Gestaltungsplan Unterdorf

Bericht gemäss Art. 47 RPV

2. Öffentliche Auflage

Mit Änderungen Änderung der am 24. Mai bis 23. Juni 2022 erstmals öffentlich aufgelegten Vorlage

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

August 2024
tb_GP_Unterdorf_240804_2.öff.Auflage mit Änderungen vs 1. Auflage/mbe, mrä

Impressum

Auftraggeber	Gemeinderat Fischbach-Göslikon
Auftragnehmer	Flury Planer + Ingenieure AG
Projekt	Gestaltungsplan Unterdorf, Fischbach-Göslikon
Projekt-Nummer	08.5525.006
Bearbeitung	Matthias Räber, Projektleiter, Bereichsleiter Raumplanung

Lenzburg, August 2024

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury M. Räber

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zielsetzung ... 4
2 Rahmenbedingungen und Ausgangslage ... 5
3 Richtprojekt ... 7
4 Erläuterung Planungsinhalte ... 9
4.1 Perimeter ... 9
4.2 Erschliessung ... 10
4.2.1 Anbindung an das übergeordnete Strassen- und ÖV-Netz ... 10
4.2.2 Motorisierter Individualverkehr / Verkehrsregime ... 11
4.2.3 Parkierung und Verkehrsaufkommen ... 13
4.2.4 Fuss- und Veloverkehr ... 14
4.2.5 Strassen- und Weglinien ... 15
4.2.6 Sichtzonen / Fahrgeometrie ... 16
4.3 Nutzung ... 18
4.3.1 Baubereiche und Höhen ... 18
4.3.2 Ausnützung ... 24
4.3.3 Energieeffizienz ... 24
4.3.4 Werkleitungen ... 24
4.4 Räumliche Einordnung und Gestaltung der Bauten ... 25
4.4.1 Überbauungsstruktur ... 25
4.4.2 Fassadengestaltung ... 26
4.4.3 Dachgestaltung / Firstrichtung ... 26
4.4.4 Materialisierung und Farbgebung ... 27
4.5 Freiraum / Aussenraum ... 28
4.5.1 Erschliessungsstrasse / Begegnungszone und Quartierplätze ... 28
4.5.2 Hofbereich ... 31
4.5.3 Begegnungs- und Spielbereiche, Spielwiesen und Pocketplätze ... 32
4.5.4 Hangbereich ... 34
4.5.5 Private Aussenräume ... 35
4.5.6 Ökologisch Ausgleichsfläche ... 36
4.5.7 Grünflächenziffer ... 37
4.5.8 Oberirdische Parkierung ... 37
4.6 Beeinträchtigungen und Gefahren ... 38
4.6.1 Lärm ... 38
4.6.2 Hochwasser, Oberflächenwasser ... 39
4.7 Teil-Aufhebung Erschliessungsplan Zimmerrain / Unterdorf ... 40
5 Interessenabwägung ... 41
5.1 Ausschöpfung des Innenentwicklungspotentials ... 41
5.2 Abweichungen von der Regelbauweise ... 41
5.2.1 Höhen und Vollgeschosse ... 41
5.2.2 Gestaltungsvorgaben Dorfkernzone ... 42
5.2.3 Abstände ... 42
5.3 Siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis ... 44
6 Planungsablauf, Verfahren und Beteiligte ... 45
6.1 Fachliche Stellungnahme ... 45
6.2 Mitwirkungsverfahren ... 46
6.3 Kantonale Vorprüfung ... 46
6.4 Öffentliche Auflage ... 47
6.5 Planungskommission ... 52

Anhang

[1] Erschliessungsplan Zimmerrain / Unterdorf (Verkleinerung)
[2] Farbpalette Fassadengestaltung

1 Anlass und Zielsetzung

Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 93 und 95 beabsichtigten auf der Parzelle Nr. 95 den Bau eines Einfamilienhauses. Die beiden Parzellen liegen im Gebiet „Zimmerrain / Unterdorf“ im Ortsteil Fischbach der Gemeinde Fischbach-Göslikon.

Das Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (BZP) mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Es liegt ein bewilligter Erschliessungsplan (EP) Zimmerrain / Unterdorf vom 21. November 2006 vor, welcher die Parzellen Nrn. 98, 99 und 964 einschliesst, jedoch die Parzellen Nrn. 93 und 95 weitestgehend ausspart.

Zusammen mit den Parzellen Nrn. 98, 99 und 964 bilden die Parzellen Nrn. 93 und 95 eines von lediglich zwei grösseren, nahezu unbebauten Gebieten in Fischbach-Göslikon. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll für das Gebiet aus raumplanerischen Gründen eine Gestaltungsplanpflicht verankert werden.

Infolge der Bauabsichten auf der Parzelle Nr. 95 und der Gestaltungsplanpflicht gemäss Revision der Nutzungsplanung soll ein Gestaltungsplan (GP) ausgearbeitet werden.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll in erster Linie ermöglicht werden, in einem ersten Schritt zumindest einen Teil der Parzelle Nr. 95 zu bebauen. Es kann derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass der gesamte Gestaltungsplanperimeter bereits in den nächsten Jahren bebaut wird. Deshalb soll diese Planung zwar einerseits eine qualitativ hochwertige Bebauung sicherstellen, mit eher offen gehaltenen Regelungen aber andererseits verschiedene Bebauungen ermöglichen. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes sind insbesondere die angrenzende Dorfzone und die teils unter Denkmal- bzw. Substanzschutz stehenden historischen Gebäude zu berücksichtigen, weshalb eine gute Einpassung der neuen Bebauung in das Ortsbild unbedingt notwendig ist.

Die vorhandenen Bausubstanzen innerhalb des Perimeters haben teils ein gewisses Alter erreicht und bedürfen gegebenenfalls in näherer Zukunft eines Ersatzes. Auch sind die Planungsabsichten sowie allfällige langfristige Umnutzungsabsichten der verschiedenen Eigentümer zu berücksichtigen, weshalb es wichtig ist, die betroffenen Grundeigentümer umfassend in die Planung einzubeziehen.

Die Ziele des Gestaltungsplanes sind demnach:

- Realisierung einer qualitativ hochwertigen architektonischen Gestaltung;
- Schaffung und Sicherung einladender Freiräume;
- Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild;
- Erhalt der Hangkante;
- Massvolle Verdichtung;
- Etappierbarkeit;
- Schonender Umgang mit dem Boden und effiziente Erschliessung;
- Durchlässigkeit für den Langsamverkehr (Fussgänger).

Die Vorlage umfasst:

- Gestaltungsplan, Situation 1:500;
- Sondernutzungsvorschriften;
- Planungsbericht (Orientierungsinhalt);
- Architektonisches Richtprojekt (Orientierungsinhalt);
- Landschaftsarchitektonisches Richtprojekt (Orientierungsinhalt);
- Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt (Orientierungsinhalt).

2 Rahmenbedingungen und Ausgangslage

Das Gebiet Unterdorf liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan sowohl in der Dorfzone als auch in der Wohnzone W3. Die Parzelle Nr. 93 liegt vollständig in der Dorfzone. Die Parzelle Nr. 95 liegt teils in der Dorfzone, zum grössten Teil ist sie aber der Wohnzone W3 zugeteilt. Die Parzellen Nr. 98, 99 und 964 liegen gemäss dem rechtskräftigen BZP in der Wohnzone W3. Für die Parzellen Nrn. 98, 99 und 964 sowie Teile der Parzellen Nr. 93 und 95 liegt der rechtskräftige Erschliessungsplan „Zimmerrain / Unterdorf“ vor (siehe Anhang [1]). Dieser hebt die innerhalb seines Perimeters befindlichen Baulinien des kommunalen Überbauungsplanes „Kilchmatten“ auf. Die noch nicht oder kaum überbauten Parzellen Nrn. 95, 99 und 964 im Unterdorf mit einer Fläche von rund 10‘000 m^2 gehören zu den letzten freien Bauparzellen in Fischbach-Göslikon.

Im Norden und Osten grenzen ein Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern an den Gestaltungsplanperimeter. Der Südwesten des Gebietes ist geprägt durch die Hanglage bzw. die Hangfusslage – das Gelände steigt bis zur Kantonsstrasse stark an (maximal rund 25°) – deren Beschaffenheit gemäss ISOS Dokumentation (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) erhalten werden soll (Erhaltungsziel a). Ziel gemäss ISOS ist das „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten. Beseitigung störender Veränderungen.“ Angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter befinden sich in Hanglage bzw. am Hangfuss einige Einfamilienhäuser, das Substanzschutzobjekt „Alte Landstrasse 8“, das kantonale Denkmalschutzobjekt „Zum Rittersaal“ sowie die Mehrfamilienhäuser des Sternenrain, welche die Topographie und die bestehende Bebauung kaum berücksichtigen. Am nordöstlichen Hangfuss auf der Parzelle Nr. 93 besteht ein Landwirtschaftsbetrieb.

Gemäss der ISOS Dokumentation wird das Ortsbild der Gemeinde Fischbach-Göslikon als lokal bedeutsam eingestuft, wobei der Dorfteil Fischbach ein hohes Erhaltungsziel aufweist. Dies zeugt von hohen gewachsenen Qualitäten.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gestaltungsplan Unterdorf war die Revision der Nutzungsplanung im Gange. Mit dem Regierungsratsbeschluss vom 31. Mai 2023 ist diese rechtskräftig geworden. Der vorliegende Gestaltungsplan basiert bereits auf den Bestimmungen der Gesamtrevision. Dementsprechend soll und kann der Gestaltungsplan erst genehmigt werden, wenn die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung rechtskräftig ist. Dies ist nun der Fall.

