Gemeinde Fischbach-Göslikon Kanton Aargau

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
BVUARE.11.171

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Beschlussfassung Gemeindeversammlung 2022

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

April 2022
tb_FiGö_RevNupla_BeschlussGV2_220411/ahi, al

Impressum

Auftraggeber	Gemeinderat Fischbach-Göslikon
Auftragnehmer	Flury Planer + Ingenieure AG
Projekt	Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Fischbach-Göslikon
Projekt-Nummer	08.5525.002
Bearbeitung	Angela Hiller, Projektleiterin, Bereichsleiterin Raumplanung Adrian Lais, Stellvertretender Projektleiter

Lenzburg, April 2022

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury A. Hiller

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSGEGENSTAND ... 6

2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN ... 7

2.1 Übergeordnete Interessen ... 8

2.1.1 Kantonaler Richtplan ... 8

2.1.2 Reussuferschutzdekret ... 11

2.2 Regionalplanung ... 12

2.3 Inventare ... 12

2.3.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) ... 12

2.3.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ... 12

2.3.3 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ... 13

2.3.4 Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) ... 13

2.3.5 Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte ... 13

2.3.6 Bauinventar (Kurzinventar der Kulturdenkmäler) ... 14

2.3.7 Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung ... 14

2.3.8 Inventar der erdgeschichtlich schützenswerten Gebiete und Objekte ... 14

2.3.9 Landschaftsinventar ... 14

2.4 Kommunale Interessen ... 15

2.4.1 Entwicklungsleitbild ... 15

2.4.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung ... 16

2.4.3 Bestehende Sondernutzungspläne ... 16

3 ZENTRALE SACHTHEMEN UND RÄUMLICHE ANALYSE ... 18

3.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild ... 18

3.1.1 Historische Entwicklung – Bauperioden ... 18

3.1.2 Bedeutung des ISOS im Sinne des Ortsbildes ... 19

3.1.3 Grün- und Freiräume ... 20

3.2 Verkehr ... 21

3.2.1 Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ... 21

3.2.2 Anbindung an den öffentlichen Verkehr ... 22

3.2.3 Verkehrsbelastung und –prognose ... 22

3.2.4 Langsamverkehr ... 23

3.3 Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung ... 23

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung ... 23

3.3.2 Altersverteilung ... 24

3.3.3 Entwicklung der Erwerbstätigen ... 26

3.4 Nutzungen ... 26

3.4.1 Öffentliche Nutzungen ... 26

3.4.2 Gewerbliche Nutzungen ... 26

3.4.3 Wohnnutzungen ... 27

3.4.4 Landwirtschaftliche Nutzung ... 27

3.5 Nutzungsreserven ... 27

3.5.1 Einwohnerdichte ... 28

3.5.2 Stand der Überbauung ... 28

3.5.3 Prüfung möglicher Auszonungen ... 29

3.6 Kulturland ... 30

3.7 Wald ... 30

3.8 Natur und Landschaft ... 31

3.8.1 Siedlungsränder ... 31
3.9 Gewässer ... 31
3.10 Umwelt und Naturgefahren ... 32
3.10.1 Lärm ... 32
3.10.2 Nichtionisierende Strahlen ... 33
3.10.3 Belastete Standorte ... 33
3.10.4 Hochwasserschutz ... 34
3.10.5 Störfallvorsorge ... 35

4 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ... 36
4.1 Siedlung ... 36
4.2 Natur und Landschaft ... 46
4.3 Verkehr ... 49

5 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE UND -INSTRUMENTE ... 50
5.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr ... 50
5.2 Bauzonenplan und Kulturlandplan ... 51
5.2.1 Aufarbeitung Zonenplan und resultierende Anpassungen ... 51
5.2.2 Zonenzuordnung und Abgrenzung ... 53
5.2.3 Flächenstatistik Bauzonenplan ... 62
5.2.4 Reussuferschutzdekret ... 62
5.2.5 Landwirtschaftszone ... 63
5.2.6 Naturschutzzonen ... 63
5.2.7 Überlagerte Schutzzonen ... 64
5.2.8 Umsetzung Gefahrenschutz ... 65
5.2.9 Umsetzung Gewässerraum ... 66
5.3 Schutzobjekte ... 67
5.3.1 Kantonale Denkmalschutzobjekte ... 67
5.3.2 Umsetzung IVS ... 67
5.3.3 Archäologische Fundstellen ... 67
5.3.4 Kommunale Schutzobjekte ... 67
5.3.5 Naturobjekte ... 67
5.4 Bau- und Nutzungsordnung ... 68
5.4.1 Bemerkungen zu den einzelnen Paragraphen ... 68
5.4.2 Erschliessungs- oder gestaltungsplanpflichtige Gebiete ... 73
5.4.3 Mehrwertabgabe ... 79
5.5 Bestehende Sondernutzungsplanungen ... 80

6 INNENENTWICKLUNGSPFAD ... 81
6.1 Quartiersentwicklung und –potential ... 82
6.1.1 Grenzstrasse (1) ... 82
6.1.2 Zelgli (2) ... 82
6.1.3 Göslikon West (3) ... 83
6.1.4 Göslikon Zentrum (4) ... 83
6.1.5 Gewerbegebiete Brühlmatten und Zelgli (5) ... 84
6.1.6 Kilchmatten (6) ... 84
6.1.7 Schulstrasse (7) ... 85
6.1.8 Unterdorf (8) ... 85
6.1.9 Widacher (9) ... 86
6.1.10 Fischbach Zentrum (10) ... 86
6.1.11 Fischbach Süd (11) ... 87
6.2 Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag ... 87

7 INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT 89

8 ORGANISATION UND BETEILIGTE 90

8.1 Gemeinderat 90

8.2 Planungskommission 90

8.3 Planungsbüro 91

9 PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG 92

9.1 Mitwirkungsverfahren 92

9.2 Kantonale Vorprüfung 93

9.3 Öffentliche Auflage 2020 96

9.4 Beschluss Gemeindeversammlung 2021 98

9.5 Öffentliche Auflage 2022 99

10 ANHANG 1

10.1 Räumliches Entwicklungskonzept 1

10.2 Flächenstatistik; Stand der Erschliessung 2

10.3 Quartierseinteilung Innenentwicklungspfad 3

10.4 Tabellen zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad 4

10.5 Tabellarische Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs 5

10.6 Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht 7

Beilage

- Lärmgutachten Gebiet Chilenacher (Flury Planer + Ingenieure AG; Februar. 2020)

1 PLANUNGSGEGENSTAND

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Fischbach-Göslikon stammt aus den 1990er Jahren. Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und auch die Bau- und Nutzungsordnung wurden am 13. Januar 1998 durch den Grossen Rat genehmigt. Die Bestandteile der Nutzungsplanung wurden 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, welche das gesamte Gemeindegebiet von Fischbach-Göslikon umfasst, ist demnach erforderlich. Hierbei sind sowohl die neuen Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung - des Raumplanungsgesetzes, der kantonalen Gesetzgebung (z.B. Baugesetz), des aktuellen Richtplanes, etc. - als auch die Entwicklungsziele und Anforderungen der Gemeinde zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden daher die bestehenden Bestandteile der Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen und Ziele analysiert und überarbeitet. Dementsprechend umfasst die Vorlage folgende Elemente, die mit der Genehmigung der Gesamtrevision ihre Rechtskraft grundeigentümerverbindlich entfalten:

- Bauzonenplan 1:2‘500
- Kulturlandplan 1:2‘500
- Bau- und Nutzungsordnung

Die Unterlagen umfassen zudem den vorliegenden Planungsbericht. Dieser dient gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dazu, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. Zudem ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Der Planungsbericht soll zudem allgemein verständlich das Vorgehen und insbesondere die essenziellen Inhalte der Planungsinstrumente erläutern. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Hintergründe der einzelnen Festlegungen während des gesamten Planungshorizontes der Nutzungsplanung von ca. 15 Jahren für die Anwender und Betroffenen der Planung - Gemeinderäte, Bauverwalter und Grundeigentümer - nachvollziehbar und entsprechend der gesetzten Ziele anwendbar sind. Das räumliche Entwicklungsleitbild ist ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Planungsberichtes.

Des Weiteren werden die Änderungen aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision in den Änderungsplänen zum Bauzonen- und zum Kulturlandplan dargestellt. Diese bilden zusammen mit dem genannten Planungsbericht und dem Flächenstatistikplan die Orientierungsgrundlage.

2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Fischbach-Göslikon liegt im unteren Freiamt im Kanton Aargau und hat 1‘630 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Dez. 2015). Die nächstgelegenen Städte sind Wohlen und Bremgarten. Die ursprünglich als Strassendorf entstandene Siedlung ist insbesondere seit den 90er Jahren stark gewachsen und hat sich als Wohn- und Arbeitsort innerhalb der Region etabliert. Durch die bestehenden kommunalen Infrastrukturen und Einkaufmöglichkeiten ist die Gemeinde attraktiv für Einwohner und Arbeitgeber.

Abbildung 1: Lage Fischbach-Göslikon (swisstopo)

Grundlegend für die vorliegende Gesamtrevision ist das Alter der bestehenden rechtskräftigen Planungsinstrumente von gut 20 Jahren. In diesem Zeitraum haben sich die Anforderungen und Rahmenbedingungen erheblich verändert. Der Grundsatz der Verringerung der neu hinzukommenden Siedlungsflächen hat sich in den übergeordneten Gesetzgebungen niedergeschlagen und ist entsprechend anzuwenden. Zudem wurde im Kanton Aargau die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) aufgenommen und ist entsprechend umzusetzen.

Neben den Anforderungen, welche sich aus übergeordneten Gesetzes- und Planwerken ergeben, liegen selbstverständlich auch Revisionserfordernisse seitens der Gemeinde vor. So ist es beispielsweise (auch) im Sinne der Gemeinde, bislang nicht bebaute Parzellen einer sinnvollen Bebauung zuzuführen. Im Vordergrund steht hierbei eine ausgewogene Siedlungsentwicklung, welche zu einer Verdichtung auf der bestehenden Siedlungsfläche führt, aber auch qualitativ hochwertige Freiräume sichert, die für eine ländliche Gemeinde wie Fischbach-Göslikon wichtig und ortstypisch sind. Zudem sind bestehende (historische) Gebäude und ihre Stellung zueinander sowie zum Strassenraum wichtige Elemente des Ortsbilds und machen den Charakter Fischbach-Göslikons aus.

Die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau hat der Gemeinde am 16. Oktober 2014 die kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zugestellt. Darin sind die wichtigsten Anforderungen und Empfehlungen zusammengefasst, welche es bei der Gesamtrevision zu beachten gilt.

Am 24. November 2016 stellte die Abteilung Raumentwicklung Ergänzungen zu diesen kantonalen Grundlagen der Gemeinde zu. Diese betreffen Anpassungen im Bereich Grösse der Bauzone und Innenentwicklung (Richtplan AG, S 1.2).

2.1 Übergeordnete Interessen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen, revidiert mit Beschluss vom 24. März 2015) stellt die für Behörden verbindliche Planungsgrundlage dar und bildet damit die Genehmigungsvoraussetzung für kommunale Nutzungspläne. Die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen des Richtplans sind entsprechend im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Fischbach-Göslikon zu berücksichtigen.

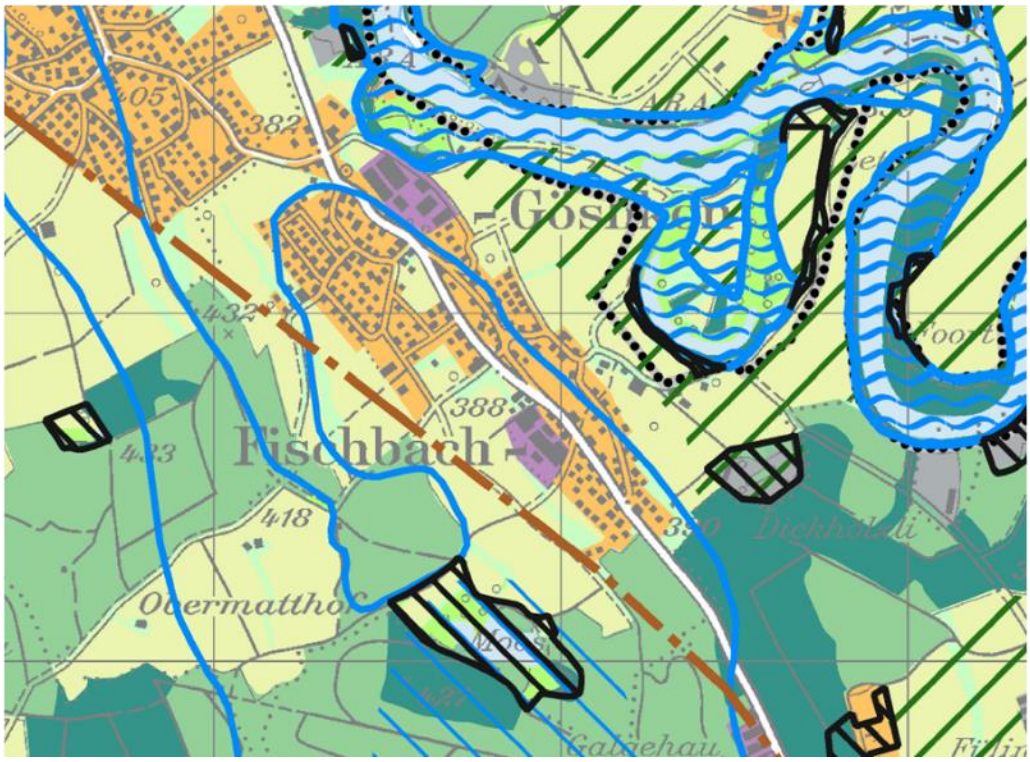


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (agis)

Im Folgenden sind diejenigen Richtplankapitel und -auszüge aufgeführt, die für die Ge samtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Fischbach-Göslikon von besonderer Bedeutung sind.

2.1.1.1 Raumkonzept Aargau (R 1)

Die Gemeinde Fischbach-Göslikon befindet sich gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau in einem ländlichen Entwicklungsraum, welcher durch einen Kernraum Landschaftsentwicklung überlagert ist (siehe Abbildung 3).

> *Auszug aus den Festsetzungen zum Raumkonzept, Richtplankapitel R 1:*
>
> LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSRÄUME umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. (...)
>
> KERNRÄUME LANDSCHAFTSENTWICKLUNG sind wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart und hohem Landschafts- sowie Erholungs- und Freizeitwert. Sie dienen der zeitgemässen land- und forstwirtschaftlichen Produktion; diese wird mit einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung abgestimmt. Nichtlandwirtschaftliche Bauten ausserhalb Baugebiet und Zerschneidungen durch Infrastrukturanlagen sind zu vermeiden.

Diese ländlichen Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensqualität aus und dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und der Erholung. Die Gemeinden tragen dafür Sorge, dass

- sie sich weiterentwickeln können, ihr ländlicher Charakter dabei aber erhalten bleibt,
- die Siedlungs- und Wohnqualität sowie Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden,
- mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und sanfter Nachverdichtung eine Erneuerung von innen heraus (innere Siedlungsentwicklung) vollzogen wird,
- für die Wirtschaft (vorab Klein- und Mittelbetriebe) in geeigneten Lagen Baulandreserven vorhanden sind.

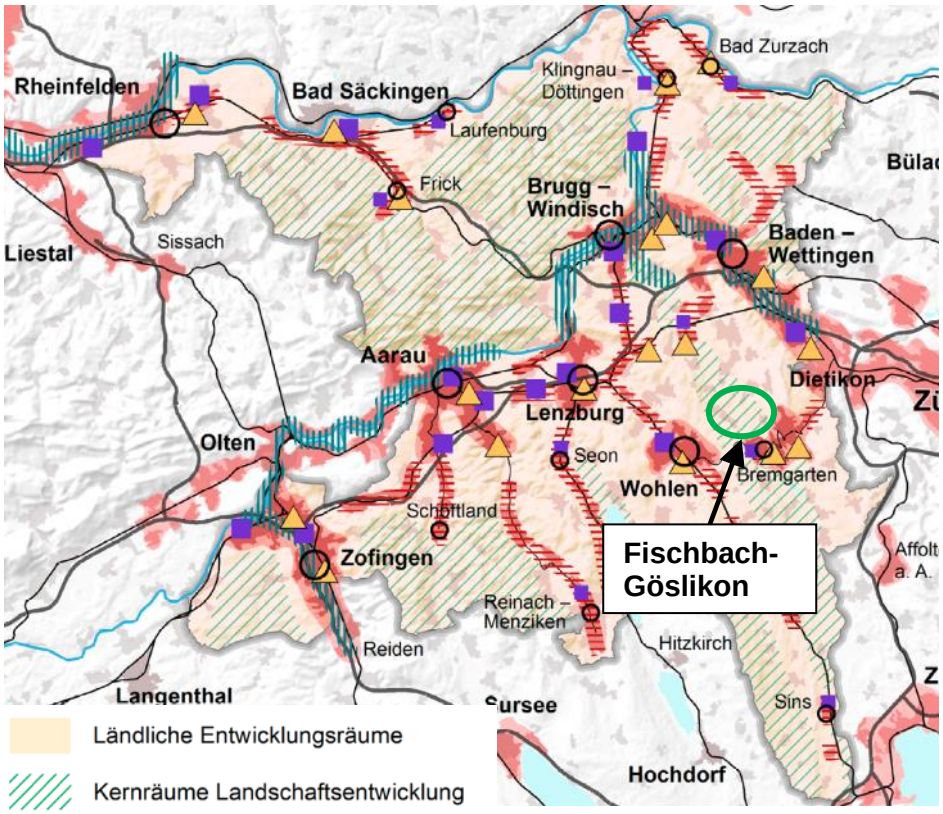


Abbildung 3: Raumkonzept Kanton Aargau (Richtplan)

Gleichzeitig ist Fischbach-Göslikon einem Kernraum Landschaftsentwicklung zugeordnet. Diese bezeichnen wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart. Die Förderung und Erhaltung biologischer Vielfalt sowie des Landschafts- und Erholungswertes stehen im Vordergrund. Die Landschaftsentwicklung hat zielgerichtet und abgestimmt auf eine zeitgemässe, nachhaltige und naturnahe land- und forstwirtschaftliche Produktion zu erfolgen. Zerschneidungen der Landschaft sind zu vermeiden.

Für Fischbach-Göslikon sind demnach zwei Schwerpunkte zu legen. Dies ist einerseits die Sicherung der Grundversorgung, weshalb Verkaufsnutzungen bis 500 m^2 in der BNO ausdrücklich für zulässig zu erklären sind. Andererseits ist es Aufgabe der Gemeinde, die landschaftliche Eigenart zu schützen, insbesondere durch die Ausweisung von Naturschutzzonen. Weitere Aufgaben, welche sich aus der Einordnung in den Kernraum Landschaftsentwicklung ergeben, sind die nachhaltige Sicherung der Landwirtschafts- und insbesondere der Fruchtfolgeflächen.

2.1.1.2 Siedlungsgebiet (S 1.2)

Die Dimensionierung und räumliche Planung der Siedlungsgebiete parzellenscharf und bedarfsgerecht festzusetzen, ist eine der entscheidenden Aufgaben einer Gemeinde in Hinblick auf ihre künftige Entwicklung. Das Richtplankapitel S 1.2 legt ausgehend vom Raumplanungsgesetz (RPG) die Grundsätze für diesen Planungsschritt fest; zudem definiert die Richtplankarte die Ausdehnung des Siedlungsgebietes für einen Planungshorizont bis 2040. Eine Vergrösserung des Siedlungsgebietes von Fischbach-Göslikon ist derzeit nicht möglich, da für die Gemeinde keine entsprechenden Inhalte im Richtplan enthalten sind.

In ländlichen Entwicklungsräumen werden Mindestdichten von 40 Einwohnern (E) pro Hektar (ha) in bereits überbauten Wohn- und Mischzonen bzw. 60 E / ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen angestrebt. Fischbach-Göslikon weist in mehreren Gebieten sowie gesamthaft eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte auf und erreicht die kantonalen Mindestdichten.

Im Rahmen der Nutzungsplanung müssen die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen ermittelt und die die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung ausgewiesen werden. In der Nutzungsplanung muss zudem mit ergänzenden Massnahmen und verbindlich für die Umsetzung gesorgt werden.

2.1.1.3 Landschaft (L)

Fischbach-Göslikon ist landschaftlich wertvoll und deshalb bestehen in verschiedener Hinsicht übergeordnete Interessen. Die Reuss liegt in einem Auenschutzgebiet des Auenschutzparks Aargau. Die auentypische einheimische Pflanzen- und Tierwelt und die natürliche Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaushalts sind zu erhalten, wiederherzustellen und aufzuwerten.

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) verdient in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug der Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung. Die Gemeinde Fischbach-Göslikon ist Teil des BLN-Objektes Nr. 1305 (Reusslandschaft)

Weiter befinden sich Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) auf dem Gemeindegebiet, die den Bestimmungen des Richtplankapitels L 2.3 unterstehen und den Erhalt der Schönheit und Eigenart der Landschaft bezwecken. Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen Erholung sowie des Lebensraums für Tiere und Pflanzen.

Zusätzlich liegen im Gemeindebann von Fischbach-Göslikon 6 Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB). In diesen Gebieten ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Massnahmen entgegenzuwirken, wobei den schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen ebenfalls Rechnung zu tragen ist.

Die im Richtplan ausgeschiedenen Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald, unterliegen den Bestimmungen des Richtplankapitels L 4.1. Diese sind in der Nutzungsplanung als Naturschutzzonen im Wald umzusetzen und entsprechende Ziele sowie Massnahmen in der BNO festzulegen.

Auf dem Gemeindegebiet von Fischbach-Göslikon ist zudem ein Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung festgesetzt (Richtplankapitel 2.6). Im Bereich dieses Korridors ist die Durchgängigkeit für die Wildtiere in der Nutzungsplanung durch geeignete Schutzzonen zu sichern.

2.1.1.4 Hochspannungsfreileitung (E 2.1)

Die Swissgrid plant den Ausbau der bestehenden 2 x 220-kV-Leitung vom KKW Beznau bis zum Unterwerk Mettlen. Diese Leitung stellt einen Engpass im schweizerischen und europäischen Übertragungsnetz dar und soll durch eine 2 x 380-kV-Leitung ersetzt werden. Der Planungsperimeter für die Hochspannungsleitung ist als Zwischenergebnis im Richtplan festgehalten.

2.1.2 Reussuferschutzdekret

Im Jahr 1966 wurde, um der zunehmenden „Wochenendverhäuselung“ entlang der Flüsse und Seen des Aargaus Einhalt zu gebieten, das Reussuferschutzdekret erlassen. Innerhalb des Dekretgebietes gilt ein Verbot für jegliche Bauten und Anlagen inkl. Terrainveränderungen. Das Reussuferschutzdekret erstreckt sich von Bremgarten bis zur Reussmündung in die Aare bei Vogelsang.

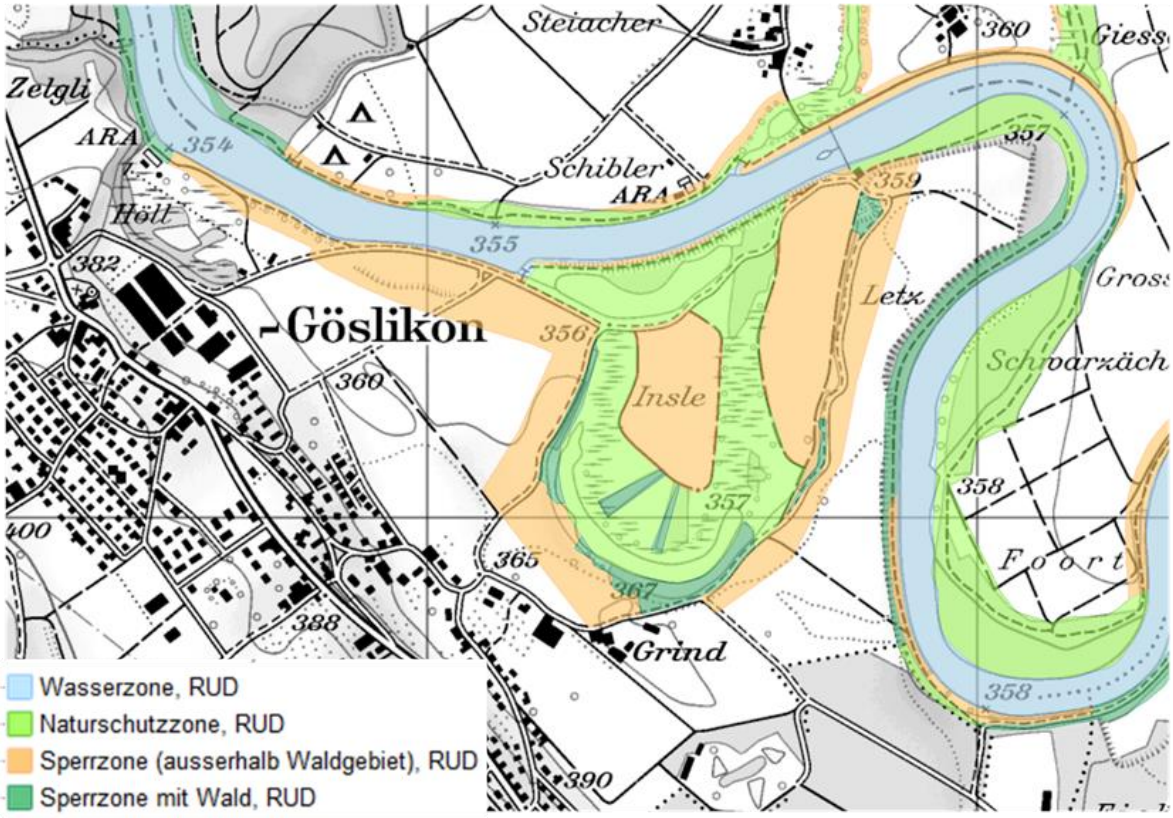


Abbildung 4: Reussuferschutzdekret mit Zoneneinteilung (Stand 2016).

Mit den neu geschaffenen oder revidierten Gesetzesgrundlagen auf nationaler und kantonaler Ebene (Bsp. RPG, USG, BauG) hat sich die Ausgangslage in Vergleich zu 1966 stark verändert und die Abgrenzung des Dekretgebietes ist kritisch zu hinterfragen. Insbesondere die grossflächige Ausscheidung der Sperrzone ist mit Blick auf die heute bestehenden kantonalen und kommunalen Schutzbestimmungen in der Landwirtschaftszone sowie der Landschaftsschutzzone nicht mehr zeitgemäss.

Anlässlich der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Begrenzung und Unterteilung des Dekretgebietes auf dem Gemeindegebiet von Fischbach-Göslikon überprüft werden. Das dazugehörige Verfahren befindet sich aktuell im Nachgang der öffentlichen Auflage des angepassten Entwurfes (Stand: März 2020).

2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Fischbach-Göslikon ist Mitglied des Regionalverbandes Mutschellen–Reusstal–Kelleramt. Die regionalen Planungen sind zu berücksichtigen und der Regionalplanungsverband ist frühzeitig einzubeziehen.

2.3 Inventare

Die verschiedenen Inventare sind in unterschiedlicher Art und Weise in die kommunale Nutzungsplanung zu integrieren bzw. umzusetzen. Sie werden im Folgenden kurz erläutert. Die Umsetzung der Inventarinhalte wird in den weiteren Kapiteln beschrieben.

2.3.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Die Reusslandschaft ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. 1305) enthalten und daher unbedingt in ihrer Eigenheit zu erhalten. Sie ist eine der vielfältigsten und besterhaltenen Flusslandschaften des Mittellandes mit einem nahezu unberührten Flusslauf mit weitausholenden Mäandern und reizvollen Reussaltläufen. (Aus Beschrieb BLN)

Einen räumlichen Abschluss der Reussebene und auch des BLN-Gebietes bildet die, gleich unterhalb der heutigen Kantonsstrasse gelegene, Hangkante. Diese stellt, gleich wie die offene Landwirtschaftsfläche zwischen Reuss und Hangkante, einen markanten und unverzichtbaren Bestandteil der Reusslandschaft dar.

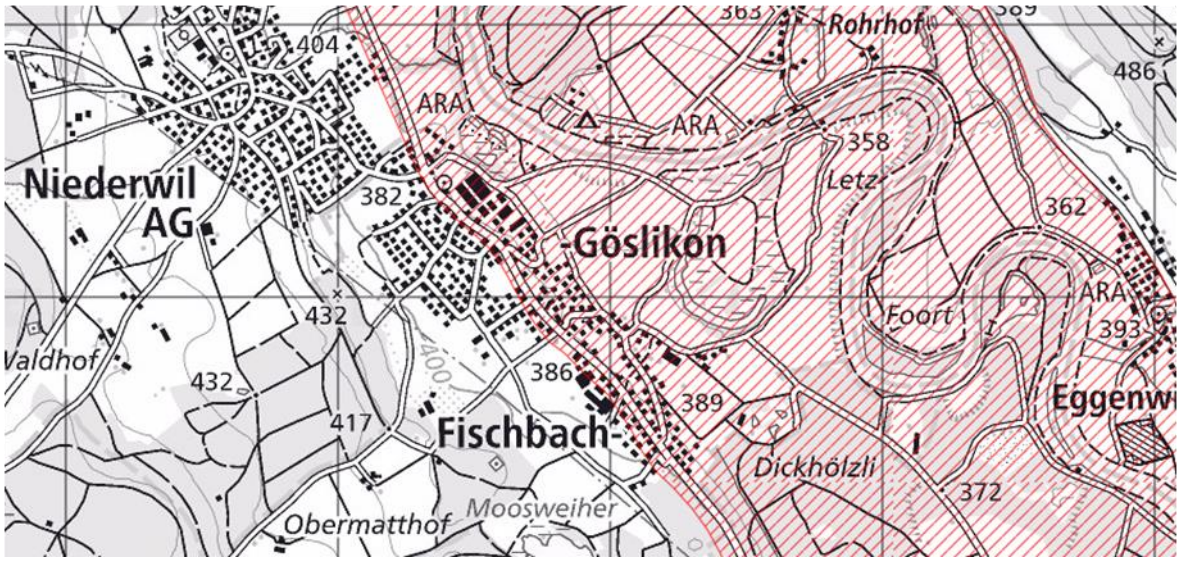


Abbildung 5: BLN-Objekt 1305; Reusslandschaft (rot schraffiert)

2.3.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz sind sämtliche historischen Wege verzeichnet. Sie sind kategorisiert in national, regional und lokal bedeutsame Verkehrswege. Zudem werden noch bestehende Substanz bzw. charakteristische Wegausbildungen wie beispielsweise die Ausbildung als Kastenhohlweg vermerkt.

Innerhalb des Gemeindegebietes Fischbach-Göslikons befinden sich verschiedene national, regional und lokal bedeutsame Wege mit unterschiedlicher Substanz bzw. keiner erhaltenen Substanz. Die national bedeutenden Wege mit Substanz sind in die Nutzungsplanung einzutragen und mit Schutzbestimmungen zu versehen. Darunter fallen die Dryssgerstross (AG 42), sowie die Alte Landstrasse (AG 23). Von letzterer sind nur noch zwei Wegfragmente auf Gemeindegebiet vorhanden (siehe Abbildung 6).

Bei Wegen mit regionaler und lokaler Bedeutung kann die Gemeinde über die Aufnahme und Behandlung als Schutzobjekt entscheiden.

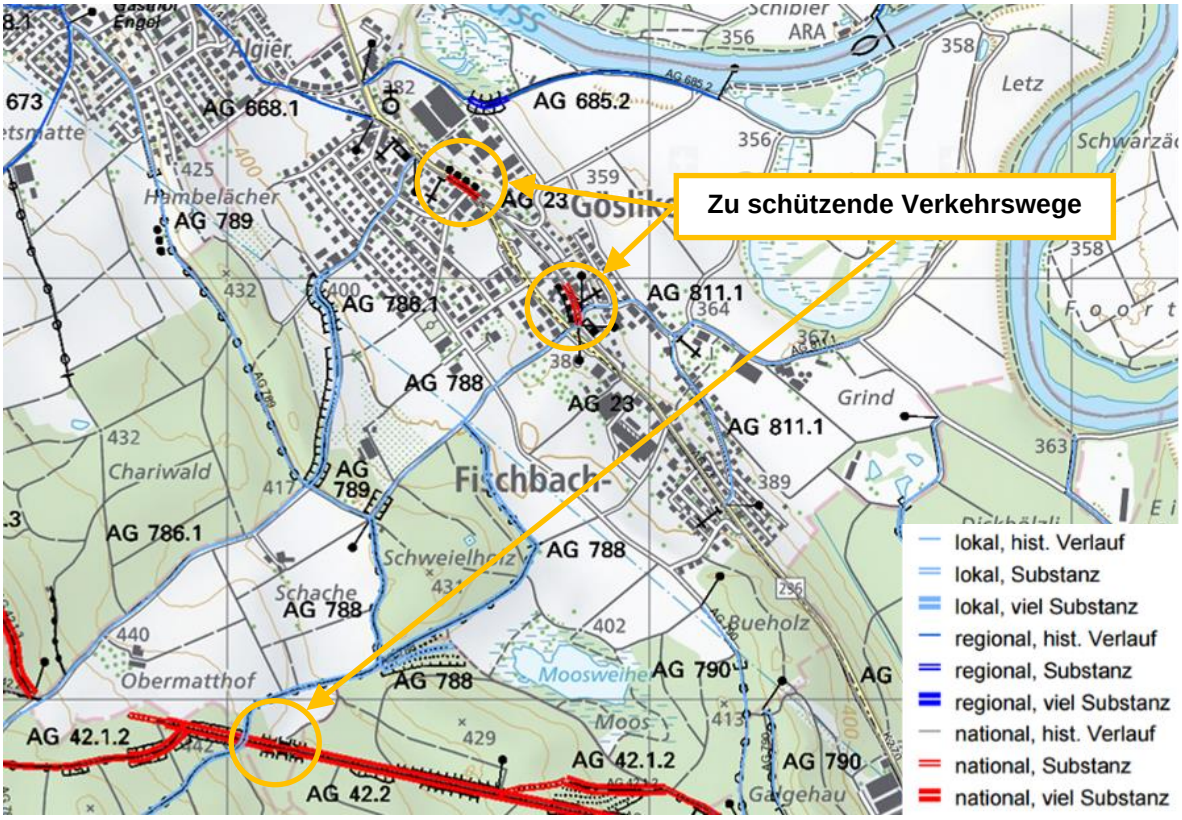


Abbildung 6: Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (agis)

2.3.3 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz umfasst die Ortsbilder und Ortsbildteile als Ganzes. Die Ortsbilder von Fischbach und Göslikon sind gemäss ISOS-Bewertung von 1976 von lokaler Bedeutung.

Fischbach-Göslikon weist darin verschiedene Gebiete auf, welche unterschiedlichen Aufnahmekategorien zugeordnet wurden. Entsprechend weicht auch die Einordnung in Erhaltungszielkategorien voneinander ab. Mehrere Teilbereiche des Ortsbildes sind dem höchsten Erhaltungsziel „A“ (Erhalten der Substanz) zugeordnet. Dabei handelt es sich um die Gebäude, welche bei der Bushaltestelle Sternen den Strassenraum bilden und der Dorfteil Fischbachs in der Reussebene (Zimmerrain-/Fohlenweidstrasse), sowie um den Kirchenbezirk in Göslikon.

2.3.4 Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Das Hinweisinventar ICOMOS umfasst historische Gärten und Anlagen der Schweiz. Für die Gemeinde Fischbach-Göslikon werden vier ICOMOS-Objekte aufgelistet. Dabei handelt es sich um den Kreuzgarten beim Pestkreuz (4067-01), den Garten am Bürgerhaus der Mellingerstrasse 2 (4067-02), den Bauernhausgarten an der Mellingerstrasse 8 (4067-03), sowie um den Kirchhof der Pfarrkirche (4067-04). Die Diskussion der Aufnahme erfolgt im Rahmen der Festlegung der kommunalen Schutzobjekte.

2.3.5 Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte

In Fischbach-Göslikon stehen fünf Objekte unter kantonalem Denkmalschutz. Dabei handelt es sich um die historischen Gebäude der Kirchengruppe in Göslikon (Pfarrkirche, Rochuskapelle und Pfarrhaus), das Pestkreuz, sowie das Haus „Zum Rittersaal“ an der Alten

Landstrasse. Diese Objekte verfügen über einen gesetzlich festgeschriebenen Umgebungsschutz (§32 Kulturgesetz KuG).

2.3.6 Bauinventar (Kurzinventar der Kulturdenkmäler)

Das Bauinventar wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung durch die kant. Fachstelle OSS überarbeitet. Es wurden Innenbesichtigungen bei verschiedenen Objekten vorgenommen und die bestehenden Objekte überprüft.

Die Fachstelle OSS empfiehlt alle bestehenden Substanzschutzobjekte beizubehalten und die noch nicht unter Substanzschutz gestellte Baute des Bauinventars neu in die BNO aufzunehmen. Es handelt sich dabei um das ehemalige Postlokal an der Mellingerstrasse 8 (FIG911, neu aufgenommen in Bauinventar).

2.3.7 Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Verschiedene wertvolle Amphibienlaichgebiete in Fischbach-Göslikon wurden als national bedeutend eingestuft und im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung eingetragen. Darunter fallen beispielsweise die Tote Reuss oder das Moos. Im kantonalen Richtplan wurden die Laichgebiete gemäss Inventar bereits berücksichtigt, weshalb an dieser Stelle eine detaillierte Betrachtung entfällt.

2.3.8 Inventar der erdgeschichtlich schützenswerten Gebiete und Objekte

Fischbach-Göslikon liegt in einer geologisch interessanten Region. Erwähnenswert sind insbesondere die oberhalb des Dorfes gelegenen Moränenwälle und eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen aus der Würm-Eiszeit, sowie die Toti Rüss. Diese beiden Objekte sind im Inventar der erdgeschichtlich schützenswerten Gebiete und Objekte von 1982 enthalten. Die Gebiete und Objekte sind durch die Bestimmungen der bestehenden Landschaftsschutzzone resp. Naturschutzzonen bereits geschützt. Bei Aufrechterhaltung der bestehenden Bestimmungen wird kein zusätzlicher Schutz benötigt.

2.3.9 Landschaftsinventar

Anlässlich der letzten Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung von Fischbach-Göslikon wurde 1988 ein Landschaftsinventar erarbeitet. Es enthält eine Analyse der landschaftlichen Qualitäten und eine umfassende Liste der potentiell schützenswerten landschaftlichen Objekte. Dieses Inventar bildete die Grundlage für die Überarbeitung des Kulturlandplanes in den 90er-Jahren (Beschluss Gemeindeversammlung 16. Juni 1993). Dabei wurden die Objekte des Landschaftsinventars mehrheitlich im Kulturlandplan grundeigentümerverbindlich geschützt. Dies wurde einerseits mit dem Ausscheiden von Naturschutzzonen oder einzelnen Schutzobjekten (Hecken, Einzelbäume) vorgenommen.

Das Landschaftsinventar von 1988 stellt noch immer eine gute Grundlage für die Revision des Kulturlandplanes dar. Mit wenigen Ausnahmen sind die Inventarobjekte bis heute erhalten.

2.4 Kommunale Interessen

2.4.1 Entwicklungsleitbild

Das vom Gemeinderat im Juni 2016 überarbeitete Entwicklungsleitbild hält folgende Themen und Leitsätze fest, welche auch für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wegweisend sind:

1. **Innere Siedlungsentwicklung**
   - Angestrebt wird eine moderate Bevölkerungsentwicklung in Abstimmung mit Infrastruktur und den finanziellen Möglichkeiten.
   - Attraktiver Lebensraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen schaffen.
   - Innenentwicklung muss mit hoher Wohn- und Freiraumqualität einhergehen.
   - Erhalt des ländlichen Charakters der Gemeinde.

2. **Mobilität**
   - Sicherung eines nachhaltigen Verkehrsnetzes für alle Verkehrsteilnehmer
   - Die Situation des ruhenden Verkehrs ist zu regeln.
   - Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr soll verbessert werden.

3. **Wirtschaft und Arbeit**
   - Erhalt und Ansiedlung von Gewerbe mit ansprechender Wertschöpfung.
   - Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe unterstützen.

4. **Natur, Landschaft und Umwelt**
   - Die Bedürfnisse des Naturschutzes und der erholungssuchenden Bevölkerung im Naherholungsgebiet in Einklang bringen.
   - Verringerung von Lärm und weiteren Immissionen.
   - Umweltschutz durch nachhaltiges Bauen fördern.

5. **Bildung, Infrastruktur, Finanzen und Verwaltung**
   - Fischbach-Göslikon bleibt Schulstandort.
   - Fischbach-Göslikon ist attraktiver Wohnort für Familien.
   - Infrastruktureinrichtungen bedarfsgerecht entwickeln, zukunftsfähig sanieren und langfristige Finanzierung sichern.
   - Ausgeglichenen Finanzhaushalt anstreben.
   - Regionale Abstimmung in Sachfragen stärken.

Aus diesem Leitbild lassen sich die Ziele der Revision ableiten, die als Entwicklungsziele der Nutzungsplanung für das nächste Jahrzehnt Bestand haben sollen. Direkt ablesbar ist dabei die Berücksichtigung der verschiedenen Wohnbedürfnisse im Sinne der künftigen demographischen Entwicklung, auf welche durch Zonenbestimmungen eingegangen werden kann. Selbstverständlich sind auch der Erhalt und eine gesunde Entwicklung der Gewerbebetriebe mit ihren Arbeitsplätzen ein Ziel, das beispielsweise durch die Überprüfung und Ausweisung geeigneter Bauzonen mit entsprechenden Bestimmungen aufgenommen werden kann. Durch das Leitbild wird auch die Positionierung als ländliche Gemeinde, eingebettet in eine hochwertige Naturlandschaft mit hoher Bedeutung als Erholungsgebiet, unterstrichen. Die Entwicklung und Gestaltung innerer Freiräume als Grünflächen sind

aufgrund der Nähe zur umliegenden, intakten Natur dabei nicht primäres Ziel. Vielmehr sollen Freiräume innerhalb der Siedlung als „Kontakträume“ vorgesehen und zu gestalten sein, um der Durchmischung der Bevölkerung eine Plattform zu bieten. Hierbei spielt die Gestaltung des in Planung befindlichen Gebietes Widacher ebenso wie die Umgebungsgestaltung und Aktivierung des neuen Gemeindehauses eine grosse Rolle.

2.4.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandpläne sowie die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung stellen die Grundlage für vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar. Seit Genehmigung der Planungsinstrumente im Jahr 1998 wurden drei Teiländerungen vorgenommen. Diese sind nachfolgend aufgelistet.

Tabelle 1: Übersicht rechtskräftige Rahmennutzungsplanung inkl. Teiländerungen

Instrument	Genehm.	Bemerkung
Bauzonenplan	13.01.1998	
Kulturlandplan	13.01.1998	
Bau- und Nutzungsordnung	13.01.1998	
Teiländerung Kulturlandplan	13.01.1998	Auszonung im Gebiet Chlingelmatt
Teiländerung Bauzonenplan	04.11.2009	Umzonung Dorfzone zu Wohnzone 2 (Gebiet Schmittenstrasse)
Teiländerung Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung	25.02.2015	Umzonung Gewerbezone und Dorfzone Widacher in neue Spezialzone Widacher. Implementierung neuer Zonenbestimmungen in BNO.

2.4.3 Bestehende Sondernutzungspläne

In Fischbach-Göslikon bestehen verschiedene rechtskräftige Sondernutzungsplanungen. Dazu gehören sowohl Erschliessungspläne (Komm. Überbauungspläne), als auch zwei Gestaltungspläne. Weiter befindet sich der Gestaltungsplan „Unterdorf“ in Erarbeitung. Die Sondernutzungspläne sind in Abbildung 7 ersichtlich und in Tabelle 2 detailliert aufgeführt.

Die vorhandenen Sondernutzungspläne sind in der Revision der Nutzungsplanung hinsichtlich ihrer Rechtskonformität mit den neuen Bestimmungen zu überprüfen und bei Bedarf in einem eigenen Verfahren anzupassen bzw. aufzuheben.

In Fischbach-Göslikon ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorhanden. Er umfasst die Kantonsstrasse K270 (Bremgarter- und Mellingerstrasse). Verschiedene den Strassenraum prägende Bauten, welche nicht bereits durch die BNO in der Substanz geschützt sind, werden darin unter Volumenschutz gestellt. Weiter wurden stellenweise Baulinien und Sichtzonen festgelegt.

Bei der Überprüfung der Sondernutzungspläne mit der revidierten Nutzungsplanung wurde kein Anpassungsbedarf an diesen Plänen festgestellt. Da in keinem rechtskräftigen Plan Gebäudehöhen, Nutzungsziffern oder ähnliches festgelegt werden ergeben sich auch keine Differenzen bezüglich der Umsetzung der IVHB.

