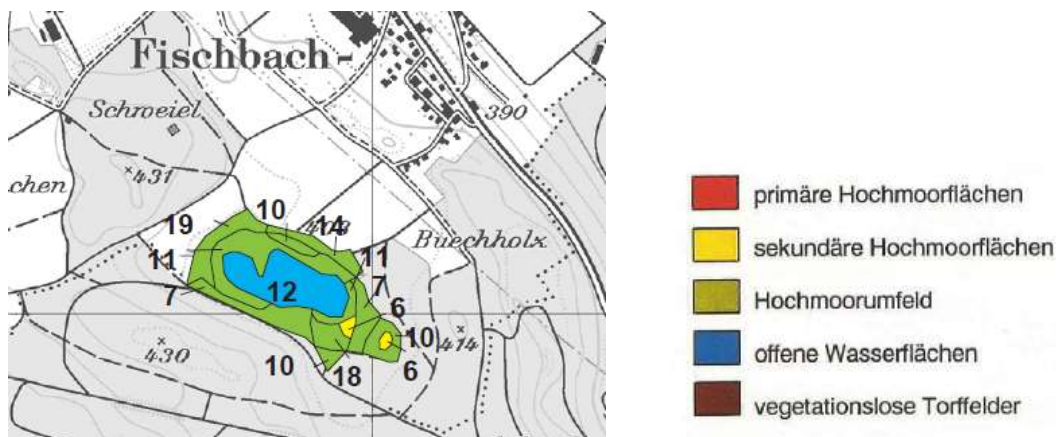
Begründung:

„Bei Mooren ist eine minimale Pufferzone von 25 Metern vorgeschrieben, zusätzlich ist die Parzelle 177 noch zum Moor geneigt. Wird die Parzelle intensiv bewirtschaftet, so werden nicht nur Düngestoffe durch den Untergrund ins Moor verfrachtet, sondern auch direkt Feinsedimente und Dünger oberflächlich zum geschützten Moor abgeschwemmt. Das Fischbacher Moos ist neben dem Taumoos in Niederrohrdorf das einzig erhaltene Hochmoor im Kanton Aargau. Bei Hochmooren ist es speziell wichtig, dass möglichst keine Nährstoffe in die Schutzzone gelangen. Im Richtplan ist das Moor mit Parzelle 177 als Schutzzone von kantonaler Bedeutung ausgeschieden.“

Erwägung:

Die Ausscheidung der Naturschutzzonen (Feuchtgebiet, Feuchtgebiet Gewässer sowie Extensiven Wiese als Pufferzone) wurde in enger Abstimmung mit der kantonalen Fachabteilung vorgenommen. Entsprechend wurde auch der Verzicht weiterer Schutz-zonen (als Grundnutzung) auf der Parzelle Nr. 177 diskutiert und abgestimmt.

Gegenüber den Parzellen Nrn. 175 und 302 sind keine zusätzlichen Pufferzonen vorgesehen, da hier aufgrund der Topografie nicht mit Nährstoffeinträgen zu rechnen ist. Zudem ist anzumerken, dass die eigentlichen Hochmoorflächen (zusammen 0.2 ha), gemäss Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung Nr. 83, im Südosten des Sees liegen. Die Fläche des Moorumfelds (7.8 ha) sowie des Waldes schützt somit das Hochmoor. (Siehe Abbildung unten – Ausschnitt Objektblatt und Legendenblatt)



Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Der Antrag wird abgewiesen.

Antrag 2:

„Gebiet Grien (Sandbank)“

Der asphaltierte Feldweg (Klausenstrasse) im Bereich der Schutzzone und die Streifen rechts und links sind wie die angrenzenden Flächen als Naturschutzzone „Feuchtgebiet“ auszuweisen (entweder Schutzzone RUD oder nur Sperrzone, das ist egal).“

Begründung:

„Die Streifen rechts und links des Feldweges werden künftig extensiv als Wiese und Magerrasen bewirtschaftet und höchstens 1 bis 2 x jährlich vom Militär als Depotflächen beim Brückenbau bei der Übersetzstelle gebraucht. Grundsätzlich stehen diese Flächen aber der Natur zur Verfügung und werden auch nur extensiv bewirtschaftet. Das Ufer und der geplante neue Picknickplatz sind im Rahmen des Auenschutzparkes Erlebnisbereich für Besucher. Es macht keinen Sinn solch kleine Unterschiede planerisch auszuweisen.“

Erwägung:

Im Kulturlandplan werden die Naturschutzzonen des Reussuferschutzdekrets lediglich als Orientierungsinhalt ausgewiesen, sie sind keine rechtsverbindlichen Inhalte der Nutzungsplanung. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens kann daher kein Einfluss auf die Dimension der diesbezüglichen Naturschutzflächen genommen werden.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Der Antrag wird abgewiesen soweit darauf einzutreten ist.

Antrag 3:

„Inselbauzone ehemalige ARA und Scheibenstand“

Diese Fläche soll einer geeigneten Nicht-Bauzone zugewiesen werden, beispielsweise in die Mehrfachnutzung“

Begründung:

„Mit dem Rückbau der ARA sind ausser einem Auffangbecken und einer Pumpstation keine weiteren Bauten mehr vorhanden und für einen Scheibenstand ist keine Bauzone nötig. Entweder müsste man die nun vorgeschlagene Bauzone nochmals verkleinern - eine solche Mikrobauzone macht so oder so wenig Sinn - oder man lässt sie eben ganz weg. Zusätzlich ist im Richtplan das ganze Gebiet im Auenschutzpark.“

Erwägung:

Die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umfasst die Fläche der rückgebauten ARA. Das Auffangbecken sowie die Pumpstation sind als standortgebundene Anlagen in einer Landwirtschaftszone grundsätzlich bewilligungsfähig und könnten daher bei Bedarf auch erweitert werden. Infolgedessen erscheint eine Auszonung in die Landwirtschaftszone zweckmässig. Eine Zuweisung zur Naturschutzzone wird nicht als sinnvoll erachtet, da eine spätere notwendige Erweiterung oder Nachrüstung des Auffangbeckens sowie der Pumpstationen eingeschränkt würde.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Die bestehende Bauzone bei der rückgebauten ARA (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) soll komplett der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Antrag 4:

„Zone Mehrfachnutzung (Schachen/Höll bei ehemaliger ARA) und Zonierung nördlicher Teil Parzelle 398 (Rüssmättelibort)

Umbenennung (zB: in Naturzone, Naturraum oder div. Lebensräume) und P. 398 aus der Zonierung Wald nehmen“

Begründung:

„Die Namensgebung „Mehrfachnutzung“ ist im Sinne der Naturschutzzone etwas missverständlich und unglücklich gewählt, da es sich ja um verschiedene Lebensräume handelt. Der nördliche Teil der Parzelle 398 ist eine ehemalige Grube, nicht mit Wald bestockt, sondern Magerwiese, extensive Wiese, Tümpel und Giesse – vom Lebensraum her sehr ähnlich wie die Schachengrube.“

Erwägung:

Siehe Erwägungen zu Antrag 2 dieses Beitrags.

Im Sinne der besseren Verständlichkeit kann der Begriff in Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion geändert werden.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Anpassung des Begriffs gemäss Erwägung.

32. Beitrag Werner Keller, Höckerliweg 42, 8967 Widen, Eingang: 19.12.2018

Antrag 1:

„Aus der rechtskräftigen BNO ist der Art. 10.2 und 29.2 sinngemäss in der Nutzungsplanung zur revidierten BNO zu übernehmen.

Der Gemeinderat hat dafür besorgt zu sein, dass im Grundsatz durch die Revision zur Nutzungsplanung, den Grundstückbesitzern in der Planungszone Langfohrenstrasse durch die Umzonung von der Dorfzone in die Bauzone WA3 kein Planungsnachteil im Nutzungsgrad entsteht und der bisherige Besitzstand im Privateigentum erhalten bleibt.“

Begründung:

„Sachverhalt

Auf der Parzelle Nr. 500 konnte bis anhin ein Gebäude mit der Grundfläche 14,3 x 18,8m = 268.84m² bebaut werden. Neu gem. Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der Grenzabstände der WA3 nur noch mit der Grundfläche 11.32 x 17.33m = 196.18m². Die Gebäudefläche reduziert sich somit um -27.02%. Maximal kann die Grundstücksfläche zu 24,3% überbaut werden.