Dementsprechend wird nachfolgend ausschliesslich auf die Bestimmungen der revidierten Fassung der Nutzungsplanung eingegangen bzw. es werden ausschliesslich allfällige Abweichungen zur neuen und rechtskräftigen Nutzungsplanung aufgezeigt.

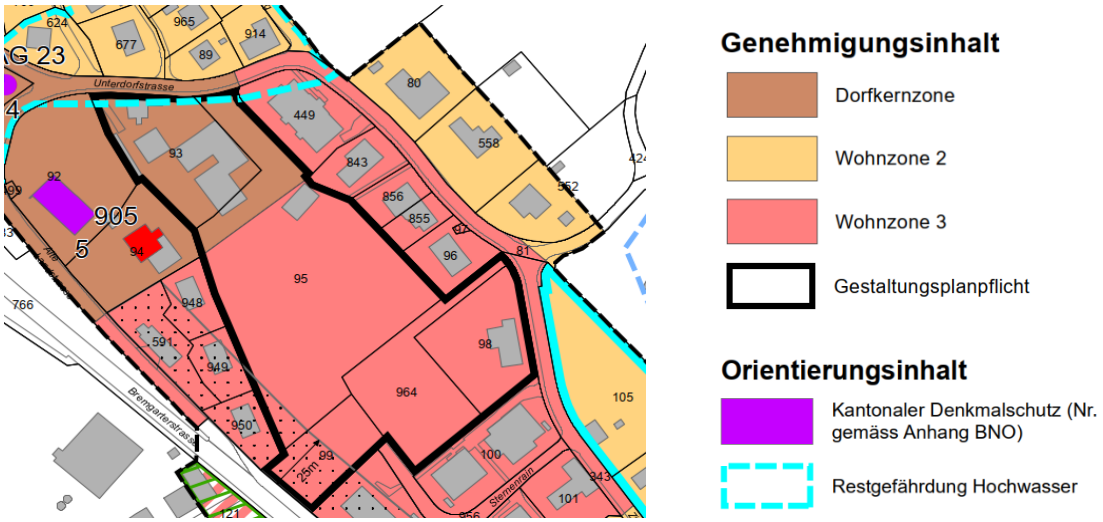


Abbildung 1: Revidierter Bauzonenplan (Stand: GV 2022, RRB 31. Mai 2023)

Gemäss dem genehmigten Bauzonenplan (siehe auch Abbildung 1) liegen die Parzelle Nr. 93 und der nördliche Teil der Parzelle Nr. 95 in der Dorfkernzone. Die restlichen Parzellen befinden sich in der Wohnzone 3. Dementsprechend gelten, sofern im Gestaltungsplan nicht anders geregelt, gemäss der BNO die nachfolgend aufgeführten, grundlegenden Zonenvorschriften.

Tabelle 1: Auszug § 6 Abs. 1 und 2 BNO (Stand Rechtskräftig 2023)

	Vollgeschosse	Grünflächenziffer	Fassadenhöhe Schrägdach, traufseitig	Gesamthöhe		Gebäudelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				Schrägdach	Flachdach		klein	gross		
		[%]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]		
Dorfkernzone	2 x	20 x	8.0 x	14.0 x	--	o	4.0 x	8.0 x	III	§7
Wohnzone 3	3	20	10.5	14.0	13.5	30.0	5.0	10.0	II	§8
Die mit „x“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.										

3 Richtprojekt

Der Planung liegt ein architektonisches Richtprojekt zugrunde, welches von Walker Architekten AG, Brugg erstellt wurde. Die zugehörige Umgebungsgestaltung wurde von Grünwerk 1 Landschaftsarchitekten AG, Olten erstellt. Details und Erläuterungen sind dem „Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt“ zu entnehmen.

Das architektonische sowie das landschaftsarchitektonische Richtprojekt sind als Grundlage für die Projektierung und Beurteilung von Baugesuchen wegleitend. Bis zur vollständigen Umsetzung wird es voraussichtlich mehrere Jahre dauern, weshalb im vorliegenden Gestaltungsplan versucht wurde einen gewissen Spielraum zu gewähren.

Abbildung 2: Ausschnitt Richtprojekt Architektur (Stand 28.04.2025)

Abbildung 3: Ausschnitt Richtprojekt Umgebung

Im Richtprojekt bestehen zudem zwei Gebiete, in denen Varianten der Bebauung ausgearbeitet wurden. Dabei handelt es sich um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Parzelle Nr. 93 dessen Fortbestand durch einen möglichen Neubau im Bereich der bestehenden Stallungen gesichert werden soll oder aber bei Betriebsaufgabe durch eine Wohnbebauung ergänzt werden kann.

Abbildung 4: Ausschnitt Richtprojekt Architektur – Varianten Parz. Nr. 93

Zudem besteht auf Parzelle Nr. 98 ein Gebäude, welches aufgrund seines Charakters und Zustands nach Möglichkeit erhalten und ggf. durch ein einen weiteren Baukörper ergänzt werden soll, oder bei Bedarf vollständig durch ein grösseres Mehrfamilienhaus ersetzt werden kann.

Bei einem Ersatzbau durch ein Mehrfamilienhaus kann, auf Anraten des Fachgutachters, auch eine zusätzliche Tiefgaragenzufahrt von der Zimmerrainstrasse aus erstellt werden. Da die betroffene Grundeigentümerin mittel- bis langfristig keinen Abbruch des bestehenden Gebäudes vorsieht, handelt es sich hierbei um eine Option, die für die Parkierungsmöglichkeiten des Gesamtgebietes nicht herangezogen werden kann. Sofern diese Zufahrt allerdings realisiert wird, ist die Parkierung entlang der Zimmerrainstrasse aufgrund der einzuhaltenden Sichtzonen auszuschliessen.

Abbildung 5: Ausschnitt Richtprojekt Architektur – Varianten Parz. Nr. 98

Der vorliegende Gestaltungsplan sichert beide Möglichkeiten durch die entsprechenden Festlegungen im Situationsplan sowie durch die zugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

4 Erläuterung Planungsinhalte

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Gestaltungsplanes erläutert. Dabei wird bei den vorgenommenen Abweichungen von der Regelbauweise besonderer Wert auf ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Gesamtergebnis gelegt.

Grundsätzliche Basis des Gestaltungsplanes und gemäss § 6 SNV für die Projektierung und Beurteilung von Baugesuchen definierte Grundlage ist das Richtprojekt mit den Bestandteilen Architektur und Landschaftsarchitektur. Von den darin enthaltene Gestaltungselementen kann nur abgewichen werden, sofern eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird und diese durch ein entsprechendes Fachgutachten bestätigt wird. Unter dieser Prämisse sind sämtliche weiteren Bestimmungen der Sondernutzungsvorschriften als Definitionen der nicht ohne Teiländerung des Gestaltungsplanes änderbaren Elemente zu verstehen.

Übergeordnete Bestimmungen wie die der BNO werden im Gestaltungsplan nicht nochmals festgelegt, sondern ausschliesslich Abweichungen zu bestehenden Regelungen. Dementsprechend werden im vorliegenden Gestaltungsplan z. B. nur bei einigen Baubereichen Höhen definiert, bei solchen ohne Angaben ist die BNO massgebend.

4.1 Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst, wie aus Abbildung 6 ersichtlich wird die Parzellen Nrn. 93, 95, 98, 99 und 964 vollständig. Zudem liegen Teile der Parzellen Nrn. 100, 449 und 956 innerhalb des Perimeters. Der Einbezug der beiden Teilflächen ist einerseits durch das Erfordernis der Festlegung der Sichtzonen (siehe Kapitel 4.2.6) und andererseits mit der rechtlichen Aktualisierung einer ungenügenden Festlegung (siehe Kapitel 4.7 und 4.2.5) zu begründen.