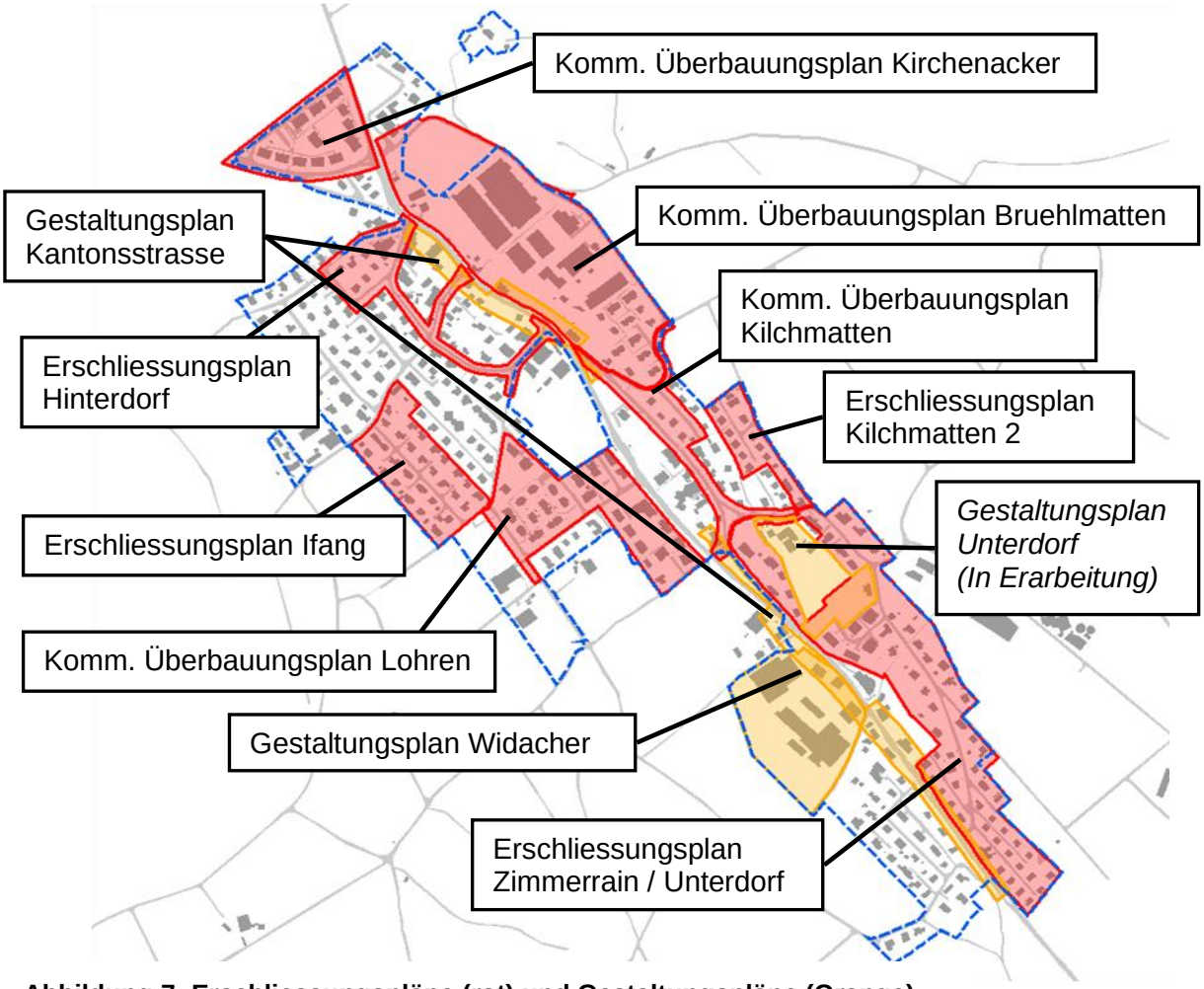


Abbildung 7: Erschliessungspläne (rot) und Gestaltungspläne (Orange)

Tabelle 2: Übersicht Sondernutzungspläne

Name	Genehm.	Umsetzungsstand
Komm. Überbauungsplan Kilchmatten	30.04.1979	mehrheitlich
Komm. Überbauungsplan Lohren	18.05.1982	teilweise
Komm. Überbauungsplan Bruehlmatten	29.03.1983	teilweise
Komm. Überbauungsplan Kirchenacker	30.03.1992	vollständig
Erschliessungsplan Kilchmatten 2	03.11.1999	mehrheitlich
Erschliessungsplan Ifang	23.02.2000	vollständig
Gestaltungsplan Kantonsstrasse K270	2006	-
Erschliessungsplan Zimmerrain / Unterdorf	07.03.2007	vollständig
Erschliessungsplan Hinterdorf	27.06.2012	mehrheitlich
Gestaltungsplan Widacher	19.12.2018	-
Gestaltungsplan Unterdorf	In Erarbeitung	-

3 ZENTRALE SACHTHEMEN UND RÄUMLICHE ANALYSE

3.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild

3.1.1 Historische Entwicklung – Bauperioden

Fischbach-Göslikon ist ein typisches Strassendorf mit den zwei historischen Dorfkernen, Fischbach und Göslikon. Die Siedlungsentwicklung fand bis Mitte des 20. Jahrhunderts mehrheitlich entlang der Hauptverkehrsachse und in eher geringem Ausmass statt. Die Bebauung bestand hauptsächlich aus Wohn- und Bauernhäusern. Grössere Industrie- oder Gewerbebetriebe wurden in dieser Zeit nicht angesiedelt. Um 1950 wurde die Kantonsstrasse verlegt und als Trassierung ohne Höhenunterschiede ausgestaltet. Dadurch entstanden Böschungen und Brückenbauwerke, welche das Ortsbild heute entscheidend prägen. Die „Alte Landstrasse“ zeigt dagegen noch heute den historischen Verlauf auf. Der ursprüngliche Charakter der Gemeinde als Strassendorf konnte teilweise bis heute erhalten werden und ist entlang der Kantonsstrasse noch erkennbar.

Abbildung 8: Luftbild Fischbach-Göslikon von 1970 (Archiv ETH Zürich)

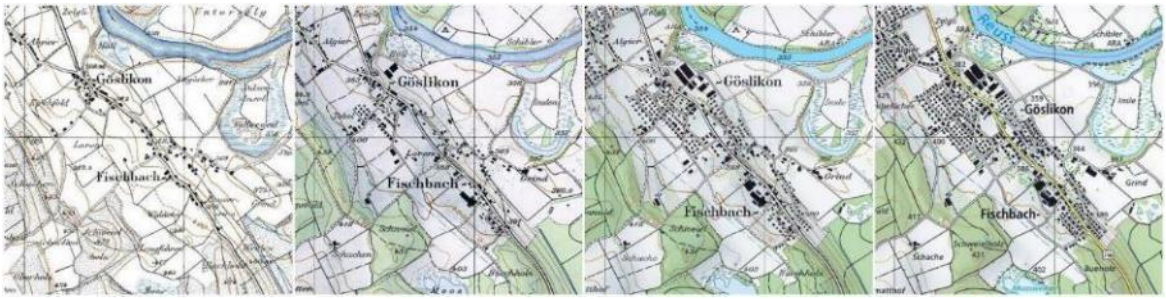


Abbildung 9: Dufourkarte von 1940 und Landeskarten von 1976, 2000 und 2015 (swisstopo)

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts intensivierte sich die Siedlungsentwicklung und ab den 70er-Jahren entstanden insbesondere in Göslikon grosse Einfamilienhausquartiere. Zudem siedelten sich verschiedene Industrie- und Gewerbebetriebe an, wodurch Fischbach-Göslikon zu einem attraktiven Arbeitsort wurde.

Seit ca. 10 Jahren werden vermehrt Mehrfamilienhäuser erstellt. 2014 wurde das Gewerbegebiet Widacher (Beerli-Areal) in eine Spezialzone umgezont, welche vorwiegend für eine Wohnnutzung bestimmt ist. Die Entwicklung dieses Gebietes wird in den nächsten Jahren eine entscheidende Rolle in der Siedlungsentwicklung und insbesondere auch der Bevölkerungsentwicklung spielen.

3.1.2 Bedeutung des ISOS im Sinne des Ortsbildes

Fischbach-Göslikon verfügt über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung.

Das Ortsbild von Fischbach-Göslikon hat sich durch die grossen baulichen Entwicklungen der letzten 50 Jahre stark verändert. Dennoch sind verschiedene Elemente des ursprünglichen Strassendorfes erhalten geblieben. Der Ort weist durch seine Lage am Rande und oberhalb der Reussebene gewisse Lagequalitäten auf, welche allerdings durch Neubauten beeinträchtigt sind.

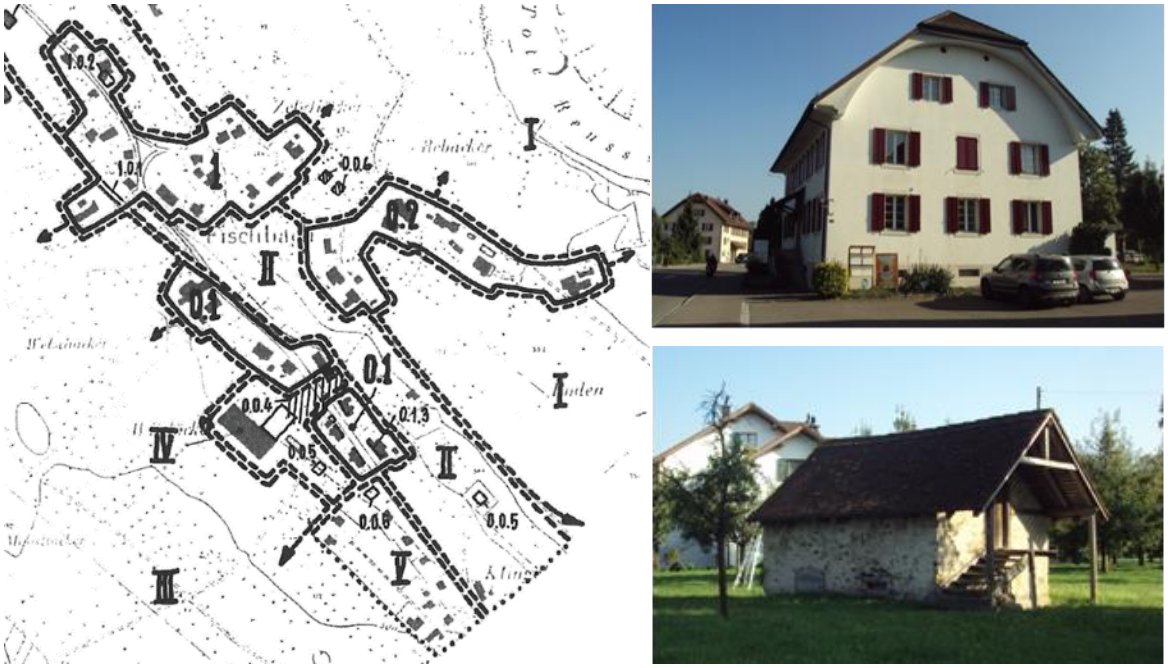


Abbildung 10: Ausschnitt Fischbach; Fotos „alte Post“, Steinspeicher

In Fischbach weist die ursprüngliche Bebauung an der Kantonsstrasse (0.1) eine gewisse räumliche Qualität auf. Durch die teilweise nahe an die Strasse gebauten Häuser wird stellenweise ein besonderer Strassenraum gebildet. Die Gebäude sind Teil des Strassenraumes und nicht davon abgetrennt.

Entlang der Fohlenweidstrasse in der Reussebene (0.2) sind gewisse architekturhistorische Qualitäten vorhanden. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Bauernhäuser und weitere historische landwirtschaftliche Bauten wie ein vierhundertjähriger Steinspeicher.

Beide Gebiete (0.1 und 0.2) weisen das höchste Erhaltensziel „A“ (Erhalten der Substanz) auf. Es sind geeignete Massnahmen zu treffen, um die Substanz der Altbebauung zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.

Besonders schützenswerte Einzelobjekte sind in Fischbach nicht vorhanden. Das Dorf (1) im Umfeld des Pestkreuzes weist das Erhaltungsziel B aus. Die ursprüngliche Struktur soll erhalten bleiben und Neubauten nur mit gestalterischen Auflagen bewilligt werden. Dieses Erhaltungsziel wird mit der bestehenden Dorfzone gewährleistet.

Ausserhalb der Altbaugebiete sind insbesondere neue Einfamilienhausquartiere entstanden. Viele im Jahr 1976 noch unbebaute und freizuhaltende Flächen gemäss ISOS (Inventarisierung 1976) wurden in der Zwischenzeit überbaut. Einzig die Reussebene (I) und der

Hang oberhalb des Dorfes (III) wurde mehrheitlich von einer Bebauung verschont und sollten auch in zukünftig von Bauten freigehalten werden.

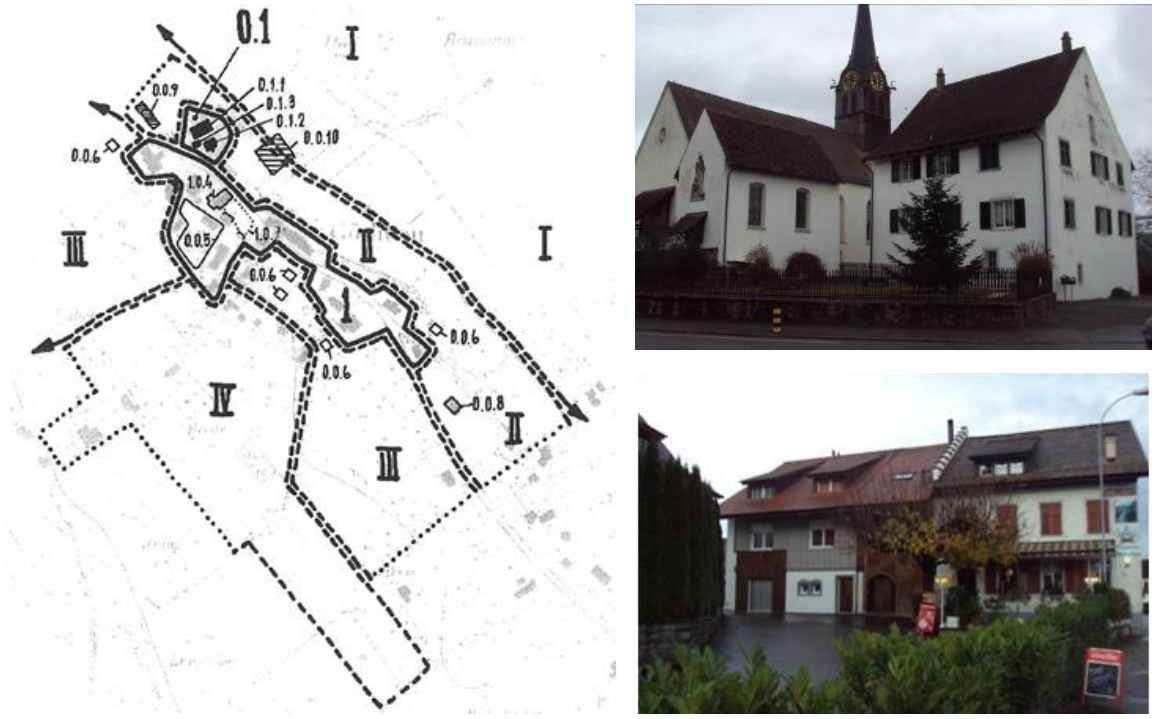


Abbildung 11: Ausschnitt Göslikon; Fotos Kirchenbezirk

In Göslikon prägen die Baugruppe mit Pfarrkirche, Pfarrhaus und Rochuskapelle (0.1) das Ortsbild. Die Gebäude weisen gewisse räumliche, sowie besondere architekturhistorische Qualitäten auf und sind in ihrer Substanz zu erhalten. Das Dorf (1) verfügt ebenfalls über gewisse Qualitäten und weist wie das Dorf in Fischbach das Erhaltungsziel B auf. Erwähnenswert sind der Gasthof Reussthal (1.0.4), das alte Schulhaus (0.0.8) sowie die unverbaute landwirtschaftliche Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes (III).

Der Hangfussbereich (II), sowohl in Fischbach wie auch in Göslikon, verfügt ebenfalls über besondere Bedeutung als markanter Geländeübergang zwischen Hang und Reussebene. Er weist ein hohes Erhaltungsziel auf und ist von einer Bebauung freizuhalten.

3.1.3 Grün- und Freiräume

Die vorhandenen Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets beschränken sich mehrheitlich auf Baulücken sowie private Gärten. Die Baulücken werden mittel- bis langfristig durch die zu erwartende Bautätigkeit verschwinden. Die langfristig gesicherten Freiflächen sind im Umfeld des Schulhauses, des Gemeindehauses und entlang der Geländekante östlich der Kantonsstrasse (K270) angesiedelt. Zusätzlich stellt sich die der Landwirtschaftszone zugeordneten Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes (keine Bauzone) eine sowohl hinsichtlich des Ortsbildes als auch des knappen Freiflächenangebotes als wertvolle Freifläche dar.

Der Bedarf an qualitativ guten und öffentlichen Grün- und Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebietes ist aufgrund der privilegierten Lage im nächsten Umfeld von wertvollen Kultur- und Naturlandschaften gering. Die Naherholung der Bevölkerung ist gewährleistet.

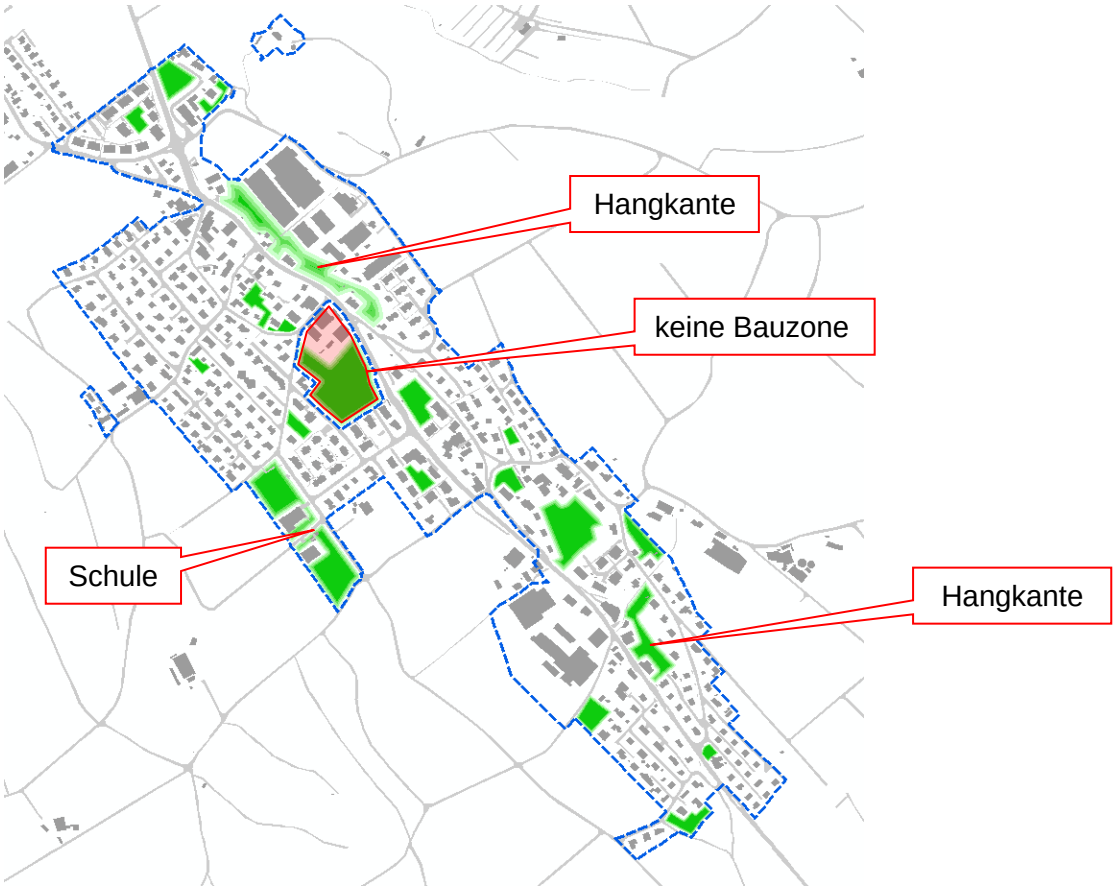


Abbildung 12: Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes

3.2 Verkehr

Im vorliegenden Planungsbericht der Nutzungsplanung wird das Thema Verkehr nur zusammengefasst beschrieben. Für detaillierte Analysen und Beschreibungen wird auf den Erläuterungsbericht des kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) verwiesen, welcher parallel zur Nutzungsplanungsrevision erarbeitet wurde.

3.2.1 Anbindung an das übergeordnete Strassennetz

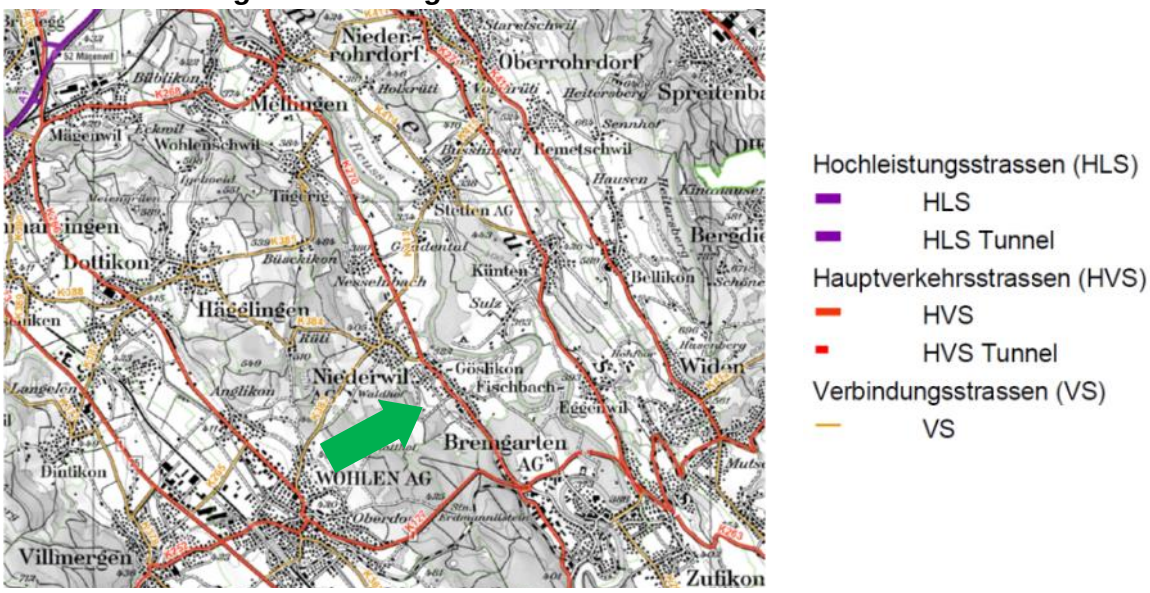


Abbildung 13: Lage im nationalen / kantonalen Strassennetz (agis)

Das kantonale Strassennetz, welches die Gemeinde Fischbach-Göslikon erschliesst und umgibt, ist in Abbildung 13 dargestellt. Als Hauptverkehrsachse des Reusstals führt die K270 (Versorgungsroute) in Nord-Süd-Richtung durch die Gemeinde. Sie verbindet das südlich gelegene Bremgarten mit Mellingen. Im weiteren nördlichen Verlauf des Kantonsstrassennetzes ist über Wohlenschwil und Mägenwil der Anschluss an die Nationalstrasse (Hochleistungsstrasse) A1 Genf - St. Margrethen (Anschluss Mägenwil) sowie an die A1 / A3 Genf - St. Margrethen / Basel - Sargans (Baden / Dättwil) gewährleistet. Von Bremgarten führt die K260 über Muri weiter in Richtung Luzern bzw. Zug. Die Anbindung in Ost-Westrichtung erfolgt entweder über die K384 nach Niederwil und von dort weiter nach Wohlen oder über Bremgarten auf die K127 nach Wohlen bzw. Widen (in Richtung Zürich).

3.2.2 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

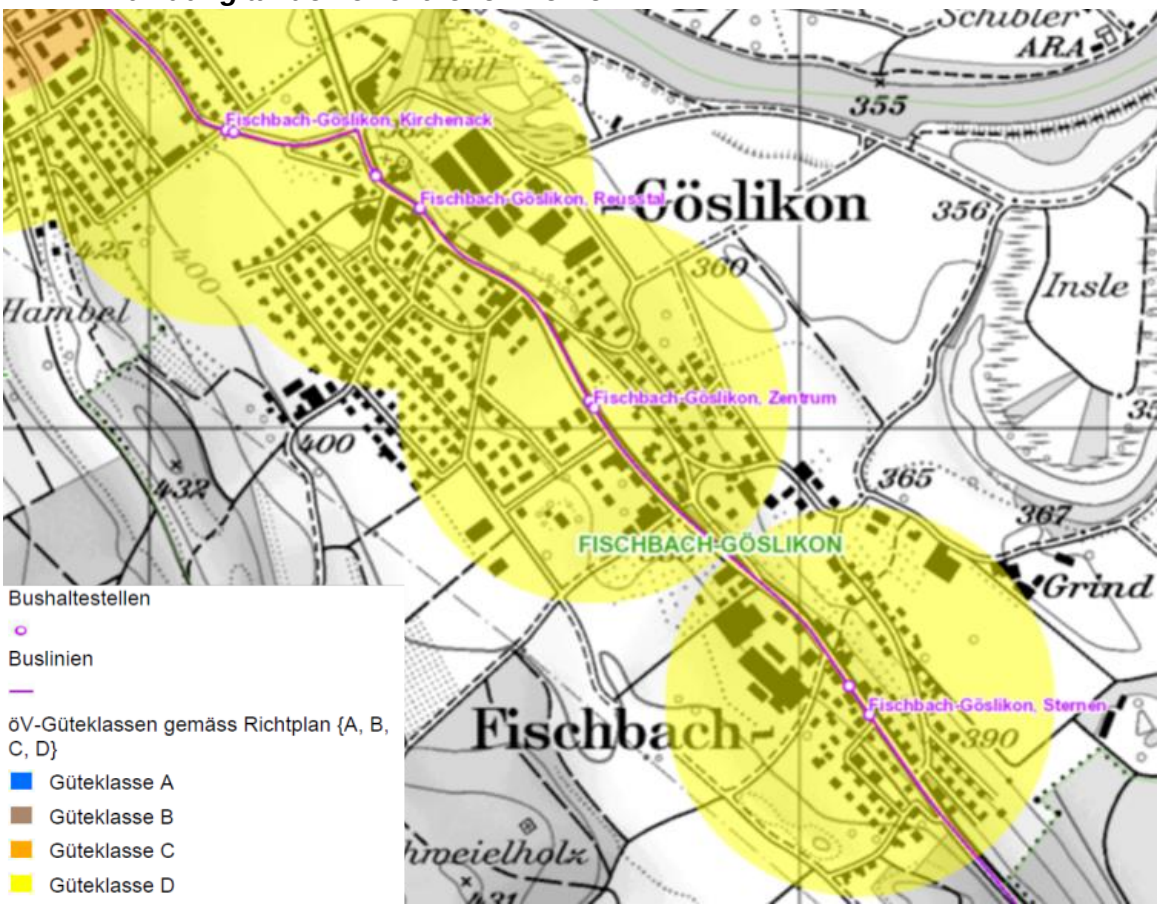


Abbildung 14: ÖV-Güteklasse gem. Richtplan (agis)

Fischbach Göslikon wird von der Postauto-Linie 332 mit 4 Haltestellen im Siedlungsgebiet erschlossen. Diese führt von Baden via Mellingen-Heitersberg nach Bremgarten. In den Hauptverkehrszeiten verkehrt die Linie in beide Fahrtrichtungen im Halbstundentakt, in den Nebenverkehrszeiten wird ein durchgehender Stundentakt angeboten.

Nach Wohlen und damit der nächstgelegenen grösseren Stadt besteht keine umsteigefreie Verbindung. Es muss entweder in Niederwil oder in Bremgarten umgestiegen werden. In Bremgarten und Mellingen-Heitersberg bestehen Anschlüsse ans S-Bahn-Netz, am Bahnhof Baden zusätzlich an das Schnellzugnetz der SBB.

3.2.3 Verkehrsbelastung und –prognose

Die Bremgarter- bzw. Mellingerstrasse ist der Hauptverkehrsträger in Fischbach-Göslikon. Die Strasse wird stark vom Durchgangsverkehr geprägt und wies im Jahr 2010 einen

durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 8‘700 Motorfahrzeugen auf. Der Schwerverkehrsanteil von 6.7% ist eher hoch.

Der Kanton erwartet in den nächsten 10 Jahren eine starke Verkehrszunahme auf den Kantonsstrassen. Dadurch werden die negativen Auswirkungen wie Lärm oder Trennwirkung auf das Siedlungsgebiet weiter zunehmen. Bestätigt wird diese Einschätzung durch die aktuelle Geschwindigkeitsmessung und Verkehrszählung der Regionalpolizei Bremgarten. Aufgrund der erhobenen Daten der halbstationären Zählung auf der Mellingerstrasse kann festgehalten werden, dass der DTV innerhalb des Erhebungszeitraums (25. bis 29.03.2019) bei rund 11‘900 Fahrzeugen lag. Dies entspricht einer Zunahme von 37% gegenüber dem Jahr 2010. Der Schwerverkehrsanteil wurde nicht erhoben, weshalb hierzu keine Aussage möglich ist.

In den Quartieren ist die Verkehrsmenge überschaubar, es handelt sich grösstenteils um Quell- und Zielverkehr. Der Schleichverkehrsanteil ist gering.

3.2.4 Langsamverkehr

Fischbach-Göslikon ist mit der kantonalen Radroute (Nr. 530) und den Wanderwegen an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz angeschlossen. Innerhalb des Siedlungsgebietes werden der Fussverkehr meist auf Trottoirs und der Radverkehr im Mischverkehr mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) geführt.

Die Strassen sind MIV-orientiert gestaltet und es bestehen diverse Gefahrenstellen für den Langsamverkehr wie fehlende Querungshilfen oder Radstreifen. Es kommt auch immer wieder zu Unfällen mit Radfahrern.

3.3 Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl von Fischbach-Göslikon lag zu Beginn des 20. Jahrhunderts bei rund 400 und stieg in den 60er und 70er-Jahren auf rund 600 an. Ab 1980 setzte ein starkes Bevölkerungswachstum ein und die Bevölkerungszahl verdoppelte sich innerhalb von 20 Jahren bis zum Jahr 2000. Der Wachstumstrend setzte sich auch im 21. Jahrhundert fort.

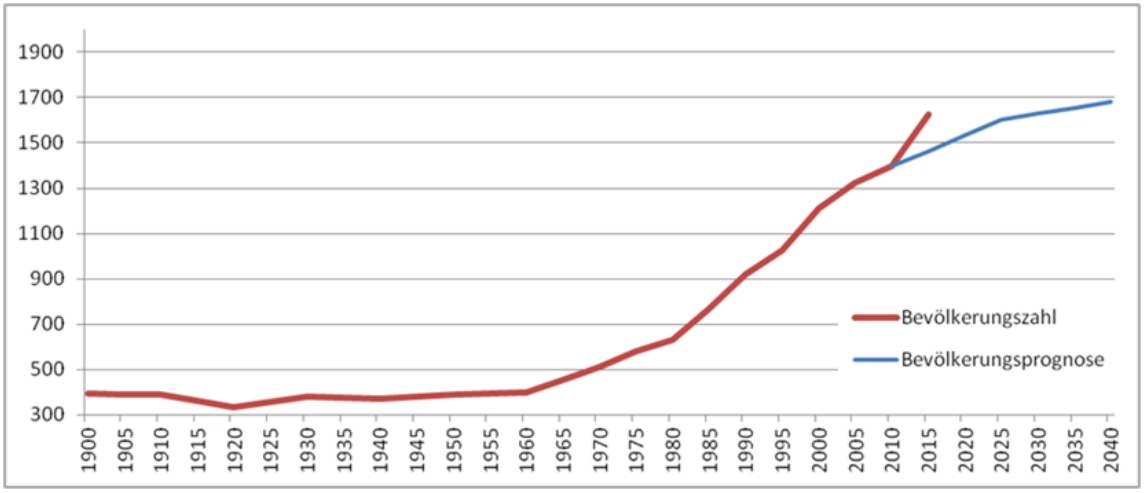


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung 1973 – 2015 (Quelle: Statistik Aargau)

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Gemeinde in einem ländlichen Entwicklungsraum. Es wird deshalb ein moderates Einwohnerwachstum angestrebt. Dieses soll durch eine Aktivierung der inneren Reserven erreicht werden. Neue Bauzonen werden in absehbarer Zeit nicht ausgeschieden.

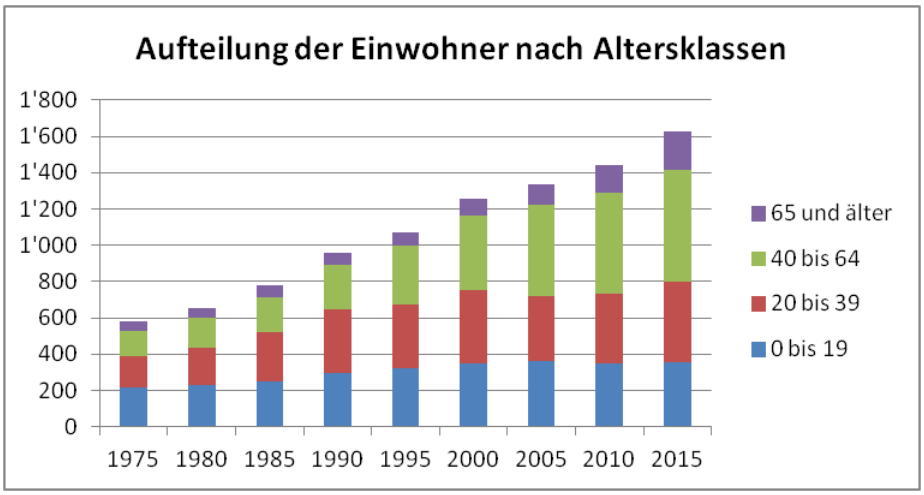
Die Planungsannahme des Kantons für Fischbach-Göslikon geht von einer Bevölkerung von ca. 1‘600 Personen im Jahr 2026 und ca. 1‘680 Personen im Jahr 2040 aus. Mit 1‘630 Einwohnern Ende 2015 wurde die Prognose bereits übertroffen. Aufgrund der anstehenden baulichen Entwicklungen insbesondere im Widacher und im Unterdorf ist mit einem grösseren Bevölkerungswachstum zu rechnen.

3.3.2 Altersverteilung

Die demographische Entwicklung zeigt für Fischbach-Göslikon eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung (siehe Abbildung 16). Deutlich zu erkennen ist, dass die Zahl der unter 20-Jährigen konstant bleibt, während die Zahl der Einwohner im Alter von 65 und älter seit 2000 kontinuierlich zunimmt. Der Anteil der 20 bis 39-Jährigen ist durch ein Wachstum bis in die 90er Jahre geprägt und ist seither konstant. Im Gegensatz dazu steigt die Anzahl der 40- bis 64-Jährigen kontinuierlich an.

Bei Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2040 fast vervierfachen wird. Bei der Zahl der unter 20-Jährigen ist bis zum Jahr 2030 noch mit einem Anstieg zu rechnen, danach jedoch mit einer Abnahme.

Die zunehmende Alterung der Bevölkerung bringt in Zukunft verschiedene Herausforderungen mit. Dazu gehören beispielsweise ein möglichst barrierefreier öffentlicher Raum oder neue, altersgerechte Wohnformen.



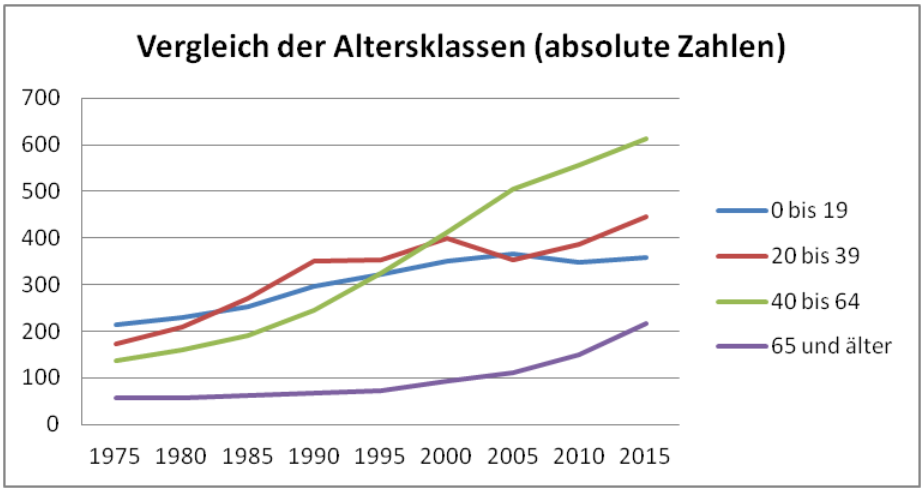


Abbildung 16: Demographische Entwicklung 1975 - 2015

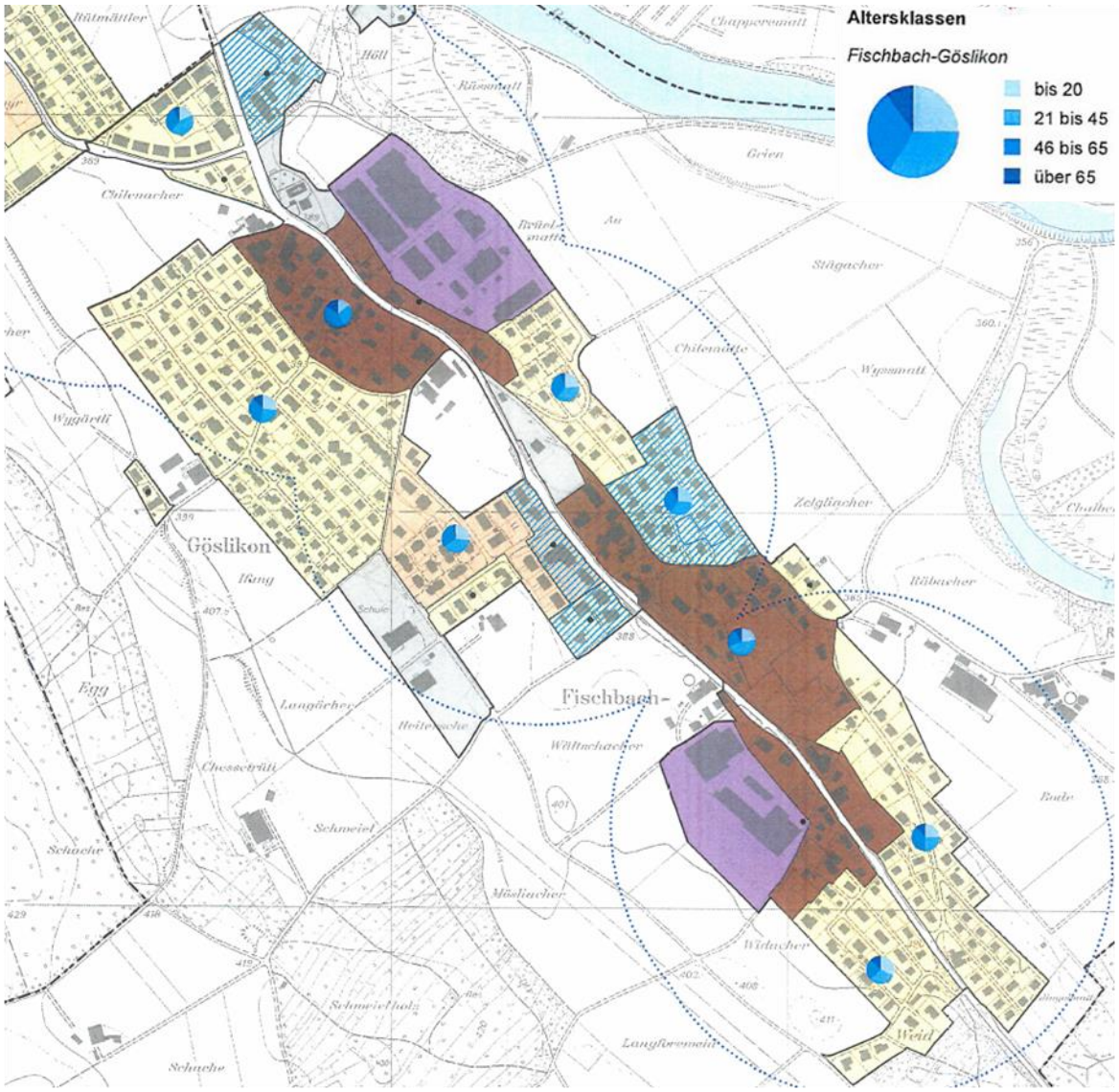


Abbildung 17: Ausschnitt Arbeitsplan Altersstruktur, agis 14.11.2013

Für einige Bereiche der Gemeinde liegt die Altersstruktur aus dem Jahr 2013 vor. Weitere Bereiche werden aufgrund der geringen Einwohnerzahl pro Gebiet nicht dargestellt. Aus Abbildung 17 wird ersichtlich, dass insbesondere der Dorfkern sowie die Einfamilienhausquartiere in Göslikon einen hohen Anteil an 46 bis 65-Jährigen und über 65-Jährigen aufweisen. Demgegenüber sind in der Wohnzone mit 3 Geschossen in Schulnähe sowie in der Fischbacher Dorfzone ca. 2/3 der Einwohner unter 45 Jahre alt.

Aufgrund des hohen Anteils der über 65-Jährigen und insbesondere auch aufgrund des Anteils der über 39-Jährigen, ist davon auszugehen, dass in den nächsten 20 Jahren eine relativ starke Überalterung der Quartiere erfolgen wird. Um mit dieser Situation und den damit zusammenhängenden Konsequenzen in Zukunft umgehen zu können, bedarf es einerseits gewisser Gegenmassnahmen, welche junge Einwohner in Fischbach-Göslikon halten bzw. anlocken und andererseits alternativer Wohnformen für Ältere, die die Gemeinde nicht verlassen wollen, die bisherigen Wohnformen aber nicht mehr als altersgerecht empfinden.

Insbesondere in den älteren Einfamilienhausquartieren (Baujahr vor 1980) wird aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Erstbewohner zunehmend ein Generationenwechsel stattfinden. Dadurch wird es vermehrt zu Verkäufen und/oder grösseren Umbauten und

Renovationen kommen. Wünschenswert und für die Entwicklung des Dorfes von grosser Bedeutung wäre der Einzug von jungen Familien in diese Quartiere.

3.3.3 Entwicklung der Erwerbstätigen

In Fischbach-Göslikon gab es im Jahr 2013 381 Arbeitsplätze, davon rund 10% im ersten, 50% im zweiten, und 40% im dritten Wirtschaftssektor. Bemerkenswert ist insbesondere die hohe Anzahl an Arbeitsplätzen im 2. Sektor, Die Beschäftigen wohnen mehrheitlich in Fischbach-Göslikon und den angrenzenden Gemeinden.

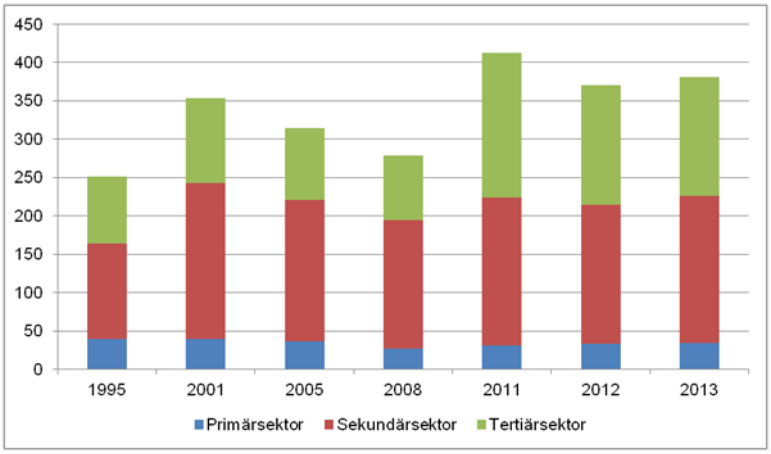


Abbildung 18: Beschäftigtenentwicklung 1995 - 2013

3.4 Nutzungen

3.4.1 Öffentliche Nutzungen

Die öffentlichen Nutzungen konzentrieren sich hauptsächlich in der Mitte der Gemeinde und entlang der Kantonsstrasse (K270). Die Schulstrasse verbindet das Schulhaus mit dem Gemeindehaus, dem Volg-Laden und weiteren Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum Lohren. Im Norden der Gemeinde liegt der Kirchenbezirk mit der historisch bedeutsamen Kirchengebäudegruppe und dem Friedhof. Entlang der Bremgarter- und Mellingerstrasse (K270) sind zudem die 3 Gastrobetriebe angesiedelt.

Das Schulhaus, die Kirchengruppe, der Friedhof sowie das Gemeindehaus liegen in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die weiteren öffentlich zugänglichen Einrichtungen wie Gastrobetriebe oder Detailhandel liegen Wohn- oder Mischzonen.

Nördlich des Siedlungsgebiets im Gebiet Höll liegt die ehemalige Abwasserreinigungsanlage Fischbach-Göslikon. Im Jahr 2014 wurde eine neue Pumpleitung zur ARA Stetten gebaut, welche nun das Abwasser aus Fischbach-Göslikon klärt. Die ehemalige ARA Fischbach-Göslikon wurde zurückgebaut und an selber Stelle ein Regenbecken erstellt. Unmittelbar neben der ARA liegt zudem der Kugelfang der 300-Meter Schiessanlage Fischbach-Göslikon. Alle Anlagen liegen in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

3.4.2 Gewerbliche Nutzungen

Mit der Umzonung des Gewerbegebietes Widacher in eine Zone mit hauptsächlich Wohnnutzung verbleibt lediglich die Brühlmatte als reine Gewerbezone, in welcher verschiedene produzierende Betriebe angesiedelt sind. In der Gewerbezone sind gemäss BNO Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Die bestehenden Bestimmungen sehen keine Einschränkungen hinsichtlich Betriebsart und Störungsgrad vor.

Entlang der Kantonsstrasse (K270) sind mehrere Wohn- und Gewerbezonen ausgeschieden, in welchen mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Innerhalb der Dorfzone ist neben Wohnbauten und Landwirtschaftsbetrieben ebenfalls mässig störendes Gewerbe zulässig.

Die Anzahl der Gewerbebetriebe in den Mischzonen ist gering und besteht mehrheitlich aus Dienstleistungsbetrieben.

In den Wohnzonen W1, W2 und W3 ist lediglich nicht störendes Gewerbe zugelassen.