Rechtskräftige BNO

Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3:

Art. 10.2 erlaubt einen allseitigen Grenzabstand von 4.0m bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses.

Ungleichverteilung der Grenzabstände:

Art. 29.2 erlaubt Abweichungen bezüglich des Grenzabstands resp. Gebäudeabstands bei Neubauten gegenüber anstossenden Grundstücken welche bebaut sind

Beide Artikel aus der bisherigen BNO werden ersatzlos gestrichen und sind nicht mehr Teil der Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Auszug aus dem Planungsbericht

Pkt. 5.2.2.5 Umzonung südliche Dorfzone (Seite 56/57): Die Wohn- und Arbeitszone 3 entspricht im Nutzungsgrad etwa der bestehenden Dorfzone, womit mit der Umzonung weder ein Planungsvorteil noch -nachteil entsteht. Mit einem Nutzungsverlust bei der Gebäudegrundfläche von 27.02% entsteht ein wesentlicher Nachteil für den unterzeichnenden Grundstückbesitzer. Der Planungsnachteil im Nutzungsgrad trifft ebenfalls auf die weiteren sechs kleineren Parzellen zu.“

Erwägung:

Durch die neue Zuordnung der Parzelle Nr. 500 zur Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) wird eine sinnvolle Entwicklung ermöglicht, welche im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde begründet ist. Selbstverständlich kann es bei Revisionen der Nutzungsplanung und der damit verbundenen Anpassungen an die aktuellen Verhältnisse und Anforderungen zu Änderungen der Nutzbarkeit einzelner Parzellen kommen.

Im vorliegenden Fall resultiert gemäss dem Mitwirkenden, aufgrund der neu einzuhaltenden Grenzabstände, eine kleinere überbaubare Fläche. Durch die Zuordnung zur WA3 wird allerdings ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Zudem entfallen die strengen gestalterischen Vorgaben der Dorfzone und es wird beispielsweise ein Flachdach und somit ein Attikageschoss möglich.

Zudem ist festzuhalten, dass Dienstbarkeitsverträge zur Reduzierung der Grenzabstände mit den benachbarten Parzellen auch weiterhin möglich sind.

§ 10 Abs. 2 BNO (alt) reduziert heute den Grenzabstand zwar auf 4 m, dies aber nur sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird und eine Gebäudehöhe (neue Fassadenhöhe) von 4 m sowie eine Firsthöhe (neu Gesamthöhe Schrägdach) von 7 m eingehalten wird. Mit dieser Regelung können demnach lediglich Bauten mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss erstellt werden.

Eine solche Regelung widerspricht der heutigen Absicht einer guten Ausnutzung des begrenzten gutes Boden und einer hochwertigen Freiraumgestaltung.

Im Hinblick auf die Problematik bzgl. bestehender Bauten und ggf. aufgrund neuer Zonenzugehörigkeiten geänderter Grenzabstände ist die Wiederaufnahme des bislang rechtskräftigen § 29 Abs. 2 BNO (alt) in folgender Form denkbar:

§ 31 Abstand gegenüber bestehenden Bauten

¹ Stehen auf anstossenden Grundstücken bereits Bauten mit geringerem als dem zonengemässen Grenzabstand und ist diese Unterschreitung nicht durch entsprechende Dienstbarkeiten geregelt, so muss ein Neubau, sofern die architektonischen, gesundheitlichen sowie feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben, lediglich den Grenzabstand, nicht den Gebäudeabstand einhalten.

Vorschlag Beitragsbehandlung:

- Aufnahme eines Paragrafen zur nachhaltigen Bestimmung des einzuhaltenden Abstands gegenüber bestehenden Bauten gem. der Erwägung.