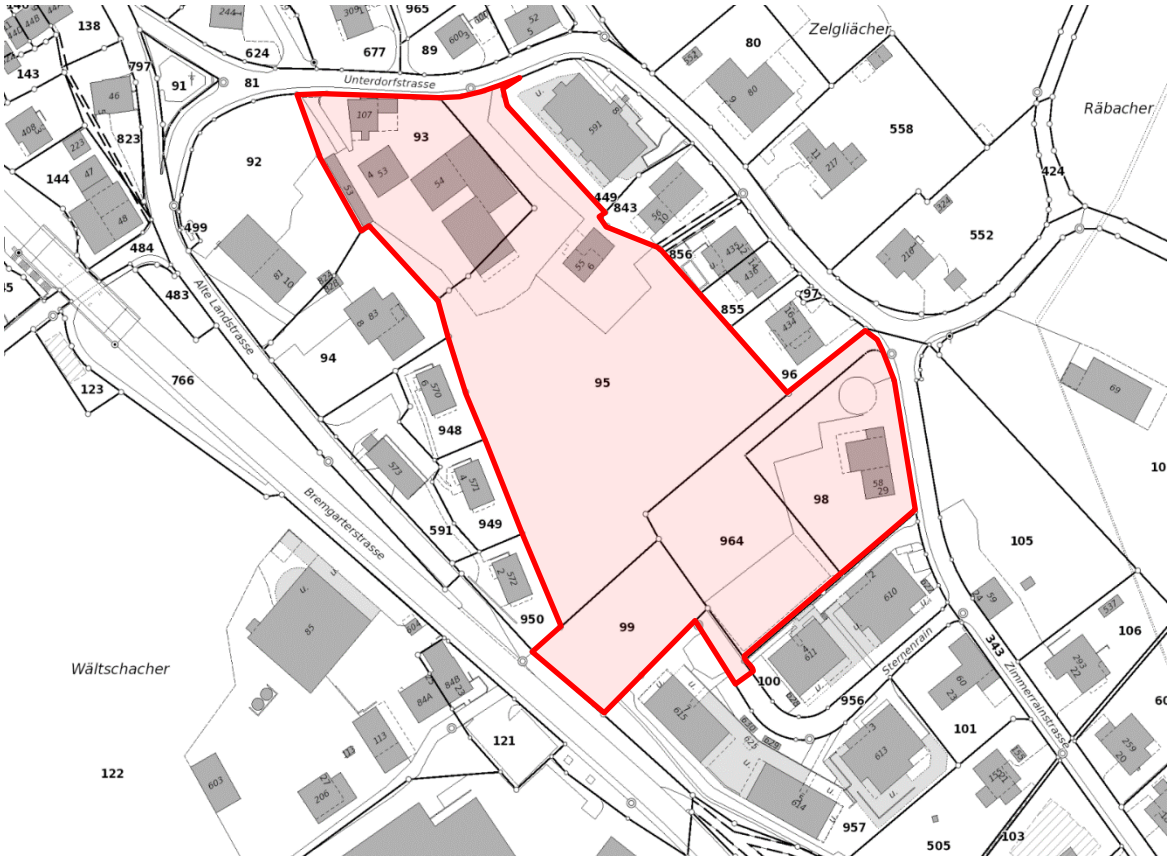


Abbildung 6: Perimeter des Gestaltungsplanes Unterdorf

4.2 Erschliessung

Der vorliegende Gestaltungsplan berücksichtigt die im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) enthaltenen Vorgaben für das Gebiet. Das diesbezügliche Massnahmenblatt nennt die leistungsfähige Anbindung der Baulandreserve Unterdorf an das übergeordnete Strassennetz, eine direkte, komfortable und barrierefreie Fuss- und Radverkehrswege sowie den Lückenschluss im Fusswegnetz als Ziele für die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes „Unterdorf“. Der Gestaltungsplan berücksichtigt diese Ziele, was aus den folgenden Kapiteln ersichtlich wird.

4.2.1 Anbindung an das übergeordnete Strassen- und ÖV-Netz

Das Gestaltungsplangebiet ist in nördlicher Richtung über die Unterdorfstrasse und die Alte Landstrasse an die Mellingerstrasse (beim Gemeindehaus) sowie in südlicher Richtung über den Sternenrain und die Zimmerrainstrasse an die Bremgarterstrasse und somit jeweils an die Kantonsstrasse K270 angeschlossen. Zudem besteht ein näherliegender Anschluss an die Kantonsstrasse via Unterdorfstrasse und die Alte Landstrasse an die Bremgarterstrasse (gegenüber Restaurant Sternen), welcher allerdings für LKW aufgrund des extremen Winkels, mit dem die kommunale Strasse an die Kantonsstrasse anschliesst, ausschliesslich für eine Einbiegen in die Kantonsstrasse in Richtung Süden genutzt werden darf. Damit bestehen mehrere Anbindungen, die die im KGV geforderte Leistungsfähigkeit der Anbindung an das übergeordnete Strassennetz gewährleisten.

Als Hauptverkehrsachse des Reusstals führt die K270 in Nord-Süd-Richtung durch die Gemeinde. Sie verbindet Bremgarten mit Mellingen. Im weiteren Verlauf des Kantonsstrassennetzes ist über Mägenwil bzw. Baden / Dättwil der Anschluss an die Nationalstrasse (Hochleistungsstrasse) A1 Genf - St. Margrethen sowie A3 Basel - Sargans gewährleistet.

Von Bremgarten führt die K260 über Muri weiter in Richtung Luzern bzw. Zug und die A14. Die Anbindung in Ost-Westrichtung erfolgt entweder über die K384 nach Niederwil und von dort weiter nach Wohlen bzw. über Hägglingen in Richtung Lenzburg oder über Bremgarten auf die K127 nach Wohlen bzw. Widen (in Richtung Zürich).

Das Gebiet befindet sich grösstenteils in der ÖV-Güteklasse D. Das heisst, die nächste Bushaltestelle befindet sich weniger als 300 m entfernt (Luftlinie). Der mittlere Bereich des GP-Perimeter befindet sich in der ÖV-Güteklasse E2. Das Erreichen der nächstgelegenen Bushaltestelle erfordert einen Fussweg von rund 400 m.

Abbildung 7: ÖV-Güteklassen

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 besteht keine direkte 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.

4.2.2 Motorisierter Individualverkehr / Verkehrsregime

Im Rahmen der Erstellung des Richtprojektes wurden verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft, wobei sich das nachfolgende Erschliessungskonzept als das am besten geeignete erwiesen hat (siehe auch Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt).

Die Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt für den motorisierten Individualverkehr einerseits im Norden ab der Unterdorfstrasse und anderseits im Süden über den Sternenrain (privat erstellte Strasse, bislang nicht an Gemeinde übergeben) sowie die Zimmerrainstrasse. Die geplante Erschliessungsstrasse führt von der Unterdorfstrasse zum Sternenrain und stellt somit eine durchgängige Verbindung her.

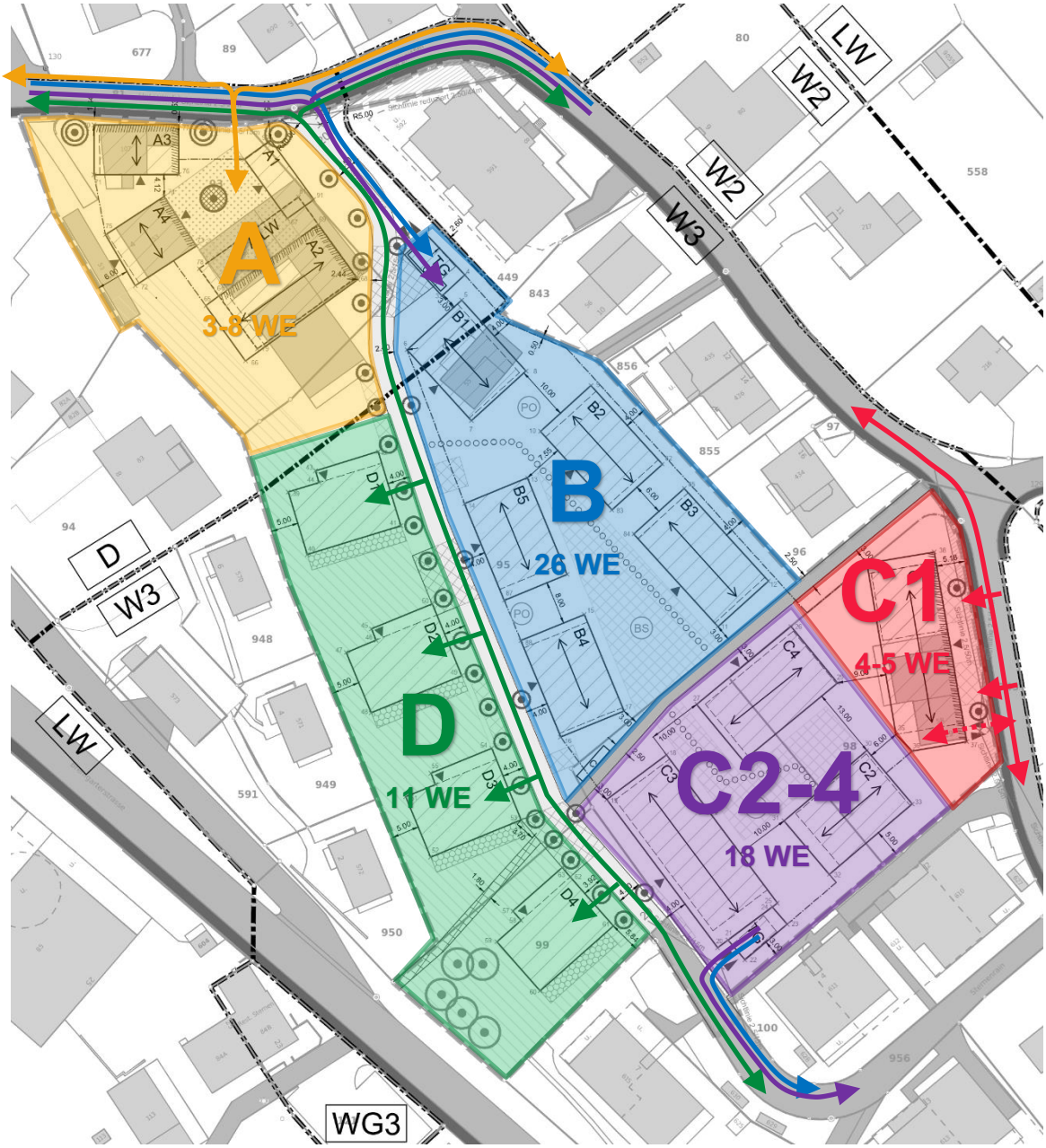


Abbildung 8: Baubereichsgruppen mit Wohneinheiten und MIV-Erschliessung **Abb. Aktualisieren, separate Tiefgaragenrampen!**

Die Erschliessung der einzelnen Baubereiche ist in Abbildung 8 dargestellt. Der Baubereich C1 kann je nach Variante der Umsetzung unterschiedlich erschlossen werden. Das bestehende Gebäude weist bereits eine Erschliessung ab Zimmerrainstrasse auf, welche auch

für das im Richtprojekt vorgesehene ergänzende Doppelhaus möglich ist (durchgezogene rote Erschliessungsrichtungen in der Abbildung). Die im Richtprojekt aufgezeigte Alternative des Gebäudeabbruchs und Erstellung eines grösseren Mehrfamilienhauses kann durch einen unterirdischen Zugang zur Tiefgarage erfolgen. Auf Anraten des Fachberichterstellers wird zudem die Möglichkeit einer weiteren Tiefgaragenerschliessung von der Zimmerrainstrasse aus gesichert. Dabei wird der Zusammenschluss mit der Tiefgarage des Bereichs B / C vorgesehen (punktierte rote Erschliessungsrichtung). Wie in den Erläuterungen zum Richtprojekt sowie im Kapitel 3 erwähnt, ist diese Variante allerdings aufgrund der mittel- bis langfristigen Nutzungsansprüche der Grundeigentümerschaft nicht zu erwarten und lediglich als äusserst langfristige Option zu verstehen. Aus diesen Gründen wird nachfolgend nicht weiter auf diese optionale Tiefgaragenzufahrt eingegangen.