3.4.3 Wohnnutzungen

Der Grossteil des Siedlungsbiet wird durch Wohnnutzungen geprägt. Die zugehörigen Zonenbestimmungen unterscheiden dabei drei Bauzonen, welche ausdrücklich für die Wohnnutzung vorgesehen sind (W1, W2, W3). Daneben sind die Dorfzone, sowie die Wohn- und Gewerbezonen (WG2, WG3) als Mischzone auch für die Wohnnutzung bestimmt. Die bestehenden Bestimmungen der Wohnzone 1 und Wohnzone 2 zielen primär auf die Erstellung von freistehenden Ein- oder Doppeleinfamilienhäusern. In der W2 dürfen nur freistehende und zusammengebaute Gebäude mit höchstens 4 Wohneinheiten gebaut werden, in der W1 ist gar eine Einfamilienhauspflicht vorhanden.

Auf die Festlegung einer Nutzungsziffer wurde in der bestehenden BNO bewusst verzichtet, um einen Anreiz für die bauliche Verdichtung zu schaffen. Speziell in der Wohnzone 3 führte dies jedoch zu qualitativ mangelhaften Neubauten. Die Wohnqualität und –hygiene ist stellenweise schlecht und die Neubauwohnungen stehen seit Jahren leer.

3.4.4 Landwirtschaftliche Nutzung

Innerhalb der Dorfzone ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Der Weiterbetrieb soll auch zukünftig gewährleistet bleiben und es sind dementsprechend Regelungen zu treffen. Die weiteren landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe liegen in der Landwirtschaftszone und jegliche Baugesuche werden daher kantonal behandelt.

3.5 Nutzungsreserven

Der Kanton hat in den Ergänzungen vom 24.11.2016 zu den kantonalen Grundlagen das Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen ermittelt. In den unbebauten Wohn- und Mischzonen besteht ein grosses Entwicklungspotential. Im überbauten Dorfkörper kann durch eine Nachverdichtung die Einwohnerzahl ebenfalls gesteigert werden. Die grössten Nutzungsreserven stellen die Gebiete Widacher und Unterdorf dar.

Das aktuelle Siedlungsgebiet verfügt über ein Fassungsvermögen von 2‘039 Einwohnern. In dieser Berechnung wurde allerdings die Einwohnerzahl des zukünftigen Wohngebietes Widacher verhältnismässig tief angesetzt (+166 E). Gemäss Planungsbericht Widacher kann mit einer massiv höheren Einwohnerzahl gerechnet werden (+416 - +436 E). Die gesamte Bauzonenkapazität liegt demnach bei ca: 2‘300 Einwohnern, wodurch der kantonale Planungswert von 1‘600 Personen im Jahr 2026 klar überschritten wird.

Folgende Verdichtungspotentiale bestehen (Gem. Abt. Raumentwicklung und Planungsbericht GP Widacher):

- Verdichtungspotential in überb. Bauzonen +195 Einwohner
- Einwohnerkapazität in unbeb. Bauzonen (ohne Widacher) +128 Einwohner
- Erwartete Einwohnerzahl Gebiet Widacher bei Vollausbau +400 Einwohner

Die letzte verbliebene Baulandreserve für Gewerbenutzungen liegt in der Wohn- und Gewerbezone im Zelgli. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ist eine Sicherung der Flächen für das Gewerbe zu prüfen, um diesem auch in Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

3.5.1 Einwohnerdichte

Mit einer Einwohnerdichte von ca. 40 Personen pro Hektare weist Fischbach-Göslikon eine für ländliche Gemeinden überdurchschnittliche Einwohnerdichte auf. Dies ist primär auf (Ersatz-)Neubautätigkeit in den letzten Jahren zurückzuführen und entspricht den Zielen der Innenverdichtung gemäss neuem Raumplanungsgesetz. Mit Ausnahme der Dorfzone weisen alle Wohn- und Mischzonen eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte gegenüber vergleichbaren Gemeinden in der Region auf.

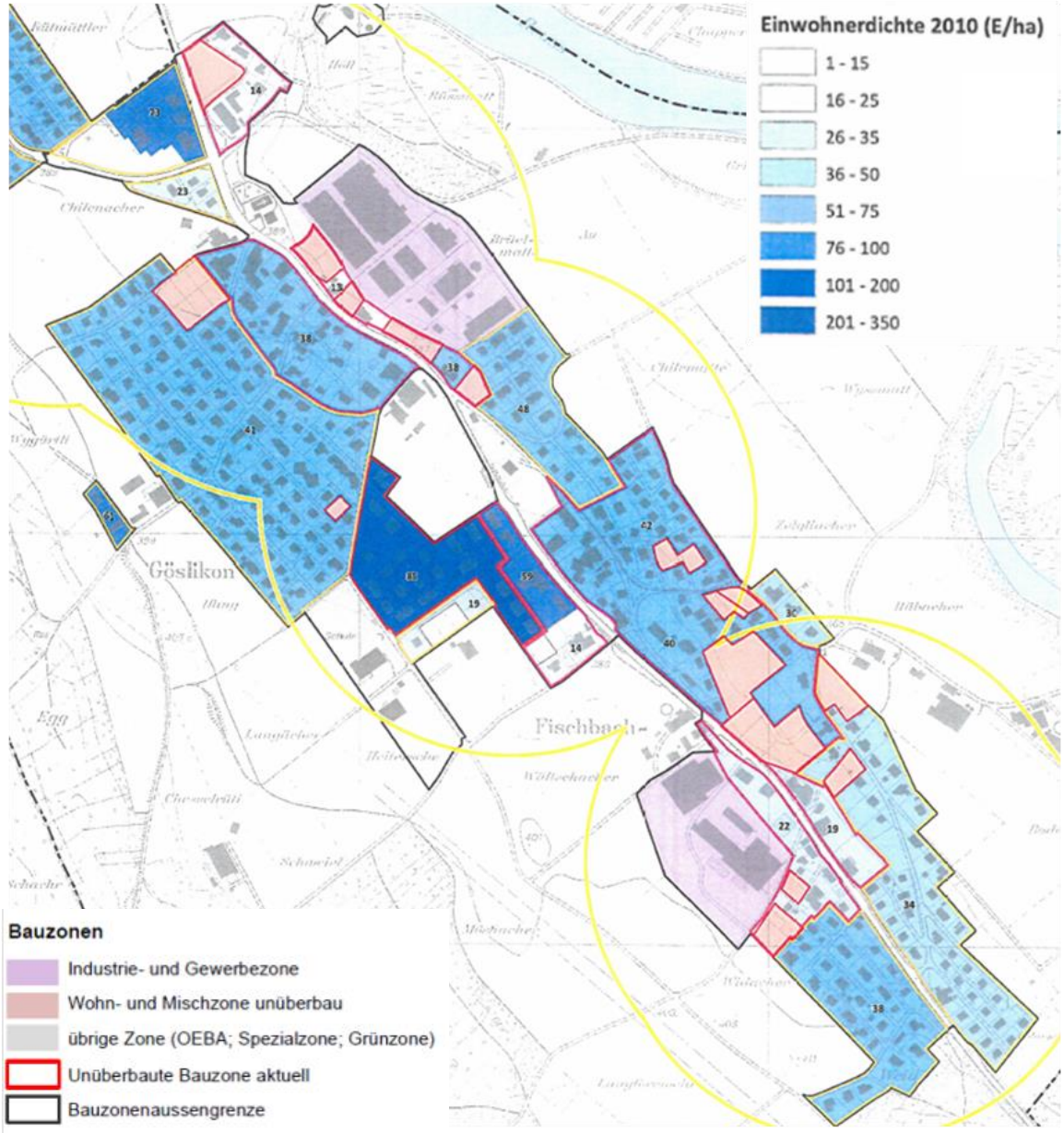


Abbildung 19: Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen im Jahr 2010, agis 25.09.2012

3.5.2 Stand der Überbauung

In Abbildung 20 wird ersichtlich, dass lediglich zwei grössere, unbebaute Gebiete vorhanden sind, welche sich im Unterdorf und im Zelgli befinden. Die restlichen Baulandreserven bestehen aus unbebauten Einzelparzellen.

Mit Ausnahme der Baulandreserve im Unterdorf gelten alle unbebauten Baulandparzellen als erschlossen gemäss RPG und deshalb auch als baureif. Für die Baulandreserve im Unterdorf (Gebiet Stenz) besteht eine Erschliessungsplanpflicht. Im Rahmen der

Gesamtrevision soll eine Gestaltungsplanpflicht verankert werden. Das Verfahren zum Gestaltungsplan Unterdorf wurde Anfang 2017 gestartet.

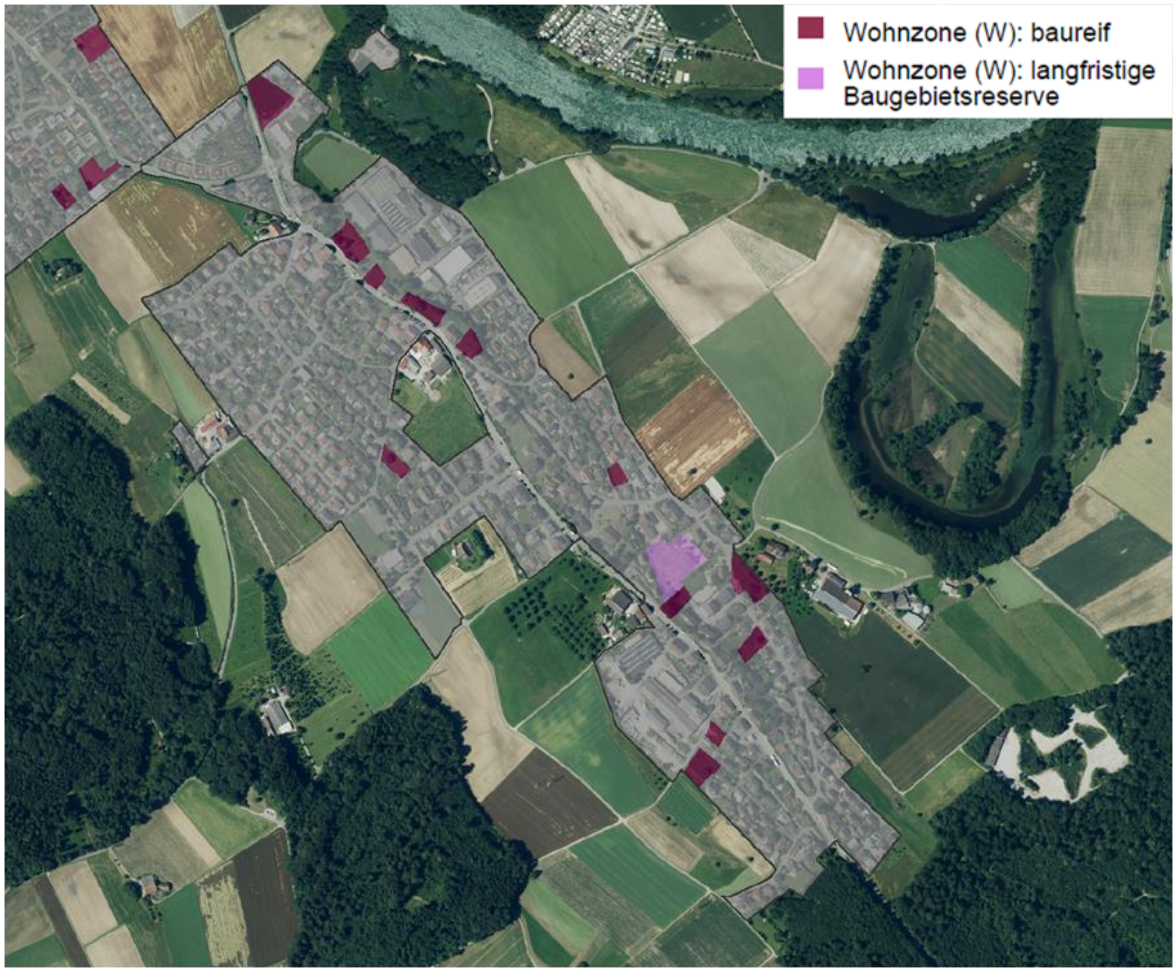


Abbildung 20: Stand der Erschliessung, agis 18.10.2016

3.5.3 Prüfung möglicher Auszonungen

Die Bauzonengrösse ist im Rahmen der Planung dennoch auf Vereinbarkeit mit Art. 15 ff. RPG zu prüfen. Geht das ermittelte Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen über die erwartete Bevölkerungsentwicklung gemäss kantonaler Prognose hinaus, ist vorab für unüberbaute Bauzonen am Siedlungsrand eine Auszonung zu prüfen.

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht der Teiländerungen Bauzonenplan sowie Bau- und Nutzungsordnung “Widacher“ vom 23. September 2014 stellte die Abteilung Raumentwicklung fest, dass die Dimensionierung der Bauzonen von einem im Vergleich zu anderen Landgemeinden deutlich höheren Bevölkerungswachstum ausgeht. Ein derartig höher veranschlagtes Wachstum, mit doppeltem Volumen gegenüber der Prognose, kann auf die Gemeinde und die Region spürbare Auswirkungen haben.

Die Bauzonendimensionierung wurde jedoch sowohl von der kantonalen Fachstelle, wie auch dem Regionalplanungsverbandes Mutschellen-Reusstal-Kelleramt befürwortet und als zweckmässig empfunden. Seit dieser Einschätzung haben sich keine wesentlichen Faktoren geändert, und die Aussagen können immer noch als gültig erachtet werden.

3.6 Kulturland

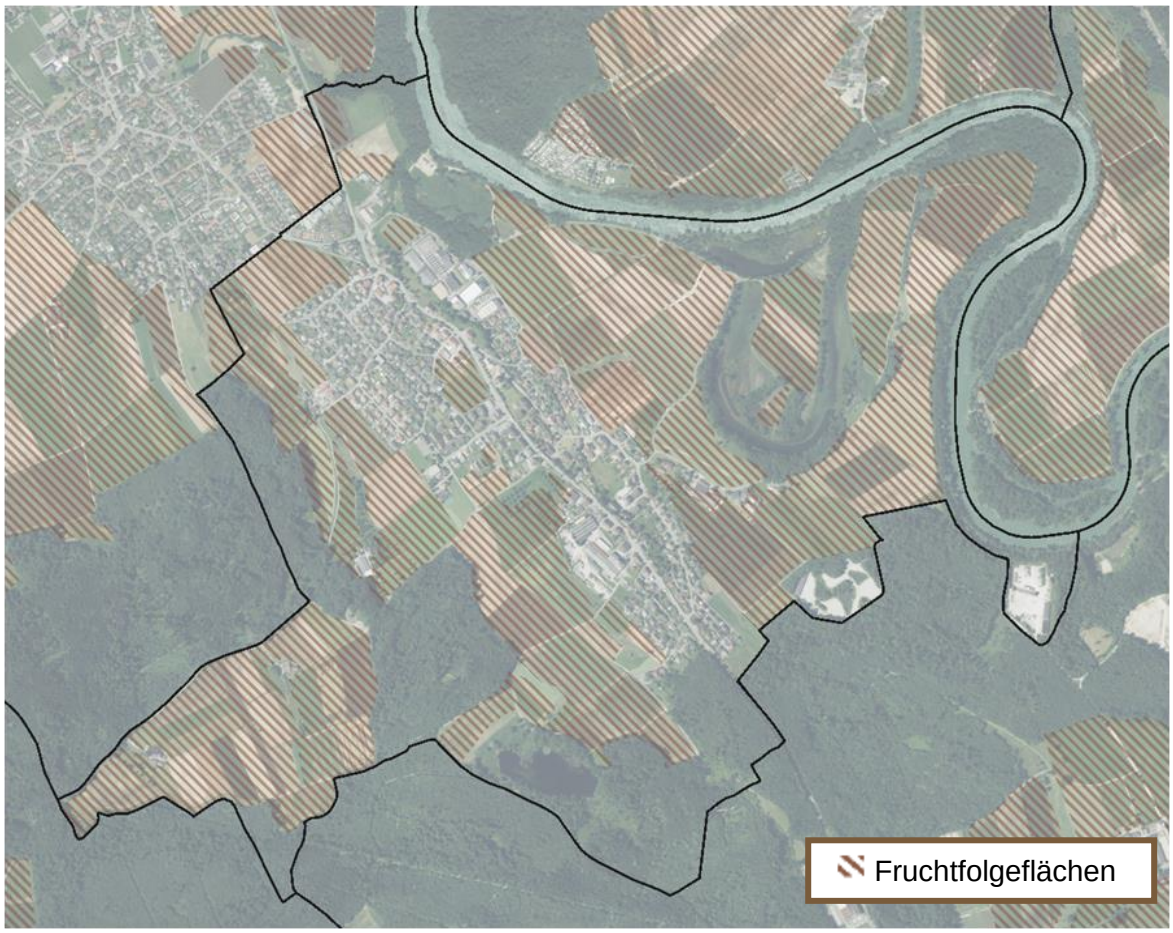


Abbildung 21: Fruchtfolgeflächen, agis 18.10.2016

Die Gemeinde Fischbach-Göslikon weist eine Gesamtfläche von 307 ha auf. Der Anteil des Landwirtschaftsgebietes an der Gemeindefläche beträgt rund 50%. Der grösste Teil der Landwirtschaftsfläche ist gemäss Richtplan als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen (siehe Abbildung 21). Die landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe liegen mit einer Ausnahme alle ausserhalb der Bauzone. Um entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten zu gewährleisten, bedarf es bei der Ausweisung von Landschaftsschutzzonen entsprechender Massnahmen (Siedlungseier). Zudem ist auch bei der Unterschutzstellung der Gebäude aktiver Landwirtschaftsbetriebe eine Abwägung hinsichtlich des allfälligen betrieblichen Umnutzungs- / Umbaubedarfs vorzunehmen.

3.7 Wald

Im Vorfeld der Kulturlandplanrevision nahm die Abteilung Wald des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) eine Aktualisierung der Waldausscheidung vor. Die neuen Waldflächen weichen an diversen Stellen geringfügig von den Waldflächen im rechtskräftigen Kulturlandplan ab. Die Waldfläche auf dem Gemeindegebiet von Fischbach-Göslikon hat sich dabei um 1.8 ha auf insgesamt 58.1 ha vergrössert. Die Waldflächen der aktuellen Waldausscheidung müssen unverändert in den Kulturlandplan übernommen werden (Waldbegriff gemäss Art. 2 WaG).

Diverse Waldgebiete in Fischbach-Göslikon sind im kantonalen Richtplan als „Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald“ ausgeschieden. Diese müssen im Kulturlandplan als „Naturschutzzone im Wald“ (Genehmigungsinhalt) ausgeschieden werden.

Im Wald zwischen Fischbach-Göslikon und Bremgarten verläuft ein kantonal bedeutender Wildtierkorridor (AG R9).

3.8 Natur und Landschaft

Fischbach-Göslikon liegt in einer landschaftlich und ökologisch wertvollen Region. Deswegen sind im kantonalen Richtplan verschiedene Flächen als Naturschutzgebiete ausgeschieden. Diese Flächen sind mit geeigneten Mitteln in der kommunalen Nutzungsplanung zu schützen

Gemäss LEP weist Fischbach-Göslikon eine überdurchschnittliche Anzahl an ökologisch wertvollen Gebieten auf. Dazu gehören Auen, Altläufe, Hoch- und Flachmoore, sowie ein dichtes Netz von Amphibienlaichgebieten und Fortpflanzungsgewässern für Libellen. Speziell erwähnenswert sind das Hochmoor Fischbacher Moos, eines der letzten Hochmoore im Kanton Aargau, sowie auch die vielen Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung.

Die Landwirtschaftsflächen sind weitestgehend ausgeräumt und auf eine leistungsstarke Landwirtschaft ausgelegt. Hecken oder andere Kleinstrukturen sind nur in geringer Anzahl vorhanden, was sowohl den ökologischen als auch den landschaftlichen Wert der Kulturlandschaft entscheidend reduziert. Insbesondere die Vernetzung der vorhandenen Naturschutzflächen wird dadurch behindert.

Pro Natura Aargau ist ein aktiver Grundeigentümer und Projektentwickler in der Reussebene. Ein aktuelles Aufwertungsprojekt betrifft das Grien in Fischbach-Göslikon, wo auf heutigem Landwirtschaftsland ein neues Seitengewässer der Reuss entstehen soll.

3.8.1 Siedlungsränder

Die Siedlungsränder repräsentieren eine Gemeinde und weisen eine starke Ausstrahlung nach aussen auf. Dementsprechend soll auf eine gute Gestaltung geachtet werden. Aufgrund der vorhandenen hohen landschaftlichen Qualität der umgebenden Landschaft erhöhen sich die Gestaltungsansprüche nochmals. Insbesondere bei dem südlichen Siedlungsrand von Fischbach und der Gewerbezone in Göslikon ist bei Bauprojekten eine besondere Sensibilität bezüglich der Gestaltung des Siedlungsrandes notwendig.

Siedlungsränder sollten über eine gute visuelle wie auch physische Durchlässigkeit verfügen. Der Übergangsbereich soll möglichst breit sein und ein ineinandergreifen von bebauter und unbebauter Fläche ermöglichen.

In der Bau- und Zonenordnung kann mit geeigneten Vorschriften die Qualität der Siedlungsränder sicherstellen. Um den Anforderungen an den Siedlungsrand jedoch vollumfänglich gerecht zu werden ist eine umfassende Analyse und daraus folgender Massnahmenkatalog empfehlenswert.

3.9 Gewässer

Neben den grossen Gewässern wie der Reuss, der Toten Reuss, der Stillen Reuss und der Weiher im Moos verlaufen weitere Bäche durch das Gemeindegebiet von Fischbach-Göslikon. Dazu gehören der Moosbach (Entwässerung Hochmoor) und der Wissbach in Fischbach, der Höllbach in Göslikon, sowie weitere Drainagen und Sauberwasserleitungen.

Aufgrund der durch den Kanton erstellten Fachkarte Gewässerraum sind entsprechende Gewässerräume auszuscheiden und in der BNO mit geeigneten Bestimmungen zu versehen. Wenn bereits genügende Schutzvorschriften bestehen, kann auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet werden.

Das Trinkwasser für Fischbach-Göslikon wird in der gemeinsamen Grundwasserfassung Niederwil gefördert. Die dazugehörige Grundwasserschutzzone betrifft auf dem Gemeindegebiet von Fischbach-Göslikon die Waldfläche im Gebiet Schweielholz / Egg. Landwirt-

schaftlich genutzte Flächen oder gar Siedlungsflächen sind keine innerhalb der Schutzzonen vorhanden.

Gemäss Richtplan ist ein Grossteil der Siedlungsfläche und insbesondere der obere Dorfteil und die oberhalb des Dorfes liegenden Landwirtschaftsflächen als kantonales Interessensgebiet für Grundwassernutzung ausgeschieden. Das Gebiet Moos ist zusätzlich als vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung eingetragen.

Gemäss Abt. Raumentwicklung des Kantons Aargau ist in den Zonenvorschriften der BNO zudem eine Regelung zum Schutz gegen Oberflächenabfluss zu verankern.

3.10 Umwelt und Naturgefahren

3.10.1 Lärm

In Fischbach-Göslikon sind v. a. die Bereiche entlang der Hauptstrassen dem Strassenverkehrslärm ausgesetzt.

Entlang der Bremgarter- und der Mellingerstrasse (K270) sind sämtliche Parzellen der 1. Bautiefe einer Zone mit ES III zugeordnet oder wurden bereits früher aufgrund der Lärmvorbelastung aufgestuft (ES III). Da die Parzellen bebaut sind und andernfalls als erschlossen zu beurteilen sind (Ausnahmen: Parzellen Nrn. 492, 62, 752 und 467), sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) als massgebende Belastungsgrenzwerte heranzuziehen, d. h. 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Diese Werte sind ab einem Abstand von max. 12 m ab dem Fahrbahnrand eingehalten (in einer Höhe von 4.5 m).

Im Bereich des südlichen Abzweigers der Alten Landstrasse von der Bremgarterstrasse wurden mehrere Parzellen von der Dorfzone (ES III) in die Wohnzone 3 (ES II) umgezont. Um die ES III beizubehalten, wurden die Parzellen 95, 99, 591, 948, 949, 950, 957 bzw. Teile davon mit einer Lärmvorbelastung belegt. Ebenfalls neu mit einer Lärmvorbelastung belegt wurde die Parzelle 501 am südlichen Ortsausgang.

Die genannten Parzellen, welche als nicht erschlossen zu beurteilen sind (Parz. 95, 99), müssen die PW der ES III einhalten, d. h. 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Parzellen befinden sich in einem stark von der Kantonsstrasse abfallenden Hangbereich. Die Planungswerte sind ab einem Abstand von max. 25 m zum Fahrbahnrand eingehalten. Die Einhaltung der Planungswerte sind im Rahmen der Sondernutzungsplanung nachzuweisen.

Gemäss Art. 13 LSV sind die Strassen als ortsfeste Anlagen so weit zu sanieren, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist und dass die IGW nicht überschritten werden. Dies kann bspw. durch lärmarme Beläge, Lärmschutzwände, verkehrsberuhigende Massnahmen erreicht werden, wobei auf Lärmschutzwände innerhalb des Dorfes aufgrund der Trennwirkung nach Möglichkeit verzichtet werden sollte. Gemäss Strassenlärmkataster Sanierungsstand des Kantons Aargau (Stand Januar 2017) ist die Sanierung in Fischbach-Göslikon in der Projektierungsphase.

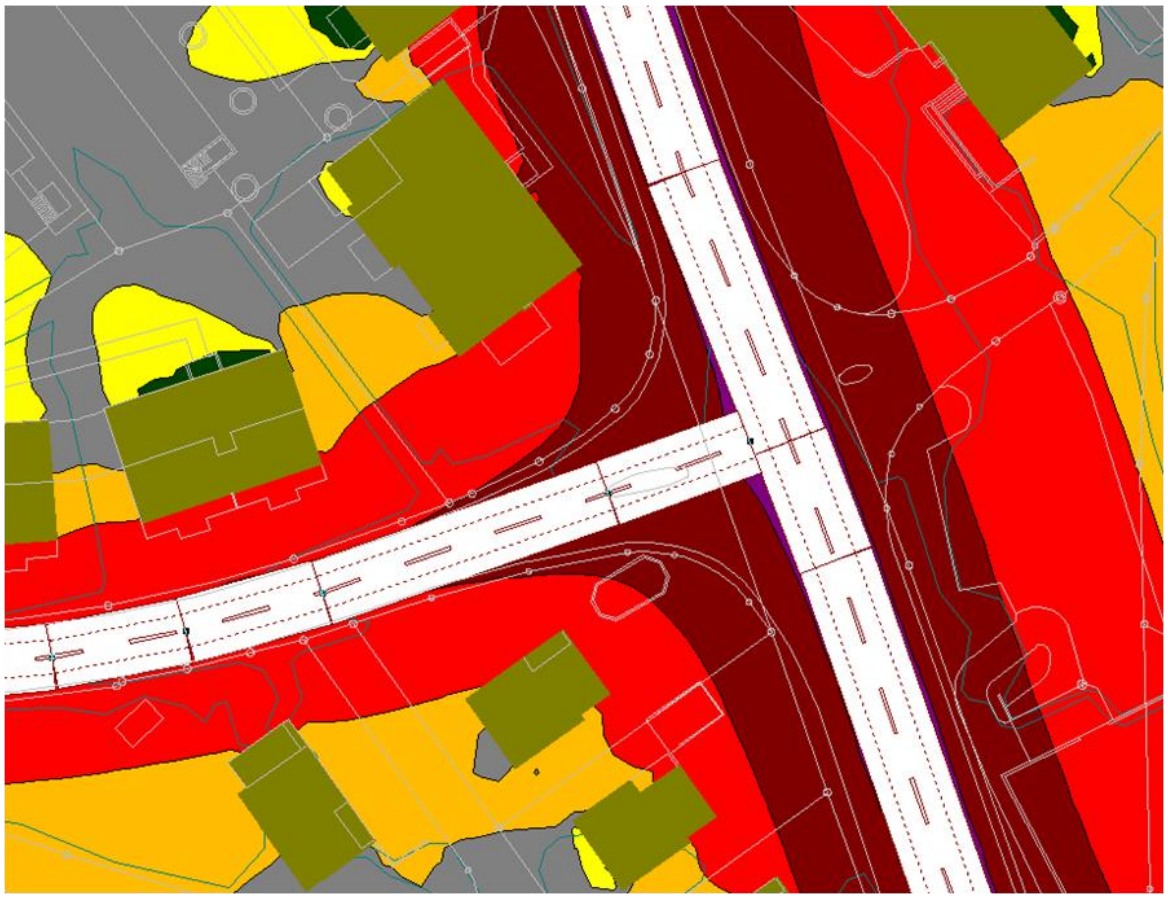


Abbildung 22: Resultat der Lärmberechnung im Kreuzungsbereich der Kantonsstrassen

3.10.2 Nichtionisierende Strahlen

Die Swissgrid plant den Ausbau der bestehenden 2 x 220-kV-Leitung vom KKW Beznau bis zum Unterwerk Mettlen (Abschnitte der 380-kV-Leitung UW Niederwil-UW Obfelden (AG/ZH)). Diese Leitung stellt einen Engpass im schweizerischen und europäischen Übertragungsnetz dar und soll durch eine 2 x 380-kV-Leitung ersetzt werden. Der Standort dieser neuen Hochspannungsleitung ist noch nicht exakt festgelegt. Ein möglichst grosser Abstand zum Siedlungsgebiet sollte angestrebt werden.

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.“

Ab einem Abstand von ca. 80 m zur Trasseeachse wird der Anlagegrenzwert von 1µ Tesla eingehalten. Dieser ist für neue Anlagen, worunter auch eine Spannungserhöhung fällt, zwingend einzuhalten (Art. 15 NISV). Einzelne bestehende Wohngebäude innerhalb der Bauzone weisen zur bestehenden Leitung einen zu geringen Abstand auf.

3.10.3 Belastete Standorte

Der kantonale Altlastenkataster umfasst auf dem Gemeindegebiet von Fischbach-Göslikon 4 Ablagerungsstandorte. Betriebsstandorte sind keine vorhanden. Die Ablagerungsstand-

orte befinden sich im Rüssmättlibort (Kategorie gem. Art. 5 lit. 4a AltlV), sowie in Rüti und im Zelgli (beide Standorte Kategorie gem. Art. 5 lit. 4b AltlV).

3.10.4 Hochwasserschutz

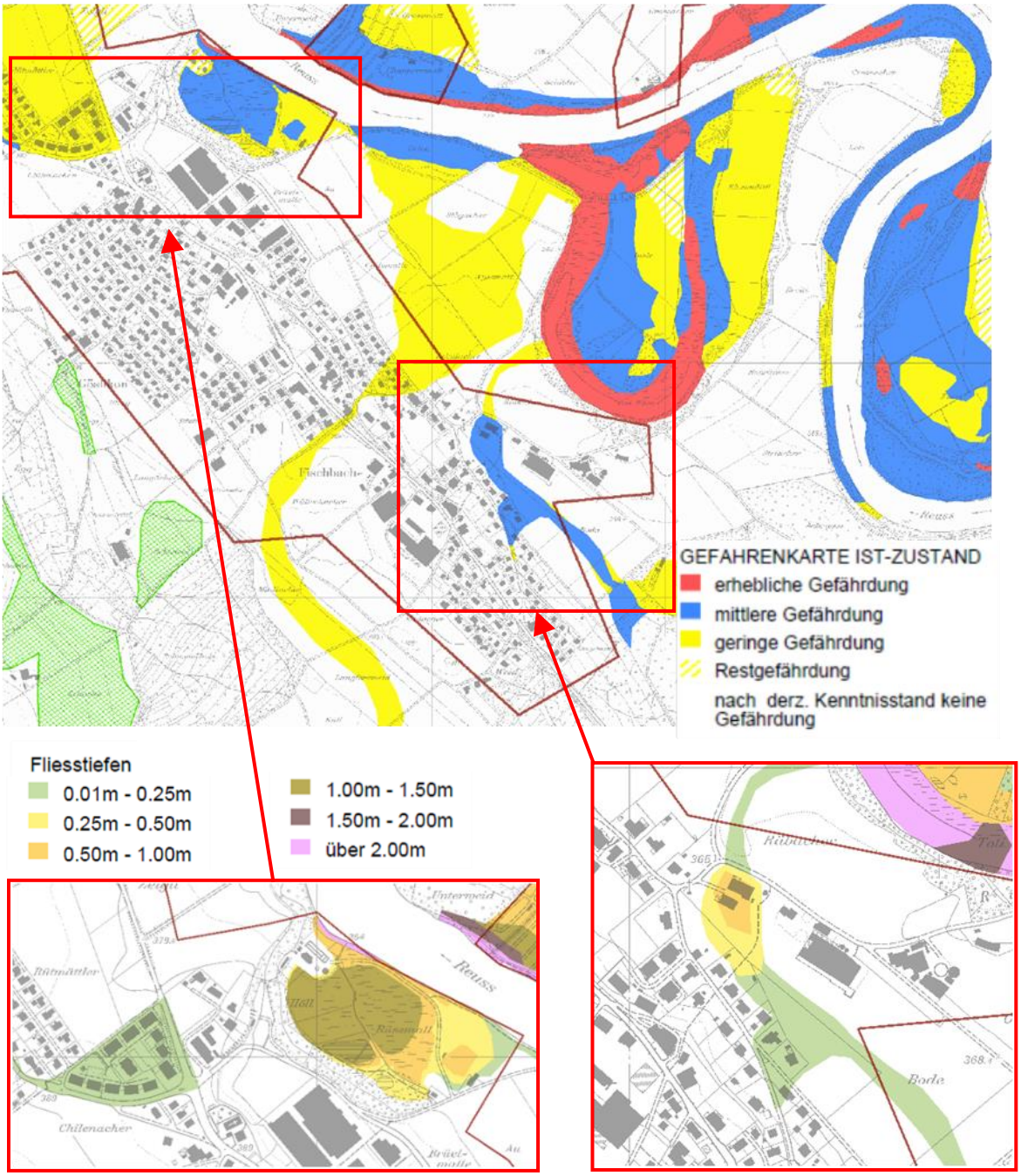


Abbildung 23: Gefahrenkarte Hochwasser, Fliesstiefen HQ100 (agis)

Das Siedlungsgebiet von Fischbach-Göslikon liegt leicht erhöht zur Reuss und bleibt daher auch bei grossen Hochwasserereignissen weitestgehend von Gebäudeschäden verschont. Lediglich das Schützenhaus wird bei einem Extremereignis (EHQ, seltener als 300-jährliches Ereignis) von der Reuss überschwemmt. Die dabei erwartete Fliesstiefe liegt zwischen 0.25 m und 0.50 m.

Die wenigen gefährdeten Flächen im Siedlungsgebiet sind entlang der Bäche und der eiszeitlichen Schmelzwasserrinne vorhanden, welche als “Notüberlauf“ für den Weiher Moos fungiert. Eine mittlere Gefährdung besteht für die Liegenschaften an der Zimmerrainstr. 8, 10, 12 und 14. Auch für die Hofflächen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs an der

Fohlenweidstr. 2, der 2019 abgerissen wurde, besteht eine mittlere Gefährdung. Diese Flächen befinden sich allerdings in der Landwirtschaftszone und ein Neubau an der Stelle des abgebrochenen Gebäudes ist ausgeschlossen.

Für verschiedene weitere Liegenschaften besteht eine geringe Gefährdung. Dies betrifft Gebäude an der Grenzstrasse, der Schweielstrasse, der Unterdorfstrasse, dem Reussblickweg, dem Lerchenweg sowie dem Kilchmattenweg.

Bauzonen, welche über eine Gefährdung gemäss Gefahrenkarte verfügen, müssen mit einer Hochwassergefahrenzone in der kommunalen Nutzungsplanung überlagert werden.

3.10.5 Störfallvorsorge

Die 70 bar Erdgashochdruckleitung Staffelbach – Schlieren quert das Gemeindegebiet von Fischbach-Göslikon. Der Konsultationsbereich beträgt 100 Meter.

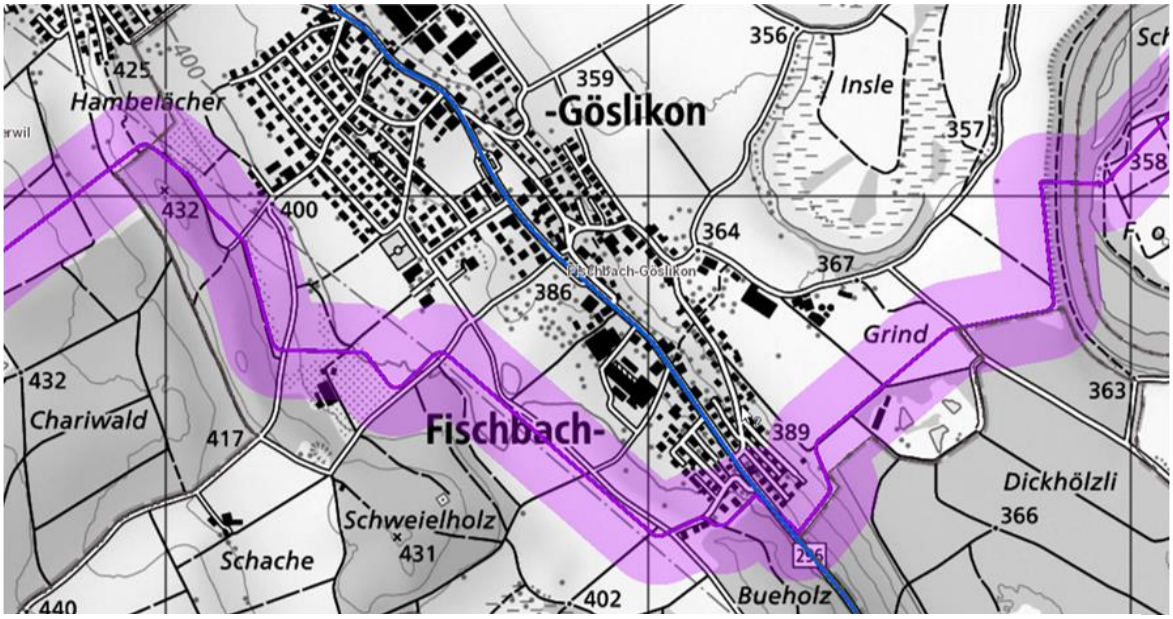


Abbildung 24: Erdgashochdruckleitung SWISSGAS mit Konsultationsbereich 100m (agis)

Gemäss der Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ muss anlässlich der Nutzungsplanungsrevision geprüft werden, ob allfällige Anpassungen der Nutzungsplanung innerhalb des Konsultationsbereichs liegen und ob die Anpassungen eine Risikoveränderung zur Folge haben.

In Fischbach-Göslikon liegt der Konsultationsbereich mehrheitlich ausserhalb des Baugebiets. Lediglich das südliche Siedlungsgebiet von Fischbach sowie einzelne Parzellen in der Egg und beim Schulhaus befinden sich innerhalb des Konsultationsbereichs. Eine Intensivierung der Nutzung ist in keinem dieser Gebiete vorgesehen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Anpassungen der Nutzungsplanung für die Störfallvorsorge keine Risikoveränderung zur Folge haben. In den betroffenen Wohnquartieren ist - wenn überhaupt - nur eine geringe Erhöhung der Einwohnerdichte zu erwarten ist.

Gemäss Planungshilfe ist somit keine weitere Koordination erforderlich.

4 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) zeigt die langfristige Entwicklung der Gemeinde in Abstimmung mit den verschiedenen Teilbereichen Siedlung, Natur und Landschaft und Verkehr auf. Die Grundlage für die Erarbeitung des REK's bilden neben der umfassenden Analyse auch das Entwicklungsleitbild (Siehe 2.4.1), welches vom Gemeinderat mit Beschluss vom 13.06.2016 genehmigt wurde, sowie der kommunale Gesamtplan Verkehr, in welchem die Ziele und Handlungsfelder der zukünftigen Entwicklung festgehalten sind.

Die Pläne zum REK sind im Anhang enthalten und bilden einen integralen Bestandteil des vorliegenden Konzeptes. Nachfolgend sind die Stossrichtungen in den unterschiedlichen Quartieren von Fischbach-Göslikon beschrieben.

4.1 Siedlung

Dorfkern

- Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung.
- Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten.
- Erhalt des historischen Strassendorfcharakters.

Nutzung, quantitative Entwicklung und städtebauliche Veränderung:

- Erhalt der Ursprungsnutzung mit nur geringer quantitativer Entwicklung
- Erhalt vorhandener Strukturen

Chancen:

- Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmassnahmen
- Anpassung an heutige Wohn- und Arbeitsstandarts.

Risiken:

- Verlust von Identität
- Schädigung des Ortsbildes aufgrund von Projekten mit geringer Qualität.
- Zu geringer Investitionsdruck verhindert notwendige Sanierungen

Teilgebiet 1.1

In direkter Umgebung zur denkmalgeschützten Pfarrkirche ist bei Neu- oder Umbauten auf eine besonders schonende Einpassung in das bestehende Kirchenensemble zu achten. Die Zusammenarbeit mit dem kantonalen Denkmalschutz ist zwingend notwendig.

Teilgebiet 1.2

Im Dorfkern von Göslikon ist insbesondere der historische Strassendorfcharakter erhaltenswert. Sowohl die Mellingerstrasse als auch die Wohlerstrasse verfügen über Gebäude, welche den Strassenraum entscheidend verengen und dementsprechend prägen.

Teilgebiet 1.3

Die Hofgruppe in der Reussebene wird durch verschiedene einzelne erhaltenswerte und bereits in der Substanz geschützten Bauten geprägt. Diese Bauten sind zwingend zu erhalten. Bei Neu- oder Umbauten in der Umgebung muss auf die geschützten Gebäude Rücksicht genommen werden.

Teilgebiet 1.4

Der Dorfkern von Fischbach erstreckt sich schmal entlang der Bremgartenstrasse. Der historische Strassendorfcharakter ist dabei besonders gut sichtbar. Die für den Strassenraum wichtigen Bauten sind wie die dazugehörenden Vorplätze und Vorgärten erhaltenswert.

Wohngebiete

- Erhalt der Quartierstruktur
- Schliessung von Baulücken

Nutzung, quantitative Entwicklung und städtebauliche Veränderung:

- Beibehalt der Wohnnutzung
- Nur geringe quantitative Entwicklung
- Weitgehender Erhalt vorhandener Baustrukturen
- Punktuelle bauliche Ergänzungen

Chancen:

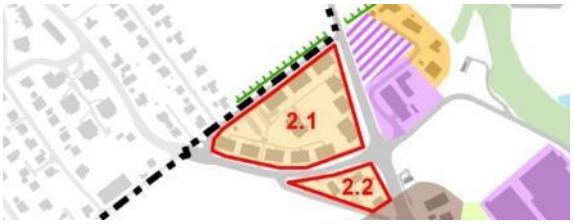
- Erhöhung der Einwohnerdichte und gleichzeitiger Erhalt der Quartierstruktur

Risiken:

- Ortsbauliche Integration; Veränderung des Ortsbildes

Teilgebiet 2.1

Die Einwohnerdichte des Quartiers Grenzstrasse ist hoch und entspricht den kantonalen Anforderungen. Das Mehrfamilienhausquartier soll jedoch insbesondere hinsichtlich der Fussverkehrserschliessung aufgewertet werden. Sofern die Möglichkeit sich ergibt, ist auch die Aussenraumqualität zu verbessern und die Parkierungssituation zu prüfen.



Teilgebiet 2.2

Das Einfamilienhausquartier eignet sich insbesondere durch seine Nähe zur Kirche nicht für eine Nachverdichtung. Die Gebäude sollen im heutigen Umfang erhalten und bei Bedarf erneuert werden.

Teilgebiet 2.3

Ein Grossteil der Einfamilienhäuser im Gebiet Jfang / Hambelächer wurden in den letzten 20 Jahren neu erstellt. In naher Zukunft ist deshalb mit einem geringen Erneuerungsbedarf zu rechnen. Bei Gelegenheit kann auf privater Initiative eine Nachverdichtung auf einzelnen Parzellen stattfinden.

Teilgebiet 2.4

Das Zentrum entlang der Schul- sowie Bodenackerstrasse besteht vorwiegend aus Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser und weist eine hohe Einwohnerdichte auf. Die hohe Einwohnerdichte sowie die bestehende Quartierstruktur sollen erhalten bleiben.

Teilgebiet 2.5

Jüngere Reiheneinfamilienhaussiedlung. Keine oder nur geringe bauliche Entwicklungen in den nächsten 20 Jahren zu erwarten.

Teilgebiet 2.6

Jüngeres Einfamilienhausquartier. Keine oder nur geringe bauliche Entwicklung in den nächsten 20 Jahren zu erwarten.

Teilgebiet 2.7

Mehrheitlich neue Ein- und Mehrfamilienhäuser. Geringe städtebauliche Qualitäten und grössenteils störender Einfluss auf das Ortsbild. Mangelhafte Einpassung neuerer Bauten insbesondere in Bezug auf die Hangkante. Die zukünftige Bebauung im Teilbereich 4.1 ist deswegen umso besser auf den nördlich gelegenen historischen Dorfkern sowie die Hangkante abzustimmen.

Wohngebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential

- Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen Entwicklungsreserven
- Schonende Erneuerung / Nachverdichtung **auf privater Initiative** ermöglichen.
- Generationenwechsel fördern, um die Einwohnerdichte ohne bauliche Verdichtung wieder erhöhen zu können.

Nutzung, quantitative Entwicklung und städtebauliche Veränderung:

- Beibehalt der Wohnnutzung
- Anpassung und Erweiterung des Baubestandes
- Mittlere quantitative Entwicklung
- Erhalt bestehender Siedlungstypologie und Weiterentwicklung/Teilersatz bestehender Baustrukturen
- Realisierung höherer Einwohnerdichten

Chancen:

- Erhöhung der Einwohnerdichte und gleichzeitige schonenden Erneuerung der Quartierstruktur.