Wie aus der Abbildung hervorgeht, werden die Baubereiche der Gruppe A über den gemeinsamen Hof direkt an die Unterdorfstrasse angebunden. Die Bewohner der Baubereiche B und C werden bereits am Rand des neuen Quartieres in die gemeinsame Tiefgarage abgeleitet. Dementsprechend wird die neue Erschliessungsstrasse lediglich von den Baubereichen D benötigt, um die zugeordneten Bewohnerparkfelder zu erreichen. Hierdurch wird es möglich die Erschliessungsstrasse als Begegnungszone mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h vorzusehen und dadurch auch allfälligen Schleichverkehr z. B. aus der bestehenden Überbauung Sternenrain zu verhindern. (Die entsprechende Widmung als Begegnungszone gemäss Strassenverkehrsrecht erfolgt in einem separaten Verfahren – Verfügung durch die zuständige Behörde gemäss Art. 107 Signalisationsverordnung (SSV).)

Die Strassen, welche den durch die Überbauung entstehenden Verkehr bis an das übergeordnete Verkehrsnetz weiterleiten, können die Verkehrsteigerung gut bewältigen. Die Zimmerrain- und die Unterdorfstrasse sind als Sammelstrassen bereits auf die Überbauung vorbereitet. Dies spiegelt sich auch in den Festlegungen (EP „Zimmerrain / Unterdorf“) deren Umsetzungen bzgl. der Verbreiterung der Zimmerrainstrasse sowie der Einführung von Gehwegen entlang der Sammelstrassen wider. Auch in der Planung des Sternenrains mit entsprechenden Enteignungstiteln im Rahmen des Erschliessungsplans „Zimmerrain / Unterdorf“ ist bereits eine mögliche Weiterführung der Strasse nach Norden bis zur Unterdorfstrasse vermerkt und somit allfälliger Mehrverkehr berücksichtigt. Entsprechend verfügt der privat erstellte Sternenrain über eine ausgebaute Breite von mindestens 4.50 m.

Das Verkehrsaufkommen bei vollständiger Realisierung des Gestaltungsplanes wird sich auf die beiden Anschlüsse der Erschliessungsstrasse verteilen. Von den gemäss Richtprojekt geplanten 69 Wohneinheiten, werden maximal 61 über die neue Erschliessungstrasse bzw. Teile davon erschlossen (siehe auch Abbildung 8). Die Bewohner der Baubereiche C und D werden von der Unterdorfstrasse her in die Tiefgarage fahren. Die Bewohner von den Baubereichen B werden via Tiefgaragenzufahrt im Norden erschlossen (siehe hierzu Kapitel 4.2.3). Dementsprechend entfällt auf den Sternenrain lediglich der Mehrverkehr die Tiefgaragenein-/ausfahrten der Baubereiche C, der von / nach Süden erfolgenden Fahrten der Baubereiche D sowie der Besucherfahrten der Baubereiche B, C und D.

Die geplante Erschliessungsstrasse wird für den Grundbegegnungsfall zweier Personenwagen bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h ausgelegt und weist somit eine Breite von 4.50 m auf (VSS 40 201). Aufgrund der stark reduzierten Geschwindigkeit der vorgesehenen Begegnungszone und ihrer guten Einsehbarkeit, können im Fall einer Begegnung Personenwagen / Lastwagen die Quartiersplätze (Abstand zueinander < 50 m), privaten Vorplatzbereiche sowie allenfalls freie Parkierungsflächen zum Kreuzen einbezogen werden.

Für die Erschliessung durch allfällige Notfallfahrzeuge kann neben der Erschliessungsstrasse auch auf den öffentlichen Fuss- und Radweg zurückgegriffen werden. Dieser ist in einer Breite von mindestens 2.5 m zu erstellen und kann gemäss § 32 SNV auch als Notzufahrt dienen.

4.2.3 Parkierung und Verkehrsaufkommen

Gemäss VSS 40 281 ist pro Wohnung bzw. pro 100 m^2 Bruttogeschossfläche 1 Parkfeld plus 10% der Bewohnerparkfelder für Besucher vorzusehen. In der BNO der Gemeinde ist zudem festgehalten, dass bei Mehrfamilienhäusern für Bewohner die Berechnungsvariante der Norm anzuwenden, welche den jeweils höheren Wert ergibt. Im Richtprojekt wird maximal von 69 Wohneinheiten ausgegangen. Die dieser Maximalvariante entsprechende Bruttogeschossfläche beträgt rund 10'300 m^2 und fordert demnach 103 Parkfelder für Bewohner und 11 Besucherparkfelder.

Im Rahmen des Richtprojektes werden, aufgrund der wahrscheinlichen etappierten Überbauung des Gebietes, die erforderlichen Parkfelder pro Baubereich ermittelt und entsprechend zugeordnet, damit eine voneinander unabhängige Realisierbarkeit der vier Baubereichsgruppen gewährleistet werden kann. Im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens sind diese die Parkfeldangaben selbstverständlich zu überprüfen, auch hinsichtlich der erforderlichen Motorradparkfelder.

Tabelle 2: Übersicht Pflichtparkfelder gemäss Richtprojekt

	BGF [m^2]	Bewohnerparkfelder (1 pro 100 m^2 BGF)	Besucherparkfelder (10% der Bewohnerparkfelder, aufgerundet)
Baubereichsgruppe A	1’267	13	2
Baubereichsgruppe B	3’010	30	3
Baubereichsgruppe C	3’240	32	4
Baubereichsgruppe D	2’786	28	3
Total	**10’303**	**103**	**12**

Die grundlegende Erschliessung der Bewohnerparkfelder ist in Abbildung 8 dargestellt.

Für die Baubereichsgruppe A (bei vollständiger Wohnnutzung) sieht das Richtprojekt insgesamt 13 Bewohner- und 1 Besucherparkplatz vor. Die Erschliessung dieser Parkfelder erfolgt über den zentralen Hofbereich, ein zusätzliches Besucherparkfeld steht im Bereich der Erschliessungsstrasse (zwischen A2 und D1) zur Verfügung. Im Baubereich A1 werden 10 Bewohnerparkfelder als mittels Doppelparksystem in einem gemeinschaftlichen „Carport“ vorgesehen.

Abbildung 9: Ausschnitt Richtprojekt - Tiefgarage Baubereichsgruppen B und C (C1 als MFH)

Die Bewohnerparkfelder der Baubereichsgruppen B und C werden in einer gemeinsamen, allenfalls durch eine Brandschutztor getrennte, Tiefgarage mit 62 Parkfeldern angeordnet.

In Abbildung 9 ist eine mögliche Etappierung dieser Tiefgarage farblich dargestellt. Die Tiefgaragenzufahrten werden, falls nicht doppelspurig ausgebaut, jeweils mit Lichtsignalanlagen ausgerüstet. Die Tiefgarage für die Baubereichsgruppe B (gelb) kann unabhängig von der Tiefgarage für die Baubereichsgruppe C (grün und C1 blau) entwickelt werden. Falls die Bebauung von Baubereich C1 zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, als jene der Baubereiche C2 bis C4 kann die Tiefgarage für Baubereich C1 an der bereits erstellten Tiefgarage für C2 bis C4 angeschlossen werden. Hierdurch wird ein Grossteil der Fahrzeuge frühzeitig in die Tiefgarage abgeleitet und führt so zu einer hohen Aufenthaltsqualität für die Begegnungszone (Erschliessungsstrasse). Die drei Besucherparkplätze der Baubereichsgruppe B werden an der Erschliessungsstrasse vorgesehen. Für die Baubereichsgruppe C werden die erforderlichen vier Besucherparkplätze entlang der Erschliessungsstrasse sowie an der Zimmerrainstrasse platziert. Sofern in Baubereich C1 das bestehende Gebäude erhalten bleibt und wie im Richtprojekt vorgesehen durch ein Doppelhaus ergänzt wird (siehe Abb. 10), kann die Anordnung der Pflichtparkplätze statt im blauen Bereich der Tiefgarage auch oberirdisch an der Zimmerrainstrasse erfolgen.

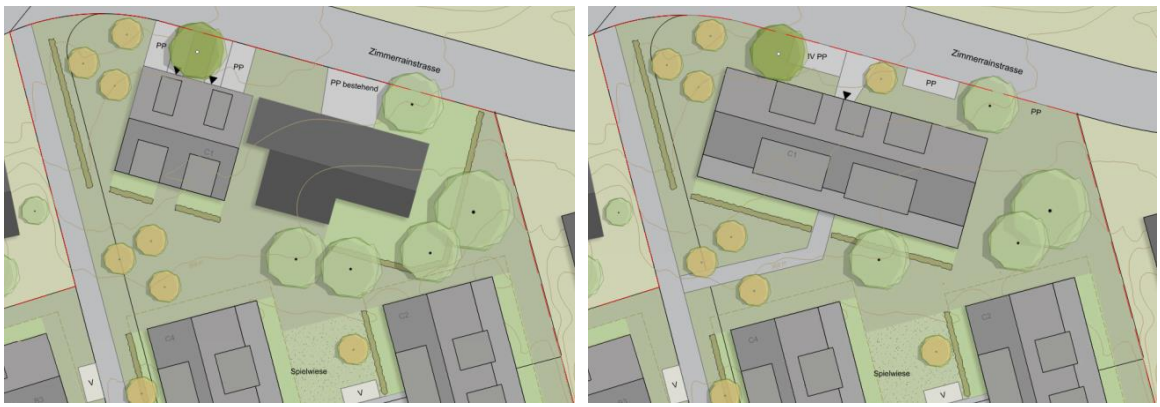


Abbildung 10: Ausschnitt Richtprojekt - Szenarien Baubereich C1 (Ergänzungsbau / Neubau)

Die erforderlichen Bewohnerparkfelder der Baubereiche D1 – D4 sind im jeweiligen Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) vorgesehen. Der Bedarf an Parkfeldern für Bewohner kann flächensparend durch Doppelparksysteme gewährleistet werden. Entlang der Erschliessungsstrasse sind auf der Seite der Baubereichsgruppe D drei Besucherparkfelder vorgesehen.

Unter der Annahme von 3 Bewegungen pro Tag und Parkfeld (Bewohner und Besucher) ergeben sich gesamthaft maximal 345 Fahrten pro Tag. Nach Anhang 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) ergeben sich dementsprechend zwischen 6 und 22 Uhr 20.0 Fahrten pro Stunde und zwischen 22 und 6 Uhr 3.1 Fahrten pro Stunde.

Die Erstellung von genügend grossen, gut zugänglichen und abschliessbaren Abstellräumen für Velos und Kinderwagen wird in den Sondernutzungsvorschriften vorgegeben. Die Berechnung der Mindestanzahl an Parkfeldern für Velos und Mofas richtet sich nach § 43 BauV bzw. nach der aktuell gültigen VSS-Norm 40 065. Das Richtprojekt sieht mehrere Veloabstellbereiche in der Nähe der vorgesehenen Gebäudezugänge vor.

4.2.4 Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung des Gebietes für den Langsamverkehr erfolgt dem motorisierten Verkehr entsprechend von Norden her ab der Unterdorfstrasse und von Südosten über den Sternenrain. Zusätzlich ist ein Fuss- und Radweg aus nordöstlicher Richtung ab der Unterdorfstrasse / Zimmerrainstrasse über die Parzelle Nr. 964 geplant.

Zudem besteht die Absicht der Gemeinde, die Fusswegverbindung den Fuss- und Radweg als Fussweg bis an die Kantonsstrasse weiterzuführen. Beim Anschluss an die Kantonsstrasse fehlen bislang sowohl Trottoir als auch Fussgängerstreifen und deren Realisierung

ist bislang nicht vorgesehen. Seitens der Gemeinde wird die Realisierung allerdings in Zusammenhang mit der anstehenden Kantonsstrassensanierung forciert angegangen werden. Um den Fussweg bei geänderten Rahmenbedingungen realisieren zu können, wird der „Freihaltebereich Fussweg (öffentlich)“ im Gestaltungsplan festgesetzt. Aufgrund der Hanglage ist eine behindertengerechte Ausführung nicht vorgesehen, aber der Weg soll mit einer Schieberinne für Velos versehen werden.

Die öffentliche Fusswegverbindung ist – mit Ausnahme des allfälligen Fussweges zur Bremgarterstrasse – behindertengerecht und wasserdurchlässig zu erstellen. Sie ist mit einer Breite von 2.5 m zu realisieren.

Die internen Fusswege dienen der Erschliessung der einzelnen Gebäude. Dementsprechend werden sie in einer Breite von 1.50 m vorgesehen. Das Kreuzen von Kinderwägen, Rollstühlen, etc. kann über das Ausweichen bei Hauszugängen oder an Wegkreuzungen gewährleistet werden. Die Anforderung der Richtlinie „Behindertengerechte Fusswegnetze: Strassen – Wege – Plätze“ der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen kann somit auch bei einer Wegbreite unter 1.80 m erfüllt werden, da Abstände zwischen den Ausweichstellen von deutlich unter 50 m vorliegen.

4.2.5 Strassen- und Weglinien

Die geplante Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 4.50 m sowie der öffentliche Fussweg mit einer Breite von 2.50 m in der Ebene bzw. 1.80 m im Hangbereich (Freihaltebereich öffentlicher Fussweg) werden durch Strassen- bzw. Weglinien mit dem entsprechenden Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG gesichert.

Zudem wird mittels Strassenlinien das durch den Erschliessungsplan „Zimmerrain / Unterdorf“ aus heutiger Sicht unpräzise gesicherte Teilstück, welches auf Parzelle Nr. 956 bereits durch Private mehrheitlich erstellt wurde, rechtlich abgesichert und der weitere Verlauf auf Parzelle Nr. 99 angepasst. Dabei wird auf den vorgesehenen Wendebereich verzichtet, da dieser durch die Weiterführung der Erschliessungsstrasse nach Norden nicht mehr notwendig ist.

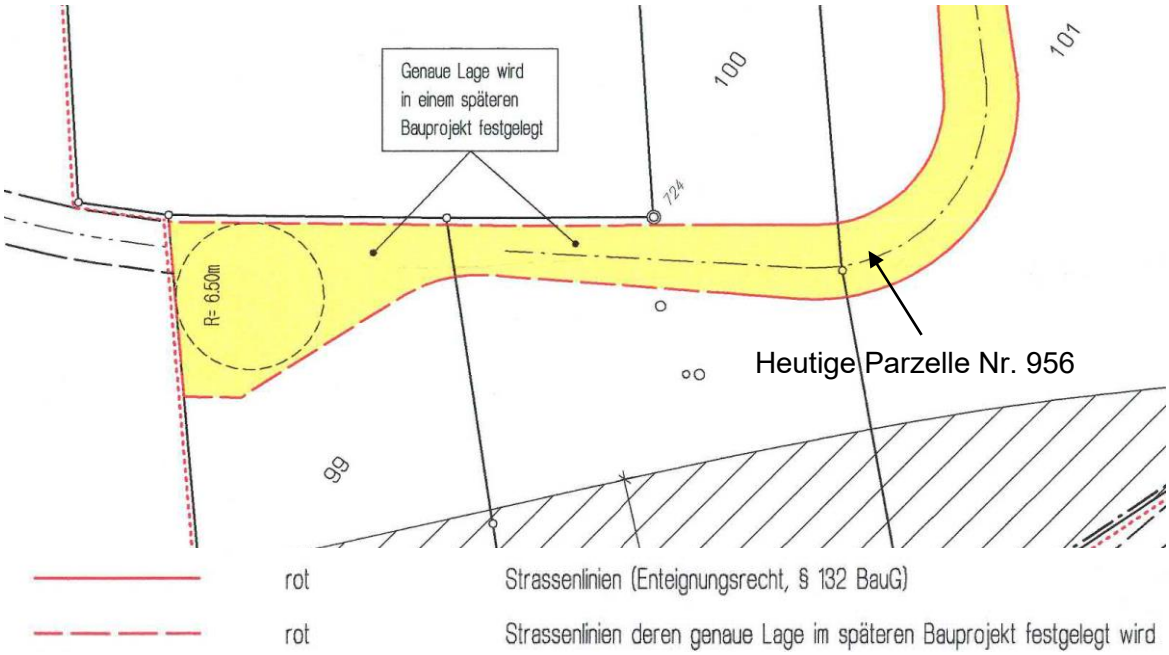


Abbildung 11: Ausschnitt EP Zimmerrain / Unterdorf im Bereich der teilweise bereits bestehenden Strasse

Die rechtlich nicht eindeutige Situation der Erschliessungsstrasse resultiert aus der Festlegung im Erschliessungsplan „Zimmerrain / Unterdorf“. Dort erfolgte eine Differenzierung

zwischen Strassenlinien mit Enteignungsrecht und Strassenlinien, deren genaue Lage im späteren Bauprojekt festgelegt wird (siehe hierzu Abbildung 11). Eine Strassenlinie kann gemäss des heutigen Rechtsverständnisses allerdings nicht zu einem späteren Zeitpunkt in ihrer Lage definiert werden, da damit für die betroffenen Grundeigentümer Unklarheit hinsichtlich der potenziellen Enteignungsfläche besteht.

Die Präzisierung durch den Gestaltungsplan ist daher sinnvoll und hinsichtlich der rechtlichen Eindeutigkeit auch notwendig.

4.2.6 Sichtzonen / Fahrgeometrie

Die Erschliessungsstrasse schliesst im Süden an den Sternenrain an. Da dieser Anschluss als Verlängerung der bestehenden Strasse ohne nennenswerte Richtungsänderung vorgesehen ist, bedarf es hierfür weder der Festlegung von Sichtzonen noch der Überprüfung der Fahrgeometrie.