Risiken:

- Ortsbauliche Integration
- Veränderung des Ortsbildes

Teilgebiet 3.1

Einfamilienhausquartier, teilweise mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung am nördlichen Siedlungsrand von Göslikon. Durch die grossen Parzellenflächen ist eine zusätzliche bauliche Verdichtung möglich.

Teilgebiet 3.2

Einfamilienhausquartier teilweise mit Erneuerungsbedarf. Gute Lage innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Kleinteilige gleichmässige Parzellenstruktur, im östlichen Bereich besteht Potential für eine parzellenübergreifende Innenentwicklung.

Teilgebiet 3.3

Quartier mit Einfamilienhäusern unterschiedlichen Alters und unterschiedlichem Erneuerungsbedarf. Bebaubarkeit aufgrund der Hangkante eingeschränkt. Erneuerung / Verdichtung parzellenweise und je nach Bedarf.

Teilgebiet 3.4

Gruppe mit Einfamilienhäusern in der Talsohle. Bei einer allfälligen baulichen Verdichtung ist insbesondere auf das angrenzende Kulturland Rücksicht zu nehmen und der Siedlungsrand ansprechend zu gestalten.

Teilgebiet 3.5

Südliches Dorfgebiet von Fischbach mit mehrheitlich Einfamilienhäuser. Aufgrund der geringer Einwohnerdichte und des überdurchschnittlich hohen Alters der Bewohner wird das Quartier in den nächsten 20 Jahren sowohl baulich, wie auch in der Einwohnerstruktur eine Veränderung erfahren.

Bei baulichen Verdichtungen ist auf die Hangkante und den Siedlungsrand in besonderem Mass Rücksicht zu nehmen. Gleichzeitig soll das Quartierbild erhalten bleiben. Beispiel einer sinnvollen Innenentwicklung wäre der Ersatzneubau von Einfamilien- mit Doppeleinfamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern.

Entwicklungsgebiete Wohnen

- Entwicklung von gut gelegenem, unbebautem oder ungenutztem Bauland
- Hohe, aber verträglich Dichte
- Gute Eingliederung von Neubauten in die bestehende Situation vor Ort
- Etappierung der Bauprojekte

Nutzung, quantitative Entwicklung und städtebauliche Veränderung:

- Vorwiegend Wohnnutzung, geringer Anteil an Gewerbenutzung möglich.
- Gesamtbetrachtung der Gebiete vor Beginn der Bebauung und Festlegung von Gestaltungsgrundsätzen mit geeigneten raumplanerischen Mitteln.

Chancen:

- Auffangen des prognostizierten Bevölkerungswachstums, ohne Vergrösserung der Bauzone.
- Entlastung der bestehenden Wohnzone vom Druck nach Verdichtung.

Risiken:

- Die Neubauten wirken aufgrund der hohen Dichte störend auf das Ortsbild.

Teilgebiet 4.1

Landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Aufgrund der Nähe zum Dorfzentrum und der prägenden Hangkante werden grosse gestalterische Anforderungen an eine Bebauung gestellt. Eine Überbauung mit einer zu hohen baulichen Dichte würde sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Deshalb sind auch kleinere Gebäudetypen möglich. Um die Hangkante zu sichern und der sensiblen Situation im Ortsgefüge Rechnung zu tragen ist eine Gestaltungsplanpflicht anzustreben.

Aufgrund einer ersten Bauanfrage wurde mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans begonnen.

Teilgebiet 4.2

Neuorientierung / Umnutzung des Gewerbeareals Widacher. Komplette Neubebauung mit einer hohen Dichte erwünscht. Gute Integration insbesondere des historischen Strassenraumes wie auch des Siedlungsrandes.

Aufgrund der Grösse des Areals ist zudem eine gute Etappierung wichtig. Eine vollständige Realisierung ist in den nächsten 20 Jahren zu erwarten.

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes (genehmigt: Dez. 2018), wurden entsprechende Vorgaben berücksichtigt.

Zentrum

- Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten langfristig sichern

Nutzung, quantitative Entwicklung und städtebauliche Veränderung:

- Beibehalt der Mischnutzung
- Quantitative Entwicklung im Detailhandel erwünscht.
- Erhalt und bei Bedarf Ersatz der vorhandenen Baubestandes.

Chancen:

- Attraktive Einkaufsmöglichkeit im Dorf behalten, insbesondere für Personen mit eingeschränkter Mobilität.

Risiken:

- Verlust der Nahversorgungsmöglichkeit aufgrund geringer Umsatzzahlen oder fehlender Entwicklungsmöglichkeiten

Teilgebiet 5.1

Das Zentrum Lohren und der VOLG stellen eine wichtige Einkaufsmöglichkeit für die Bevölkerung von Fischbach-Göslikon dar. Insbesondere der VOLG ist von grosser Bedeutung für das Dorf und soll erhalten werden. In der Nutzungsplanung sind die Voraussetzungen für den Weiterbetrieb und allfälligen Ausbauten der Verkaufsnutzung auch für die Zukunft zu gewährleisten.

Gewerbegebiete

- Weiterentwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe gewährleisten

Nutzung, quantitative Entwicklung und städtebauliche Veränderung:

- Neubauten je nach Bedarf der ansässigen Firmen
- Erhalt der Gewerbenutzung

Chancen:

- Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze und Schaffen von neuen.

Risiken:

- Schutz vor übermässigen Immissionen auf die Wohnquartiere durch die Gewerbenutzung notwendig.

Teilgebiet 6.1

Einziges reines Gewerbegebiet von Fischbach-Göslikon in der Reussebene. Verschiedene Firmen des produzierenden Gewerbes. Die Betriebe sollen weiterhin die Möglichkeit erhalten sich auch baulich weiterzuentwickeln und gleichzeitig soll das angrenzende Wohnquartier von übermässigen Immissionen geschützt werden.

Teilgebiet 6.2

Bestehendes Wohn- und Gewerbegebiet am nördlichen Dorfrand. In dem Gebiet liegen die letzten verbliebenen unbebauten Gewerbeflächen. Das Teilgebiet soll weiterhin dem Wohnen und dem Gewerbe dienen.

Öffentliche Nutzungen

- Sichern der Flächen für die öffentlichen Nutzungen (Schule, Gemeinde, etc.) für die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse.

Nutzung, quantitative Entwicklung und städtebauliche Veränderung:

- Beibehalt der Nutzung
- Quantitative Entwicklung nach Bedarf

Chancen:

- Auch bei einem Wachstum der Gemeinde steht genügend Bauland für öffentliche Einrichtung zur Verfügung.

Risiken:

- Verträgliche Gestaltung des Siedlungsrandes als Herausforderung.

Teilgebiet 7.1

Beim Schulhaus in Fischbach-Göslikon sind auch für zukünftige Neu- und Ausbauten genügend grosse Baulandreserven vorhanden. Dies soll zwingend beibehalten werden, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde im schulischen Bereich langfristig zu sichern.

Teilgebiet 7.2

Im Umfeld des Gemeindehauses besteht ebenfalls bereits gesicherter unbebauter Raum für eine öffentliche Nutzung. Diese Flächen sind für eine spätere öffentliche Nutzung auch weiterhin bereitzuhalten.

Teilgebiet 7.3

Der Bereich der ehemaligen Kläranlage soll ausgezont und einer geeigneten Nichtbauzone zugeführt werden.

4.2 Natur und Landschaft

Natur + Landschaft im Siedlungsgebiet

- Grünfläche im Siedlungsgebiet erhalten

Nutzung, quantitative Entwicklung und städtebauliche Veränderung:

- Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung erwünscht.
- Keine baulichen Entwicklungen

Chancen:

- Erhalt wertvoller Grünräume und landschaftlich prägender Elemente

Risiken:

- Keine

Teilgebiet 8.1

Die Hangkante im bestehenden Siedlungsgebiet bildet einen markanten Abschluss der Reussebene, welcher für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung ist.

Die Hangkante soll in den Bereichen, in welchen sie noch nicht durch Bauprojekte beeinträchtigt wurde, von einer Bebauung freigehalten werden. Kleinbauten zur Gartenpflege, Sitzplätze, Spielgeräte oder ähnliches sollen den jeweiligen Grundeigentümern allerdings ermöglicht werden, sofern die Hangkante dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Teilgebiet 8.2

Die landwirtschaftliche Nutzfläche innerhalb des Siedlungsgebietes bildet den südlichen Abschluss des ursprünglichen Ortsteils von Göslikon und soll mit der bestehenden Nutzung beibehalten werden.

Teilgebiet 8.3

Die Gestaltung des Siedlungsrandes stellt entlang der gesamten Bauzonengrenze eine Herausforderung dar. Die Siedlungsränder sollen ansprechend gestaltet werden und es soll sowohl die physische wie auch die optische Durchlässigkeit gewährleistet werden.

Zwei Bereiche sind jedoch von ihrer Bedeutung her vorrangig.

Der Siedlungsrand am nördlichen Dorfeingang wirkt als „Visitenkarte“ von Fischbach-Göslikon gegen aussen. Aufgrund der relativ neuen Bebauung und der Gemeindegrenze bestehen auf absehbare Zeit allerdings keine Gestaltungsspielräume.

Der westliche Siedlungsrand von Göslikon ist aufgrund der Nähe zur Landschaftsschutzzone um den Drumlin und der zu erwartenden intensiven baulichen Entwicklung (insb. Widacher) von hoher Relevanz. Im Gestaltungsplan Widacher wurden bereits Anforderungen an die Gestaltung des Siedlungsrandes gestellt.

Landwirtschaft, Naturschutz und Wald ausserhalb des Siedlungsgebietes

- Natur in ihrer Einzigartigkeit schützen
- Landwirtschaftliche Hauptnutzung langfristig sichern
- Zugang der Bevölkerung zur Natur erhalten.

Nutzung, quantitative Entwicklung und städtebauliche Veränderung:

- Vorrangige landwirtschaftliche Nutzung erhalten

Chancen:

- Langfristige Planungssicherheit für die Bewirtschafter schaffen
- Attraktivere Freizeitmöglichkeiten

- Keine quantitative Entwicklung oder städtebaulichen Veränderungen
- Attraktive Infrastruktur für die Erholungsnutzung zur Verfügung stellen.
- Höherer ökologischer Wert durch gezielteren Schutz

Risiken:

- Konfliktzonen zwischen den verschiedenen Nutzergruppen

Reussebene

Die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzergruppen sind aufeinander abzustimmen. Die Zugänglichkeit soll ungeschmälert erhalten werden und durch eine klare Regelung der Nutzungsflächen eine Planungssicherheit für die Bewirtschafter geschaffen werden.

Landwirtschaftliche Hauptnutzung

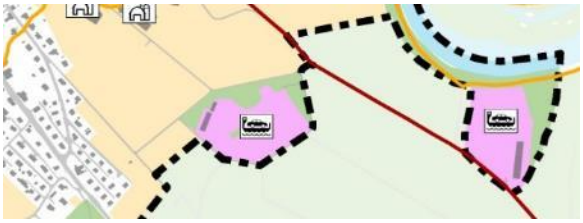
Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen erhalten werden. Die in der Landwirtschaftszone liegenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen weiterhin die Möglichkeit erhalten, bei Bedarf Aus-, Um- oder Neubauten zu realisieren.
Landschaftlich bedeutende Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten

Naturschutzgebiet Moos

Das Naturschutzareal Moos stellt ein gelungenes Beispiel dar, wie Naturschutz und Erholungsnutzung gemeinsam gewährleistet werden kann. Diese Koexistenz soll auch zukünftig beibehalten werden.

Militärische Nutzungen

Die militärisch genutzten Flächen sollen im bestehenden Rahmen bestehen bleiben.



4.3 Verkehr

Parallel zur Revision der Nutzungsplanung wurde ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erstellt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden Ziele und Handlungsfelder definiert und Massnahmen ausgearbeitet. Die Gemeinde strebt mit dem KGV die folgenden Ziele an:

1. Koexistenz der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer fördern
2. Gestaltung funktionaler und attraktiver Strassenräume für alle Verkehrsteilnehmer
3. Verbesserung der Verkehrssicherheit
4. Zweckmässige Erschliessung von Wohnquartieren und Gewerbezonen sowie der Anlagen für Freizeit, Erholung und Sport
5. Regelung der Parkierung
6. Stärkung des Öffentlichen Verkehrs
7. Komfortable, sichere und direkte Fuss- und Radwege
8. Zweckmässige Information und Motivation der Verkehrsteilnehmenden im Sinne eines Mobilitätsmanagements

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ergibt sich durch die obengenannten Ziele kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Bei Neuerschliessungen von grösseren Gebieten muss jedoch die zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden, wobei sich die Festsetzung einer Erschliessungs- oder Gestaltungsplanpflicht eignet.

5 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE UND -INSTRUMENTE

Nachfolgend werden die verschiedenen Planungsinstrumente erläutert: Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Zudem werden die verschiedenen festgesetzten Schutzobjekte aufgeführt, welche sowohl im Bauzonen- als auch im Kulturlandplan enthalten sind und ggf. durch entsprechende Bestimmungen der BNO gesichert werden. Ein weiterer Abschnitt befasst sich mit den bestehenden Sondernutzungsplanungen und Ihrer Konformität in Bezug auf die Revision der BNO, insbesondere hinsichtlich der Übernahme der neuen Baubegriffe und Messweisen. Bei Revisionen der Nutzungsplanung sind selbstverständlich auch die verkehrlichen Konsequenzen von Anpassungen zu berücksichtigen, um allfälligen Problemen vorbeugen zu können.

5.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden keine neuen, verkehrlich relevanten Flächen der Bauzone zugewiesen. Vielmehr werden Lückenschlüsse vorgenommen, deren Erschliessung bereits vollständig besteht (siehe Kapitel 5.2.2.10 und 5.2.2.11).

Wie bereits in Kapitel 3.5.2 hinsichtlich des Standes der Überbauung vermerkt, sind die bislang unüberbauten Flächen mit Ausnahme des Gebietes Unterdorf erschlossen. Beim Gebiet Unterdorf sowie dem Gebiet Widacher stellt sich die Frage der inneren Erschliessung, welche im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden als eine gesamtheitliche Erschliessung, möglichst mit gemeinsamer Tiefgarage / Einstellhalle, erfolgen soll.

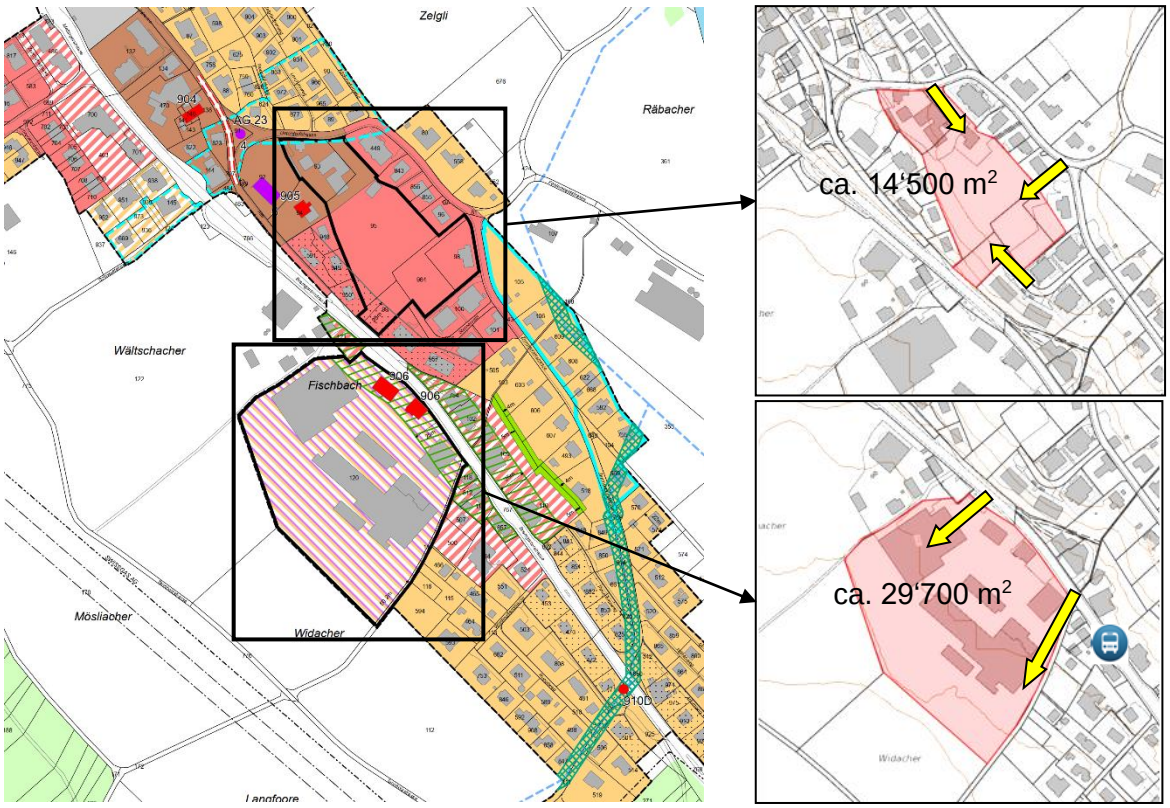


Abbildung 25: Grössere Reserveflächen und mögliche Erschliessungsrichtungen

Die Kapazität der Bauzonen bleibt durch die Gesamtrevision insgesamt unverändert und umfasst wie im Kapitel 3.5 ausgeführt ungefähr 2‘000 Einwohner. Bei Vollausbau ist deswegen mit einer Zunahme von 260 Personenwagen zu rechnen. (650 PKW / 1‘000 E. in Fischbach-Göslikon; Quelle: Motorfahrzeugstatistik AG 2016 abgerufen am 20.02.2017)

Der Mehrverkehr, der bei entsprechender Bebauung aus den beiden grösseren Flächen sowie den verstreut in der Gemeinde liegenden bislang unüberbauten Parzellen resultiert wird zwar festzustellen sein, sich aber in einem für das Siedlungsgebiet verträglichen Mass bewegen. Die Kantonsstrassen, wie auch die Gemeindestrassen, verfügen über ausreichende Kapazitäten, um den erwarteten Mehrverkehr aufzunehmen. Die bestehende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr kann hierbei allenfalls zu einer Verringerung der Fahrten führen.

Aufgrund der hohen Verkehrsmenge auf der Kantonsstrasse K270 sind jedoch die Kapazitäten der betroffenen Kantonsstrassenanschlüsse bei grösseren Überbauungen zwingend zu überprüfen. Bei dem Anschluss Langfohrenstrasse ist dies bereits erfolgt.[1]

5.2 Bauzonenplan und Kulturlandplan

Der vorliegende revidierte Bauzonenplan (BZP) und der separate Kulturlandplan (KLP) basieren auf der amtlichen Vermessung (Stand Sommer 2016, Bezugsrahmen LV 95). Die rechtskräftigen Pläne (genehmigt 1998) lagen teilweise nicht digital vor, weshalb eine Digitalisierung erforderlich war, die als Revisionsgrundlage dient. Selbstverständlich wurden auch die seit 1998 vorgenommenen Teiländerungen berücksichtigt.

5.2.1 Aufarbeitung Zonenplan und resultierende Anpassungen

Der bestehende Zonenplan wurde auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung aufgearbeitet. Gleichzeitig wurden die Gemeindestrassen der jeweils höheren angrenzenden Zone zugewiesen. Die Bauzonen weisen gemäss Stand Erschliessung eine Fläche von total 46.7 ha auf. Hierbei ist zu erwähnen, dass der Stand der Erschliessung eine gewisse Ungenauigkeit aufweist und die Abweichungen zu den in dieser Revision berechneten Flächen sich aus dieser Ungenauigkeit ergeben. Die aufgearbeitete Gesamtfläche der Bauzonen (ohne Kantonsstrasse) beträgt korrekt 46.3 ha (siehe Tabelle 3) und wird als Ausgangslage betrachtet.

Solange die bestehenden (Bau-) Zonengrenzen mit Parzellengrenzen übereinstimmen, welche sich in den letzten Jahren nicht verändert haben oder aber eindeutig vermasst sind, kann eine zweifelsfreie Übernahme erfolgen. In einigen Bereichen ist die Bauzonengrenze allerdings weniger eindeutig und musste rekonstruiert werden. Nachfolgend werden die verschiedenen Situationen aufgeführt.

Tabelle 3: Aufarbeitung Zonenplan, Ausgangslage der Gesamtrevision

	Stand der Erschliessung	Aufgearbeitete Fläche = Ausgangslage Revision	davon Strassenfläche
Dorfzone	96‘238 m²	96‘091 m²	9‘164 m²
Wohnzone 1		23‘981 m²	522 m²
Wohnzone 2	204‘550 m²	178‘582 m²	21‘470 m²
Wohnzone 3	22‘919 m²	24‘259 m²	5‘073 m²
Wohn- und Gewerbezone 2	35‘982 m²	34‘785 m²	2‘230 m²
Wohn- und Gewerbezone 3	6‘465 m²	6‘721 m²	1‘1014 m²
Gewerbezone	35‘807 m²	35‘665 m²	1‘934 m²
Spezialzone Widacher	30‘326 m²	30‘419 m²	697 m²

[1] LBM Partner AG; Überprüfung Leistungsfähigkeit Knoten Bremgarter- / Langfohrenstrasse; 12.09.16

	Stand der Erschliessung	Aufgearbeitete Fläche = Ausgangslage Revision	davon Strassenfläche
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	34‘216 m²	32‘465 m²	1‘007 m²
Gesamte Bauzonenfläche (ohne Kantonsstrasse)	**466‘503** m²	**462‘971 m²**	**43‘111 m²**
Kantonsstrassen		20‘444 m²	20‘444 m²
Gesamtfläche innerhalb Bauzonengrenze		**483‘415 m²**	**63‘555 m²**

In drei Fällen existieren im rechtskräftigen Bauzonenplan keine Bemassungen gegenüber definierten Grenzen (siehe Abbildung 26, Abbildung 27 und Abbildung 28). Daher musste die Abgrenzung der Bauzone anhand der Hinterlegung des gescannten Planes erfolgen, was Ungenauigkeiten zur Folge hat. Im revidierten Bauzonenplan wird nun eine nachvollziehbare und allgemein verständliche Bemassung vorgenommen. (In den Abbildungsbeschriftungen sind die betroffenen Parzellen vermerkt.) Die allfälligen resultierenden minimalen Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan sind als Ausgangslage zu betrachten und weder kompensations- noch mehrwertabgabepflichtig.

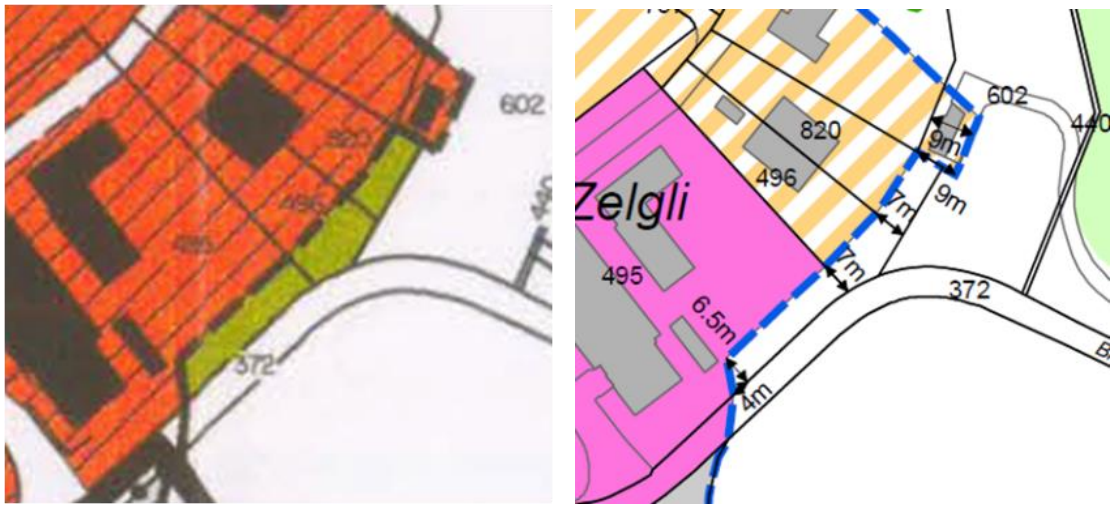


Abbildung 26: Bemassung Bauzonengrenze (Parz. 495, 496, 497, 602, 820)

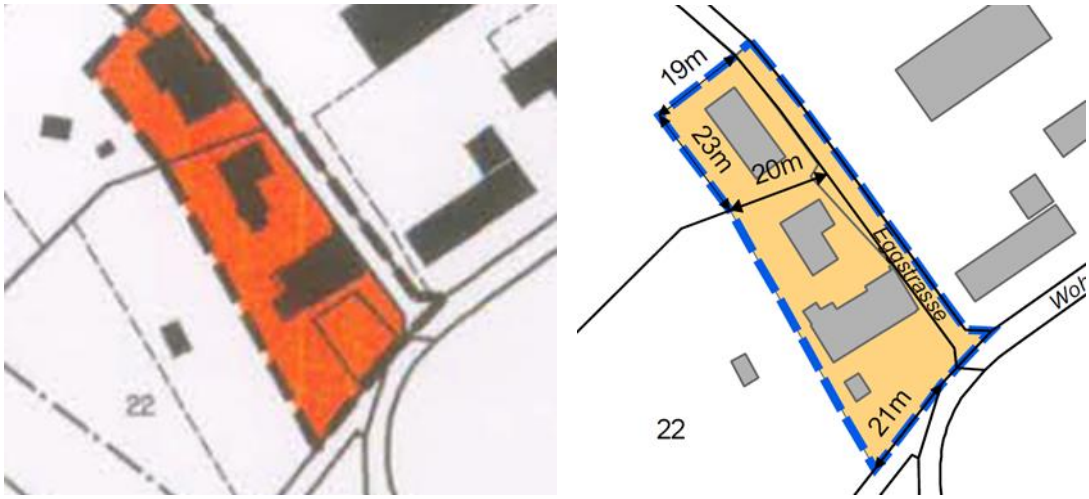


Abbildung 27: Bemassung Bauzonengrenze (Parz. 21, 22)

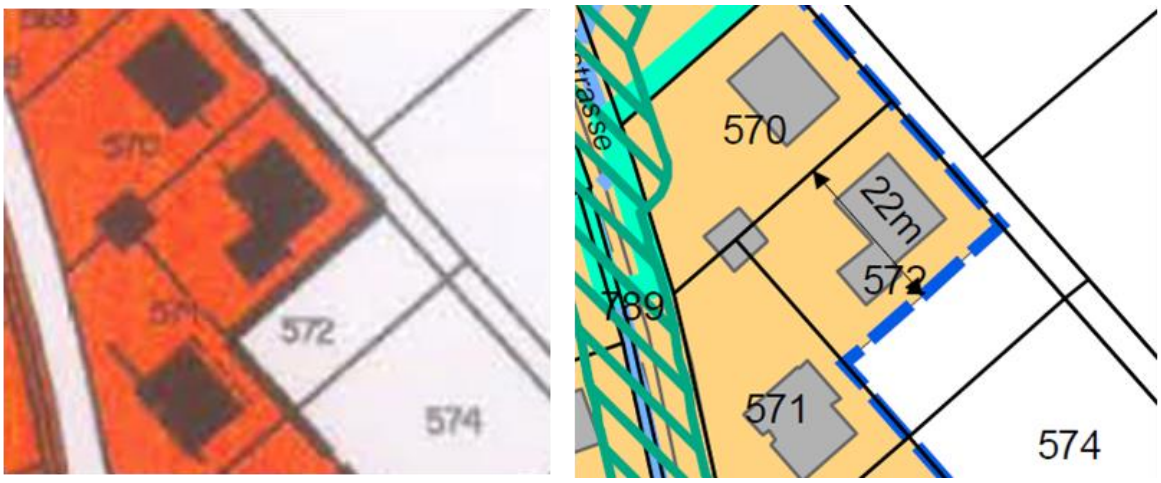


Abbildung 28: Bemassung Bauzonengrenze Parz. 572)

5.2.2 Zonenzuordnung und Abgrenzung

Die bestehenden Bauzonen und ihre Abgrenzungen wurden auf die Zukunftsfähigkeit hin untersucht. Es kann festgehalten werden, dass die bestehende Bauzonengrösse angemessen ist. Der Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum der nächsten 15 Jahren kann gedeckt werden. Die Zoneneinteilung wurde insbesondere mit Blick auf den Schutz des Ortsbildes überarbeitet. Zudem wurde zur Sicherung der noch bestehenden und bislang unbebauten Abschnitte der Hangkante eine spezielle Zone (Grünzone) eingeführt.

Im Änderungsplan sowie der nachfolgenden Tabelle sind sämtliche Umzonungen aufgeführt. Die Gründe für die Anpassungen werden in den jeweils vermerkten Kapiteln näher erläutert.

Tabelle 4: Übersicht der Umzonungen (Nummerierung gem. Änderungsplan BZP), sowie Ein- und Auszonungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 mit Angabe Planungsanweisung

Nr.	Zone best.	Zone neu	Fläche gesamt	Ein / Aus-zonung	Planungsan-weisung	Grund für die Anpas-sung - Kapitelverweis
1	WG2	A1	4‘441 m²			Nutzung - 5.2.2.1
2	OEBA	D	154 m²			Parzellierung - 5.2.2.2
3	G, D, OEBA, W2	Gr	3‘269 m²			Schutz der Hangkante - 5.2.2.3
4	D	OEBA	154 m²			Parzellierung - 5.2.2.2
5	W1	W2	3‘562 m²			Innenentwicklung - 5.2.2.4
6	D	W2	2‘934 m²			Siedlungsrand - 5.2.2.5
7	D	W2	102 m²			Parzellierung - 5.2.2.5
8	W1	W2	20‘419 m²			Innenentwicklung - 5.2.2.4
9	WG2	W2	18‘108 m²			Immissionsschutz - 5.2.2.6
10	D	W2	5‘638 m²			Schutz der Quartierstruktur - 5.2.2.7
11	D	W3	25‘160 m²			Flexiblere Entwicklung ermöglichen - 5.2.2.5
12	D	WA3	5‘252 m²			Flexiblere Entwicklung ermöglichen - 5.2.2.5
13	D	WA3	6‘201 m²			Flexiblere Entwicklung ermöglichen - 5.2.2.5

Nr.	Zone best.	Zone neu	Fläche gesamt	Ein / Aus-zonung	Planungsan-weisung	Grund für die Anpas-sung - Kapitelverweis
14	D, übr. G.	WA3	710 m²			Flexiblere Entwicklung ermöglichen - 5.2.2.5
15	LW	W2	912 m²	912 m²	1.2	Schliessung Baulücke - 5.2.2.11
16	LW	W3	2 m²	2 m²	1.2	Anpassung aufgrund Auszonung Lohrenweidstrasse - 5.2.2.8
17	LW	W2	305 m²	305 m²	1.2	Parzellierung - 5.2.2.9
18	LW	D	2‘833 m²	2‘833 m²	3.5	Einzonung ehem. Hofareal - 5.2.2.10
19	OEBA	LW	3‘518 m²	-3‘518 m²	1.2 bzw. 4.2	Vorbehalt Kanton - 5.2.2.12
20	W3	LW	298 m²	-298 m²	1.2	Auszonung Lohrenweidstrasse - 5.2.2.8
21	WG2	LW	424 m²	-424 m²	1.2	Auszonung Lohrenweidstrasse - 5.2.2.8
Saldo Ein- / Auszonungen				-3‘021 m²		

Die vorgenommenen Einzonungen Schliessung Baulücke Chilenacher (Nr. 15) sowie Parzellierung Kilchmattenweg (Nr.17) haben Einfluss auf die Fruchtfolgeflächenbilanz. Demnach wird die Fruchtfolgefläche um gesamthaft 1'217 m² reduziert.

5.2.2.1 Umzonung Arbeitsgebiet Zelgli

Wie bereits im Kapitel 3.5 erwähnt liegt die letzte verbliebene Baulandreserve für neue Gewerbebauten im Zelgli. Diese eignet sich insbesondere durch die bestehende gute Verkehrserschliessung über die Zelglistrasse an das Kantonsstrassennetz, sowie die Form und Grösse ideal für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU). Im bzgl. Lärm ausreichenden Abstand zur Kantonsstrasse sind auch zusätzliche Wohnnutzungen möglich.

Parzelle Nr. 495 wird durch einen Metallbaubetrieb gewerblich bzw. industriell genutzt. Diese Nutzung ist in der bestehenden Mischzone zonenkonform, im Hinblick auf eine langfristige Sicherung des Betriebes bietet sich im Rahmen der vorliegenden Revision allerdings die Zuweisung zu einer reinen Arbeitszone an.

Abbildung 29: Umzonung Wohn- und Gewerbezone 2 in Arbeitszone I Zelgli (violett) sowie Erschliessungsplanpflicht (dunkelblau umrandet)

Bezüglich der erlaubten Gesamthöhe orientiert sich die Arbeitszone I „Zelgli“ an der benachbarten Wohn- und Arbeitszone 2. Somit unterscheiden sich die zwei Zonen im Zelgli hauptsächlich durch die zulässige Nutzung.

Für das Gebiet wird eine Erschliessungsplanpflicht festgesetzt (siehe 5.4.2.1).

5.2.2.2 Anpassung Parzellierung

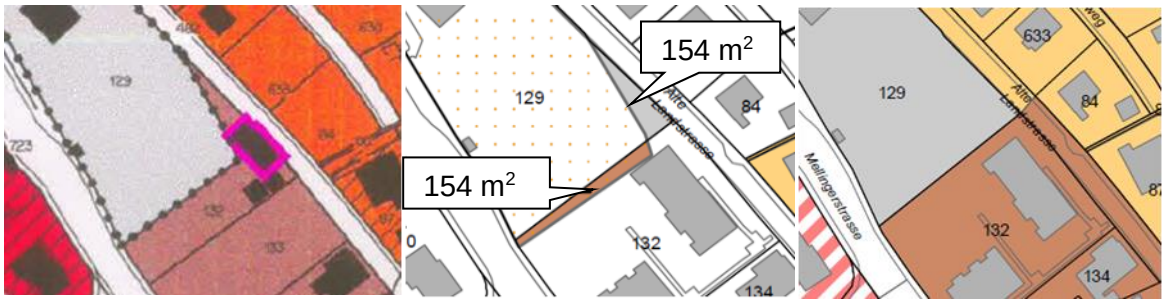


Abbildung 30: Anpassung aufgrund Parzellierung (Beispiel Parz. Nrn. 129, 131)

Im Rahmen der Neubebauung der Parzelle Nr. 132 wurde eine Anpassung der Parzellierung (Grenzbegradigung - flächengleicher Abtausch) zwischen der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 129 und der Parzelle Nr. 132 vorgenommen. Der Zonenplan wird nun entsprechend der neuen Parzellierung geändert.

5.2.2.3 Einführung Grünzone

Die Hangkante nordöstlich der Kantonsstrasse K270 (Hangfussbereich gemäss ISOS) stellt einen wichtigen Grün- und Freiraum dar und ist für das Landschafts- und Ortsbild von grosser Bedeutung. Eine vollständige Bebauung beispielsweise mit bislang zulässigen Terrassenbauten, würde das Ortsbild massiv beeinträchtigen. Der Hang soll deshalb langfristig von einer Bebauung freigehalten werden. Mit der neuen Grünzone kann dieses Ziel erreicht werden. Die Grünzone wird für die Bereiche der unüberbauten Hangkante ausgeschieden, welche als Einheiten wahrnehmbar sind. Aufgrund eines Rückweisungsantrags an der Gemeindeversammlung vom 08.06.2021 wird für den zentralen Bereich zwischen den Parzellen Nr. 492 und Nr. 71 bzw. 932 keine Grünzone ausgeschieden, sondern das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In den Zielsetzungen für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet ist die Freihaltung der Hangkante festgelegt, wodurch ein vergleichbarer Schutz erreicht wird.

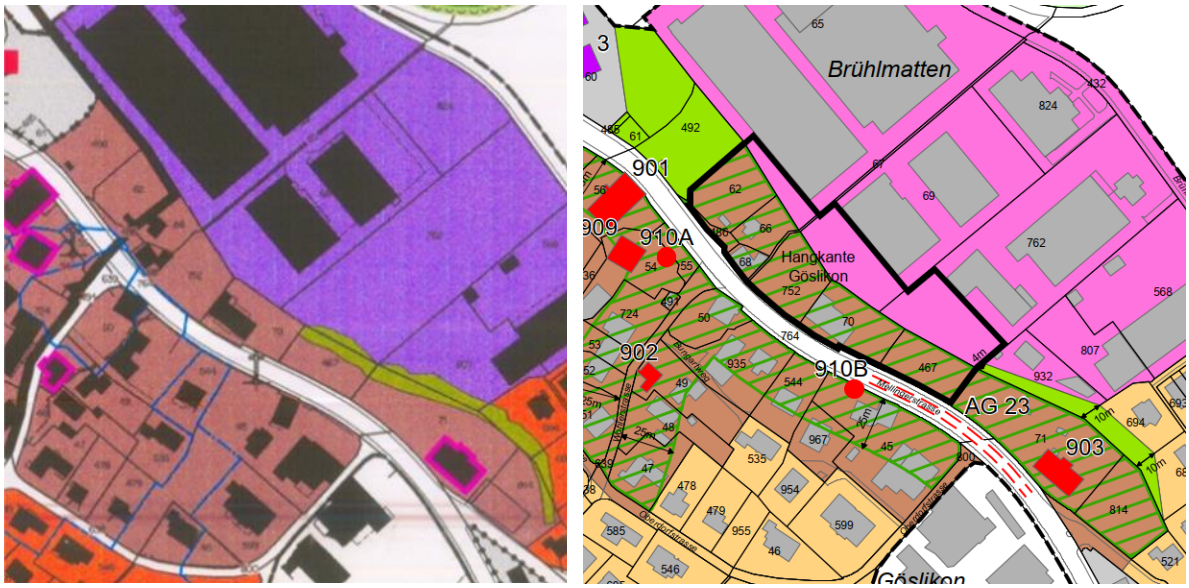


Abbildung 31: Einführung Grünzone Göslikon (hellgrüne Fläche)

In der Grünzone ist das Errichten von Gebäuden untersagt, die Nutzung als Garten, sowie die Erstellung von Klein- und Kleinstbauten gemäss dem Zonenzweck bleiben möglich. Auch unterirdische Bauten sind möglich, sofern eine ausreichende Überdeckung zur Sicherstellung einer langfristigen Bepflanzung gewährleitet wird. Die Flächen innerhalb der Grünzone können bei Grundstücken, welche auch innerhalb einer anderen Bauzone liegen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Aufgrund dieser Anrechenbarkeit und dem kommunalen Verzicht auf eine Ausnutzungsziffer hat die Ausscheidung der Flächen als Grünzone keine Auswirkungen auf die mögliche Bebauungsdichte der Restparzellen.

5.2.2.4 Umzonung Einfamilienhauszone in Wohnzone 2

Die Wohnzone 1 wurde im Vorfeld der Erstbebauung der betroffenen Flächen ausgeschieden, um die Bebauung mit Einfamilien- und Doppeleinfamilienhäusern sicherzustellen. Die dazugehörigen Bestimmungen unterscheiden sich nur unwesentlich von der Wohnzone 2, nämlich in der um 1 m reduzierten Gebäude- und Firsthöhe sowie dem Verbot von Reiheneinfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Aufgrund des Verzichts zur Festlegung der Anzahl Vollgeschosse in der bestehenden BNO verfügen die Gebäude in der Wohnzone 1 mehrheitlich über 2 Vollgeschosse und entsprechen bezüglich Nutzungsgrad, resp. Gebäudegrösse und -typologie den Gebäuden der Wohnzone 2.

Die Festlegung der Gebiete als Einfamilienhauszone ist im Hinblick auf eine gute Nutzung des beschränkten Baulandes nicht mehr zeitgemäss. Entsprechend werden die Wohnzonen 1 vollständig in Wohnzone 2 umgezont.

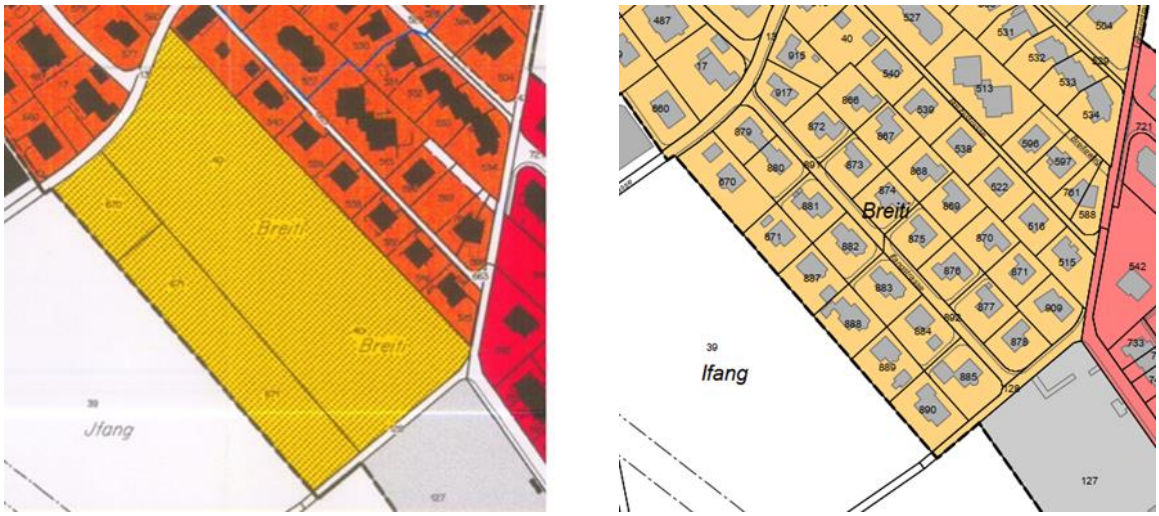


Abbildung 32: Umzonung Wohnzone 1 Jfangstrasse in Wohnzone 2

Abbildung 33: Umzonung Wohnzone 1 Widacher in Wohnzone 2

5.2.2.5 Umzonung südliche Dorfzone Fischbach

Ähnlich wie in Dorfteil Göslikon ist auch in Fischbach die bestehende Dorfzone wesentlich grösser als das eigentliche historische Dorf. Deshalb soll auch hier die Dorfzone auf das Wesentliche verkleinert werden. Die Baulandreserve im Unterdorf sowie die angrenzenden neueren Wohnbauten werden der Wohnzone 3 zugewiesen, um eine hohe bauliche Dichte, an dieser für Wohnnutzungen geeigneten Lage, zu ermöglichen. Durch eine Gestaltungsplanpflicht wird die notwendige Qualität der Bebauung und der Aussenräume gewährleistet (siehe 5.4.2).

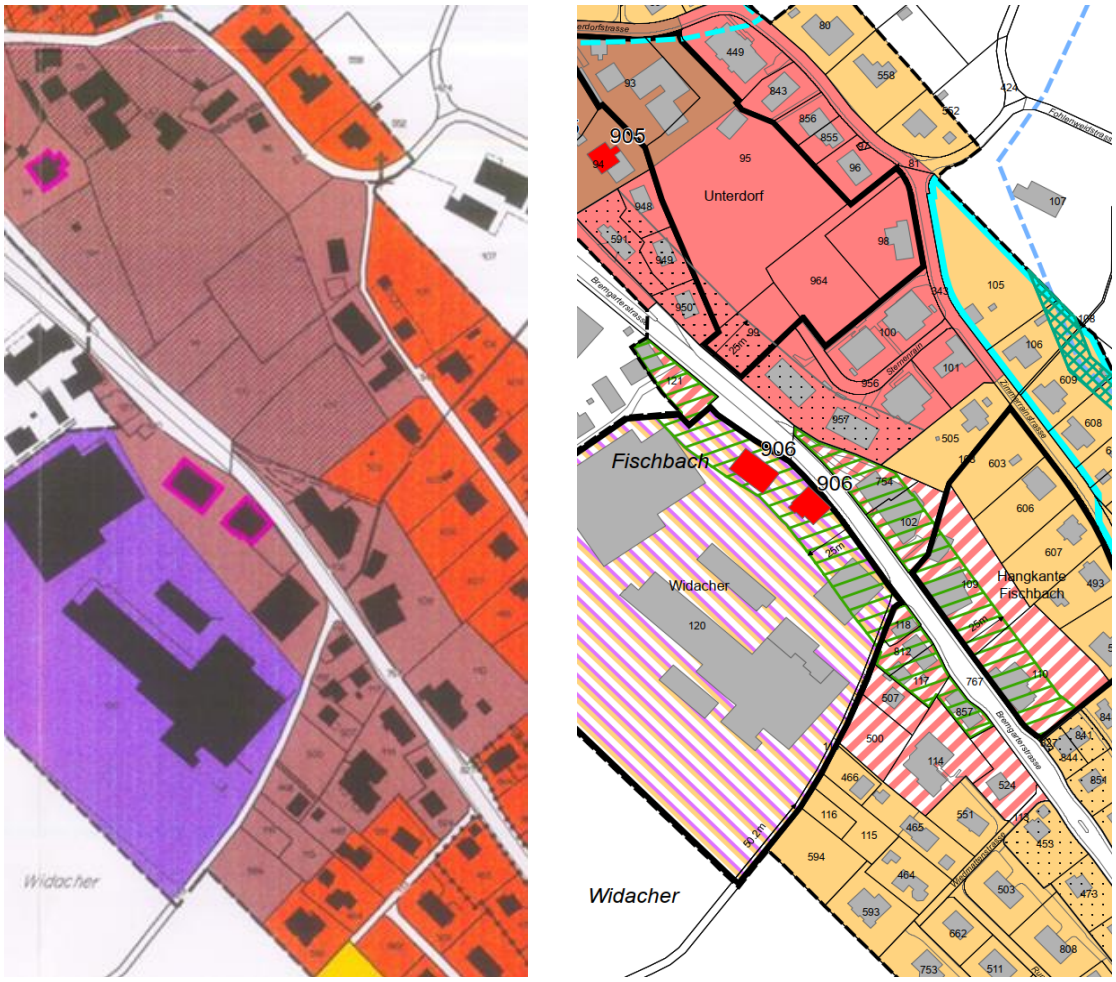


Abbildung 34: Umzonung Dorfzone im Unterdorf, sowie im Zentrum von Fischbach

Entlang der Bremgartenstrasse (K270) wird die Dorfzone ebenfalls aufgehoben. Dennoch ist an dieser gut erschlossenen Lage die Gewerbenutzung weiterhin erwünscht. Die bestehenden Betriebe sollen auch zukünftig die Möglichkeit einer Erweiterung oder neue Betriebe die Möglichkeit einer Neuansiedlung erhalten. Die Wohn- und Arbeitszone 3 entspricht im Nutzungsgrad etwa der bestehenden Dorfzone, womit mit der Umzonung weder ein Planungsvorteil noch -nachteil entsteht. Der wesentliche Unterschied ist der Verzicht auf die statischen Anforderungen der Dorfzone an die Gestaltung der Bauten, dies ermöglicht den Grundeigentümern eine flexiblere Entwicklung ihrer Parzellen. Die Einpassung in die bestehende Umgebung wird aufgrund der Überlagerung der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse mit dem Schutzperimeter Strassendorf (siehe Kapitel 5.2.7.2) weiterhin gewährleistet.

Die Dorfzone im südlichen Bereich der Langfohrenstrasse wurde an dieser Stelle wahrscheinlich als „Immissionspuffer“ eingeführt, um unmittelbar neben dem lärmintensiven Gewerbebetrieb eine Bebauung zu ermöglichen. Aufgrund der Änderung der Nutzung auf dem

Areal Widacher hin zu emissionsarmen Nutzungen besteht diese Notwendigkeit nicht mehr. Die Höhe der Bauten muss insbesondere mit Blick auf die Siedlungsrandgestaltung gegenüber diesem Siedlungsrand abgestuft werden. Eine viergeschossige Baute direkt am Siedlungsrand kann nicht ansprechend in die Landschaft integriert werden. Aus diesen Gründen ist eine Umzonung von der Dorfzone in die Wohnzone 2 für diesen Bereich angebracht.

5.2.2.6 Umzonung Wohn- und Gewerbe Zelgliacher in Wohnzone 2

Im Unterdorf Fischbachs besteht eine Wohn- und Gewerbezone 2. Mit Ausnahme der Giesserei Stutz sind jedoch ausschliesslich Wohnnutzungen oder nicht-störendes Gewerbe vorhanden. Neuansiedlungen von mässig störenden Gewerbebetrieben im genannten Wohnquartier sind nicht erwünscht. Deshalb wird das Quartier neu der Wohnzone 2 zugewiesen. Nicht störendes Gewerbe ist weiterhin zugelassen und der bestehende Gewerbebetrieb ist im Sinne des Besitzstands auch weiterhin zulässig.

Abbildung 35: Umzonung Wohn- und Gewerbezone 2 in Wohnzone 2 im Zelgliacher

5.2.2.7 Umzonung südliche Dorfzone Göslikon

Die bestehende Dorfzone umfasst neben dem historischen Dorfkern Göslikons (siehe 3.1.2) zusätzliche Flächen, welche sich in der Nutzungsintensität sowie insbesondere in der Art der Bebauung wesentlich von dem angrenzenden Dorfkern Göslikon unterscheiden. Die mehrheitlich locker mit Einfamilienhäusern bebauten Parzellen weisen grossen Gärten auf und entsprechen eher dem Charakter einer Wohnzone 2. Durch die bislang rechtskräftige Zuordnung können in diesem Bereich 4-geschossige Gebäude erstellt werden, welche sich nur schwer in die bestehende Situation integrieren lassen.

Die Dorfzone in Göslikon wird auf die gemäss ISOS für das Ortsbild relevanten Bereiche reduziert. Die nicht mehr der Dorfzone zugeteilten Parzellen werden neu der Wohnzone 2 zugewiesen. Die bestehenden Gebäude, welche die zulässigen Masse der W2 überschreiten, geniessen Besitzstand.

Abbildung 36: Umzonung Dorfzone in Wohnzone 2 an der Oberdorfstrasse

5.2.2.8 Auszonung Lohrenweidstrasse

Im kommunalen Überbauungsplan Lohren vom 18. Mai 1982 wurde die Verlängerung der Lohrenweidstrasse bis zur Schweielstrasse eingeplant und rechtlich gesichert. Im bestehenden Bauzonenplan ist die für die Verlängerung notwendige Fläche als Bauzone ausgeschieden. Die Verlängerung der Lohrenweidstrasse wird jedoch in absehbarer Zeit nicht realisiert werden. Die angrenzenden Liegenschaften (Parz. Nrn. 669, 702-710 und 952) wurden bereits anderweitig erschlossen.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision wird daher die als „übriges Gemeindegebiet“ im Bauzonenplan enthaltene Fläche (722 m^2) neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Bei den Parzellen Nrn. 707 bis 710 verläuft die Bauzonengrenze neu auf der Parzellengrenze. Dadurch wird innerhalb der Parzelle Nr. 710 die Fläche von 2 m^2 eingezont. Bei der Parzelle Nr. 937 wurde eine vollständige Einzonung geprüft. Aufgrund der ungünstigen Lage und Form der Parzelle und der damit einhergendenden eingeschränkten Bebaubarkeit sowie der sensiblen Lage am Siedlungsrand wird die Parzelle Nr. 937 gesamthaft der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 710 von 2 m^2 ist grundsätzlich kompensationspflichtig. Dieser Pflicht wird durch die angesprochenen umliegenden Auszonungen nachgekommen. Gesamthaft handelt es sich bei dem Gebiet um eine Netto-Auszonung von 720 m^2 (Auzonungen 722 m^2, Einzonung 2 m^2).

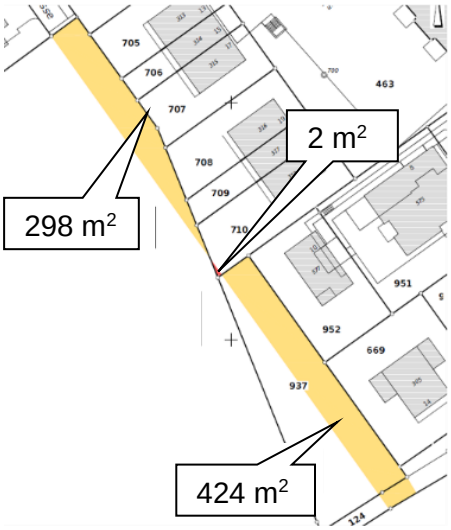


Abbildung 37: Auszonung Lohrenweidstrasse

5.2.2.9 Einzonung Kilchmattenweg

Die Breite der Strassenparzelle des Kilchmattenweges wurde als Folge des Erschliessungsplanes „Kilchmatten 2“ (RR 03.11.1999) verbreitert. Die Bauzonengrenze wird auf die neue Parzellengrenze verschoben, woraus eine Einzonung gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 305 m^2 resultiert. Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde und dient der Erschliessung des angrenzenden Wohn- sowie Landwirtschaftgebietes.

5.2.2.10 Einzonung ehemaliges Hofareal Chilenacher

Das westlich der Kirche Göslikons gelegene Hofareal in der Landwirtschaftszone wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, da der Landwirtschaftsbetrieb den Standort gewechselt hat. Dementsprechend wird das Scheunengebäude aktuell lediglich als Fahrzeugunterstand genutzt, während das Wohngebäude fremdvermietet ist. Dennoch prägt die grossvolumige Scheune das Ortsbild massgeblich.

Das auf drei Seiten vom Siedlungsgebiet umschlossene Hofareal grenzt den (überdimensionierten) Strassenraum nach Südwesten ab. Zusammen mit den kantonalen Denkmalschutzobjekten des Kirchenbezirks (Pfarrkirche, St. Rochuskapelle und Pfarrhaus), sowie den benachbarten Altbauten besteht ein Platzbereich, der den Ortseingang Göslikons bildet. Dieser Bereich befindet sich gemäss ISOS im Gebiet 1 «Dorf» und ist mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) belegt. Aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit besteht die Gefahr des Verfalls und allfälligen Abbruchs der Scheune mit der Folge einer erheblichen Baulücke im historischen Siedlungsgefüge.

Aufgrund einer eingegangenen Mitwirkung (siehe 9.1) wurde eine Einzonung im Sinne des Anordnungsspielraums gem. Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. a) nochmals geprüft. Dabei wurden auch Gespräche mit dem Grundeigentümer geführt, um allenfalls bestehende Absichten zu erfahren.

Aufgrund der erheblichen Bedeutung des Scheunenkubuses für das Ortsbild und den Strassen-/Platzraum wird die Fläche des Hofareals von rund 2'800 m^2 der Dorfkernzone zugewiesen. Für die Einzonung spricht neben der Bedeutung der derzeitigen Bebauung für das Ortsbild auch die zentrale Lage der Fläche mit einer für die Gemeinde sehr guten ÖV-Anbindung, Fuss- und Radweganbindung sowie der Strassenanbindung hinsichtlich MIV. An diesem Standort ist somit die Möglichkeit gegeben durch eine attraktive Innenentwicklung (mit entsprechenden Nutzungen, Umbauten, Neubauten) eine Belebung des Dorfbereichs zu erreichen.

Die Zuweisung zur Dorfkernzone mit teilweiser Überlagerung durch den Strassenraumperimeter dient dazu die Anliegen des Ortsbildschutzes umfassen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Hofareals an der Kantonsstrasse und der vorliegenden Überschreitung der Planungswerte hinsichtlich des Lärmes müssen in der BNO Bestimmungen aufgenommen werden, welche den erforderlichen Lärmschutz sicherstellen. Dies, da Art. 29 LSV festlegt, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Dementsprechend wird § 7 BNO um Abs. 11 ergänzt, welcher die erforderlichen Bestimmungen gemäss erstelltem Lärmgutachten (siehe Beilage) enthält.

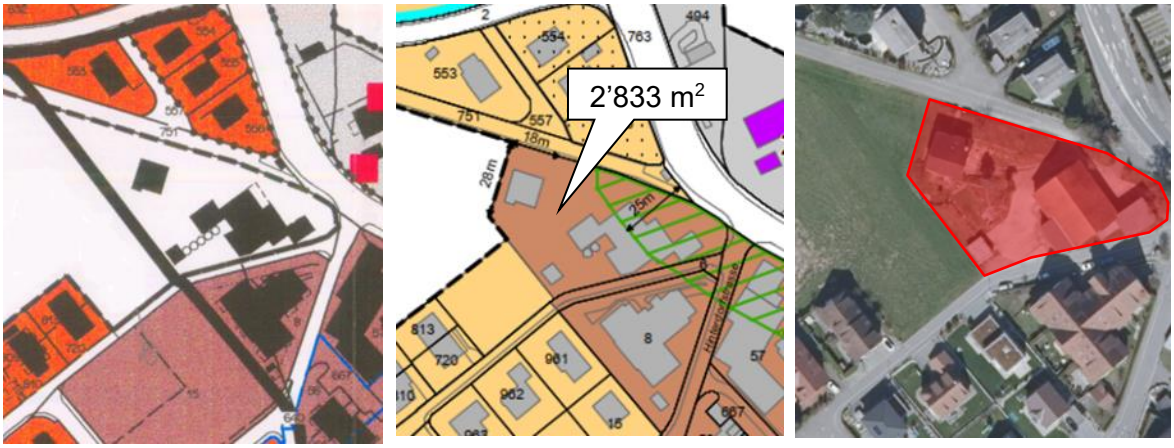


Abbildung 38: Einzonung Chilenacher

Die Anwendung des Anordnungsspielraums gem. kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit a) erfordert keine Kompensation von Siedlungsgebiet, ist allerdings als Einzonung von Bauland mehrwertabgaberelevant. Da die Fläche bereits bebaut ist, wird auf die Festlegung einer Baupflicht verzichtet.

5.2.2.11 Einzonung Baulücke Chilenacher

Mit der vorgängig beschriebenen Einzonung des Hofareals (siehe 5.2.2.10) entsteht eine Baulücke zum bestehenden Wohngebiet nordöstlich der Hambelächerstrasse. Da eine solche Baulücke weder aus gestalterischer Sicht noch aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar und sinnvoll ist, und die an die Strasse grenzende Fläche als vollständig erschlossen zu beurteilen ist, wird eine Einzonung gem. kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2) vorgesehen. Die Fläche wird entsprechend der westlich und südlich angrenzenden Neubaugebiete der Wohnzone 2 zugewiesen, da die Fläche unbebaut ist und somit eine Zuweisung zur Dorfkernzone mit den damit verbundenen Erhaltungszielen nicht sinnvoll ist. Auf der rund 900 m^2 grossen Fläche kann eine attraktive Bebauung im Sinne der gewünschten Innenentwicklung erfolgen, welche von der bestehenden vollständigen Erschliessung inkl. der nahen Bushaltestelle profitiert. Das Fassungsvermögen der bestehenden Strassen wird dabei nicht massgeblich beeinträchtigt.

Auf dem 32 m langen und 28 m tiefen Parzellenteil können verschiedene Bauten realisiert werden. Möglich sind ein Doppelhaus oder auch 3-4 Reiheneinfamilienhäuser. Alternativ ist in der Wohnzone 2 auch die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 5 Wohneinheiten möglich. Entsprechend kann Wohnraum für 6 bis 10 Einwohner geschaffen werden, was einer Einwohnerdichte von 65 bis 110 E/ha entspricht und die kantonalen Entwicklungsziele mehr als erfüllt.

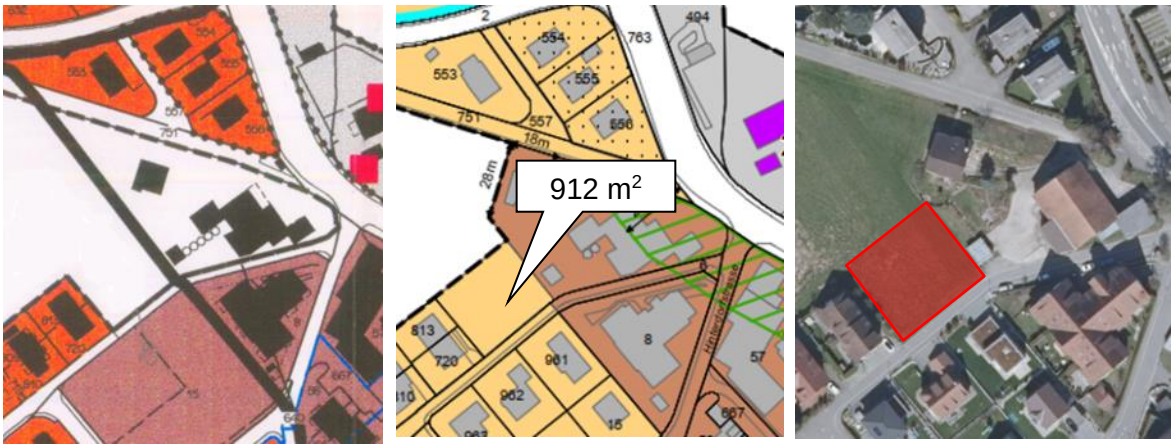


Abbildung 39: Einzonung Chilenacher

Diese Einzonung muss durch eine flächen- und wesensgleiche Auszonung kompensiert werden. Die Kompensation erfolgt dabei einerseits durch ausgezonte Flächen, welche bislang den Wohn- bzw. Mischzonen zugewiesen waren, sowie durch die Auszonung der ehemaligen ARA.

Die Fläche ist mehrwertabgaberelevant. Um einer Baulandhortung vorzubeugen wird eine Baupflicht (innerhalb von 10 Jahren zu bebauen) festgelegt.

5.2.2.12 Auszonung ehem. ARA im Gebiet Höll

Wie bereits in Kap. 3.4.1 erwähnt, wurde die Abwasserreinigungsanlage im Gebiet Höll zurückgebaut. Am fraglichen Standort befinden sich noch ein Regenbecken sowie der Kugelfang der 300-Meter Schiessanlage. Eine Umzonung resp. Auszonung des Gebiets wurde geprüft. Die periphere Lage der Bauzone sowie die Standortgebundenheit der bestehenden Bauten ermöglicht eine Auszonung.

Die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Höll (3'518 m^2) wird daher vollumfänglich der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5.2.2.13 Bauzonenabgrenzung gegenüber Landwirtschaftszone

Bei diversen Liegenschaften am Bauzonenrand von Fischbach-Göslikon wurden in den vergangenen Jahren bauliche Massnahmen (Umgebungsgestaltung, Gärten, Bauten und Anlagen) ausserhalb der Bauzone vorgenommen. In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Bauzonengrenze im Bereich der betroffenen Liegenschaften auf die aktuellen Verhältnisse überprüft, jedoch auf eine Anpassung verzichtet. Seitens der Gemeinde wird zudem derzeit die „Wiederherstellung“ des rechtmässigen Zustandes durchgesetzt.

5.2.3 Flächenstatistik Bauzonenplan

Die tabellarische Übersicht der Flächenstatistik kann Anhang 10.2 entnommen werden. Des Weiteren ist sie im Plan zur Flächenstatistik dargestellt.

Die Änderung der Bauzonenflächen aufgrund der Ein-, Aus- und Umzonungen (siehe 5.2.2) im Vergleich zum bestehenden Bauzonenplan ist in Tabelle 5 ersichtlich. Durch die Einzonung Kilchmattenweg (siehe 5.2.2.3), die Ein- und Auszonung Lohrenweidstrasse (siehe 5.2.2.8), die Einzonungen im Chilenacher (siehe 5.2.2.10 und 5.2.2.11) sowie die Auszonung der ehemaligen ARA (siehe 5.2.2.12) verringert sich die Bauzonenflächen insgesamt von 48.34 ha auf 48.32 ha.

Tabelle 5: Flächen der Bauzonen aufgrund der Änderungen im Rahmen dieser Gesamtrevision Nutzungsplanung

Zonenbezeichnung	**Fläche nach Aufarbeitung Zonenplan** (siehe Tabelle 3)	**Fläche nach Gesamtrevision**
Dorfkernzone (ehem. Dorfzone)	96‘091 m²	51‘370 m²
Wohnzone 1	23‘981 m²	0 m²
Wohnzone 2	178‘582 m²	229‘961 m²
Wohnzone 3	24‘259 m²	49‘123 m²
Wohn- und Gewerbezone 2 / neu Wohn- und Arbeitszone 2	34‘785 m²	11‘813 m²
Wohn- und Gewerbezone 3 / neu Wohn- und Arbeitszone 3	6‘721 m²	19‘548 m²
Gewerbezone / neu Arbeitszone 1	35‘665 m²	39‘788 m²
Spezialzone Widacher	30‘418 m²	30‘419 m²
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	32‘465 m²	27‘614 m²
Grünzone (Neu)		3‘269 m²
Gesamte Bauzonenfläche (ohne Kantonsstrasse)	**462‘971 m²**	**462‘903 m²**
Kantonsstrasse	20‘444 m²	20‘324 m²
Gesamtfläche innerhalb Bauzonengrenze	**483‘415 m²**	**483‘228 m²**

5.2.4 Reussuferschutzdekret

Das Reussuferschutzdekret RUD ist ein kantonaler Nutzungsplan gemäss §10 BauG (siehe 2.1.2). Die kantonalen Bestimmungen innerhalb des Dekretsgebietes gehen etwaigen Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung vor.

Das Reussuferschutzdekret stammt aus dem Jahre 1966 und entspricht in verschiedenen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen an Nutzungspläne. In der Sperrzone wird

nicht geregelt, welche Art der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin erlaubt sein soll. Deshalb, sowie zur besseren Verständlichkeit, wird innerhalb des Reussuferschutzdekrets eine Landwirtschaftszone ausgeschieden. Die „Naturschutzzone RUD“ wird, wie die „Sperrzone“, die „Wasserzone“ und die „Naturschutzzone RUD im Wald“ im Orientierungsinhalt dargestellt. Eine separate Ausscheidung von Naturschutzzonen auf kommunaler Ebene findet innerhalb des Perimeters des RUD nicht statt.

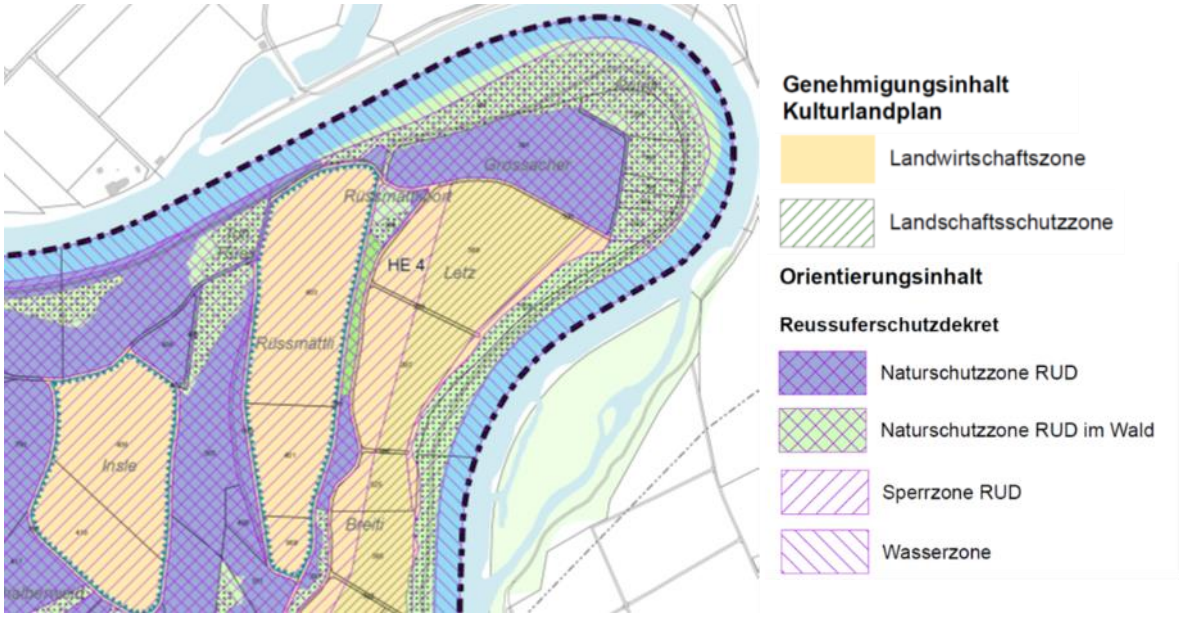


Abbildung 40: Darstellung RUD-Inhalte im Kulturlandplan

Für die Gemeinde Fischbach-Göslikon wird parallel zur vorliegenden Nutzungsplanung das Dekretsgebiet bzw. die Unterteilung in die verschiedenen RUD-Zonen vorgenommen. Die Flächen des RUD werden daher im Kulturlandplan bereits entsprechend angepasst (Stand Vernehmlassung).

5.2.5 Landwirtschaftszone

Diverse landwirtschaftliche Flächen müssen aufgrund der Revision des Reussuferschutzdekretes neu einer Naturschutzzone zugewiesen werden.

Neu der Landwirtschaftszone zugewiesen wird einerseits die gesamte Fläche der aufgehobenen Deponiezone sowie der Rekultivierungszone. Diese werden nicht mehr benötigt, da keine Ablagerung mehr stattfindet und die Grube wiederaufgefüllt wurde.

5.2.6 Naturschutzzonen

5.2.6.1 Reussebene

Die im Reussuferschutzdekret bezeichneten Naturschutzzonen werden auf kommunaler Ebene keiner Naturschutzzone zugewiesen. Sie werden als „Naturschutzzone RUD“ im Orientierungsinhalt des Kulturlandplanes geführt.

5.2.6.2 Moos / Moosweid

Im Naturschutzgebiet Moos / Moosweid existiert ein funktionierendes Gefüge aus Kulturlandplan, BNO und Vollzugsverordnung. Die Zonierung bleibt deswegen unverändert.

5.2.6.3 Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion

Die bestehende Magerwiese auf Parz. 157 wird aufgrund der Vielzahl an Funktionen (Bienenhaus, Feuchtbiotop, etc.) der neu geschaffenen Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion zugewiesen. Die ebenfalls auf der Parzelle liegende, unbefestigte Abstellfläche für

landwirtschaftliche Fahrzeuge besteht seit vielen Jahrzehnten und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Ebenfalls der Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion zugewiesen wird die Fläche zwischen ehemaliger ARA und Reuss, da durch die vorgenommenen Terrainveränderungen die ursprüngliche Funktion als Feuchtgebiet nicht mehr im Vordergrund steht.

5.2.6.4 Weitere Naturschutzzonen

5.2.6.5 Naturschutzzone Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald wurden als Naturschutzzonen im Wald in den Kulturlandplan aufgenommen sowie die entsprechenden Bestimmungen dazu in der BNO vorgenommen. Zusätzlich wird sämtlicher Wald innerhalb der Ortsbürger-Moosparzelle 303 als Naturschutzzone Wald ausgeschieden.

5.2.7 Überlagerte Schutzzonen

5.2.7.1 Aufhebung Schutzzone Dorf

Die Schutzzone Dorf umfasst die nähere Umgebung der Kirche in Göslikon und kann auch als Umgebungsschutzperimeter der Kirchengruppe verstanden werden. Dieser Umgebungsschutz ist jedoch im kantonalen Kulturgesetz (§32 KuG vom 01.08.2013) in genügender Weise geregelt. Dies wurde auch von der kantonalen Denkmalpflege bestätigt. Die Schutzzone Dorf wird deshalb ersatzlos aufgehoben.

5.2.7.2 Schutzperimeter Strassendorf

Der historische Charakter Fischbach-Göslikons als Strassendorf soll langfristig erhalten bleiben. Dazu gehören insbesondere die den Strassenraum prägenden Elemente wie Gebäude, welche im Unterabstand zur Strasse stehen, sowie Vorplätze und Vorgärten. Da die Bestimmungen der Dorfkernzone diesem Aspekt nur beschränkt Rechnung tragen können, wird eine separate, überlagerte Schutzzone eingeführt. Der Schutzperimeter Strassendorf erstreckt sich entlang der Bremgarter-/Wohlerstrasse (K270), sowie der Wohlerstrasse. Die Abgrenzung erfolgt, wo möglich, parzellenscharf, sonst 25 m ab Strassenmark, wodurch dem Räumlichen Entwicklungskonzept Rechnung getragen wird.

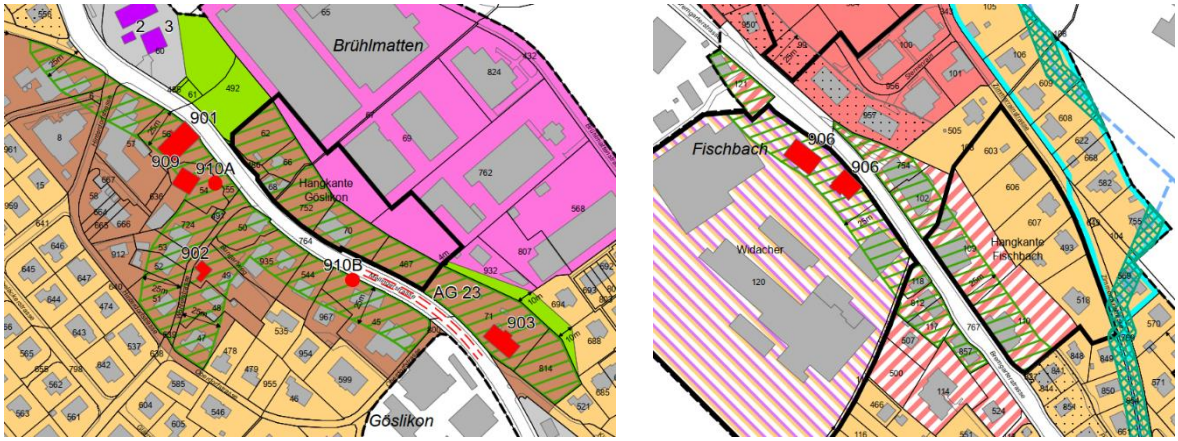


Abbildung 41: Schutzperimeter Strassendorf Göslikon und Fischbach (grün schraffiert)

5.2.7.3 Landschaftsschutzzone

Die bestehenden Landschaftsschutzzonen wurden überprüft und aktualisiert. Dabei wurden Landschaftsschutzzonen sowohl ausgedehnt wie auch aufgehoben. Um die Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan umzusetzen, wurden ebenfalls Landschaftsschutzzonen in der Reussebene ausgeschieden.

Bei der Ausscheidung aller Schutzzonen wurde auf eine sinnvolle und allgemeinverständliche Abgrenzung geachtet. Landwirtschaftliche Höfe wurden von der Schutzzone ausgenommen, um eine Weiterentwicklung derselben nicht zu behindern.

5.2.7.4 Wildtierkorridor

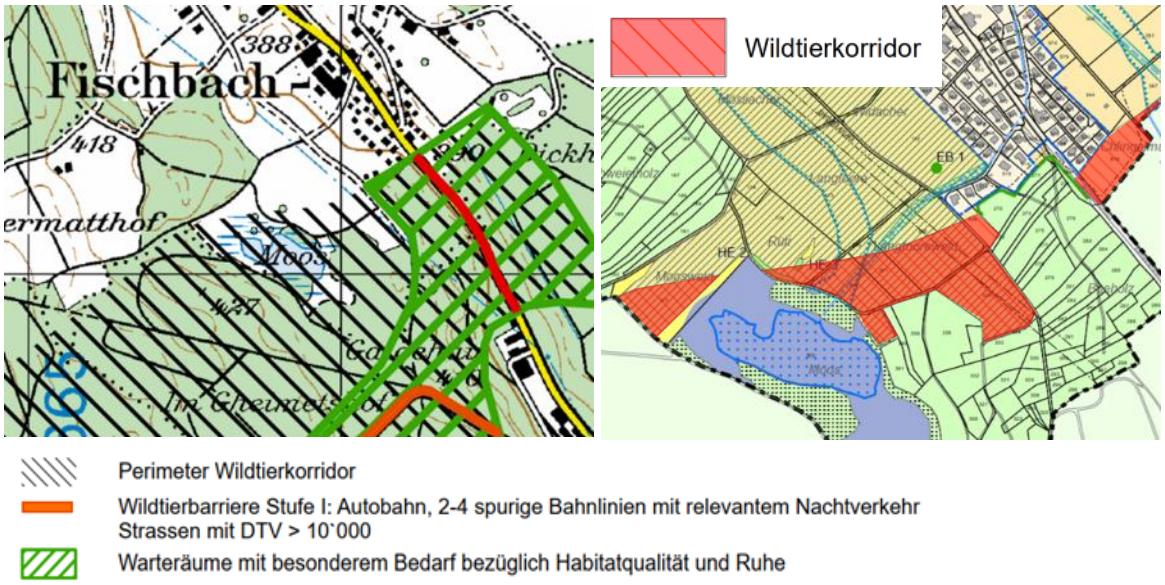


Abbildung 42: Ausschnitt Grundlagenbericht Wildtierkorridor und Kulturlandplan

Im Süden der Gemeinde liegt ein kantonal bedeutender Wildtierkorridor (AG R9). Dieser liegt mehrheitlich innerhalb des Waldes, in dem diesbezüglich keine weitergehenden Festlegungen durch die Nutzungsplanung vorgesehen werden müssen. Im Gebiet Langfoorenweid und Chlingelmatt führt der Wildtierkorridor jedoch auch über Landwirtschaftsland. Der betroffene Bereich wurde auf Grundlage der Teilkarte des Grundlagenberichts Wildtierkorridore (Departement Bau, Verkehr und Umwelt, UMWELTAARGAU; 31.Juli 2010; S.75) ausgeschieden. § 20 BNO beinhaltet diesbezügliche Festlegungen.

5.2.8 Umsetzung Gefahrenschutz

5.2.8.1 Hochwassergefahr innerhalb Baugebiet

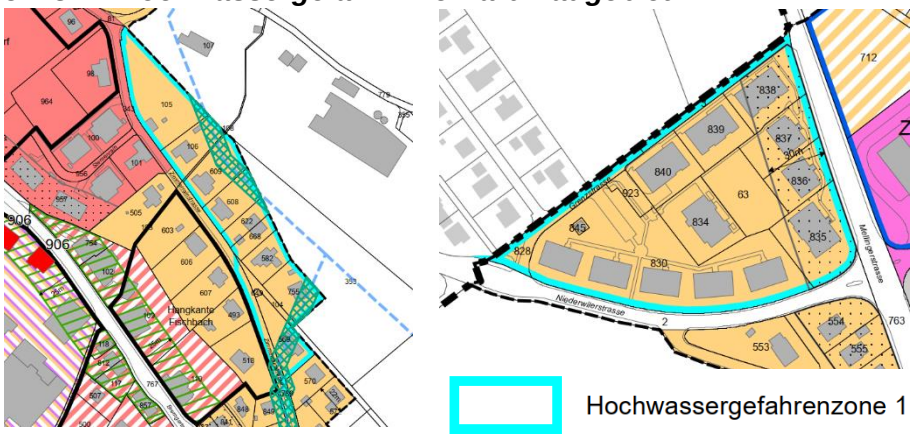


Abbildung 43: Hochwassergefahrenzonen 1 im Bauzonenplan

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, wird die Gefahrenkarte Hochwasser durch die Ausweisung von Gefahrenzonen im Bauzonenplan umgesetzt. Dementsprechend werden Gebiete, welche gemäss Fliesstiefenkarte HQ100 eine Fliesstiefe bis 0.5 m und folglich ein Schutzdefizit gemäss Schutzdefizitkarte aufweisen, durch die Hochwassergefahren-

zone 1 (HWZ 1) überlagert und mit den Bestimmungen in § 28 BNO gesichert (Abbildung 43). Abbildung 44 zeigt zudem die Ausweisung der Restgefährdungsgebiete.

Abbildung 44: Restgefährdung Hochwasser im Bauzonenplan

5.2.8.2 Hochwassergefahr ausserhalb Baugebiet

Ausserhalb des Baugebiets wird der durch Hochwasser gefährdete Raum als Freihaltegebiet Hochwasser ausgeschieden. Das Freihaltegebiet umfasst alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte und ist als überlagerte Zone ausgestaltet. Innerhalb des Gebietes sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten. Standortgebundene sowie bestehende Bauten sind von dem Bauverbot nicht betroffen, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

5.2.9 Umsetzung Gewässerraum

Die revidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt die Ausscheidung von Gewässerräumen, um die natürliche Funktion der Gewässer zu gewährleisten. Die Fachkarte Gewässerraum des Kantons Aargau dient dabei als behördenverbindliches Hilfsmittel. Gestützt auf die übergeordneten Bestimmungen werden folgende Gewässerräume mittels der überlagerten Gewässerraumzone ausgeschieden:

- Für die Bäche gemäss Bachkataster (Moosbächli, Wissbach, sowie Höllbach) beträgt die Breite des Gewässerraums jeweils 6 m ab Rand der Gerinnesohle, bei eingedolten Bächen jeweils 6 m ab Innenkante Dolung.
- Für die Reuss wird ein 15 m breiter Uferstreifen, gemessen ab Gewässerrand, als Gewässerraum festgelegt.
- Bei den stehenden Gewässern, welche grösser als 0.5 ha sind (beide Altarme der Reuss - Toti Rüss - sowie der Moosweiher), wird jeweils ein Uferstreifen von 15 m als Gewässerraum ausgeschieden.

Auf diverse Massangaben im Kulturlandplan (Zeichnungsbereich) wird aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit verzichtet und stattdessen eine verbindliche Angabe in der Legende des Plans festgehalten.

Im Wald wird gemäss Gesetzgebung auf die Gewässerraumausscheidung verzichtet.

Die Gewässerraumzone zu eingedolten und offen geführten Gewässern wird in Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau in den Planungsunterlagen nicht differenziert dargestellt. Die Bewirtschaftungseinschränkungen werden abschliessend durch die übergeordnete Gesetzgebung festgelegt.

5.3 Schutzobjekte

5.3.1 Kantonale Denkmalschutzobjekte

Wie bereits in den Rahmenbedingungen festgehalten, bestehen in der Gemeinde Fischbach-Göslikon fünf kantonale Denkmalschutzobjekte, welche in der vorliegenden Nutzungsplanung (im Bauzonenplan sowie im Anhang der BNO) als Orientierungsinhalt enthalten sind.

5.3.2 Umsetzung IVS

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit Substanz sind im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragen und mit entsprechenden Schutzvorschriften versehen. Sie sind zudem im Anhang der BNO aufgelistet.

Die IVS-Wege von regionaler und lokaler Bedeutung mit Substanz sind im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Eine Unterschutzstellung wird in Anbetracht der Vielzahl an Wegen aus Sicht der Gemeinde als nicht sinnvoll erachtet, zumal bei Massnahmen, welche IVS-Objekte betreffen, sowieso auf die jeweilige IVS-Dokumentation zurückgegriffen werden muss. Die Gemeinde ist sich Ihrer Aufgabe des Erhalts der historischen Wege bewusst, verzichtet aber aus Gründen einer schlanken und einfach nachvollziehbaren BNO auf Schutzbestimmungen bzgl. der Wege.

5.3.3 Archäologische Fundstellen

Die archäologischen Fundstellen werden gemäss Weisung der Kantonsarchäologie nicht mehr als Orientierungsinhalt im Bauzonen- und im Kulturlandplan dargestellt. Sie sind bei Bauprojekten jedoch weiterhin zu beachten. Ihre Lage kann dem Geoportal des Kantons (agis) entnommen werden.

5.3.4 Kommunale Schutzobjekte

Die Kantonale Denkmalpflege hat anlässlich der vorliegenden Gesamtrevision das Bauinventar überabeitet (siehe 2.3.6). Die bestehenden Substanzschutz- und Kulturobjekte werden in die neue BNO überführt.

Auf eine Unterschutzstellung des neu ins Bauinventar aufgenommenen, ehemaligen Postlokals und Bäckerei an der Mellingerstrasse 8 (FIG911) wurde nach Rücksprache mit der Grundeigentümerschaft verzichtet. Aufgrund des baulichen Zustands des Gebäudes, Rissen in Fundament und einer damit einhergehenden Absenkung des Hausteils auf der Hangseite, sowie der ungünstigen Raumeinteilung ist eine Unterschutzstellung im Fall des Bauinventarobjektes FIG911 nicht gegeben.

Ebenfalls wird von einer Unterschutzstellung der vier im ICOMOS enthaltenen Objekte abgesehen. Der Kreuzgarten beim Pestkreuz (4067-01) sowie der Kirchhof der Pfarrkirche (4067-04) sind bereits durch den Umgebungsschutz des jeweiligen kantonalen Denkmalschutzobjektes ausreichend geschützt. Der Bürgerhausgarten (4067-02) sowie der Bauernhausgarten an der Mellingerstrasse 8 (4067-03) werden durch den neuen Schutzperimeter Strassendorf (siehe 5.2.7.2) sowie die dazugehörigen Bestimmungen der BNO geschützt.

5.3.5 Naturobjekte

Die bestehenden Naturobjekte wurden überprüft und angepasst. Die geschützten Hecken wurden in der Anzahl reduziert. Insbesondere innerhalb der Naturschutzzone kann auf die Ausscheidung von geschützten Hecken verzichtet werden, da sie bereits im Zuge der Zonenbestimmungen geschützt sind. Ebenfalls verzichtet wurde auf die Ausscheidung von Hecken in der Militärzone und auf Strassenparzellen.

In der revidierten BNO sind 4 Hecken und 1 Einzelbaum geschützt. Bei diesen Objekten handelt es sich um für das Landschaftsbild bedeutende und ökologisch wertvolle Objekte.

- HE 1 Übergang von der Bauzone zum Kulturland (Siedlungsrand)
- HE 2, 3 Unmittelbare Umgebung zum Naturschutzgebiet Moos
- HE 4 Hecke Reussmättelibort als wichtiges Landschaftselement
- EB 1 Landschaftlich bedeutende Linde auf dem Drumlin Widacher

5.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die vollständige Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung erfolgte unter Berücksichtigung der Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt sowie der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) werden einige Begriffe der Bau- und Nutzungsordnung im Rahmen der vorliegenden Revision geändert (z.B. Firsthöhe ⇨ Gesamthöhe). Mit diesen Begriffen respektive den Ihnen zugeordneten Messweisen verändern sich auch die gemessenen Werte, weshalb die Maximalwerte angepasst werden.

Die wichtigsten materiellen Änderungen der BNO können wie folgt zusammengefasst werden:

- Definition der Anzahl Vollgeschosse
- Einführung Grünzone
- Einführung Schutzperimeter Strassendorf
- Einführung generelle Gestaltungsvorschriften zur Dachgestaltung, Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, sowie des Siedlungsrandes
- Aufhebung Deponiezone und Rekultivierungszone

5.4.1 Bemerkungen zu den einzelnen Paragraphen

§	Thema	Erläuterung
1,2	*Geltungsbereich, übergeordnetes Recht*	- Anpassung an aktuelle Vorgaben
3	*Planungsgrundsätze*	- Planungsgrundsätze neu vermerkt. Dienen als Leitsätze für alle folgenden Planungen.
4	*Sondernutzungsplanung*	- Es werden neu spezifische Anforderungen an die einzelnen, neuen Erschliessungs- und Gestaltungspläne gestellt. - Anforderungen an den Gestaltungsplan Widacher von §10 nach §4 verschoben (keine Anpassungen)
5	*Weitere Planungsinstrumente*	- Verweis auf weitere Instrumente zur Raumentwicklung (Konzepte zur Innenentwicklung oder kommunale Richtpläne).
6	*Zonenübersicht*	- Einführung neuer Begriffe gemäss IVHB. Die traufseitige Fassadenhöhe für Schrägdächer entspricht der altrechtlichen Gebäudehöhe. Auf die Festlegung einer Fassadenhöhe für Flachdächer wird verzichtet. Die Gesamthöhe entspricht etwa der altrechtlichen Firsthöhe. Hier wird neu zwischen Flach- und Schrägdächern unterschieden. In den Wohnzonen und den Wohn- und Arbeitszonen ist die Gesamthöhe für Flachdächer im Bezug zur Gesamthöhe für Schrägdächer um 0.5 m reduziert. - Dorf**KERN**zone; Neue Bezeichnung; Neu gelten die Festlegungen zur Dorfkernzonen als Richtwerte, der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen.

§	Thema	Erläuterung
		- Die Wohnzone 1 wird aufgehoben. - Die Wohn- und Gewerbezonen werden gemäss neuer kantonaler Praxis als Wohn- und Arbeitszone (WA) und die Gewerbezone als Arbeitszone I (AI) bezeichnet. - In der W2 und WA2 wird die maximale Gebäudelänge von 20 m auf 25 m erhöht. - Neu werden bei Wohnzonen sowie Wohn- u. Arbeitszonen die Anzahl der erlaubten Vollgeschosse definiert. Dies sorgt für eine bessere Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Vorschriften. - Die Grünziffer wird mit Ausnahme der Spezialzone Widacher generell um 5% reduziert. Dies, da gemäss IVHB unter anderem die Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen nicht mehr angerechnet werden. - In der Arbeitszone I wird die maximale Gesamthöhe und der Grenzabstand differenziert zwischen den Gebieten Brühlmatten und Zelgli festgelegt. - In der Zone für öff. Bauten und Anlagen wird der Grenzabstand neu vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Bisher galt ein Grenzabstand von 5 m.
7	*Dorfkernzone*	- Dorfkernzone auf die wichtigen Elemente reduziert (Dachgestaltung, Nutzung, etc.), nicht mehr zeitgemässe Festlegungen aufgehoben - Aufgrund der Einzonung des Hofareals Chilenacher werden die erforderlichen Bestimmungen zur Gewährleistung einer der Lärmsituation gerechten Bebauung aufgenommen.
8	*Wohnzonen*	- W1 (Einfamilienhauszone) nicht mehr zeitgemäss und deshalb aufgehoben. Die Flächen werden der W2 zugewiesen. - Höchstanzahl von 4 Wohnungen pro Gebäude in W2 wird auf 5 erhöht.
9	*Wohn- und Arbeitszonen*	- Verkaufsgeschäfte bis 500 m^2 werden gemäss kantonaler Empfehlung explizit erlaubt.
10	*Spezialzone Widacher*	- Anforderungen an den Gestaltungsplan Widacher von § 10 nach § 4 verschoben (keine Anpassungen)
11	*Arbeitszone*	- Präzisierung der Bestimmungen - Keine reinen Lager- oder Logistikbetriebe mehr zulässig - max. 2 Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal (bisher Anzahl Wohnungen unbeschränkt und für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal)
12	*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*	- Präzisierungen der Bestimmungen (Abstandvorschriften, Freiräume und Energievorschriften)

§	Thema	Erläuterung
13	*Grünzone*	- Neu eingeführt - dient der Freihaltung der bestehenden Hangkante - Kleinere Bauten und Anlagen, insbesondere zu gartenbaulichen Zwecken, bleiben erlaubt. - Unterirdische Bauten bei ausreichender Überdeckung möglich - Verzicht auf Zonenabstand. Es gelten die üblichen Grenzabstände. - Entsprechend gestaltete Fläche innerhalb Grünzone kann an die Grünflächenziffer der Parzelle angerechnet werden.
14	*Landwirtschaftszone*	- Zeitgemässe Überarbeitung der Formulierung
15	*Bauten in der Landwirtschaftszone*	- Gegenüber angrenzenden Grundstücken gilt für alle Bauten neu ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, und nicht mehr aus der halben Gebäudehöhe. Der Mindestabstand bleibt bei 4 m.
16	*Naturschutzzonen im Kulturland*	- Präzisierung der Vorschriften insb. bezüglich Betretens und verbotener Handlungen in den Naturschutzzonen. - Neuaufteilung in Feuchtgebiet, Feuchtgebiet Gewässer, Extensive Wiese, Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion sowie Definition der jeweiligen Schutzziele und Bestimmungen bezüglich Bewirtschaftung, Unterhalt und Nutzungseinschränkungen.
17	*Naturschutzzone im Wald*	- Zeitgemässe Überarbeitung der Formulierung - die detaillierte Waldbewirtschaftung wird im Waldentwicklungsplan des Forstbetriebes geregelt.
18	*Schutzperimeter Strassendorf*	- Bauten, Vorplätze etc. sind zu erhalten um den Charakter als Strassendorf zu wahren. Bei Nichterhaltung ist ein mindestens gleichwertiges Ergebnis zu erreichen, was durch ein Fachgutachten nachzuweisen ist. - Bei Bauprojekten im Umfeld von denkmalgeschützten Bauten werden vom Gemeinderat externe Fachleute beigezogen.
19	*Landschaftsschutzzone*	- Präzisierung der Vorgaben - Einführung der Siedlungseier - Herkömmliche Weidezäune sind weiterhin bewilligungsfrei zulässig, sofern sie betriebsnotwendige Installationen und auf den Standort angewiesen sind sowie keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
20	*Wildtierkorridor*	- Neu eingeführt - Verbot von Bauten und Anlagen, welche das Wandern von Wildtieren behindern. - Weidezäune sind bis zu einer Höhe von 1.50 m und maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern bewilligungsfrei zulässig.
21	*Gewässerraumzone*	- Neu eingeführt - Die BNO enthält keine Festlegungen bezüglich Nutzung und Gestaltung. Dies wird abschliessend in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt.
22	*Naturobjekte*	- Alle Naturobjekte sind neu einer Kategorie zugewiesen und die dazugehörigen Bestimmungen in einer Tabelle dargestellt. - Neue Aufnahme von geologischen Objekten (Drumlin) in die Naturobjekte.