Im Norden wird die Erschliessungsstrasse an die Unterdorfstrasse angebunden, wodurch eine T-Kreuzung entsteht. Aufgrund der vorgesehenen Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse als Begegnungszone (siehe auch Kapitel 4.2.2) wird der Erschliessungsstrasse kein Rechtsvortritt gewährt und der bestehende Gehweg nicht unterbrochen. Dementsprechend ist die Sicht auf den Gehweg und potenzielle Fussgänger sowie auf die Unterdorfstrasse und den motorisierten Verkehr entsprechend zu gewährleisten. Da allerdings von der Beobachtungsdistanz 2.50 m gemessen ab dem hinteren Abschluss des Gehwegs die Sicht auf die Unterdorfstrasse nicht vollständig gewährleistet werden kann, wird das zweistufige Verfahren angewendet. Dieses ist in Abbildung 12 dargestellt.

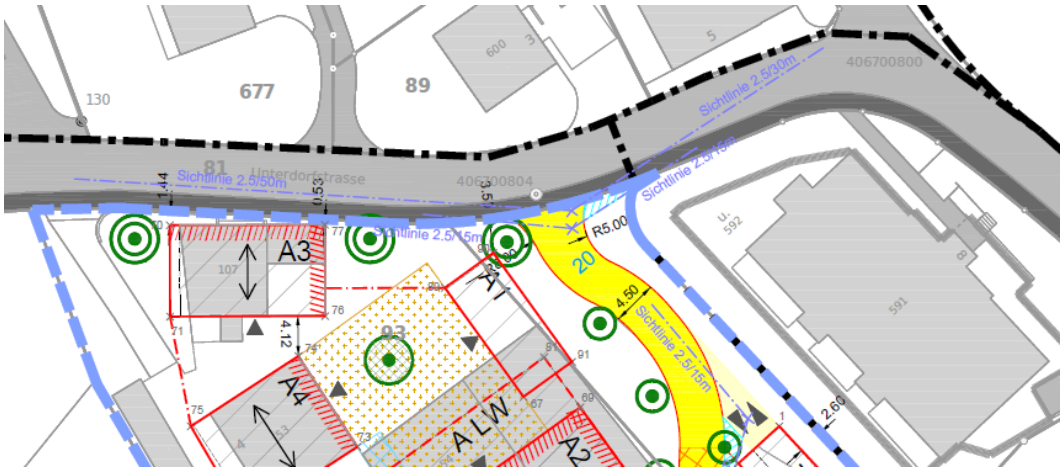


Abbildung 12: Sichtzonen Unterdorfstrasse Stand 04.08.2025.

Die erste Stufe umfasst die Prüfung der Sicht auf den Gehweg bei der Beobachtungsdistanz 2.50 m (ab Hinterkante Gehweg) bei einer Sichtweite von 15 m auf die Mitte des Gehweges. Diese Sichtweiten können beidseits problemlos gewährleistet werden.

In der zweiten Stufe wird die Sichtweite für die Fahrbahn überprüft. Die Beobachtungsdistanz wird hierbei 2.5 m ab dem Fahrbahnrand gemessen und müste aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Unterdorfstrasse von 50 km/h 50 m betragen. In Richtung Westen ist die erforderliche Sichtweite eingehalten. Im Einwendungsverfahren der 1. öffentlichen Auflage wurde die Sichtzone auf der Parzelle 449 beanstandet. In Absprache mit der Abteilung Raumentwicklung konnte auf die Einwendung eingegangen werden. Es kann lediglich eine reduzierte Sichtweite von 30 - 35 m eingehalten werden. Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst zur Sicherstellung der Sichtweiten in Richtung Osten nun nur noch eine sehr kleine Sichtzone auf Parzelle Nr. 449. Der Einwendung konnte so entsprochen werden.

Eine Verschiebung der Erschliessungsstrasse bzw. ihrer Einmündung in die Unterdorfstrasse nach Westen, um die Gewährleistung der Sichtweite zu erreichen, würde eine Verschiebung um mindestens 5 m verlangen. Eine Verschiebung würde allerdings bedeuten, dass die bestehenden Werkleitungen (siehe Kapitel 4.3.4, Abbildung 19), welche bereits unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lage einer zukünftigen Erschliessungsstrasse verlegt wurden, nicht mehr innerhalb der Fahrbahn zum Liegen kommen. Zudem würde durch die Verschiebung ein nicht im Sinne der kommunalen Siedlungsentwicklung nutzbarer, bis zu ca. 8 m breiter Streifen entstehen. Letztendlich würde auch das Betriebsgelände (Hoffläche) des bestehenden landwirtschaftliche Betriebs auf Parzelle Nr. 93 beeinträchtigt, da keine klare Abgrenzung mehr möglich ist bzw. die Hoffläche gar deutlich verkleinert werden müsste. Eine geringfügige Verschiebung und weniger gerade Linienführung konnte eine Verbesserung erreicht werden.

Alternativ zu einer grösseren Verschiebung der Erschliessungsstrasse könnte auch ein anderes Verkehrsregime für die neue Strasse vorgesehen werden, nämlich der Verzicht auf die Begegnungszone und eine Einstufung als normale Gemeindestrasse mit einer zulässigen Maximalgeschwindigkeit von 50 km/h und Rechtsvortritt am Knoten Unterdorfstrasse. Eine solche Einstufung entspricht allerdings nicht dem Wunsch der Gemeinde nach einem verkehrsberuhigten Quartier.

Dementsprechend wird seitens der Gemeinde trotz der Unterschreitung der siedlungsorientierten Sichtweite am vorgesehenen Verkehrsregime der Erschliessungsstrasse festgehalten Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Kommunale Gesamtplan Verkehr eine Prüfung hinsichtlich der Einführung von einer Zone 30 vorsieht und damit die Sicht entsprechend eingehalten würde. Eine konkrete Einführung der Zone 30 ist allerdings derzeit nicht terminierbar, da im November 2020 in der Gemeinde Fischbach-Göslikon in einer Urnenabstimmung ein negativer Entscheid zu Tempo-30-Zonen gefällt wurde.

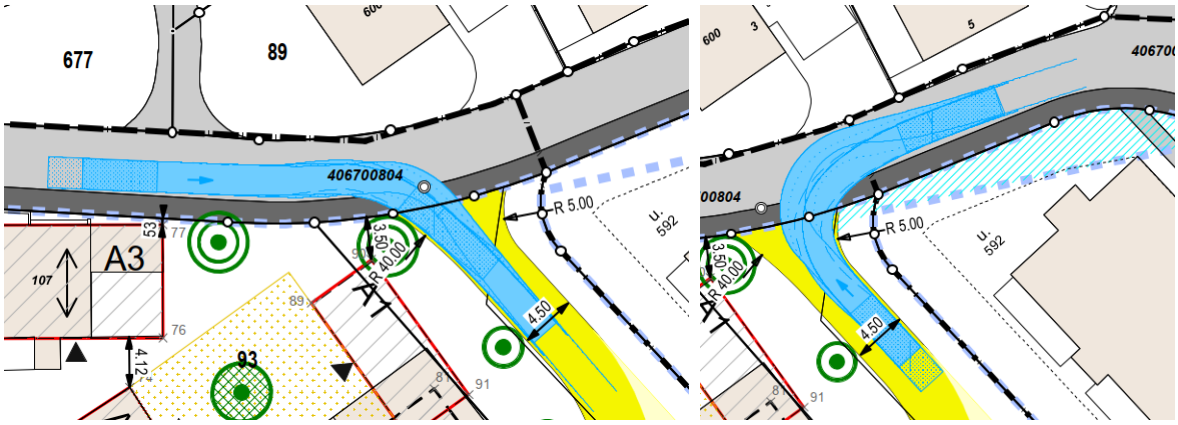


Abbildung 13: Schleppkurven Kehrrichtfahrzeug an der Einmündung in die Unterdorfstrasse

Die Einmündungsradien der vorgesehenen Erschliessungsstrasse in die Unterdorfstrasse betragen im Westen 40 m und im Osten 5 m was den Anforderungen des regelmässig verkehrenden Kehrrichtfahrzeugs genügt. Die entsprechenden Schleppkurven sind Abbildung 13 zu entnehmen.

Die Sichtlinien (2.5 m Beobachtungsdistanz / 15 m Sichtweite) der Tiefgaragenein- und -ausfahrten an der neuen Erschliessungsstrasse wurden für Geschwindigkeiten von 20 km/h (Begegnungszone) festgelegt. Bei der südlichen Tiefgaragenzufahrt ist von der resultierenden Sichtzone ein kleiner Teil des Hauszugangs auf Parzelle Nr. 100 betroffen, weshalb der Gestaltungsplanperimeter entsprechend erweitert ist. Für die optionale Tiefgarageneinund -ausfahrt an der Zimmerrainstrasse können die erforderlichen Sichtweiten für 50 km/h gewährleistet werden.

4.3 Nutzung

4.3.1 Baubereiche und Höhen

Die Baubereiche für Gebäude sind gemäss Anhang 1: 7.4 BauV als bebaubarer Bereich zu verstehen und ersetzen anderweitig festgelegte Abstandsvorschriften, wie beispielsweise die in der BNO definierten Grenzabstände. Gebäude, Anbauten sowie Unterniveaubauten sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche für Gebäude zulässig. Die Abgrenzungen dieser Baubereiche basieren weitgehend auf den Gebäudegrundrissen gemäss Richtprojekt, wurden jedoch an einigen Stellen vergrössert, um einen gewissen Spielraum bei der Positionierung der Gebäude zu gewähren. In einem Baubereich für Gebäude ist jeweils nur ein Baukörper zulässig, um die gestalterische Qualität der Richtprojektes zu sichern. Dabei kann der Baukörper aus einem einzelnen Gebäude (z.B. Mehrfamilienhaus – ein gemeinsamer Eingang) oder aus mehreren zusammengebauten Gebäuden (z.B. Doppel- oder Reihenhäusern – mehrere Eingänge) bestehen.

Die zulässige Nutzung richtet sich nach der BNO, welche für die Dorfkernzone Wohnen, private und öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m^2 Nettoladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe und für die Wohnzone 3 vorrangig Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird von einer Präzisierung der Grundnutzungsbestimmung der Wohnzone 3 bzgl. der zulässigen Gebäudetypen abgesehen. Dies, da die Bestimmung der BNO mit dem „Vorrang“ von Mehrfamilienhäusern andere Gebäudetypen bewusst nicht ausschliesst. Das vorliegende Richtprojekt weist dementsprechend nicht überall Mehrfamilienhäuser auf (z. B. alle Baubereiche D). Bei einigen Gebäuden (z. B. B2, B3, C2) handelt es sich gemäss Richtprojekt zwar um Mehrfamilienhäuser, sofern allerdings die Grundrisse von 1.5 und 2.5 Zimmerwohnungen hin zu grösseren Wohneinheiten angepasst werden, würden die Gebäude nur noch drei Wohneinheiten aufweisen und damit rechtlich nicht mehr als Mehrfamilienhäuser gelten. Das Richtprojekt sieht darüber hinaus im Baubereich C1 als Variante eine Ergänzung mit einem Doppeleinfamilienhaus vor und in einer anderen Variante eine vollständige Neubebauung durch ein Mehrfamilienhaus. Zudem sind beispielsweise für die Gebäude A2 und C2 statt der im Richtprojekt vorgesehenen Mehrfamilienhäuser auch Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser möglich, ohne die gestalterische Qualität des Konzepts zu schmälern. Letztendlich ist daher nicht der Gebäudetyp massgebend für die Qualität der künftigen Bebauung, sondern der Kubus und die zugehörige Aussenraumgestaltung, welche beide durch die Sondernutzungsvorschriften sowie durch das wegleitende Richtprojekt gesichert werden.

Gemäss § 4 Abs. 3 BNO ist das Wohnungsangebot zu einem angemessenen Anteil familien- und altersgerecht auszugestalten. In den SNV wird diese Vorgabe der BNO dahingehend präzisiert, dass mindestens 10 % familiengerechte Wohnungen (mit mindestens 4 Zimmern) zu realisieren sind. Auf eine Vorgabe bzgl. eines altersgerechten Wohnanteils wird verzichtet, da Mehrfamilienhäuser heute grundsätzlich altersgerechte Wohnungen (bzgl. Zugänglichkeit, Lift, etc.) aufweisen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der gesamte Perimeter zeitgleich bebaut wird, ist der Anteil familiengerechter Wohnungen in jeder Bauetappe nachzuweisen. Eine Anteilsübertragung ist möglich, muss aber mittels Grundbucheintrag gesichert werden.

Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind Klein- und Kleinstbauten nur zulässig sofern es sich um Überdachungen oder Einhausungen von Containerstandorten, Veloabstellplätzen oder um Unterstände der Begegnungs- und Spielbereiche handelt.

Unterirdische Bauten sind innerhalb der Baubereiche für Gebäude und für unterirdische Bauten zulässig. Die ungefähren Ausmasse der Baubereiche für unterirdische Bauten können Abbildung 14 entnommen werden.

Für den Baubereich A wurde ein Baubereich für unterirdische Bauten ausgeschieden, um beispielsweise bei einer in der Dorfkernzone zulässigen gewerblichen Nutzung ausreichend Abstellfläche für Autos oder auch für unterirdische Lagerflächen zu ermöglichen.

Für die Baubereiche B und C wurde ein Bereich ausgeschieden, welcher gegenüber der Tiefgarage des Richtprojektes deutlich vergrössert ist. Hierdurch entsteht ein erheblicher Spielraum hinsichtlich der Ausdehnung bzw. Anordnung der Tiefgarage (unterirdische Baute). Die Aussenraumgestaltung ist aufgrund der festgelegten Mindestüberdeckung der unterirdischen Bauten aber dennoch gesichert. Für die Zufahrten der Tiefgarage der Baubereiche B und C sind eigene Baubereiche für Gebäude TG ausgeschieden, welche die Einhausungen der Rampen aufnehmen. Dabei handelt es sich um Kleinbauten, die den gesetzlichen Grenzabstand gem. § 19 BauV von 2 m einhalten.

Zum Schutz des landschaftlich wertvollen Hangbereiches wurden unterirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche für Gebäude in der Umgebung der Baubereiche D ausgeschlossen.

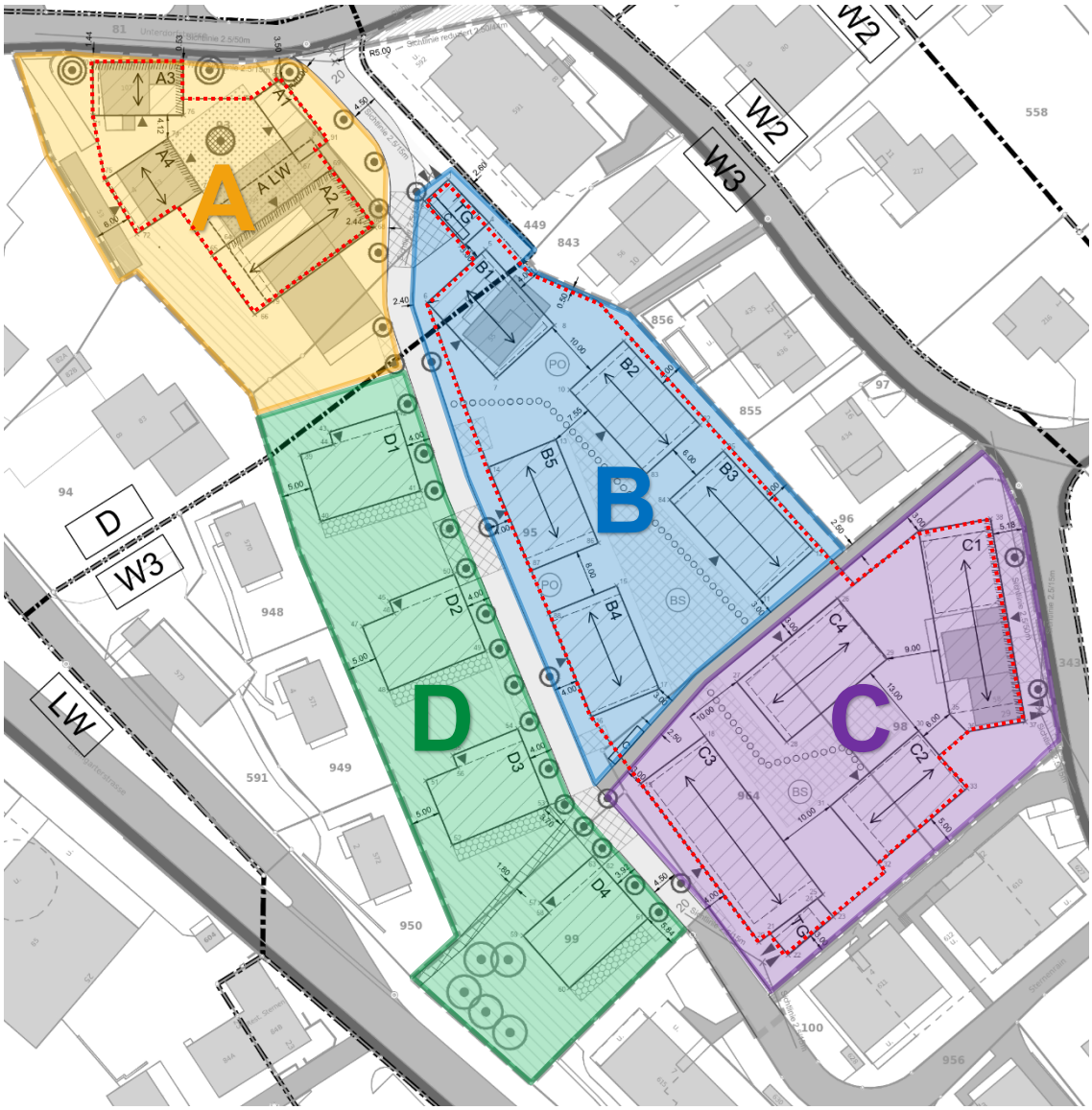


Abbildung 14: Baubereichsgruppen und Ausdehnung der Baubereiche für unterirdische Bauten (rot strichliert)

Nachfolgend werden spezielle Regelungen der verschiedenen Baubereiche nach Baubereichsgruppen aufgeführt und erläutert. **Ohne spezielle Regelungen in den SNV gelten**

die Bestimmungen der BNO. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Baubereichsgruppen in Abbildung 14 farbig dargestellt.

4.3.1.1 Baubereichsgruppe A

Der Baubereich für landwirtschaftliche Gebäude A LW sieht einen Ersatzneubau für die bestehenden Ökonomiegebäude vor. Dadurch wird die von den Eigentümern geplante Umstrukturierung des landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebs hin zu einem Ackerbaubetrieb ermöglicht.

Der Baubereich für Gebäude A2 stellt die Alternative zur landwirtschaftlichen Nutzung dar. Sollte der Ersatzneubau A LW beispielswiese aufgrund der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs überflüssig oder gar nicht erst realisiert werden, kann im Baubereich für Gebäude A2 ein reines Wohngebäude (entsprechend des Richtprojektes) oder ein Wohn- und Gewerbegebäude erstellt werden.