§	Thema	Erläuterung
23	*Substanzschutz*	- Textliche Präzisierungen
24	*Kulturobjekte*	- Versetzung der Kulturobjekte mit Bewilligung des Gemeinderates ist nicht mehr gestattet.
25	*Historische Verkehrswege*	- Schutz von national bedeutenden IVS-Objekten mit Substanz. - Traditionelle Wegoberfläche, sowie wegbegleitende Elemente sollen erhalten bleiben.
26	*Wiederherstellungspflicht*	- Neu eingeführt
27	*Militärzone*	- Textliche Präzisierung
28	*Freihaltegebiet Hochwasser*	- Neu eingeführt entsprechend Vorgabe Kanton
29	*Hochwassergefahrenzone*	- Neu eingeführt entsprechend Vorgabe Kanton - nur HWZ 1 und „Restgefährdung“ benötigt.
30	*Oberflächenwasserschutz*	- Neu eingeführt - Bei Bauvorhaben ist auf die Gefahr des Oberflächenabflusses Rücksicht zu nehmen.
31	*Abstand gegenüber bestehenden Bauten*	- Bestehender Abs. 1 und 3 werden gestrichen, da der Sachverhalt bereits übergeordnet geregelt ist (§ 47 BauG).
32	*Arealüberbauung*	- Arealüberbauungen werden ausgeschlossen, da aufgrund des Ortsbildes sowie der Quartiersstruktur sämtliche Vorteile einer Arealüberbauung ausgeschlossen werden müssten (z.B. Erhöhung der Gebäudelänge)
33	*Störmass von Betrieben*	- Textliche Modernisierung
34	*Nettoladenfläche*	- Neu eingeführt gemäss Empfehlung Kanton, Verweis auf VSS-Norm
35	*Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen*	- Anpassung der bisherigen Bestimmung an heutige Situation
36	*Allgemeine Anforderungen*	- Textliche Präzisierung
37	*Energieeffizienz*	- Einzelfeuerungsanlagen können nicht mehr untersagt werden. - Einsatz von Fernwärme ist nur noch „zu prüfen“.
38	*Nachisolation*	- Neu eingeführt. Erlaubt Nachisolation auch wenn dabei die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden.
39	*Ausrichtung von Wohnungen*	- Keine Änderung
40	*Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume*	- Änderung bei lichter Höhe des Dachgeschosses - Einführung Regelung Dachflächenfenster
41	*Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen*	- Keine Änderung
42	*Parkfelder*	- Neu eingeführt - Pflicht zur unterirdischen Erstellung von Sammelgaragen - Verweis auf BauV und VSS-Norm zur Berechnung der Parkfelderanzahl

§	Thema	Erläuterung
43	*Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen*	- Die Bestimmungen in der BauV zu den Veloabstellplätzen sind ausreichend, weshalb in der BNO keine weiteren Vorgaben zur Ausgestaltung oder Platzierung der Veloabstellanlagen festgesetzt werden.
44	*Spielplätze*	- Textliche Präzisierungen
45	*Container- und Kompostplätze*	- Neu eingeführt - Pflicht zur Erstellung von Container- und Kompostplätzen bei MFH's
46	*Öffentlich zugänglicher Raum*	- Neu eingeführt - Gestaltungsvorschriften für öffentlich zugänglichen Raum einerseits im Eigentum der Gemeinde, aber auch im Eigentum Dritter. - Rücksichtnahme auf den Langsamverkehr
47	*Allgemeine Anforderungen (Ortsbild- und Denkmalpflege*	- Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder wiederhergestellt werden.
48	*Dachgestaltung*	- Neu eingeführt - Neue Bestimmungen hinsichtlich Dachform und –gestaltung.
49	*Umgebungsgestaltung*	- Textliche Präzisierungen
50	*Gestaltung des Siedlungsrands*	- Neu eingeführt, der Siedlungsrand spielt für die Landschaft eine zentrale Rolle und sollte ansprechend gestaltet sein. - Vorschriften zur Gestaltung im Übergangsbereich Siedlung-Kulturland. - Vorgeschriebene Gliederung von Stützmauern ab einer Länge von 6 m.
51	*Einwirkungen (Umweltschutz)*	- Textliche Präzisierungen
52	*Materialablagerungen*	- Neu eingeführt - Möglichkeit zur Materialablagerung in der Arbeitszone I B.
53	*Versickerung Oberflächenwasser*	- Neu eingeführt - Pflicht zur Versickerung von Oberflächenwasser > Verweis auf die Versickerungskarte des GEP.
54	*Zuständigkeit*	- Bei Ausnahmen oder grundsätzlichen Fragen der Bewilligungspraxis wird der Gemeinderat zwingend beigezogen.
55	*Gebühren*	- Verweis auf das kommunale Gebührenreglement
56	*Mehrwertabgabesatz*	- Integration des bisher eigenständigen Reglements
57	*Verwendungszweck der Mehrwertabgabe*	- Integration des bisher eigenständigen Reglements - Erwähnung Zweckbindung in Abstimmung mit den bundesrechtlichen Vorgaben.
58	*Vertragliche Mehrwertabschöpfung*	- Integration des bisher eigenständigen Reglements - Abschöpfung weiterer Planungsmehrwerte
59	*Vollzugsrichtlinien*	- Textliche Präzisierung
60	*Übergangsbestimmungen*	- Regelung der Beurteilung allfälliger hängiger Baugesuche - Auf Begriffsdefinitionen aufgrund der eingeführten IVHB für bestehende Sondernutzungspläne wird verzichtet, da in diesen keine Begriffe und Messweisen enthalten sind, die durch die Einführung der IVHB tangiert werden.

§	Thema	Erläuterung
61	*Aufhebung bisheriges Recht*	- Aufhebung derzeit rechtskräftiger BZP, KLP und BNO

Ersatzlos gestrichene Paragraphen:

§	Thema	Erläuterung
17	*Schutzzone Dorf*	- Der Umgebungsschutz der Kirche wird in genügender Weise im Kulturgesetz garantiert. (§ 32 KG).
23	*Deponiezone*	- Aufgehoben, da Deponie nicht mehr in Betrieb ist.
24	*Rekultivierungszone*	- Aufgehoben, da Rekultivierung abgeschlossen wurde
27	*Abstand gegenüber Kulturland*	- Übergeordnet geregelt (§ 29 BauV)
28	*Ungleichverteilung der Grenzabstände*	- Übergeordnet geregelt (§ 47 BauG)
30	*Abgrabungen*	- Übergeordnet geregelt (§ 23 BauV)
31	*Erhöhung Gebäude- bzw. Firsthöhen am Hang*	- Durch die Erhöhung der Gesamthöhe um 1 m wird grundsätzlich ein gewisser Spielraum geschaffen. Eine Erhöhung der Fassaden- resp. Gesamthöhe für Gebäude am Hang wird deshalb nicht mehr benötigt.
41	*Plafonierung auf 2 Klein- und Anbauten pro Parzellen*	- Dieser Artikel ist aufgrund seiner fehlenden Berücksichtigung der Struktur und Fläche der Parzellen nicht sinnvoll anwendbar.
46	*Lärmschutz*	- Weder das Umweltschutzgesetz noch die Lärmschutzverordnung bietet Grundlage die Anforderungen an die Lärmarchitektur zu erhöhen. Eine vorsorgliche Immissionsbegrenzung kann nicht vom Grundeigentümer verlangt werden, wenn alle gesetzlich geforderten Werte eingehalten sind. Das Vorsorgeprinzip greift beim Verursacher der Emissionen.
48	*Ersatzvornahme*	- Übergeordnet geregelt (§§ 78 und 82 Abs. 2 VRPG).
49	*Meldepflicht bei Personenwechsel*	- Die Meldepflicht bei Personenwechseln sollte anderweitig geregelt werden.

5.4.2 Erschliessungs- oder gestaltungsplanpflichtige Gebiete

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden mehrere Gebiete neu einer Erschliessungs- oder Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Aufgrund der Rückweisungsanträge der Gemeindeversammlung vom 08.06.2021 wurden verschiedene Lösungsansätze mit den Grundeigentümern der neu gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Hangkante Göslikon und Hangkante Fischbach diskutiert. In diesem Rahmen sind auch die allgemeinen Bestimmungen zu den sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten diskutiert worden. Aufgrund der Überprüfung in Zusammenhang mit der Behandlung der Rückweisungsanträge sind daher Anpassungen bzw. Ergänzungen vorgenommen worden, um eine allfällige übermässige Härte der Sondernutzungsplanpflicht abzufedern und Rechtssicherheit für die Grundeigentümer zu schaffen.

Dementsprechend wurde § 4 BNO um einen neuen Absatz 2 ergänzt, welcher definiert, dass bei Sanierungen, Umbauten sowie Klein- und Anbauten die jeweilige Sondernutzungsplanpflicht in der Regel nicht ausgelöst wird. Gleichzeitig werden Bedingungen hierfür definiert, nämlich dass durch die Baumassnahmen keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen bzw. bei einer gewerblichen Nutzung kein zusätzlicher Verkehr generiert wird. Zudem darf mit den Baumassnahmen nicht den Zielsetzungen des jeweiligen Gebietes widersprochen werden.

Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete wurde zudem § 4 Abs. 4 Strich 3 BNO angepasst. Demnach können Pflichtparkplätze (Bewohnerparkplätze) von Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser frei angeordnet werden, wie auch die Besucherparkplätze jeglicher Gebäude. Die Pflichtparkplätze von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit 4 und mehr Wohneinheiten) sind dagegen unterirdisch oder gesammelt inkl. Überdeckung anzuordnen. Diese Anpassung basiert darauf, dass in den Gestaltungsplangebieten meist nur einzelne Parzellen unbebaut sind, welche sich nur bedingt für Mehrfamilienhäuser eignen. Die Auflage für diese Einzelparzellen zwingenden eine unterirdische Anordnung der Bewohnerparkplätze zu fordern, erscheint unverhältnismässig. Gleiches gilt selbstverständlich auch für bestehende Liegenschaften, welche ggf. durch Umbau / Anbau um eine Einliegerwohnung ergänzt werden und so zu einem Zweifamilienhaus werden. Zudem erscheint eine unterirdische Anordnung der Parkplätze auch bei Mehrfamilienhäusern nicht generell sinnvoll, wenn man die Hanglage einiger Parzellen (insbesondere innerhalb der gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Hangkanten Göslikon und Fischbach) zugrunde legt, weshalb gesammelte Lösungen möglich sein sollen, welche allerdings zu überdecken sind. Denkbar ist neben einer zusammenhängenden Carportanlage auch die Anordnung im Erdgeschoss der Gebäude.

5.4.2.1 Erschliessungsplanpflicht Zelgli

Abbildung 45: Einführung Erschliessungsplanpflicht Zelgli (dunkelblau umrandete Fläche)

Parzelle Nr. 495 des im Norden von Göslikon gelegenen Wohn- und Arbeitsplatzgebiet Zelgli wird aus Gründen der bestehenden Nutzung von einer Wohn- und Gewerbezone 2 in eine Arbeitsplatzzone umgezont (siehe 5.2.2.1). Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde zusätzlich die Einführung einer Erschliessungsplanpflicht beschlossen (siehe 9.1). Hierdurch kann die heute unbefriedigende Erschliessungssituation (Strasse nicht ausparzelliert) gelöst werden. Zudem kann der erforderliche Lärmschutz gewährleistet werden.

Entsprechende Zielsetzungen werden in § 4 Abs. 2 BNO festgesetzt. Diese umfassen die ausreichende Erschliessung des Wohn- und Arbeitsgebiets, einen situationsgerechten Lärmschutzsowie eine ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes.

5.4.2.2 Gestaltungsplanpflicht Unterdorf

Abbildung 46: Gestaltungsplanpflicht Unterdorf (schwarz Umrandet)

Beim Gebiet Unterdorf handelt es sich dabei um unerschlossenes Bauland (siehe 3.5.2), welches bereits heute erschliessungsplanpflichtig ist. Diese Baulandreserve im Unterdorf grenzt direkt an die Dorfzone und die teils unter Denkmalschutz stehenden historischen Gebäude. Eine gute Einpassung der neuen Bebauung in das Ortsbild ist deswegen unbedingt notwendig. Ein Erschliessungsplan kann die architektonische, wie auch die räumliche Qualität der Überbauung nicht in genügender Weise gewährleisten, weshalb ein Gestaltungsplan erstellt werden soll. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nrn. 93, 95, 99 und 964 von denen ein Grossteil unbebaut ist. Im Norden besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher allenfalls innerhalb des Planungshorizontes der vorliegenden Nutzungsplanung umgenutzt werden wird.

In § 4 revBNO werden verbindliche Vorgaben für den Gestaltungsplan festgeschrieben. Die Bewohnerparkplätze sind unterirdisch zu erstellen und das Wohnungsangebot ist zu einem angemessenen Anteil familien- bzw. altersgerecht auszugestalten. Zudem kann mit dem Gestaltungsplan ein (gegenüber der Regelbauweise) zusätzliches Geschoss erstellt werden, sofern die Grünflächenziffer um 5% erhöht wird.

Der Gestaltungsplan muss auf die umgebende Bebauung reagieren, welche aus freistehenden Einfamilienhäusern, grossen Mehrfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Höfen besteht. Entsprechend wird vermutlich nicht über die gesamte Fläche dieselbe Dichte erreicht werden. Je nach Konzeption können Schwerpunkte der Verdichtung gesetzt werden und anderorts auch kleinere Gebäudetypen vorgesehen werden. Die im kantonalen Richtplan verlangte Einwohnerdichte soll jedoch insgesamt erreicht werden.

5.4.2.3 Gestaltungsplanpflicht Widacher

Die Spezialzone Widacher ist weiterhin mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die dazugehörigen Vorschriften wurden mit Blick auf die Planbeständigkeit (Genehmigung diesbezügliche Teilrevision Februar 2015) nicht geändert.

5.4.2.4 Gestaltungsplanpflicht Hangkante Göslikon

Abbildung 47: Gestaltungsplanpflicht Hangkante Göslikon (schwarz Umrandet)

Wie bereits in Kapitel 3.1.2 beschrieben, wird im ISOS festgehalten, dass der Hangfussbereich (II), als markanter Geländeübergang zwischen Hang und Reussebene, von besonderer Bedeutung ist. Er weist ein hohes Erhaltungsziel auf und ist von einer Bebauung freizuhalten. Zur Gewährleistung der ausreichenden Berücksichtigung dieses übergeordneten Zieles wurde im Verlauf der Gesamtrevision ursprünglich die Ausscheidung einer Grünzone als Grundnutzung vorgesehen. Aufgrund eines Rückweisungsantrags an der Gemeindeversammlung vom 08. Juni 2021 wurde hiervon abgesehen. Mit den betroffenen Grundeigentümern wurden verschiedene Lösungen diskutiert. Die vorliegende Gestaltungsplanpflicht mit der Möglichkeit, unter definierten Umständen auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes zu verzichten, ist das Ergebnis, welches seitens der Gemeinde mitgetragen werden kann. Entsprechend wird eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet „Hangkante Göslikon“ (Perimeterabgrenzung siehe Abbildung 47) festgelegt und durch die in der BNO festgehaltenen Zielsetzungen näher bestimmt.

Zentrale Ziele des Gestaltungsplanes werden in § 4 Abs. 10 BNO für das Gebiet festgehalten. Primäres Ziel ist die Freihaltung der Hangkante bzw. des markanten Geländeübergangs gemäss ISOS und somit der Erhalt der Ablesbarkeit des Geländeversprungs. Es wird eine Mindestmass des freizuhaltenden Bereichs von 10 m definiert. Es wird bewusst auf die Festlegung der genauen Lage des freizuhaltenden Bereichs verzichtet, um der im Rahmen des Gestaltungsplan zu erstellenden Bebauungsstudie einen möglichst grossen gestalterischen Spielraum zu gewähren. In Zusammenhang mit der Freihaltung des die Hangkante bestimmenden Bereichs steht auch die Einpassung von Neubauten in das bestehende Terrain. Durch eine optimale Einpassung werden Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert und die Hangkante bleibt intakt. Gleiches gilt selbstverständlich auch für die Umgebungsgestaltung. Daneben gilt es eine gute Einpassung von Neubauten in die bestehende Strassendorfstruktur zu erreichen. Diesbezüglich ist die Stellung der künftigen Bauten zum Strassenraum von erheblicher Bedeutung. Zudem können die Parzellen innerhalb der Dorfzone aufgrund der Hangkante nur von der Kantonsstrasse her erschlossen werden, weshalb sinnvolle Erschliessungseinheiten (maximal 2) zu bilden sind, um die Erschliessung zu gewährleisten, ohne die Sicherheit auf der Kantonsstrasse zu schmälern.

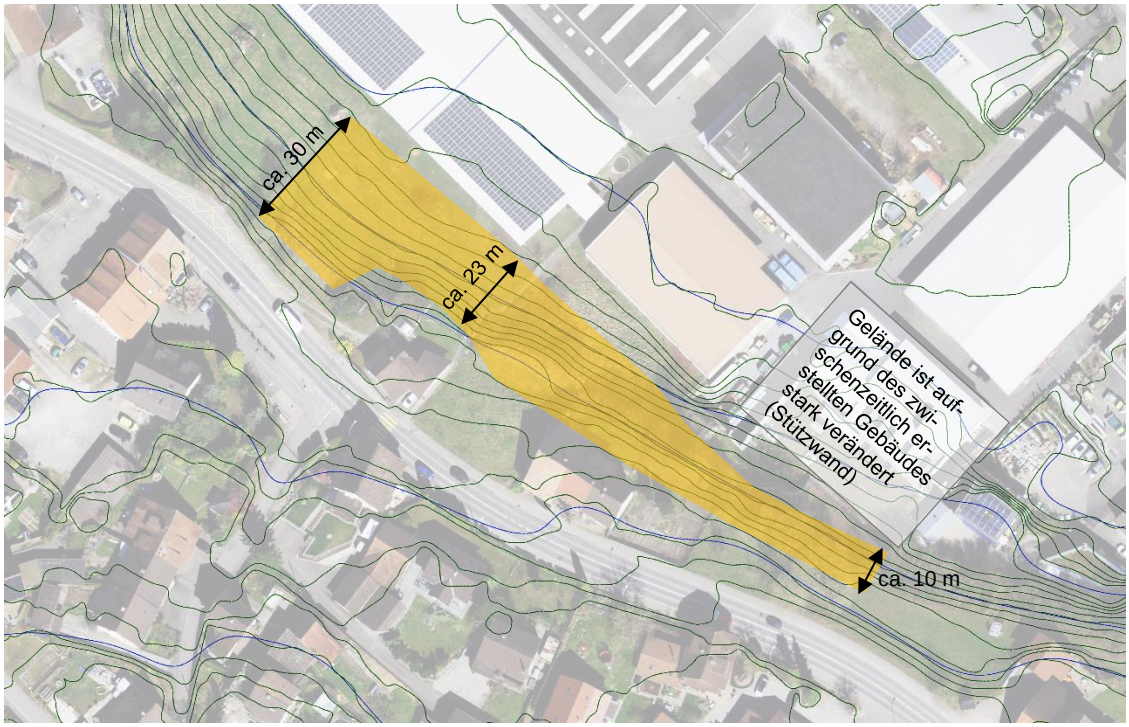


Abbildung 48: Hangkante Göslikon mit Höhenlinien (1 m Äquidistanz grün, 5 m blau) und bislang unbebauter Hangbereich (orange)

Wie bereits erwähnt, wird dem Gemeinderat mittels § 4 Abs. 11 BNO zugestanden, von einer Ausarbeitung des Gestaltungsplanes absehen, sofern eine, mit sämtlichen Grundeigentümern abgestimmte, Bebauungsstudie und ein Umgebungskonzept vorliegt und diese durch ein entsprechendes Fachgutachten auf ihre Übereinstimmung mit den Zielsetzungen für das Gebiet überprüft wurden. Aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation muss zudem eine mit der kantonalen Fachstelle und der Gemeinde abgestimmte Lösung gesucht und mittels entsprechender Einträge im Grundbuch gesichert werden. Sofern hier keine einvernehmliche Lösung erreicht werden kann, ist ein Erschliessungsplan mit den entsprechenden Rechtstiteln auszuarbeiten. Der Gemeinderat kann die wesentlichen Inhalte dieser Alternative zur Gestaltungsplanausarbeitung in einem behördenverbindlichen Konzept zur räumlichen Entwicklung fixieren.

5.4.2.5 Gestaltungsplanpflicht Hangkante Fischbach

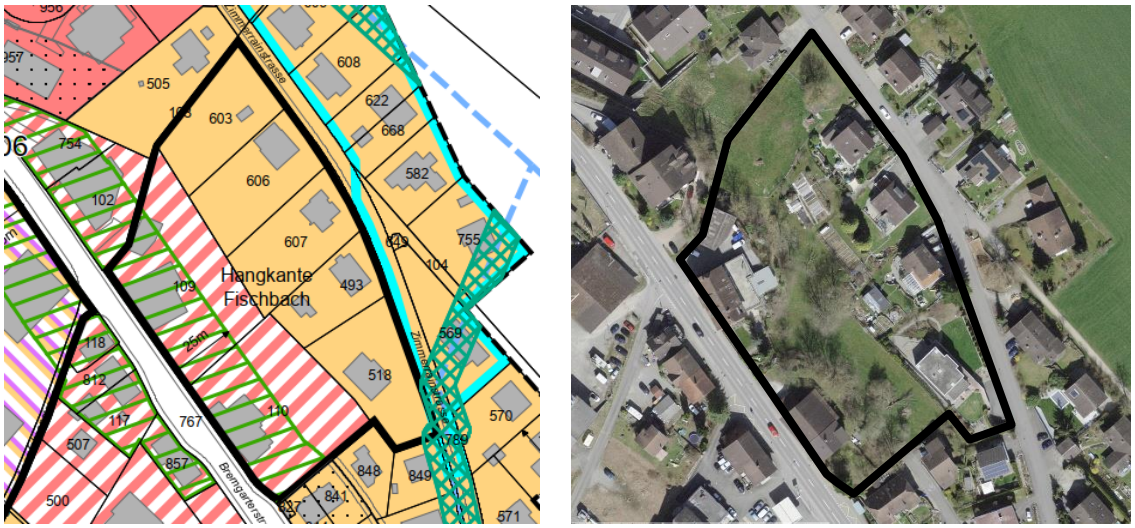


Abbildung 49: Gestaltungsplanpflicht Hangkante Fischbach (schwarz Umrandet)

Für den Gestaltungsplan des Gebietes Hangkante Fischbach werden die zentralen Ziele in § 4 Abs. 12 BNO festgehalten. Wie auch beim Gebiet der Hangkante Göslikon gilt es primär die Freihaltung der Hangkante bzw. des markanten Geländeübergangs gemäss ISOS und somit der Erhalt der Ablesbarkeit des Geländeversprungs zu sichern. Das Mindestmass des mittels Gestaltungsplan freizuhaltenden Bereichs beträgt 10 m, wobei bewusst auf die genaue Festlegung der räumlichen Lage verzichtet wird, um dem Gestaltungsplan einen möglichst grossen Spielraum zu gewähren. In Zusammenhang mit der Freihaltung des die Hangkante bestimmenden Bereichs steht auch das weitere Ziel der optimalen Einpassung von Neubauten in das bestehende Terrain, wodurch Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert werden und die Hangkante erhalten wird. Selbstverständlich auch für die Umgebungsgestaltung.

In den Zielsetzungen des Gebietes ist zudem festgehalten, dass nur im Teilbereich der Wohnzone 2 mittels Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss bei gleichzeitiger Steigerung der Grünflächenziffer um 5% erstellt werden darf. Aufgrund der Ausrichtung des Hangs ist für den Teilbereich der Wohn- und Arbeitszone (an der Kantonsstrasse) kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Dies um eine übermässige Verschattung der tiefer gelegenen reinen Wohnzone zu vermeiden.

Abbildung 50: Hangkante Fischbach mit Höhenlinien (1 m Äquidistanz grün, 5 m blau) und bislang unbebauter Hangbereich (orange)

Auch für das Gebiet Hangkante Fischbach, wird dem Gemeinderat ermöglicht, von einer Ausarbeitung des Gestaltungsplanes absehen. § 4 Abs. 13 BNO sieht als Bedingungen hierfür vor, dass im Bereich zwischen 376 m ü.M. und 380 m ü.M. (massgebendes Terrain) keine oberirdischen Bauten erstellt werden und das Terrain nicht verändert wird. Zur Gewährleistung ist für die gesamte vom Bauvorhaben betroffene Parzelle ein detailliertes Umgebungskonzept einzureichen und die ausreichende Berücksichtigung der für das Gebiet in Absatz 12 festgehaltenen Zielsetzungen durch eine Stellungnahme einer qualifizierten Fachperson nachzuweisen.

Die getroffene Festlegung des freizuhaltenden Bereichs zwischen 376 m ü.M. und 380 m ü.M. (bei einer Bebauung des Gebietes ohne Gestaltungsplan) ergibt einen Streifen in einer Breite von mindestens 10 m (siehe Abbildung 51). Hierdurch wird ein essenzieller Teil der Hangkante gesichert, während gleichzeitig eine ergänzende Bebauung der einzelnen Parzellen ermöglicht wird.

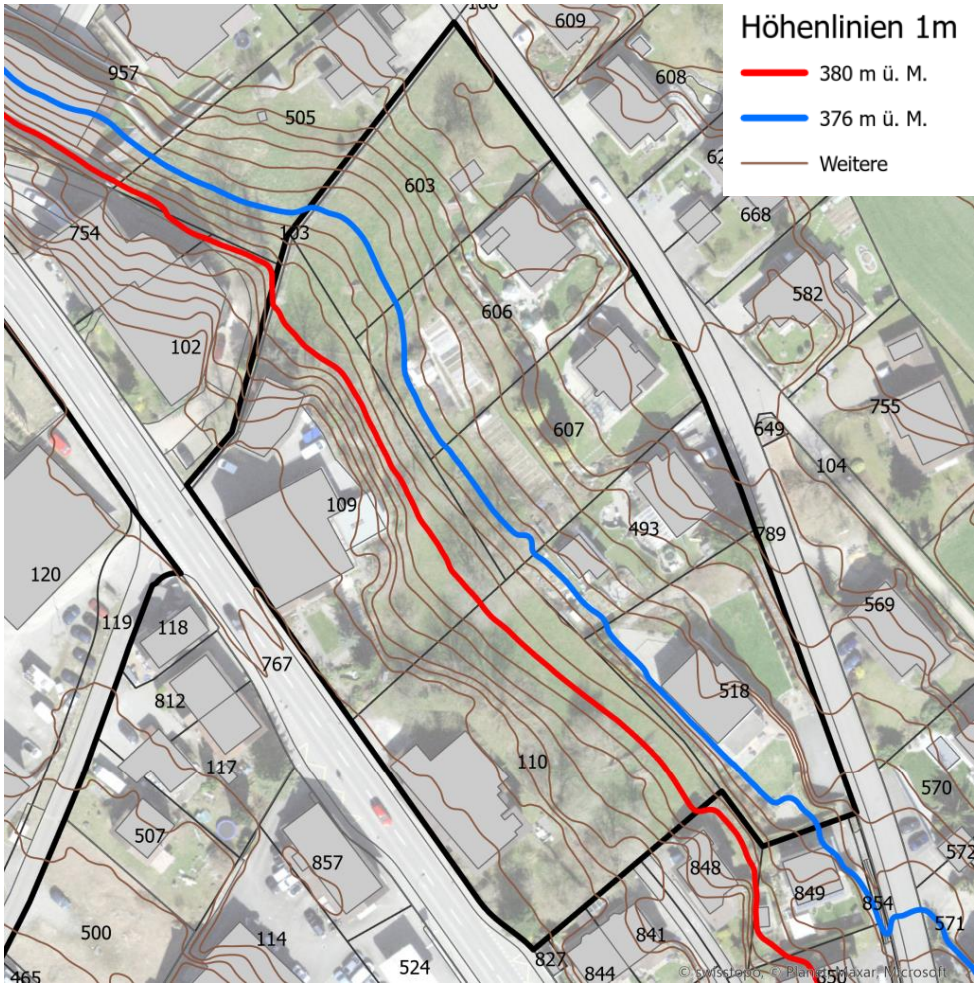


Abbildung 51: Hangkante Fischbach mit freizuhaltendem Bereich bei Verzicht auf eine Gestaltungsplanausarbeitung

5.4.3 Mehrwertabgabe

Fischbach-Göslikon verfügt seit mehreren Jahren über ein Reglement über den Ausgleich der Planungsmehrwerte, welches durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 25.11.2010 genehmigt wurde. Dieses schreibt einen Mehrwertausgleich von 30% vor, wenn Grundstücke oder Teile davon neu einer Bauzone zugewiesen werden oder durch Umzonung eine neue mögliche Nutzung erfahren. Die Anwendung des Reglements hat zwischenzeitlich eine gewisse Praxis erreicht.

Das Reglement wurde im Rahmen der Gesamtrevision hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der zwischenzeitlich in Kraft gesetzten kantonalen Gesetzgebung (§§ 28a ff BauG) überprüft. Da einige Anpassungen erforderlich wären, hat der Gemeinderat die Integration des Reglements in die Bau- und Nutzungsordnung beschlossen. Die §§ 56-58 BNO beinhalten daher Festlegungen zum Mehrwertabgabesatz, zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung und zum Verwendungszweck des kommunalen Anteils der Mehrwertabgabe. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der gesetzlich zwingenden Mehrwertabgabe und dem kommunal vertraglich zu regelndem Ausgleich von Planungsvorteilen.

5.4.3.1 Gesetzlich zwingende Mehrwertabgabe

Gemäss § 28a Abs. 1 BauG sind Grundstücke zwingend mehrwertabgabepflichtig, sofern sie neu in eine Bauzone eingezont werden oder einer Umzonung unterzogen werden, welche der Einzonung gleichgestellt ist. Diese Gleichstellung liegt vor, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zulässig war. Aufgrund der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung sind einige Parzellen demnach mehrwertabgaberelevant. Sie können Anhang 10.6 (Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht) entnommen werden.

Durch das kantonale Steueramt wird der Betrag, der zu leistenden 30 % des Mehrwertes dieser Flächen ermittelt. Es werden gemäss § 1 MWAV nur jene Parzellen abgabepflichtig, welche bei der Schätzung die Bagatellgrenze von Fr. 5‘000.- oder die Minimalfläche von 80m^2 überschreiten. Die betroffenen Grundeigentümer werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung individuell über die voraussichtliche Höhe der sie betreffenden Mehrwertabgabe informiert.

Sobald die vorliegende Revision der Nutzungsplanung genehmigt ist und somit vollumfänglich anwendbar ist, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung über die definitive Höhe der Mehrwertabgabe. Massgeblich für die definitive Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Person ist der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung. Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, welches dem Grundbuchamt mit Rechtskräftigkeit der Verfügung gemeldet wird. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung einer Baubewilligung fällig. (Weiteres siehe § 28 a bis h BauG sowie Verordnung über die Mehrwertabgabe MWAV.)

Wie beschrieben führt die Revision der Nutzungsplanung bei einzelnen Parzellen zu einer Mehrwertabgabepflicht. Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe ist durch das Steueramt geschätzt worden. Demnach ist mit Gesamteinnahmen in der Höhe von Fr. 349’887 zu rechnen, wovon Fr. 233’258 der Gemeinde und Fr. 116’629 dem Kanton zustehen.

5.4.3.2 Vertraglicher Ausgleich von Planungsvorteilen

Neben der oben beschriebenen gesetzlichen Mehrwertabgabe bei Einzonungen und ihnen gleichgestellten Umzonungen, wird entsprechend des bislang rechtskräftigen Reglements die Möglichkeit der vertraglichen Mehrwertabschöpfung in die BNO übernommen (§ 57 BNO). Diese Form der Mehrwertabschöpfung soll Planungsvorteile ausgleichen, welche durch weitere Umzonungen (Aufzonungen oder die Schaffung von Spezialzonen im Rahmen von Teiländerungen der Nutzungsplanung) entstehen. Dabei gilt der in § 56 BNO festgelegte Mehrwertabgabesatz von 30 %.

Von der vertraglichen Mehrwertabschöpfung wird abgesehen, sofern es sich um eine Fläche unter 100 m^2 handelt, da hierbei aus kommunaler Sicht die Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zum kommunalen Nutzen der Abschöpfung stehen. Zudem kann der Gemeinderat eine abweichende Reglung treffen bzw. gänzlich auf Ausgleichszahlungen verzichten, sofern es das öffentliche Interesse verlangt. (Anmerkung: Eine abweichende Regelung oder gar ein Verzicht ist bei der in Kapitel 5.4.3.1 beschriebenen Mehrwertabgabe nicht möglich.)

5.5 Bestehende Sondernutzungsplanungen

Die bestehenden Sondernutzungsplanungen sind unmittelbar im Anschluss an die vorliegende Nutzungsplanungsrevision auf ihre Aktualität und Notwendigkeit hin zu prüfen und bei Bedarf aufzuheben. Anpassungen aufgrund der Einführung der IVHB sind, wie bereits mehrfach festgehalten, nicht erforderlich.

6 INNENENTWICKLUNGSPFAD

Die überbauten Wohn- und Mischzonen in Fischbach-Göslikon weisen eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 44.6 E/ha auf. Damit wird die gemäss kantonalem Richtplan geforderte Mindestdichte von 40 E/ha für ländliche Entwicklungsräume um rund 12 % überschritten.

In den unüberbauten Wohn- und Mischzonen ist gemäss kantonalem Richtplan eine Mindestdichte von 60 E/ha zu erreichen. Das Erreichen dieser Zielvorgabe wird in dem grossen unüberbauten Gebiet (Unterdorf) und dem bislang unüberbauten bzw. überwiegend gewerblich genutzten Gebiet (Widacher) problemlos erreicht werden. Am Beispiel des Gebietes Widacher zeigt sich vielmehr, dass die für das Gebiet aufgrund des Gestaltungsplanes prognostizierte Einwohnerdichte bei der vollständigen Umsetzung der Planung deutlich über der Minimalforderung des Richtplanes liegt. Es wird vielmehr von ca. 140 E/ha ausgegangen. Neben den genannten Gebieten (Unterdorf und Widacher) bestehen einige wenige unbebauten Parzellen, welche lediglich Raum für Einzelgebäude bieten. Gesamthaft kann davon ausgegangen werden, dass das kantonale Ziel von 60 E/ha erreicht bzw. überschritten werden wird.

Gemeinden, in denen gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.2, Planungseinweisung 2.2) die Mindestdichte erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung, die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus.

Gemäss des Entwicklungsleitbildes der Gemeinde soll eine moderate Bevölkerungsentwicklung in Abstimmung mit der Infrastruktur und den finanziellen Möglichkeiten erfolgen. In Anbetracht der Gebiete Unterdorf und Widacher sowie der diesbezüglich erwarteten Einwohner, bedarf es keiner bedeutender Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung in anderen Gebieten.

Da allerdings in einigen bestehenden Quartieren eine Überalterung der Bevölkerung absehbar ist, welche zu einem langfristigen Absinken der Einwohnerdichte führen kann, sind diese Gebiete zu beobachten. Dementsprechend ist zu prüfen, inwieweit ein Generationenwechsel (im Sinne eines Bewohnerwechsels – ältere Alleinstehende → junge Familien) seitens der Gemeinde gefördert werden kann. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung wurden kleinere Anpassungen vorgenommen, wobei in den meisten Gebieten davon ausgegangen werden kann, dass bereits die bestehenden Regelungen kein Hinderungsgrund für einen Generationenwechsel sind.

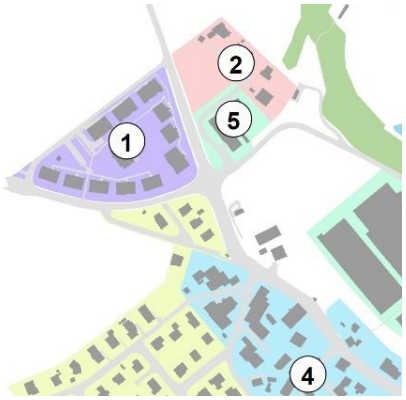
Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung hat langfristig Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde. Da keine relevanten Einzonungen vorgenommen werden und davon auszugehen ist, dass es ausserhalb der Bauzonen zu keinem nennenswerten Einwohneranstieg kommen wird, werden sich die prognostizierten zusätzlichen Einwohner innerhalb der bestehenden Bauzonen ansiedeln. Die gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung angepassten Elemente haben dabei voraussichtlich unterschiedliche Wirkungen auf die Innenentwicklung respektive das künftige Vermögen der Gemeinde, Einwohner aufzunehmen.

Nachfolgend werden zunächst die verschiedenen Quartiere stichpunktartig beschrieben und ihr (Einwohner-) Potential vermerkt (Dabei werden die in Bau befindlichen Objekte beim Einwohnerpotential nicht berücksichtigt). Im Anschluss erfolgt die vorgegebene rechnerische Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags.

6.1 Quartiersentwicklung und –potential

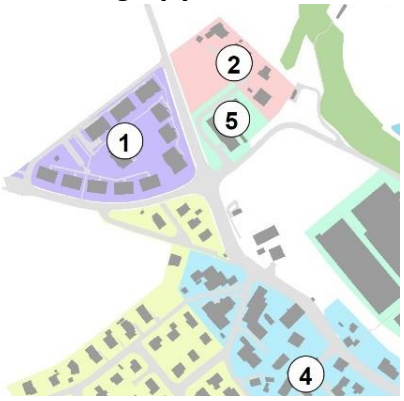
Die Unterteilung des Siedlungsgebietes (siehe Anhang 10.3) erfolgt nicht anhand bestehender oder künftiger Bauzonengrenzen, sondern fasst Gebiete mit ähnlichen Voraussetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten zusammen.

6.1.1 Grenzstrasse (1)



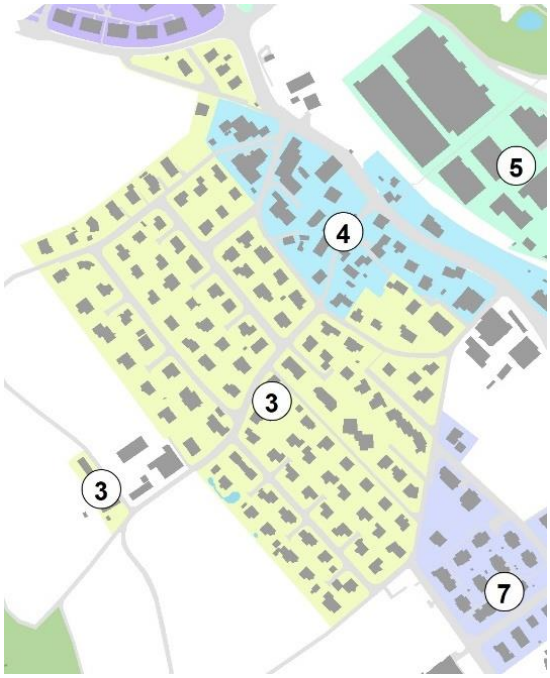
Merkmale	-	Wohnquartier, vom übrigen Gemeindegebiet weitestgehend isoliert
	-	Zwei- und dreistöckige Mehrfamilienhäuser
	-	Bereits hohe Ausnutzung, stellenweise übernutzt
	-	Baujahr 1980 oder jünger
	-	Einwohnerdichte 103 E/ha
	-	Auslastungsgrad gem. Richtplan 243%
Potential	-	Auf den vorhandenen unbebauten Flächen (Freiflächen) ist keine bauliche Entwicklung möglich, da diese entweder der erforderlichen Parkierung dienen oder Freiflächen aufgrund der einzuhaltenden Grenz- bzw. Kantonsstrassenabstände sind.
Fazit	-	Im Quartier Grenzstrasse wird keine Erhöhung der Einwohnerdichte angestrebt.

6.1.2 Zelgli (2)



Merkmale	-	Mischquartier mit Wohn- sowie Gewerbenutzung
	-	Baulandreserven von 0.3 ha vorhanden (Parzelle 712 WA2)
	-	ÖV-Erschliessung genügend
	-	Lärmexponiert durch die direkte Lage an der Kantonsstrasse
Potential	-	Unbebaute Parzellen in WA2 (ca. 0.3 ha): Gewerbe mit zusätzlich 4 Wohneinheiten à 2 Personen → **8 Einwohner**, entspricht ca. 27 E / ha
Fazit	-	Die Gewerbenutzung in der ersten Bautiefe soll die Wohnnutzung ab der zweiten Bautiefe von Lärmimmissionen schützen.

6.1.3 Göslikon West (3)



Merkmale
- Wohnquartier mit vorwiegend 2-geschossigen Bauten
- Alter der Gebäude grösstenteils zwischen 10 und 60 Jahren

Potential
- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug junger Familien.
- An der Hambelächerstrasse wird ein Teil der Parzelle Nr. 4 (ca. 9a) eingezont.
- 2 DEFH / 3 REFH à 3 Personen oder 1 MFH mit 5 Wohneinheiten à 2 Personen → **6-10 Einwohner**, entspricht ca. 65-110 E/ha.

Fazit
- Durch die neu geschaffene Möglichkeit auch Mehrfamilienhäuser im Rahmen der Bestimmungen zur Wohnzone 2 zu erstellen, ist eine Nachverdichtung einzelfallweise und auf Initiative der privaten Grundeigentümer möglich.

6.1.4 Göslikon Zentrum (4)

Merkmale
- Schöner, historisch gewachsener Dorkern
- Mehrheitlich Einfamilienhäuser, wenige Mehrfamilienhäuser
- Bauten unterschiedlichen Alters (Von <10 J. bis >100 J.)
- Einwohnerdichte von 42 E/ha
- Vier ganz oder teilweise unbebaute Parzellen zwischen Kantonsstrasse und Hangkante vorhanden

Potential
- Verdichtung durch Ersatzneubauten mit einer höheren Ausnutzung

- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug junger Familien.
- Umnutzungspotential Parzelle Nr. 4 (bestehendes Hofareal gegenüber der Kirche) sowohl hinsichtlich Gewerbe- als auch Wohnnutzungen. Im Vordergrund steht dabei jedoch der Ortsbildschutz, weshalb auf eine Abschätzung möglicher Einwohner verzichtet wird.
- Zwischen Kantonsstrasse und Hangkante bestehen vier ganz oder teilweise unbebaute Parzellen (ca. 30 a): 2 Einfamilienhäuser à 2 Personen und Gewerbeanteil und 2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Parteien à 2 Personen → **20 Einwohner**, entspricht ca. 67 E / ha

Fazit
- Durch die Vereinfachung der Dorfzonenbestimmungen, und dabei insbesondere die weicheren Anforderungen an die Gestaltung, werden Anreize geschaffen, die bauliche Entwicklung im Ortskern zu fördern.

6.1.5 Gewerbegebiete Brühlmatten und Zelgli (5)

Merkmale
- Verschiedene Firmen des produzierenden Gewerbes

Potential
- Eine wohnbauliche Entwicklung ist nicht erwünscht und daher stark eingeschränkt (Betriebspersonal).

Fazit
- Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe, jedoch keine wohnbauliche Entwicklung.

6.1.6 Kilchmatten (6)

Merkmale
- Vorwiegend Einfamilienhäuser mit Baujahr 1960 bis 2000
- Einwohnerdichte 43 E/ha
- Keine unbebauten Parzellen

Potential - Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug junger Familien

Fazit
- Durch die neu geschaffene Möglichkeit auch Mehrfamilienhäuser im Rahmen der Bestimmungen zur Wohnzone 2 zu erstellen, ist eine Nachverdichtung einzelfallweise und auf Initiative der privaten Grundeigentümer möglich.
- Durch die Vereinfachung der Dorfzonenbestimmungen, und dabei insbesondere die weicheren Anforderungen an die Gestaltung, werden Anreize geschaffen, die bauliche Entwicklung im Ortskern zu fördern.

6.1.7 Schulstrasse (7)

Merkmale
- Vorwiegend Mehrfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser
- Alter der Gebäude < 40 Jahre (mit wenigen Ausnahmen)

Potential - Punktueller Erneuerungsbedarf, jedoch keine nennenswerten Innenentwicklungspotentiale

Fazit - Das Quartier ist bereits dicht bebaut und bietet nur wenig Potential für einen Innenentwicklung in den nächsten 15 – 20 Jahren.

6.1.8 Unterdorf (8)

Merkmale
- Vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser, welche über einen guten baulichen Zustand verfügen; Vereinzelt alte Hofstrukturen
- Substanz- und denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, welche eines sorgfältigen Umgebungsschutzes bedürfen.
- Grosse Baulandreserven, wovon der Grossteil mit GP Unterdorf entwickelt wird.

Potential - Der Gestaltungsplan Unterdorf befindet sich in Erarbeitung. Gemäss Abschätzung anhand des Richtkonzeptes (65 Wohneinheiten) kann bei Überbauung / Umnutzung des Areals mit einer Einwohnerdichte von ca. 140 E/ha in der W3

und ca. 70 E/ha in der D gerechnet werden, was einem Einwohnerkapazität von rund **170 Einwohner**n entspricht.

- Neben dem Gestaltungsplangebiet sind 22 a unbebaut (W2): 4 Einfamilienhäuser mit Familien à 3 Personen → **12 Einwohner**, entspricht ca. 55 E/ha
- Auf den bebauten Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist kein nennenswertes Verdichtungspotential auszumachen. Im Umfeld der denkmalgeschützten Baute ist eine intensive bauliche Verdichtung nicht sinnvoll.

Fazit
- Der Schwerpunkt soll auf die dichte und qualitätsvolle Bebauung des Gestaltungsplangebietes sowie die Schliessung von Baulücken gelegt werden.

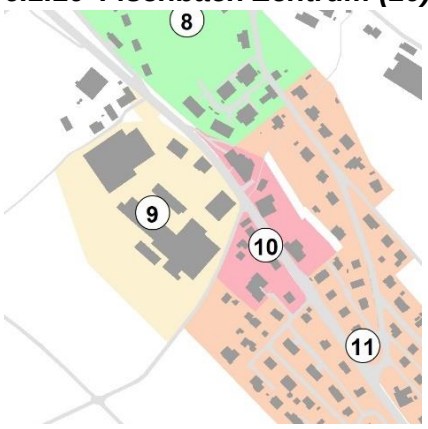
6.1.9 Widacher (9)

Merkmale
- Ehemaliges Fabrikareal, welches von verschiedenen Gewerbebetrieben Zwischengenutzt wird.
- Gestaltungsplan zur Transformation in Wohnviertel (mit geringem Gewerbeanteil) genehmigt.

Potential
- Gemäss Aussage im Planungsbericht zum Gestaltungsplan ist mit einer Einwohnerdichte von 144 E/ha zu rechnen, was einer zukünftigen Einwohnerkapazität von 428 entspricht.

Fazit
- Das Areal Widacher verfügt über ein bedeutendes Potential, welches etappiert realisiert werden soll.

6.1.10 Fischbach Zentrum (10)



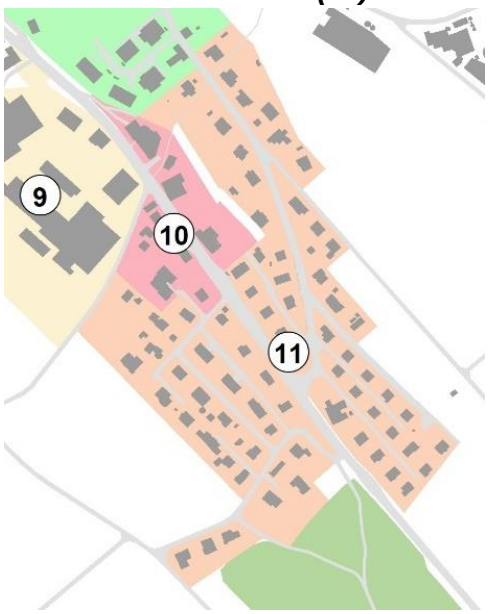
Merkmale
- Historisches Zentrum von Fischbach
- Einwohnerdichte 44 E/ha
- Alter der Gebäude zwischen 30 und über 100 Jahren. Die Bausubstanz sowie die Typologie sind sehr unterschiedlich.
- Erneuerungsbedarf

Potential
- Verdichtung durch Ersatzneubauten mit einer höheren Ausnutzung.

- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug junger Familien
- Unbebaute Parzellen in WA3 (ca. 8 a): 1 Mehrfamilienhaus mit 6 Parteien à 2 Personen → **12 Einwohner**, entspricht ca. 150 E/ha

Fazit
- Durch die Umzonung in eine WA3, und dabei insbesondere die weicheren Anforderungen an die Gestaltung, werden Anreize geschaffen, um die bauliche Entwicklung im Ortskern zu fördern.

6.1.11 Fischbach Süd (11)



Merkmale
- Mehrheitlich Einfamilienhäuser
- Alter der Gebäude grösstenteils zwischen 10 und 80 Jahren und daher sehr unterschiedliche Qualität der Bausubstanz
- Einwohnerdichte 35 E/ha
- Erschliessung mit dem ÖV gewährleistet

Potential
- Unbebaute Parzellen in W2 (ca. 32 a): 3 Mehrfamilienhaus mit 4 Parteien à 2 Personen → **24 Einwohner**, entspricht ca. 75 E/ha
- Erneuerungsbedarf bei älteren Gebäuden vermutlich im Rahmen von Generationen- bzw. Besitzerwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug junger Familien.

Fazit
- Durch die neu geschaffene Möglichkeit auch Mehrfamilienhäuser im Rahmen der Bestimmungen zur Wohnzone 2 zu erstellen, ist eine Nachverdichtung einzelfallweise und auf Initiative der privaten Grundeigentümer möglich.

6.2 Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag

Die rechnerische Abschätzung der Innenentwicklung im Sinne der Entwicklung der Einwohnerzahl bis in 15 Jahren (Planungshorizont der vorliegenden Gesamtrevision) bzw. bis zum Jahr 2040 basiert auf den durch die kantonale Abteilung Raumentwicklung zur Verfügung gestellten Tabelle und den zugehörigen Zahlen. Nachfolgend werden lediglich einige Kernaussagen der Tabellen bzw. Erläuterungen festgehalten. Die Tabellen selbst sind Anhang 10.4 zu entnehmen.

Als Basis für die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrages wurde der digitalisierte Bauzonenplan verwendet. Aus dieser Digitalisierung sowie aus den unterschiedlichen Ständen der Erschliessung (bebaut – unbebaut) ergeben sich Abweichungen zu den Angaben

des Kantons (Tabelle 0 – Anhang 10.4). In der Tabelle 1 (Anhang 10.4) sind die Änderungen zwischen dem bestehenden, anhand der AV-Daten der Neuvermessung digitalisierten Bauzonenplan und dem Entwurf des neuen Bauzonenplans ersichtlich. Die Gesamtsumme der Bauzonen reduziert sich dabei minimal von 42.0 auf 41.9 ha.

Als Schlüsselgebiet (unbebaute Wohnzone) ist der unbebaute Bereich des Gebietes „Unterdorf“ in Tabelle 2a (Anhang 10.4) festgehalten. Diese Fläche umfasst 0.9 ha Bauland, welches mittels Gestaltungsplan einer Bebauung zugeführt werden soll. Anhand des ersten Richtprojektentwurfes wird davon ausgegangen, dass eine Einwohnerdichte von rund 140 E/ha erreicht werden kann. Entsprechend ergibt sich eine Einwohnerzahl von 128 für die unbebauten Flächen im Unterdorf. Dabei wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren rund 2/3 realisiert wird, da der Gestaltungsplan zwar bereits in Erarbeitung ist, aber eine Etappierung sowohl von Gemeinde- als auch von Grundeigentümerseite gewünscht wird.

Tabelle 2b (Anhang 10.4) fasst das Potential der unbebauten Wohn- und Mischzonen ohne das genannte Schlüsselgebiet zusammen. Dies erfolgt gemäss den Abschätzungen des vorangegangenen Kapitels 6.1. Auch hier wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren 2/3 der Flächen bebaut und bezogen sind.

Das Gebiet „Widacher“ gilt als bebaut. Dementsprechend wird es als Handlungsgebiet (bebaut, bestehende Mischzone) in Tabelle 3a (Anhang 10.4) geführt. Auch die beiden bebauten Teilbereiche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Unterdorf werden als Handlungsgebiet geführt und gemäss des ersten Richtprojektentwurfes abgeschätzt.

Tabelle 3b (Anhang 10.4) zeigt für die betroffenen Gemeindegebiete auf, dass die Zielvorgabe Einwohnerzahl 2040 bereits erfüllt bzw. übertroffen ist. Gemäss Richtplan ist daher eine weitere Erhöhung der Dichte in bevorzugten Wohn- und Mischzonen vorzusehen, was mit Tabelle 3a (Anhang 10.4) entsprechend erfolgt ist. Wie bereits in Kapitel 6.1 erwähnt, muss die Gemeinde die Situation in den betroffenen Gebieten allerdings weiter beobachten, um einem langfristigen Absinken der Einwohnerzahl (beispielsweise aufgrund Überalterung) vorbeugen zu können. Konkrete planerische Massnahmen werden allerdings derzeit nicht vorgesehen, vielmehr ist das Augenmerk auf ergänzende Massnahmen, wie zum Beispiel eine kommunale Immobilienplattform, zu legen.

Tabelle 4 (Anhang 10.4) fasst das ermittelte Innenentwicklungspotential zusammen. Bis in 15 Jahren wird mit 496 weiteren Einwohnern kalkuliert. Als rechnerisch maximale Innenentwicklung für die Wohn- und Mischzonen wird der Wert von 687 Einwohnern ermittelt.

Letztendlich stellt Tabelle 5 (Anhang 10.4) dar, dass die Ziele der Gemeinde mit der vorliegenden Planung gut erreicht und die Vorgaben des Richtplanes übertroffen werden können.

7 INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT

Die erforderliche Interessensabwägung fand in allen Bereichen der vorliegenden Planung statt. Einige der Hauptthemen werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Von besonderer Bedeutung war die Abwägung zwischen den Belangen des Ortsbildschutzes und der Grundeigentümerfreiheit hinsichtlich der Gestaltung ihrer Bauten. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten und Möglichkeiten des Ortsbildschutzes diskutiert und gemäss ihrer jeweiligen Vor- und Nachteile beurteilt. In diesem Zusammenhang ist auch die Diskussion um potenzielle Substanzschutzobjekte zu erwähnen. Hierbei wurde die Kommission in ihrer Entscheidungsfindung zudem von der kantonalen Fachstelle beraten.

Als ein weiteres Thema spielte die Nutzungsverteilung eine Rolle. An welchen Standorten ist Gewerbe- oder Wohnnutzung geeignet und wo sind Mischzonen angebracht. Die Vor- und Nachteile einer Umzonung für die betroffenen Grundeigentümern, sowie die Nachbarschaftsinteressen wurden abgewogen. In diese Interessensabwägung fällt auch eine allfällige Gestaltungsplanpflicht über verschiedene diskutierte Gebiete.

Die für den Erhalt der Hangkante vorgesehene Grünzone stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Der Erhalt der Hangkante ist für das Ortsbild von Fischbach-Göslikon jedoch von entscheidender Bedeutung und es besteht deshalb ein bedeutendes öffentliches Interesse. Um den Eingriff in die Eigentumsfreiheit möglichst gering zu halten, wurde die Ausdehnung der Grünzone auf das für die Erfüllung des Schutzzieles notwendige Minimum reduziert. Weiter wurde in der BNO festgesetzt, dass unterirdische Bauten innerhalb der Grünzone möglich sind, gegenüber der Grünzone kein zusätzlicher Bauabstand eingehalten werden muss sowie Flächen der Grünzone an die Grünflächenziffer der Parzelle angerechnet werden können. Insgesamt lässt sich festhalten, dass für die Errichtung der Grünzone ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht und der Eingriff in die Eigentumsfreiheit durch die Ausgestaltung der Grünzone verhältnismässig ist.

Im Kulturland stand die Abwägung zwischen den Interessen der Landwirtschaft, des Naturschutzes, sowie der Erholungssuchenden als schwierig heraus. Es wurde auf eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung hingearbeitet.

Die vorgenommenen Änderungen im Rahmen der Gesamtrevision sollen dazu dienen, die Planbeständigkeit der Nutzungsplanung zu gewährleisten. Dementsprechend wurden alle derzeit zur Verfügung stehenden Informationen, Grundlagen, Gesetzgebungen, etc. herangezogen und ggf. eingearbeitet.

8 ORGANISATION UND BETEILIGTE

Aufgrund der Grösse Fischbach-Göslikons konnte eine relativ schlanke Organisation der Gesamtrevision erfolgen. Dementsprechend hält sich die Zahl der direkt beteiligten Personen (Gemeinderat und Planungskommission) in überschaubarem Ausmass.

8.1 Gemeinderat

Der Gemeinderat Fischbach-Göslikons hat Anfang 2016 das Büro Flury Planer + Ingenieure AG mit der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland betraut. Im Rahmen der Startsitzung dieses umfangreichen Projektes wurde durch den Rat der Einsatz einer Planungskommission beschlossen.

Dem Gemeinderat obliegt es allerdings (auch bei Einbezug einer solchen Kommission) die Planung kritisch zu hinterfragen und auf die Ziele der Gemeinde hin zu prüfen. Zudem informiert der Rat die Bevölkerung, beschliesst die einzelnen Elemente der Planung und verabschiedet beispielsweise die revidierte Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung.

Daher ist es unerlässlich, dass alle Mitglieder des Gemeinderates über die Revision informiert sind und die getroffenen Entscheidungen mittragen. Um dies zu gewährleisten, hat sich ein Gemeinderat dazu bereit erklärt, als Mitglied der Planungskommission die Revision zu erarbeiten und die weiteren Ratsmitglieder stets zu informieren.

8.2 Planungskommission

Zur Gewinnung eines erfolgreichen Kommissionsteams wurden durch den Gemeinderat verschiedene Bürger der Gemeinde angefragt. Hierbei wurde versucht, die Bevölkerung möglichst vielschichtig durch die Mitglieder der Kommission abzudecken. Gleichzeitig sollte ein umfangreiches Wissen zu den verschiedenen Themen in der Gemeinde abgefragt werden können.

Mitte des Jahres 2016 wurden daher neben dem zuständigen Gemeinderat 4 Bürger der Gemeinde mit der Kommissionsarbeit betraut. Ergänzt werden sie dabei durch den Gemeindeschreiber.

Die Planungskommission umfasst somit seit ihrer ersten Sitzung am 18. August 2016 folgende Mitglieder:

- Hans Peter Flückiger, Vizeammann / ab 2018 Gemeindeammann
- Maria Camenzind Jordi
- Thomas Lagler
- Stephan Meier
- Rolf von Arx
- Lukas Jansen, Gemeindeschreiber (Protokollführung) bis Ende Juni 2020
- Sarah Gähwiler, Gemeindeschreiberin (Protokollführung) ab Juli 2020

Grundsätzliche Aufgabe der Planungskommission ist es, Ideen und Anregungen einzubringen, strategische Ziele und Konzepte zu entwickeln, unterschiedliche Aspekte gegeneinander abzuwägen und so die Inhalte der Revision zu erarbeiten. Zudem beurteilt die Kommission eingegangene Anträge und spricht eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung aus. Sie ist darüber hinaus das Bindeglied zwischen Gemeinderat und Bevölkerung und ist somit auch als Sprachrohr der Bevölkerung zu sehen.

8.3 Planungsbüro

Das beauftragte Büro Flury Planer + Ingenieure AG hat die Gesamtrevision durch ein interdisziplinäres Team der Bereiche Raum- Orts- und Umweltplanung, Geographie, Architektur und Landschaftsarchitektur, Bauverwaltung, Bauingenieurwesen sowie Vermessung begleitet.

Das Planerteam versteht sich dabei als unparteiischer Berater und Aufzeiger von Möglichkeiten, Chancen sowie Risiken. Es traf somit keine eigenen Entscheidungen, sondern berät die Entscheidungsträger bei der für die Gemeinde zukunftsführenden Planung und sorgt für die Einhaltung der erforderlichen Verfahrensschritte. Zudem wird durch die Dokumentation des Verfahrens langfristig für die notwendige Transparenz und Nachvollziehbarkeit gesorgt.

9 PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG

Der Planungsablauf der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde durch den gesetzlichen Rahmen geprägt, welcher verschiedene Verfahrensschritte vorgibt. Zudem wurde versucht, eine möglichst breite Einbindung der Bevölkerung durch den bereits beschriebenen Einsatz der Planungskommission zu gewährleisten. Selbstverständlich wurde die Gesamtbevölkerung regelmässig über den Stand der Revision informiert.

Der zeitliche Ablauf der vorliegenden Gesamtrevision kann der Übersicht in Anhang 10.5 entnommen werden.

Nachfolgend werden die verschiedenen Verfahrensschritte kurz dargestellt und insbesondere die Ergebnisse aufgeführt.

9.1 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren zur vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Fischbach-Göslikon fand vom 16. November bis 17. Dezember 2018 statt. Der separate Mitwirkungsbericht gibt Aufschluss über die eingegangenen Mitwirkungen und ihre Berücksichtigung. Die Ergebnisse wurden entsprechend in die vorliegende Gesamtrevision eingearbeitet. Zur besseren Übersicht werden die aus dem Mitwirkungsverfahren resultierenden Anpassungen in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Details sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

Tabelle 6: Übersicht der *berücksichtigten* Mitwirkungsthemen

Mitwirkungsthema	Berücksichtigung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
Ein- und Auszonungen	- Es wird sowohl der landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Hof (Parz. 4) als auch die Baulücke entlang der Hambelächerstrasse eingezont (s. Kapitel 5.2.2.10 sowie 5.2.2.11). - Das Areal der ehemaligen ARA wird ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen (s. Kapitel 5.2.2.12).
Grünzone	- Die Grünzone in Göslikon wird verkleinert. - Auf die Grünzone in Fischbach wird verzichtet. Für das Gebiet wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt (aufgrund von Einwendungen wird wieder eine Grünzone eingeführt und auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet siehe Kapitel 9.3).
Wohn- und Arbeitszone Zelgli	Für die Wohn- und Arbeitszone Zelgli wird eine Erschliessungsplanpflicht festgesetzt (s. Kapitel 5.2.2.1 sowie 5.4.2.1).
Naturschutzzonen	Die «Naturschutzzone mit Mehrfachnutzung» wird in «Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion» umbenannt (s. Kapitel 5.2.6.3).
Landschaftsschutzzonen	In der BNO werden Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für Weidezäune sowie Abdeckungen definiert (s. Kapitel 5.2.7.3).
Wildtierkorridor	Der Wildtierkorridor wird neu als separate Schutzzone ausgeschieden. In der BNO werden Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für Weidezäune definiert (s. Kapitel 5.2.7.4).
Vollzugsrichtlinien	Neue Formulierung BNO bzgl. des Erlassens von Vollzugsrichtlinien.
Gebäudeabstand	Bei bestehenden Gebäuden im Unterabstand zur Grenze muss lediglich der Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand eingehalten werden. Die BNO wird entsprechend angepasst.
Hochspannungsleitungen	Anpassung des Planungsberichtes mit einem Hinweis auf die unterirdische Verlegung von Hochspannungsleitungen.

Mitwirkungsthema	Berücksichtigung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
Perimeter GP Widacher	Der Perimeter des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes Widacher wird im Bauzonenplan gemäss dem genehmigtem Gestaltungsplan angepasst.

9.2 Kantonale Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat mit Datum vom 12. Februar 2018 eine fachliche Stellungnahme zur vorliegenden Planung erstellt. Die darin enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen wurden eingehend geprüft und zu einzelnen Punkte Rücksprache mit der Fachstelle hinsichtlich einer Umsetzungsempfehlung gehalten. Sofern Teile daraus in die Planung übernommen wurden, sind die entsprechenden Unterlagen angepasst und in die vorangegangenen Kapitel des vorliegenden Berichtes auch entsprechend ergänzt worden.

Mit Datum vom 06. März 2019 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Fischbach-Göslikon ihren abschliessenden Vorprüfungsbericht erstellt. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorbehalte sind in die Gesamtrevision Nutzungsplanung eingeflossen. Im Hinblick auf eine nachvollziehbare Dokumentation des Verfahrens werden die vorgenommenen Anpassungen nachfolgend aufgelistet und mit einer kurzen Bemerkung versehen, welche die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung in der Gesamtrevision begründet.

Tabelle 7: Übersicht der Vorgaben, Hinweise und Empfehlungen des abschliessenden Vorprüfungsberichts vom 06. März 2019 und ihrer Berücksichtigung

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
Dorfkernzone	§ 7 Abs. 2 BNO: *Für den Charakter des Dorfkerns wichtige Gebäude <u>sind</u> ~~sollen~~ mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen <u>zu</u> erhalten ~~werden~~.*
Wohnungen in der Arbeitszone	In der Arbeitszone sind nach kantonaler Praxis nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Die BNO wird entsprechend angepasst. § 11 Abs. 2 BNO: *Der Gemeinderat kann bis zu 2 Wohnungen für ~~Betriebsinhaber sowie~~ betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestatten.*
Auszonung ARA	Das Areal der ehemaligen ARA wird ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen (s. Kapitel 5.2.2.12).
Naturschutzzonen	Verschiedene Anpassungen in den BNO-Bestimmungen zu den Naturschutzonen, darunter - Keine Düngung in der NSZ mit Mehrfachnutzung (Neu: Mehrfachfunktion) - Das Aufstellen von Bienenkästen wird in der NSZ mit Mehrfachnutzung explizit gestattet.
Wildtierkorridor	Der Wildtierkorridor wird neu als eigenständige Schutzzone mit eigenständigen BNO-Bestimmungen geführt. Zu den bereits im Wildtierkorridor vorhanden Parzelle werden die Parzellen 347 und 819 neu auch als Wildtierkorridor ausgeschieden (s. Kapitel 5.2.7.4).
Gewässerraum	- Im Genehmigungsinhalt der Legende des Bauzonen- sowie Kulturlandplans wird die Bemassung der Gewässerraumzone eindeutig festgelegt. In der BNO wird diesbezüglich ein Hinweis ergänzt (s. Kapitel 5.2.9). - Auf den Parzellen 403 und 434 wird die Gewässerraumzone ergänzt.

Vorgabe / Empfehlung	**Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen**
Naturschutzzone im Wald	Das Gebiet Hinterweid wird als Naturschutzzone Wald festgelegt.
Parkfelder	Der Gemeinderat darf keine Erstellung von zusätzlichen Parkfeldern verlangen. Die BNO wird entsprechend angepasst.
Mehrwertabgabe	Integration des bestehenden kommunalen Reglements über den Ausgleich von Planungsmehrwerten und Anpassung an die übergeordnete Gesetzgebung (s. Kapitel 5.4.3).

Aufgrund der nach der 2. Vorprüfung vorgenommenen Ein- und Auszonungen, wurde eine zusätzliche Vorprüfung erforderlich. Das Ergebnis der 3. Kant. Vorprüfung ist der abschliessende Vorprüfungsbericht (überarbeitete Version) mit Datum vom 20. Januar 2020. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorbehalte sowie die entsprechenden Abklärungen und Rücksprachen mit dem zuständigen Kreisplaner sind in die vorliegende Gesamtrevision eingeflossen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und zur Verfahrensdokumentation werden die vorgenommenen Anpassungen nachfolgend aufgelistet.

Tabelle 8: Übersicht der Vorgaben und Empfehlungen des überarbeiteten abschliessenden Vorprüfungsberichts vom 20. Januar 2020 und ihre Berücksichtigung

Vorgabe / Empfehlung	**Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen**
Demographie, Planungsgrundsätze	Ergänzung § 3 Abs. 2 BNO, um demographische Veränderungen und Herausforderungen in minimaler Weise zu begegnen: *Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und zu strukturieren. Zudem ist Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu schaffen.*
Bauzonenbilanz	Es wird im Planungsbericht eine Berichtigung der Verhältnisse in Bezug auf das Siedlungsgebiet (insbesondere hinsichtlich der Kompensationspflicht, des Anordnungsspielraum und des Saldo Siedlungsgebiet) gemäss kantonaler Zusammenstellung vorgenommen. Siehe Kapitel 5.2.2
Schutzperimeter Strassendorf	Der Legendeneintrag (Text) im BZP wird berichtigt. Anpassung § 18 Abs. 2 BNO, um Gleichwertigkeit zu garantieren: *Innerhalb des Schutzperimeters sind für den Strassenraum wichtige Bauten und Anlagen, Vorplätze, Vorgärten und weitere bedeutende Elemente in ihrem Ausmass und ihrer Stellung zu erhalten. Ausnahmen sind zulässig, sofern mittels neutralem Fachgutachten nachgewiesen wird, dass ~~nachweisbar~~ ein mindestens gleichwertiges Ergebnis erreicht wird.*
Gewässerraum	Die Lesbarkeit der Darstellung des Gewässerraums (insbesondere Wissbach) wird durch die Anpassung der Schraffur verbessert. Dem Hinweis bzgl. allfälliger Abweichungen der Breite aufgrund Bachleitungsdurchmesser wird nachgegangen.
Hochwassergefahren	Der Legendeneintrag im BZP zur Restgefährdung Hochwasser wird berichtigt. Auf eine Überlagerung der Naturschutzflächen mit dem Freihaltegebiet Hochwasser wird verzichtet, da eine Überlagerung die Planlesbarkeit sowie die Nachvollziehbarkeit der Inhalte verschlechtern würde (Waldflächen wären nach wie vor ausgespart während Wasserflächen wie die Tote Reuss mit Freihaltegebiet Hochwasser überlagert würden). Zudem sichern die bestehenden Bestimmungen der Naturschutzzonen die

Vorgabe / Empfehlung	**Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen**
	Freihaltung der Flächen in einem mehr als ausreichenden Mass, bzw. gehen weit über die Inhalte des Freihaltegebietes hinaus. Ein Schutzdefizit liegt aufgrund des Verzichts der Überlagerung also nicht vor.
Waldareal	Auf die Darstellung des Datensatzes «Waldgrenze festgestellt» wird aufgrund des neuen Datensatzes Waldareal verzichtet. Die zwischenzeitlich bereinigten Waldgrenzen werden in der Planung entsprechend aktualisiert – Übernahme Datensatz Waldareal.
Bestimmungen hinsichtlich Lärmschutz für das neu eingezonte Hofareal Chilenacher	Es erfolgt eine Ergänzung des Planungsberichtes hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV für das neu eingezonte Hofareal Chilenacher (Parz. Nr. 4). Siehe Kapitel 5.2.2.10 sowie Lärmgutachten (Beilage). Ergänzung § 7 BNO (Dorfkernzone) durch Absatz 11, um Anforderungen bzgl. Lärmschutz für die neu eingezonte Fläche zu begegnen: *Auf der Parzelle Nr. 4 ist in einem 36 m breiten Streifen ab der Strassenachse der Mellingerstrasse (K270) der Lärmschutz an den Wohngebäuden mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen:* *a) Lärmempfindliche Räume sind lärmabgewandt anzuordnen. Es ist eine dementsprechende Gebäudeausrichtung und Grundrisskonzeption zu wählen.* *b) Für Wohnnutzungen ist mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionspegel bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen um mindestens 18 Dezibel geringer sind als der Emissionspegel der Mellingerstrasse (K270). Der allfällige Einbau eines lärmarmen Strassenbelags und die damit verbundene Reduktion des Emissionspegels der Mellingerstrasse kann von der genannten Dämpfung entsprechend abgezogen werden.* *c) Können nicht alle lärmempfindlichen Wohnräume gemäss lit. a angeordnet werden, sind die „Fenster“ mit Planungswert-Überschreitungen als festverglaste, transparente Fassadenbauteile auszuführen. Diese haben keinen Öffnungsmechanismus und sind fix mit der Bauhülle verbunden. Ihr Schalldämmwert darf nicht mehr als fünf Dezibel von den übrigen, nicht transparenten Fassadenteilen abweichen. Im Weiteren hat die gesamte Fassade die erhöhten Schallschutzanforderungen einzuhalten.* *d) Räume mit transparenten Fassadenbauteilen müssen über ein Lüftungsfenster verfügen, an welchem die Dämpfung gemäss lit. b eingehalten ist. Schallschutzfenster oder kontrollierte Lüftungen gelten nicht als Lärmschutzmassnahmen.*
Einzelne Bestimmungen BNO	Berichtigung des Verweises in § 4 Abs. 9 BNO – Verweis auf Absatz 3 statt Absatz 2.
	Ergänzung § 19 Abs. 3 BNO um zumindest herkömmliche Weidezäune in der Landschaftsschutzzone bewilligungsfrei erstellen zu können: *Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen, die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Erfüllen Weidezäune im Sinne von § 49 Abs. 1 lit. a*

Vorgabe / Empfehlung	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
	BauV diese Voraussetzungen, können sie bewilligungsfrei erstellt werden. Und vollständiger Verzicht auf § 19 Abs. 6 BNO, um Genehmigungsfähigkeit zu erreichen: ~~*Folgende betriebsnotwendige Installationen sind bewilligungsfrei zulässig:*~~ ~~*a) für die Beweidung*~~ ~~- *Herkömmliche Weidezäune bis 1.50 m Höhe*~~ ~~- *Witterungsschutzanlagen, Futterraufen und Tränkeanlagen bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten*~~ ~~*b) für die bodenabhängige Landwirtschaft*~~ - ~~*Abdeckungen wie Mulchfolien und Minitunnels bis zu einer Höhe von 0.8 m und bis zu einer Aufstelldauer von 3 Monaten*~~
	Anpassung § 20 Abs. 2 BNO (Wildtierkorridor), um Genehmigungsfähigkeit zu erreichen: *Bauten und Anlagen, die den freien Wildtierdurchgang ~~das Wandern von Wildtieren~~ behindern, sind nicht zulässig. ~~Insbesondere gilt~~In Abweichung von § 49 BauV gilt eine Baubewilligungspflicht für ~~sämtliche~~ permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weiteren~~n~~ Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten. Von der Baubewilligungspflicht ausgenommen sind Weidezäune ~~bis~~ mit maximal 1.50 m Höhe und mit maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern ~~sind bewilligungsfrei zulässig, sofern sie für Wildtiere keine Barriere bilden.~~*

9.3 Öffentliche Auflage 2020

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Fischbach-Göslikon fand vom 08. Juni bis 08. Juli 2020 statt.

Einige der eingegangenen Einwendungen wurden seitens des Gemeinderates teilweise gutgeheissen. Dementsprechend wurde die Gesamtrevision Nutzungsplanung überarbeitet. Zur besseren Übersicht werden die aus dem Einwendungsverfahren resultierenden Anpassungen in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 9: Übersicht der Änderungen aufgrund des Einwendungsverfahrens 2020

Änderungen gegenüber Stand abschl. Vorprüfung / öffentliche Auflage	Berücksichtigung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
aktualisiertes Bauinventar	Gemäss dem überarbeiteten Bauinventar wurden die Namen der Gebäude sowie die entsprechenden Jahreszahlen der Entstehung überarbeitet. Hieraus ergeben sich keine weiteren Konsequenzen für die jeweiligen Grundeigentümer.
Verzicht der Unterschutzstellung des Objektes Nr. 908	Aufgrund der Einwendung gegen die Einführung des Substanzschutzes für das Objekt Nr. 908 des Bauinventars wurde der kantonalen Denkmalpflege eine Innenbesichtigung durch den Grundeigentümer ermöglicht. Bei der nun durchführbaren Besichtigung konnte festgestellt werden, dass das Wohnhaus durch einen Umbau 2000 seine historische Ausstattung und Raumstruktur verloren hat und die historische Grundkonstruktion stark gestört ist, weshalb die kantonale Fachstelle das Objekt aus dem Bauinventar entlässt.

Änderungen gegenüber Stand abschl. Vorprüfung / öffentliche Auflage	**Berücksichtigung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen**
	Dementsprechend wird auf einen Substanzschutz für dieses Objekt verzichtet, da kein öffentliches Interesse mehr besteht.
Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Hangkante Süd bei gleichzeitiger Einführung einer Grünzone *(Siehe hierzu Änderungen aufgrund von Rückweisungen der Gemeindeversammlung am 08.06.2021 – Kapitel 9.4)*	Auf die Gestaltungsplanpflicht «Hangkante Süd» wird verzichtet, entsprechend entfällt § 4 Abs. 9 BNO vollständig. Um den Schutz der Hangkante vor einer vollständigen Bebauung dennoch gewährleisten zu können, wird auf Teilen der Parzellen Nrr. 109, 110, 493, 518, 603, 606 und 607 eine Grünzone ausgewiesen (siehe Kapitel 5.2.2.3). § 13 Abs. 3ff BNO zur Grünzone werden folgendermassen angepasst: *[3] Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, ~~sind~~ ist die Grünzone~~n~~ von Bauten und Anlagen freizuhalten und mit standortgerechten Pflanzen und Bäumen zu gestalten.* *[4] In der Grünzone können Fusswege, ~~Spazierwege~~ Einfriedungen, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze, Sitzplätze, Grillplätze, usw.) sowie Klein- und Kleinstbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.* *[5] Unterirdische Bauten können in der Grünzone bewilligt werden, sofern eine Überdeckung von mindestens 1.0 m sichergestellt wird, um die Anforderungen an die Bepflanzung langfristig zu gewährleisten.* *[6] Das massgebende Terrain darf nicht unnötig verändert werden. Zur Realisierung der Bauten und Anlagen gemäss Absatz 4 und 5 können zwingend erforderliche Terrainveränderungen bis zu 0.5 m Höhe oder Tiefe bewilligt werden. Dabei ist auf massive Stützmauern zu verzichten und stattdessen eine aufgelöste, bepflanzte Konstruktion bzw. Lebendverbaumethode anzuwenden, welche sich einwandfrei in die Umgebung einordnet.* *[~~5~~7] Bauten angrenzender Bauzonen müssen gegenüber der Grünzone keinerlei Bauabstände einhalten. Es gelten die üblichen Grenz- und Gebäudeabstände, sowie die Abstände gemäss übergeordnetem Recht.* *[8] Sofern ein Grundstück sowohl Flächen innerhalb der Grünzone als auch innerhalb einer Bauzone gemäss §§ 7 - 12 BNO aufweist, können entsprechend gestaltete Flächen innerhalb der Grünzone an die Grünflächenziffer der Bauzone gemäss §§ 7 – 12 BNO angerechnet werden. Eine Übertragung auf eine andere Parzelle ist unzulässig.*

<table>
<tr><th>Änderungen gegenüber Stand abschl. Vorprüfung / öffentliche Auflage</th><th>Berücksichtigung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen</th></tr>
<tr><td>Gebiet Zelgli</td><td>Die Parzelle Nr. 712 wird wieder gesamthaft der Wohn- und Arbeitszone 2 zugewiesen.
Zudem werden die Bestimmungen der Arbeitszone 1 – Zelgli in § 6 Abs. 1 BNO hinsichtlich Grünflächenziffer sowie Grenzabstände angepasst. Hierdurch wird eine einheitliche Regelung für sämtliche Arbeitszonen 1 der Gemeinde erreicht.
<table>
<tr><th rowspan="2">Bauzone</th><th rowspan="2">Signatur</th><th rowspan="2">Grünflächenziffer</th><th colspan="2">Grenzabstand</th></tr>
<tr><th>klein</th><th>gross</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>[%]</td><td>[m]</td><td>[m]</td></tr>
<tr><td>Arbeitszone I
- Brühlmatten
- Zelgli</td><td>A1
Purpur</td><td>10</td><td>6.0</td><td>6.0</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

9.4 Beschluss Gemeindeversammlung 2021

Am 08. Juni 2021 hat die Gemeindeversammlung Fischbach-Göslikon die vorliegende Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland beschlossen. Hiervon ausgenommen sind folgende von der Gemeindeversammlung angenommen Überweisungsanträge zur Prüfung durch den Gemeinderat und Unterbreitung an einer nächsten Einwohnergemeindeversammlung:

a) Die Grünzone im Dorfteil Fischbach (Parzellen Nr. 109, 110, 493, 518, 603, 606 und 607 wurden aufgrund des Einwendungsverfahrens der öffentlichen Auflage ausgewiesen) ist zu streichen.
b) Die Grünzonen im Dorfteil Göslikon auf den Parzellen Nr. 62, 65, 66, 67, 69, 70, 467, 752 und 762 sind zu streichen.
c) Die Landschaftsschutzzonen in der Reussebene sollen auf die kantonalen Landschaftsschutzzonen beschränkt werden.
d) § 4 Absatz 2 der Bau- und Nutzungsordnung, Sondernutzungsplanung Erschliessungsplanpflicht - Gebiet Zelgli: In der zweiten Zielvorgabe ist der zweite Passus «Verzicht auf Lärmschutzwände» zu streichen.

Die genannten Rückweisungsanträge wurden durch den Gemeinderat geprüft und es erfolgte eine Überarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Zur besseren Übersicht werden die aus den Rückweisungen resultierenden Anpassungen in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 10: Übersicht der Anpassungen aufgrund Rückweisungen der Gemeindeversammlung vom 08.06.2021

Änderungen aufgrund Rückweisungen	Umsetzung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
Grünzone Fischbach	Auf die als Grundnutzung festgelegte Grünzone auf den Parzellen Nrn. 109, 110, 493, 518, 603, 606 und 607 wird verzichtet. Zum Schutz der bedeutsamen Hangkante wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In § 4 Abs. 12 BNO werden diesbezüglich diverse Zielsetzungen festgehalten. Gleichzeitig kann gemäss § 4 Abs. 13 BNO auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden, sofern mittels einer

	Bebauungs- und Erschliessungsstudie sowie einem Umgebungskonzept die Ziele ausreichend berücksichtigt werden und sämtlich Grundeigentümer einbezogen wurden. Siehe Kapitel 5.4.2.5. In Zusammenhang mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht wurde § 4 Abs. 2 BNO neu eingeführt und Strich 3 in Abs. 4 angepasst (s. Kapitel 5.4.2).
Grünzone Göslikon	Auf die als Grundnutzung festgelegte Grünzone auf den Parzellen Nrn. 62, 65, 66, 67, 69, 70, 467, 752 und 762 wird verzichtet. Zum Schutz der bedeutsamen Hangkante wird eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet der «Hangkante Göslikon» festgelegt. In § 4 Abs. 10 BNO werden diesbezüglich diverse Zielsetzungen festgehalten. Gleichzeitig kann gemäss § 4 Abs. 11 BNO auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes verzichtet werden, sofern mittels einer Bebauungsstudie sowie einem Umgebungskonzept die Ziele ausreichend berücksichtigt werden, die Erschliessung der Parzellen entsprechend gesichert ist und sämtlich Grundeigentümer einbezogen wurden. Siehe Kapitel 5.4.2.4. In Zusammenhang mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht wurde § 4 Abs. 2 BNO neu eingeführt und Strich 3 in Abs. 4 angepasst (s. Kapitel 5.4.2).
Landschaftsschutz Reussebene	Die Überlagerung der Kulturlandflächen durch Landschaftsschutz in der Reussebene wird, entsprechend des Rückweisungsantrags, auf die Flächen des Landschaftsschutzes von kantonaler Bedeutung (gemäss Festsetzung kantonaler Richtplan) reduziert.
Erschliessungsplanpflicht Zelgli	Auf die Zielsetzung «Verzicht auf Lärmschutzwände» in § 4 Abs. 2 BNO für das erschliessungsplanpflichtige Gebiet Zelgli wird entsprechend des Rückweisungsantrags verzichtet.

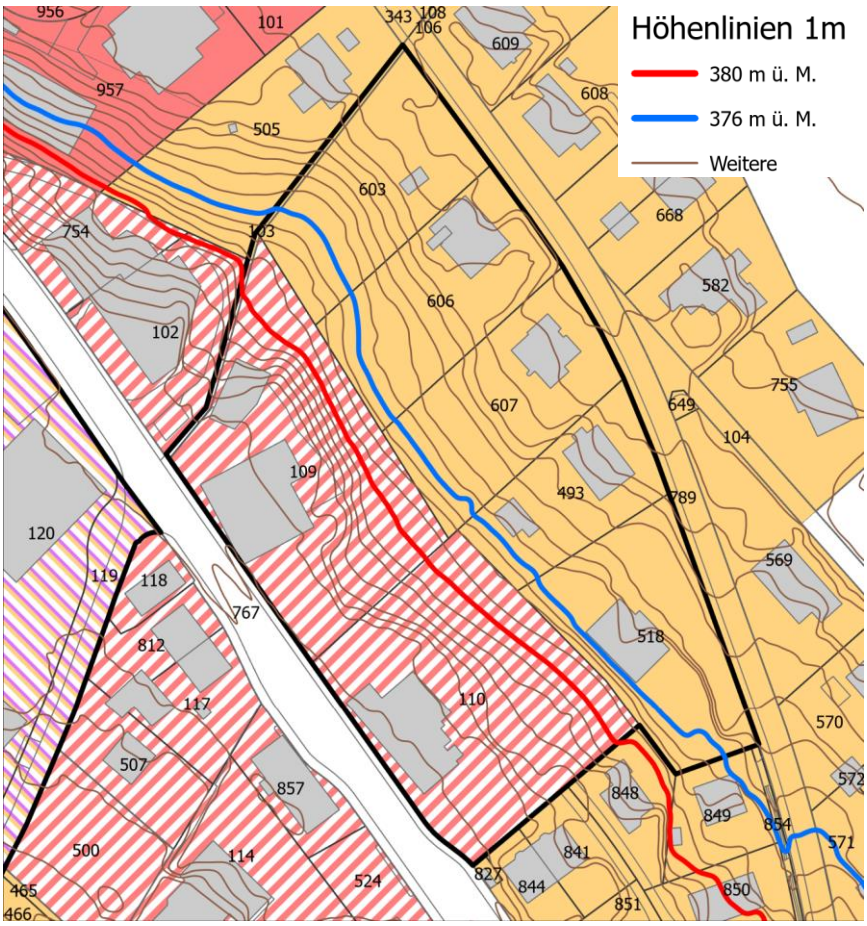
9.5 Öffentliche Auflage 2022

Die Änderungen aufgrund der Behandlung der Überweisungsanträge der Gemeindeversammlung vom 08. Juni 2021 wurden vom 18. Februar bis 21. März 2022 öffentlich aufgelegt.

Einige der eingegangenen Einwendungen wurden seitens des Gemeinderates teilweise gutgeheissen. Dementsprechend wurde die Gesamtrevision Nutzungsplanung überarbeitet. Zur besseren Übersicht wird die aus dem Einwendungsverfahren resultierende Anpassungen in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 11: Übersicht der Änderungen aufgrund des Einwendungsverfahrens 2022

Änderungen öffentliche Auflage 2022	**Berücksichtigung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen**
Grünzone Fischbach – möglicher Verzicht auf die GP-Pflicht	Aufgrund der Verhandlungen mit den diesbezüglichen Einwendern (betroffene Grundeigentümer) wird § 4 Abs. 13 BNO folgendermassen angepasst: *[13] Der Gemeinderat kann auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes verzichten, sofern im Bereich zwischen 376 m ü.M und 380 m ü.M (massgebendes Terrain) keine oberirdischen Bauten erstellt werden und das Terrain nicht verändert wird. Zudem ist für die gesamte vom Bauvorhaben betroffene Parzelle ein detailliertes Umgebungskonzept einzureichen. Die ausreichende Berücksichtigung der in Absatz 12 festgehaltenen Zielsetzungen ist durch eine Stellungnahme einer vom Gemeinderat beauftragten qualifizierten Fachperson nachzuweisen.*

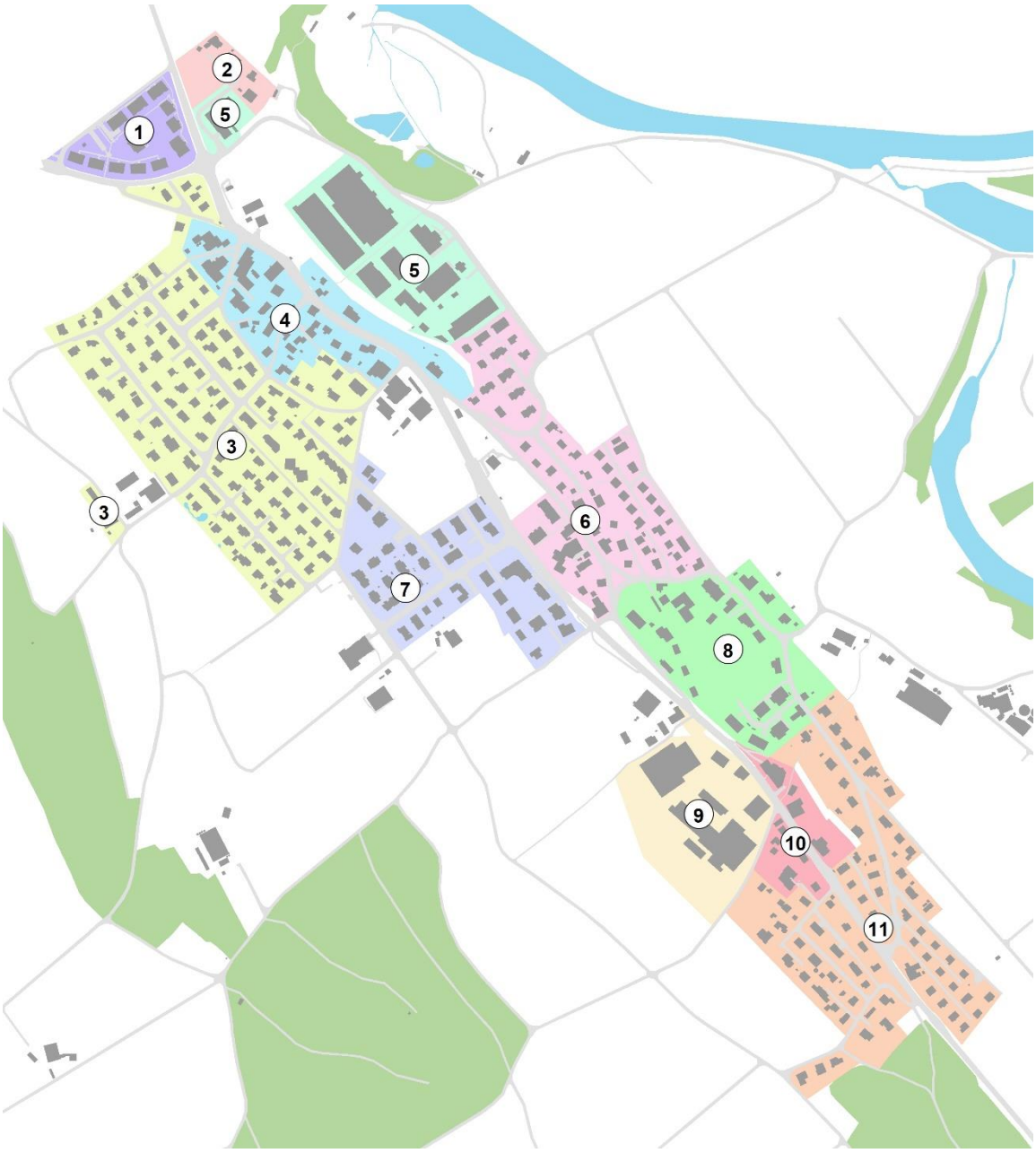
Änderungen öffentliche Auflage 2022	Berücksichtigung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
	Dabei soll für die Grundeigentümer die Möglichkeit bestehen, ohne ein Gestaltungsplanverfahren ergänzende Bauten / neue Gebäude zu erstellen, ohne dass die hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bedeutende Hangkante unkoordiniert überbaut wird. Dementsprechend wird der Korridor anhand bestehender Meereshöhen festgelegt, welcher nicht ohne einen Gestaltungsplan verändert werden darf. 

10 ANHANG

10.1 Räumliches Entwicklungskonzept

10.2 Flächenstatistik; Stand der Erschliessung

10.3 Quartierseinteilung Innenentwicklungspfad



10.4 Tabellen zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad

10.5 Tabellarische Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs

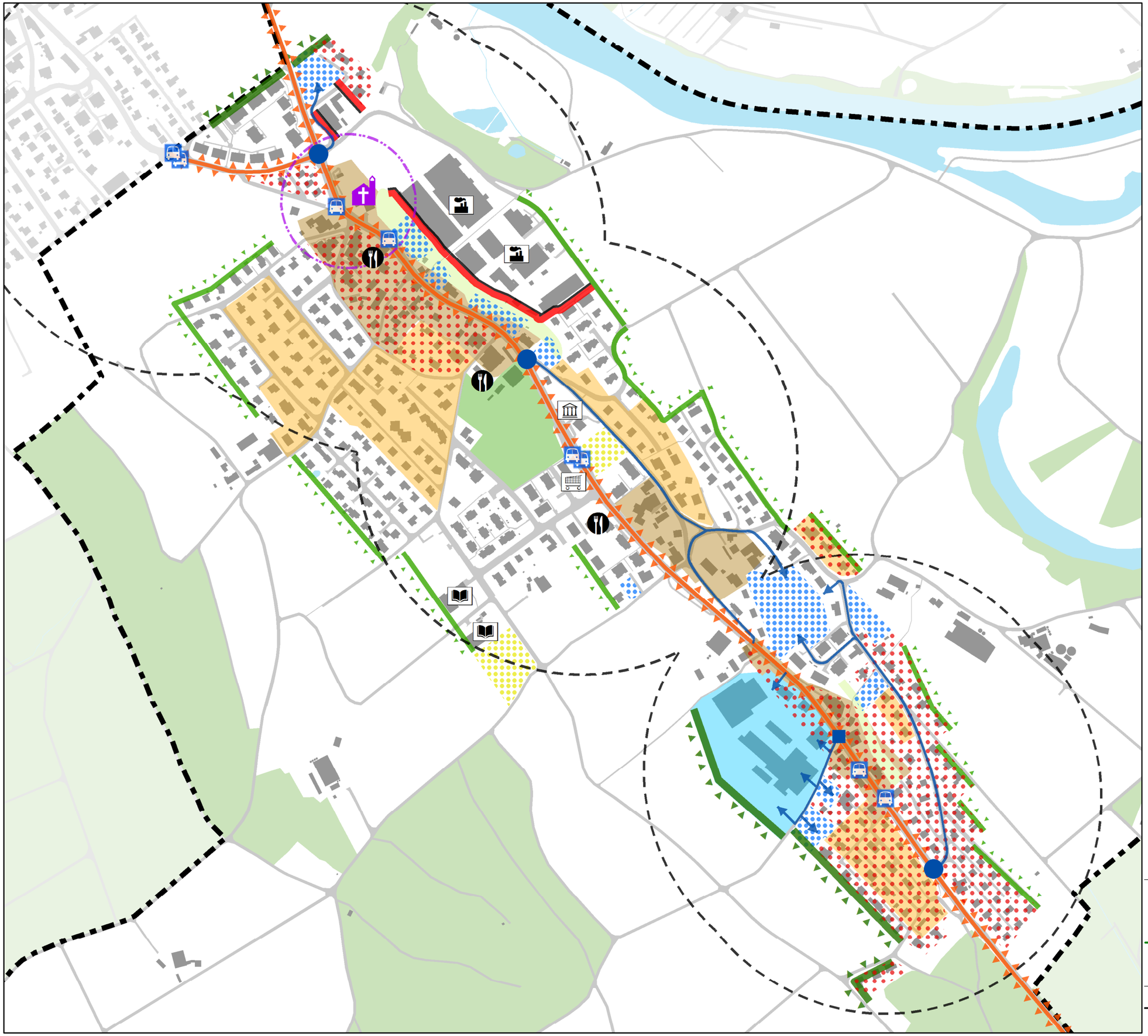
Auftragserteilung	Dezember 2015
Phase 1 – Grundlagenanalyse, Leitbild und Entwicklungskonzept	
Startsitzung mit Gemeinderat - Abstimmung grundsätzliches Vorgehen	Dez. 15 / Jan. 2016
Grundlagenaufbereitung; digitale Nachführung Bauzonen- u. Kulturlandplan, Bau- u. Nutzungsordnung	Jan. / Feb. 2016
Erste Analyse der Grundlagen, Probleme, Chancen; Erarbeitung grundlegender Zielvorstellungen mit Gemeinderat	März - Mai 2016
Wahl der Beteiligungsform (Workshop, Kommission, etc.) der Bevölkerung durch den Gemeinderat; ggf. je nach Projektphase unterschiedlich / erweitert	April 2016
Einbindung der Bevölkerung mittels Workshop, zur Erarbeitung der wesentlichen Elemente der Zielvorstellung, Leitbild und Entwicklungskonzept	Juni 2016
Phase 2 – Entwurf der Planungsinstrumente	
Erstellen der Entwürfe der Planungsinstrumente ▪ Revision Bauzonen- und Kulturlandplan ▪ Neue Bau- und Nutzungsordnung (Integration IVHB) ▪ Planungsbericht gem. Art. 47 RPV ▪ Ergänzung Flächenstatistik ▪ Aktualisierung Bauinventar (kommunale Schutzobjekte) und Diskussion der Entwürfe mit Gemeinderat / Planungskommission	Aug. 16 - Apr. 2017
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der Repla (Stellungnahme)	Mai 2017
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der kant. Vorprüfung	Mai 2017
Phase 3 – Kant. Vorprüfung, Mitwirkung	
1. kantonale Vorprüfung	Mai 17 – Feb 2018
Bereinigung der Unterlagen	März – Okt. 18
2. kantonale Vorprüfung parallel Mitwirkungsverfahren, Orientierungsveranstaltung.	Nov. / Dez. 18
Bereinigung der Unterlagen, Erstellung Mitwirkungsbericht	Jan. – Aug. 2019
3. abschliessende Prüfung durch den Kanton	Okt. - Dez. 2019
Bereinigung der Unterlagen	Jan. / Feb. 2020
Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	
Öffentliche Auflage (gem. § 24 BauG, 30 Tage), Orientierungsveranstaltung	Juni / Juli 2020
Diskussion der Einwendungen mit Planungskommission, Erarbeitung einer Entscheidungsempfehlung für Gemeinderat	Juli - September 2020
Einwendungsverhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat Evtl. Schlussbereinigungen	Oktober 2020 – Januar 2021

Phase 5 – Beschluss, Genehmigung	
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, Publikation 30 Tage	08. Juni 2021
Behandlung der Rückweisungsanträge der Gemeindeversammlung	Aug. 21 – Jan. 22
Öffentliche Auflage der Änderungen aufgrund der Rückweisungsanträge	Feb. / März 2022
Evtl. Einwendungsverhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat	April 2022
Beschlussfassung über die Änderungen aufgrund der Rückweisungsanträge durch die Gemeindeversammlung, Publikation 30 Tage	22. Juni 2022
Genehmigungseingabe an den Kanton, Genehmigungsverfahren	Anschliessend

10.6 Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

10 ANHANG

10.1 Räumliches Entwicklungskonzept



Entwicklungskonzept

Analyse

Entwurf

- Historische Dorfkerne mit Strassendorfcharakter
- Grünfläche durch Geländekante bedingt
- Industriebrache, Wohnbauliche Entwicklung geplant
- Landwirtschaftliche Freifläche innerhalb der Siedlung
- Potentialflächen für eine Nachverdichtung; Gebäudebestand (Bau 1950 - 1980) führt zu einem hohen Sanierungsbedarf resp. grosser Bautätigkeit im Gebiet
- Umgebungsschutz Denkmalschutzobjekt gem. §32 Kulturgesetz (KG)
- Niedrige Einwohnerdichte, Mindestdichten gemäss kantonalem Richtplan (S 1.2) für überbaute Wohn- und Mischzonen nicht erreicht. (< 40 E/ha) Stand: 2010
- Sehr hohe Anforderungen an die Gestaltung des Siedlungsrandes
- Hohe Anforderungen an die Gestaltung des Siedlungsrandes
- Trennlinie zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
- Belastung durch Strassenlärm

Baulandreserven

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Wohn- und Mischzonen

Schwerpunkte Gemeinde

- Schule
- Gemeindeverwaltung
- Kirche
- Einkauf
- Gastronomie
- Gewerbe

Verkehr

- Erschliessung Entwicklungsgebiet bestehend / möglich
- Erschliessung Entwicklungsgebiet unter Umständen möglich (Machbarkeitsnachweis erforderlich)
- Anbindung Baulandreserven an Kantonsstrassennetz
- Bushaltestellen
- Einzugsgebiet Bushaltestellen 400m (300m + 30% Umwegfaktor)

N

1:5'000

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer

Lenzburg | Hochdorf Seon | Oftringen Suhr | Reinach Zofingen

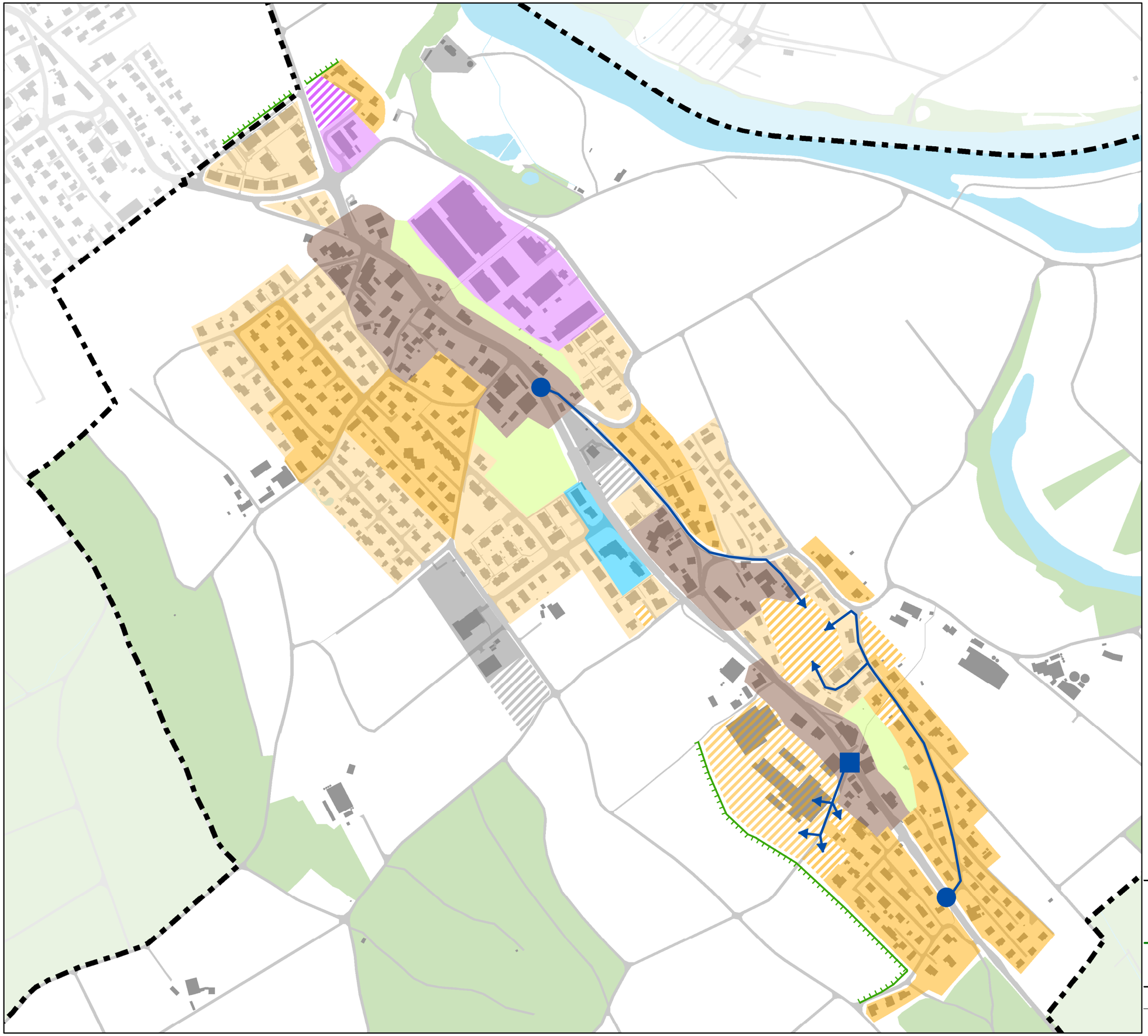
Projekt Nr.	Projekt	Gez.	Gepr.	GL
08.5525.002	Rev. Nupla	al	ahi	of

Filename	Stand	Plotdatum
EntwKonzept_Analyse.mxd	Apr. 2017	19.04.2017

Entwicklungskonzept

Stossrichtungen

Entwurf



Siedlung

- Dorfkern
- Wohngebiete
- Wohngebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential
- Entwicklungsgebiete Wohnen
- Zentrum
- Gewerbegebiete
- Entwicklung Gewerbe
- Öffentliche Nutzungen
- Baulandreserven öffentliche Nutzungen

Natur und Landschaft

- Natur und Landschaft im Siedlungsgebiet
- Siedlungsrand

Verkehr

- Knoten Erschliessung
- Knoten Erschliessung, Überprüfung der Leistungsfähigkeit erforderlich
- Erschliessungsrichtung der Entwicklungsgebiete

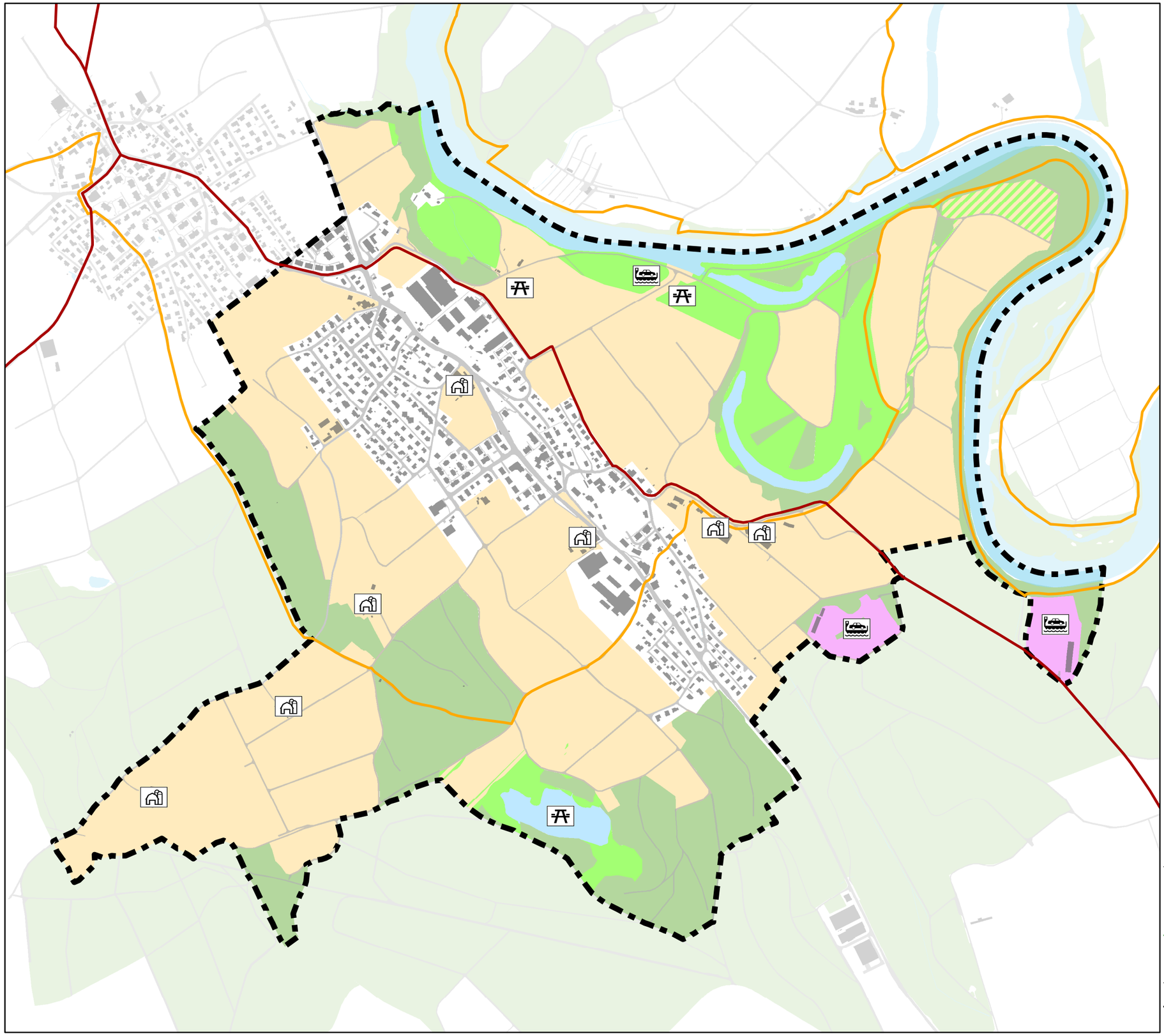
1:5'000

N

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer

Lenzburg | Hochdorf Seon | Oftringen Suhr | Reinach Zofingen

Projekt Nr.	Projekt	Gez.	Gepr.	GL
08.5525.002	Rev. Nupla	al	ahi	of
Filename			Stand	Plotdatum
161128_EntwKonzept_Ziele.mxd			Feb. 2017	16.02.2017



Entwicklungskonzept Nichtbaugebiet

Analyse & Stossrichtungen

Entwurf

Analyse

- Aktiver Landwirtschaftsbetrieb
- Militärisches Übungsgelände
- Schwerpunkt Erholungsnutzung
- Kantonale Radroute
- Wanderweg

Stossrichtungen

Natur und Landschaft

- Landwirtschaft
- Militär
- Landwirtschaft und Naturschutz
- Naturschutz
- Gewässer
- Wald

1:10'000

N

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer

Lenzburg | Hochdorf Seon | Oftringen Suhr | Reinach Zofingen

Projekt Nr.	Projekt	Gez.	Gepr.	GL
08.5525.002	Rev. Nupla	al	ahi	of

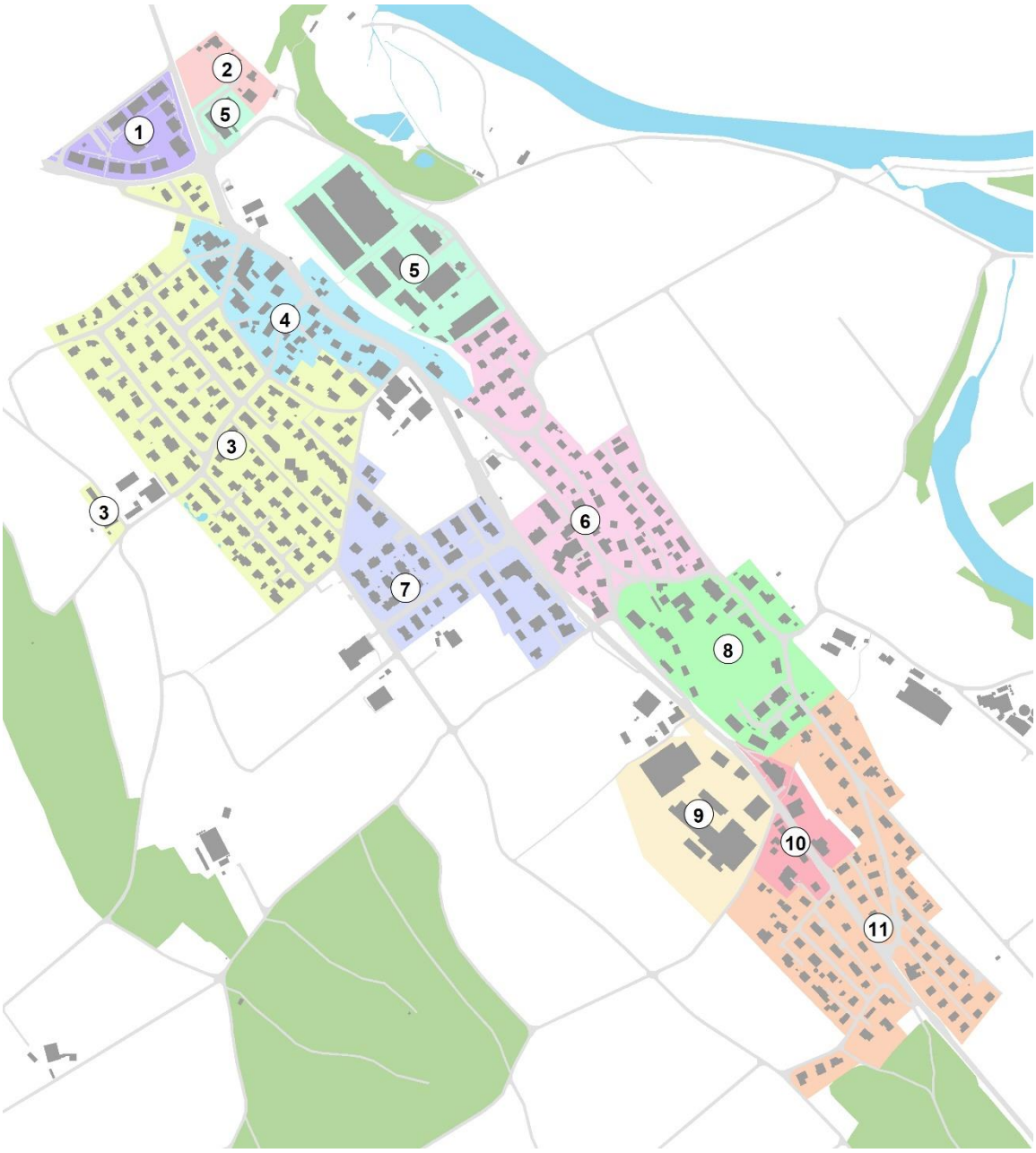
Filename	Stand	Plotdatum
EntwKonzept_Ziele_Nichtbaugebiet.mxd	Apr. 2017	19.04.2017

10.2 Flächenstatistik; Stand der Erschliessung

Zone	Teilflächen Nr.	Bebaut in m²	Unbebaut in m²	Strasse in m²	Total Teilzone in m²	Bebaut in a	Unbebaut in a	Strasse in a	Total Teilzone in a	Total Zone in a
A1	1	33411	0	1935	**35'347**	**334**	**0**	**19**	**353**	
	2	4090	0	351	**4'441**	**41**	**0**	**4**	**44**	
					39'788	375	0	23	398	**398**
D	3	16195	0	3276	**19'471**	**162**	**0**	**33**	**195**	
	4	4111	3770	331	**8'213**	**41**	**38**	**3**	**82**	
	5	21368	0	2318	**23'685**	**214**	**0**	**23**	**237**	
					51'370	417	38	59	514	**514**
Gr	6	2508	0	0	**2'508**	**25**	**0**	**0**	**25**	
	7	761	0	0	**761**	**8**	**0**	**0**	**8**	
					3'269	33	0	0	33	**33**
OeBA	8	11417	5145	1007	**17'569**	**114**	**51**	**10**	**176**	
	9	3484	2384	0	**5'867**	**35**	**24**	**0**	**59**	
	10	4178	0	0	**4'178**	**42**	**0**	**0**	**42**	
					27'614	191	75	10	276	**276**
SPZ Wi	11	29721	*0*	*697*	**30'419**	**297**	**0**	**7**	**304**	
					30'419	297	0	7	304	**304**
W2	12	24492	2104	2821	**29'417**	**245**	**21**	**28**	**294**	
	13	3790	0	281	**4'071**	**38**	**0**	**3**	**41**	
	14	36606	3506	3963	**44'076**	**366**	**35**	**40**	**441**	
	15	1659	0	304	**1'964**	**17**	**0**	**3**	**20**	
	16	33529	0	5129	**38'659**	**335**	**0**	**51**	**387**	
	17	81860	868	10270	**92'997**	**819**	**9**	**103**	**930**	
	18	3094	0	1291	**4'385**	**31**	**0**	**13**	**44**	
	19	13374	0	1019	**14'393**	**134**	**0**	**10**	**144**	
					229'961	1'984	65	251	2300	**2300**
W3	20	13191	9111	2858	**25'160**	**132**	**91**	**29**	**252**	
	21	19317	0	4646	**23'963**	**193**	**0**	**46**	**240**	
					49'123	325	91	75	491	**491**
WA2	22	4282	0	520	**4'801**	**43**	**0**	**5**	**48**	
	23	4061	2951	0	**7'011**	**41**	**30**	**0**	**70**	
					11'813	83	30	5	118	**118**
WA3	24	4342	807	103	**5'252**	**43**	**8**	**1**	**53**	
	25	6865	0	0	**6'865**	**69**	**0**	**0**	**69**	
	26	710	0	0	**710**	**7**	**0**	**0**	**7**	
	27	5708	0	1014	**6'721**	**57**	**0**	**10**	**67**	
					19'548	176	8	11	195	**195**
Kantonsstrasse				*20324*	**20'324**			**203**	**203**	
					20'324			203	203	**203**
Total					**483'229**	**3'881**	**306**	**645**	**4'832**	**4'832**

Zone	Bebaut in m^2	Unbebaut in m^2	Total
D	41’675	3’770	45’445
W2	198’405	6’478	204’883
W3	32’508	9’111	41’619
WA 2	8’342	2’951	11’293
WA 3	17’624	807	18’431
SPZ Wi	29’721	0	29’721
A1	37’502	0	37’502
OeBA	19’079	7’528	26’607
GR	3’269	0	3’269
Total	388’126	30’646	418’771

10.3 Quartierseinteilung Innenentwicklungspfad



10.4 Tabellen zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad

Datenblatt Vorprüfung
Richtwerte ARE zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad

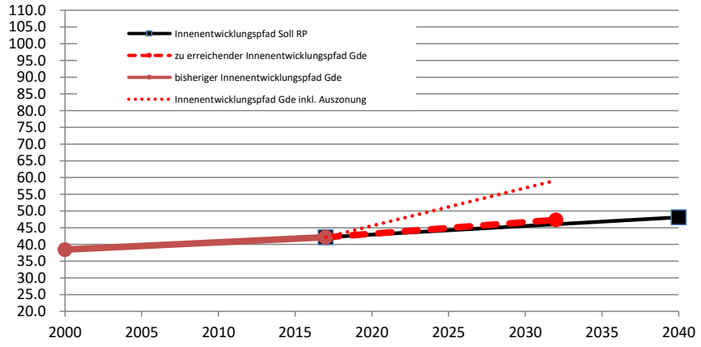
Gemeinde Fischbach-Göslikon

Raumtyp	**L**	**Repla Nr.**	**9**				
Entwicklung		**2000**	**2012**	**2017**	**2032Plan**	**2040Plan**	*2040Plan+*
Einwohner		1'255	1'474	1'651	1'640	1'680	*n.v.*
Wachstum % p.J. ab 2012		n.v.	-	2.29	0.71	0.47	*n.v.*
Wachstum % p.J. ab 2000		-	1.35	1.63	0.84	0.73	*n.v.*
Einwohnerdichte überbaut E/ha		38.5	40.8	42.2	47.3	40	*48.1*
Einwohnerdichte unüberbaut E/ha		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	60	*60.0*

E = Einwohner = Einwohnerinnen + Einwohner n.v. = nicht verfügbar (RP 1.2/PA 2.1) (RP 1.2/PA 2.2)

Tabelle 0 - Überbaute Wohn- und Mischzonen aktuell [I] (Angaben Kanton)

Zone Gemeinde	Bruttofläche überbaut (ha)	Einwohner-Dichte heute (E/ha)	Anzahl Einwohner heute (E)
1	2	3	4
W1	0.00 ha	0.0	0
W2	20.07 ha	40.1	804
W3	2.29 ha	83.5	191
W4+	0.00 ha	0.0	0
WA2	3.25 ha	30.2	98
WA3	0.65 ha	57.7	37
WA4+	3.03 ha	57.7	175 *
K3	0.00 ha	0.0	0
D	8.10 ha	33.4	270
Total W-Zonen	**37.38 ha**	**42.2 E/ha**	**1'576 E**



Erläuterungen

Tabelle 0 - Überbaute Wohn- und Mischzonen aktuell [I]

1 Zonenbezeichnung Kanton
2 Fläche nach Stand Erschliessung Kanton
3 E/ha gemäss Stand Erschliessung und Einwohnerregister
4 Anzahl E heute: 2X3

* Spezialzone Widacher weist bislang keine Wohngebäude auf. Gem. Analysekarte Altersklassen (2017) weist das Gebiet kein 50 E auf.

Tabelle 1 Flächen Bauzonen (exkl. Kantonsstrassen und ausparzellierte Strassen)

Bestehender Bauzonenplan (digitale Aufarbeitung)

Zone Gemeinde	überbaut	unbebaut	**Total**
11	12	13	14
W1	2.3		**2.3**
W2	15.4	0.3	**15.7**
W3	1.9		**1.9**
WA2	3.0	0.3	**3.3**
WA3	0.6		**0.6**
WA4+	3.0		**3.0**
D	6.9	1.8	**8.7**
Total W-Zonen	**33.0**	**2.5**	**35.5**
OEBA	2.4	0.7	**3.1**
G	3.4		**3.4**
Gr			
Total übrige Zonen	**5.8**	**0.7**	**6.5**
Total	**38.8**	**3.2**	**42.0**

Entwurf neuer Bauzonenplan

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unbebaut (ha)	**Total (ha)**	Änderungen (ha)
15	16	17	18	19	20
	W1	0.0	0.0	**0.0**	-2.3
W2	W2	19.8	0.6	**20.5**	4.8
W3	W3	3.3	0.9	**4.2**	2.2
WA2	WA2	0.8	0.3	**1.1**	-2.1
WA3	WA3	1.7	0.1	**1.8**	1.2
SPZ Wi	WA4+	3.0	0.0	**3.0**	0.0
D	D	4.1	0.4	**4.5**	-4.2
Total Wohn- und Mischzonen		**32.7**	**2.3**	**35.0**	-0.4
Übrige Nutzungszonen					
OeBA	OeBA	1.9	0.8	**2.7**	-0.5
A1	Arbeitszone I	3.6	0.0	**3.6**	0.2
Grünzone	Grünzone	0.7	0.0	**0.7**	0.7
Total übrige Nutzungszonen		**6.2**	**0.8**	**6.9**	**0.4**
Total Bauzonen		**38.9**	**3.1**	**41.9**	**-0.1**

Tabelle 1 - Flächen bestehender Bauzonenplan

11 Zonenbezeichnung Kanton
12 Stand der Erschliessung (Planungsbericht 5.2.1)
13 Stand der Erschliessung (Planungsbericht 5.2.1)
14 Stand der Erschliessung (Planungsbericht 5.2.1)

Tabelle - Entwurf neuer Bauzonenplan

15 - 20 Entwurf neuer Bauzonenplan

Tabelle 2a - Schlüsselgebiet: unbebaut oder neue Wohn- und Mischzonen [R]

Unbebaute Areale der Schlüsselgebiete	Bruttofläche unbebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner in 15 Jahren (E)	Areal:	Begründung:
W3	0.9	140.0	128	85	Unterdorf	unbebauter Teil GP Unterdorf: Einwohner 2040 geschätzt anhand Richtkonzept, 2/3 in 15 Jahren realisiert
Total Schlüsselgebiete	**0.9**	**140.0**	**128**	**85**		

Tabelle 2a - Schlüsselgebiet: unbebaut oder neue Zonen [R]

Tabelle 2b - Unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R]

Unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete	Bruttofläche unbebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung/Hinweise:	
2b1	2b2	2b3	2b4	2b5		2b6
W2	0.6	69.5	45	30	2/3 in 15 Jahren	Achtung, eher zu hoch
WA2	0.3	26.7	8	8		
WA3	0.1	150.0	12	12		Achtung, eher zu hoch
D	0.4	54.1	20	13	2/3 in 15 Jahren	Achtung, eher zu hoch
Total	**1.4**	**60.8**	**85**	**63**		

Dichte unbebaut total	**92**	**60**	**Mindestdichte E/ha Richtplan 2040 unbebaut**
	2b8	2b9	

Tabelle 2b - Unbebaute Wohn-/Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R]

2b1 Zonenbezeichnung Kanton
2b2 Bruttofläche unbebaut = 13
2b3 E/ha 2040 = theoretische Zielvorgabe mit bestehende Struktur ausgehend von der Dichtevorgabe (total E/ha) nach Richtplan
2b4 E = 2b2X2b3
2b5 E realisierbar in 15 Jahren = 2b4 (100%)
In den unbebauten Zonen wird in den Grundlagen 100% angenommen
2b6 Vergleich 2b3 mit Bestand 3
Wenn 2b3 35% grösser ist als 3: Hinweis "Achtung, eher zu hoch"
2b7 interne Rechnungshilfe
2b8 interne Rechnungshilfe
2b9 interne Rechnungshilfe

Tabelle 3a - Handlungsgebiet: bebaut, bestehende Wohn- und Mischzonen [I]

Bebaute Areale der Handlungsgebiete	Bruttofläche bebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern bis 2040 (E)	Zuwachs an Einwohnern in 15 Jahren (E)	Areal:	Begründung:
WA4+	3.0	144.0	428	5	423	317	Widacher	GP Widacher: Einwohnerdichte gem. Bericht GP, 3/4 in 15 Jahren realisiert, Einwohner heute geschätzt
W3	0.2	140.0	27	5	22	14	Unterdorf	bebauter Teil GP Unterdorf: Einwohner 2040 geschätzt anhand Richtkonzept, 2/3 in 15 Jahren realisiert, Einwohner heute geschätzt
D	0.4	71.4	25	1	24	16	Unterdorf	bebauter Teil GP Unterdorf: Einwohner 2040 geschätzt anhand Richtkonzept, 2/3 in 15 Jahren realisiert (landw. Betrieb), Einwohner heute geschätzt
Total Handlungsgebie	**3.5**	**136.6**	**480**	**11**	**469**	**348**		

Tabelle 3a - Handlungsgebiet: bebaut, bestehende Zonen [I]

Tabelle 3b - Massnahmen zur Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen ausserhalb Handlungsgebieten [I]

Bebaute Wohn- und Mischzonen ohne Handlungsgebiete	Bruttofläche bebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern bis 2040 (E)	Zuwachs an Einwohnern in 15 Jahren (E)
3b1	3b2	3b3	3b4	3b5	3b6	3b7
W2	19.8	42.8	849	850	-	-
W3	3.1	102.7	314	320	-	-
WA2	0.8	34.9	29	80	-	-
WA3	1.7	61.6	105	100	-	-
D	3.8	45.0	170	215	-	-
Total	**29.2**	**50.2**	**1'467**	**1'565**	**-**	**-**

Begründung/Hinweise:

Annahmen Einwohnerzahl heute aufgrund Umzonungen und Fehler in Tabelle 0.

Zielvorgaben wurden bereits erreicht (Zuwachs gem. Formelvorgabe negativ), die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen sind in Tabelle 3a ausgewiesen.

Tabelle 3b - Bebaute Wohn-/Mischzonen ausserhalb Handlungsgebieten [I]

3b1 Zonenbezeichnung Kanton
3b2 Bruttofläche bebaut = 12
3b3 E/ha 2040 = theoretische Zielvorgabe mit bestehende Struktur ausgehend von der Dichtevorgabe (total E/ha) nach Richtplan
3b4 E 2040 = 3b2X3b3
3b5 E heute = 4 **ersetzt durch Annahmen auf Basis kantonaler Angaben**
3b6 Zuwachs E = 3b4-3b5
3b7 E-Zuwachs in 15 J, begrenzt auf mind. 8%, max. 15% (Annahme ARE)

Tabelle 4 - Realisierbare Innenentwicklung [R + I]

Zone Gemeinde	Bruttofläche [ha] Total	realisierbarer Anteil Einwohner Tabelle 2a [R]	Tabelle 2b [R]	Tabelle 3a [I]	Tabelle 3b [I]	Total	rechnerisch max. Innenentwicklung
41	42	43	44	45	46	47	48
W2	20.5		30		-	30	45
W3	4.2	85		14	-	99	154
WA2	1.1		8		-	8	8
WA3	1.8		12		-	12	12
WA4+	3.0			317		317	423
D	4.5		13	16	-	29	45
Total	**35.0**	**85**	**63**	**348**	**0**	**496**	**687**

Tabelle 4 - Realisierbare Innenentwicklung [R + I]

41 Zonenbezeichnung Kanton
42 Bruttofläche = 19
43 Tabelle 2a
44 realisierbarer Anteil in unbebauten Zonen = 2b5
45 in Grundlagen unbekannt, in Vorprüfung: Tabelle 3a
46 realisierbarer Anteil in bebauten Zonen = 3b7
47 Total = 44+46
48 Höherer Wert von 2b4 und 2b5 + 3b6 und 3b7

Tabelle 5

	aktuell	Entwurf BZP	Richtplan 2040
Einwohner innerhalb Wohn- & Mischzonen heute / Kapazität in 15 J.	1'576	2'072	2'263
Einwohner ausserhalb Wohn- & Mischzonen	75	75	75
Einwohner Gemeinde / Kapazität in 15 Jahren / per 2040	1'651	**2'147**	**2'338**
rechnerisch max. mögliche Kapazität Wohn- u. Mischzonen Einwohner		2'263	
Ziel der Gemeinde, Einwohner in 15 Jahren (Art. 15 RPG) / per 2040		**2'000**	**2'300**
Planungsannahme Einwohner in 15 Jahren / per 2040		**1'640**	1'680
Dichte E/ha heute / in 15 Jahren / Vorgabe Richtplan 2040 bebaut	45.0	59.2	48.1
Maximal mögliche Dichte E/ha		64.6	
Überschusskapazität Anzahl Einwohner		507	658
Überschusskapazität Wohn- & Mischzonen in ha (Äquivalenzwert)		8.6	13.7
Potenzial Auszonungsfläche Wohn- & Mischzonen in ha		-	-
Dichte E/ha in 15 Jahren bebaut inkl. Auszonungspotenzial		59.2	
Maximal mögliche Dichte E/ha inkl. Auszonungspotenzial		64.6	

Tabelle 5

51 E aktuell innerhalb Wohn-/Misch-Zonen = 53-52 / realisierbare Kapazität = **51**+total 47
52 E aktuell ausserhalb Wohn-/Misch-Zonen gemäss Zahlen Einwohnerregister
53 E aktuell / Fassungsvermögen Gemeinde in 15 J = 51+52 / per 2040 = 54+52
54 rechnerisch max. Kapazität WG-Zonen = **51**+total 48
55 Ziel E in 15 Jahren / per 2040 = Annahme Gemeinde
56 E in 15 Jahren / per 2040 = Annahme Richtplan
57 E/ha heute = 51/**17** / in 15 Jahren (Entwurf BZP) = 51/total 42 / per 2040 = Richtplan
58 Max. mögliche Dichte = 54/total 42
59 = 53-56 (Annahme: muss >0 sein)
60 = 59/57
61 = Fläche, die nach weiteren 15 Jahre zu viel ist, soll ausgezont werden bis max. 90% der Reserven (Annahme)
62 = 51/(total 42-61)
63 = 54/(total 42-61)

10.5 Tabellarische Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs

Auftragserteilung	Dezember 2015
Phase 1 – Grundlagenanalyse, Leitbild und Entwicklungskonzept	
Startsitzung mit Gemeinderat - Abstimmung grundsätzliches Vorgehen	Dez. 15 / Jan. 2016
Grundlagenaufbereitung; digitale Nachführung Bauzonen- u. Kulturlandplan, Bau- u. Nutzungsordnung	Jan. / Feb. 2016
Erste Analyse der Grundlagen, Probleme, Chancen; Erarbeitung grundlegender Zielvorstellungen mit Gemeinderat	März - Mai 2016
Wahl der Beteiligungsform (Workshop, Kommission, etc.) der Bevölkerung durch den Gemeinderat; ggf. je nach Projektphase unterschiedlich / erweitert	April 2016
Einbindung der Bevölkerung mittels Workshop, zur Erarbeitung der wesentlichen Elemente der Zielvorstellung, Leitbild und Entwicklungskonzept	Juni 2016
Phase 2 – Entwurf der Planungsinstrumente	
Erstellen der Entwürfe der Planungsinstrumente ▪ Revision Bauzonen- und Kulturlandplan ▪ Neue Bau- und Nutzungsordnung (Integration IVHB) ▪ Planungsbericht gem. Art. 47 RPV ▪ Ergänzung Flächenstatistik ▪ Aktualisierung Bauinventar (kommunale Schutzobjekte) und Diskussion der Entwürfe mit Gemeinderat / Planungskommission	Aug. 16 - Apr. 2017
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der Repla (Stellungnahme)	Mai 2017
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der kant. Vorprüfung	Mai 2017
Phase 3 – Kant. Vorprüfung, Mitwirkung	
1. kantonale Vorprüfung	Mai 17 – Feb 2018
Bereinigung der Unterlagen	März – Okt. 18
2. kantonale Vorprüfung parallel Mitwirkungsverfahren, Orientierungsveranstaltung.	Nov. / Dez. 18
Bereinigung der Unterlagen, Erstellung Mitwirkungsbericht	Jan. – Aug. 2019
3. abschliessende Prüfung durch den Kanton	Okt. - Dez. 2019
Bereinigung der Unterlagen	Jan. / Feb. 2020
Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	
Öffentliche Auflage (gem. § 24 BauG, 30 Tage), Orientierungsveranstaltung	Juni / Juli 2020
Diskussion der Einwendungen mit Planungskommission, Erarbeitung einer Entscheidungsempfehlung für Gemeinderat	Juli - September 2020
Einwendungsverhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat Evtl. Schlussbereinigungen	Oktober 2020 – Januar 2021

Phase 5 – Beschluss, Genehmigung	
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, Publikation 30 Tage	~~Sommer~~ 08. Juni 2021
Behandlung der Rückweisungsanträge der Gemeindeversammlung	Aug. 21 – Jan. 22
Öffentliche Auflage der Änderungen aufgrund der Rückweisungsanträge	Feb. / März 2022
Evtl. Einwendungsverhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat	April 2022
Beschlussfassung über die Änderungen aufgrund der Rückweisungsanträge durch die Gemeindeversammlung, Publikation 30 Tage	Sommer 2022
Genehmigungseingabe an den Kanton, Genehmigungsverfahren	Anschliessend

10.6 Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gemeinde Fischbach-Göslikon
Nutzungsplanung

Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht
Es sind alle eingezonten Grundstücke aufzuführen sowie alle umgezonten Grundstücke, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (§ 28a Abs. 1 BauG)

Massnahme nach Änderungsplan	**Parzellen-Nr.**	**GB-Fläche in m²**	**Einzonung oder abgaberelevante Umzonung**			**Ausnahmen** (Die Voraussetzungen von § 28a Abs. 4 lit. a BauG müssen kumulativ erfüllt sein)			**Schätzungs-antrag beim Steueramt nötig?**	**Findet ein förmliches Baulandumle-gungsverfahren statt? (§ 72 ff. BauG)**	**Steht eine landwirtschaftl. genutzte Baute auf dem Grundstück?**	**Angabe der geplanten Frist zur Überbauung bei Einzonungen (in Jahren; § 28i Abs. 1 BauG)** **Angabe einer bedingten Einzonung (bed. EZ in Jahren)**
			Von Zone	**in Zone**	**Fläche in m²**	**Gehört das Grundstück dem Kanton, einer Ortsbürger-gemeinde, Einwohnerge-meinde oder einem Gemein-deverband oder dem Bund (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?**	**Dient die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe? Wenn ja, welcher? (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?**	**Unterliegt die Fläche der Ausgleichsabgabe gemäss Waldgesetzgebung? (§ 28a Abs. 4 .lit. b BauG)?**				
2	132	2814	OEBA	D	154	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein (bereits bebaut)
15	4	44615	LW	W2	912	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	10 Jahre - Baufrist
16	710	397	LW	W3	2	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein (bereits bebaut)
17	82	1235	LW	W2	110	Ja	Ja (Strasse)	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein (Strassenparzelle)
17	780	520	LW	W2	195	Ja	Ja (Strasse)	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein (Strassenparzelle)
18	4	44615	LW	D	2833	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein	Nein (bereits bebaut)

Datum: 15.08.2019