Die Baubereiche für Gebäude A3 und A4 beinhalten die beiden bestehenden Gebäude Nrn. 53 (Wohngebäude) und 107 (Lagergebäude). Die bestehenden Gebäude können erhalten, umgebaut oder durch Neubauten gemäss des Richtprojektes ersetzt werden.

Zusammen mit dem Baubereich A1, welcher gemäss Richtprojekt notwendige Parkierungsflächen bieten soll, wird auch bei vollständiger Neubebauung der Baubereiche A weiterhin ein Hofraum gebildet. Zur Sicherung der Dimension des Hofbereichs wird die Position allfälliger Neubaufassaden der Baubereich A2, A3 und A4 zum Hof mittels Pflichtbaulinien definiert. Neben dem Aufgreifen des Hofraums aus Gründen des Ortsbildes wird die Stellung des bestehenden Gebäudes Nr. 107 im Unterabstand zu Unterdorfstrasse im Sinne des Strassenbildes gesichert. Auch hierfür wird eine Pflichtbaulinie im Baubereich A3 gegenüber der Unterdorfstrasse festgelegt.

Die Baubereiche weisen teilweise sehr geringe Abstände zu Strasse und zueinander auf. Dies resultiert meist aus den bestehenden Bauten und trägt zur Bildung des Hofbereiches bei. Die Baubereiche werden teilweise gegenüber dem Richtprojekt etwas vergrössert, um Spielraum zu gewähren und bei A2 allenfalls einen anderen Gebäudetyp zu ermöglichen.

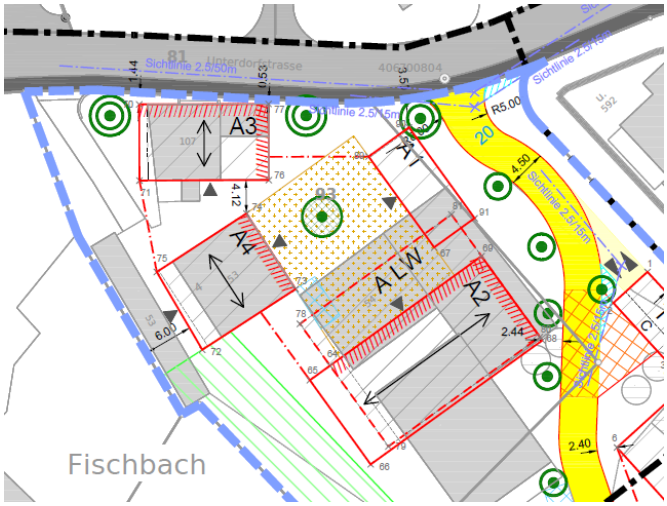


Abbildung 15: Ausschnitt Situationsplan - Baubereichsgruppe A

Grundsätzlich greifen für die Baubereiche A die Richtwerte zu Höhen und Vollgeschossen der BNO hinsichtlich der Dorfkernzone. Das bestehende Gebäude Nr. 53 in Baubereich A4 weist allerdings aufgrund der Hanglage 3 Vollgeschosse auf und eine erhöhte Fassadenhöhe. Um einen Ersatzneubau in ähnlicher Dimension mit den heutigen Ansprüchen genügenden Geschosshöhen realisieren zu können, wird in den Sondernutzungsvorschriften aufgrund des im Richtprojekt vorgesehenen Gebäudes definiert, dass in Baubereich A4 bis zu 3 Vollgeschosse und eine traufseitige Fassadenhöhe bis zu 9.50 m zulässig sind.

Um die Raumwirkung des Richtkonzeptes insbesondere für den Hofbereich zu sichern, werden zudem für sämtliche Baubereiche der Gruppe A maximale Höhenkoten definiert.

4.3.1.2 Baubereichsgruppe B

Baubereich B1 liegt einerseits in der Dorfkernzone und andererseits auch in der Wohnzone 3. Da das gemäss Richtprojekt vorgesehene Gebäude gestalterisch und auch hinsichtlich der Nutzung den Gebäuden in der Wohnzone 3 angeglichen ist, wird der gesamte Baubereich mittels Sondernutzungsvorschrift den Grundnutzungsbestimmungen der Wohnzone 3 zugewiesen.

Die Baubereiche sind teilweise gegenüber den im Richtprojekt vorgesehenen Gebäuden um rund 2 m verlängert. Dies ermöglicht bei der Realisierung der Gebäude einen gewissen Spielraum in der Lage und Dimension. Mit der Festlegung der Baubereiche wird ein Abstand zwischen den neuen Gebäuden von mindestens 6 m gewährleistet.

Die Baubereiche B1, B2 und B3 weisen einen Abstand von 4.00 m zur nordöstlich angrenzenden Parzellengrenze auf und unterschreiten somit den zonengemässen Grenzabstand von 5.00 m. Das Richtprojekt reagiert auf diese Abstandsunterschreitung mit der Reduktion der Anzahl Vollgeschosse für diese Baubereiche. Entsprechend passen sich die Gebäude mit lediglich 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss den bereits bestehenden Gebäuden an. Diese Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosse gegenüber der in der BNO festgelegten Grundnutzung wird zur Sicherung in die Sondernutzungsvorschriften aufgenommen.

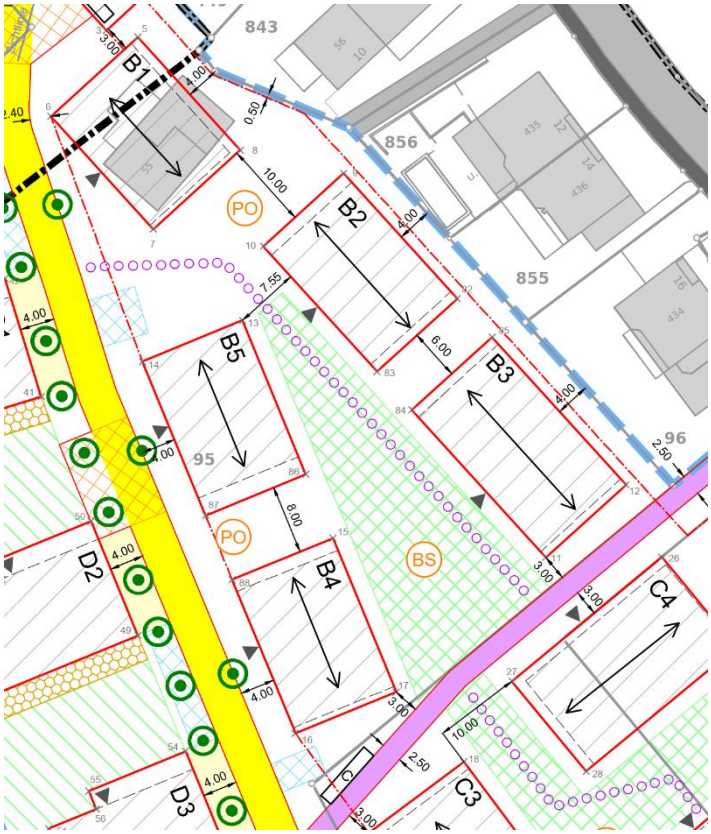


Abbildung 16: Ausschnitt Situationsplan - Baubereichsgruppe B

Das Richtprojekt sieht für die Baubereiche B4 und B5 3-geschossigen Gebäuden zzgl. Dachgeschoss vor. Diese überschreiten die gemäss BNO zulässige Gesamthöhe um rund 30 cm. Mit der Festlegung von Höhenkoten für die beiden Baubereiche in den Sondernutzungsvorschriften wird die Überschreitung gemäss Richtprojekt inklusive eines Spielraums von rund 20 cm ermöglicht.

Für die Baubereiche B1 - B3 wird auf die Festlegung von Höhenkoten verzichtet. Die Höhen sind über die Anzahl Vollgeschosse sowie die übergeordnet geregelten Vorgaben zu Dach- und Untergeschossen und Dachneigung definiert. Zudem ist das Richtprojekt als wegleitende Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

4.3.1.3 Baubereichsgruppe C

Für den Baubereich C1 sind im Richtprojekt Varianten vorgesehen. Eine mögliche Bebauungsvariante beinhaltet den Abbruch des bestehenden Gebäudes Nr. 58 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Aufgrund des guten Zustandes des bestehenden Gebäudes wird im Richtprojekt allerdings die Variante mit der Ergänzung der bestehenden Baute um ein Doppeleinfamilienhaus priorisiert. Zur Sicherung der Stellung an der Zimmerrainstrasse und somit des Strassenbildes wird im Baubereich C1 zudem eine Pflichtbaulinie festgelegt.

Auch die Baubereiche der Gruppe C sind gegenüber den im Richtprojekt vorgesehenen Gebäuden verlängert, um einen Spielraum in Lage und Dimension der Körper zu gewähren. Dies betrifft insbesondere den Baubereich C3, welcher gegenüber dem im Richtprojekt vorgesehenen Gebäude um insgesamt rund 4 m verlängert ist. Das im Richtprojekt vorgesehene Gebäude weist allerdings bereits eine Länge von 30 m aufweist auf, weshalb es durch den verlängerten Baubereich lediglich in der Lage verändert werden kann. Dies da die BNO eine maximale Gebäudelänge von 30 m für die Wohnzone 3 vorzieht und diese Bestimmung im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes nicht übersteuert wird.

Auch in der Baubereichsgruppe C wird durch die Festlegung der Baubereiche im Situationsplan ein Abstand von mindestens 6 m zwischen den künftigen Gebäuden garantiert.

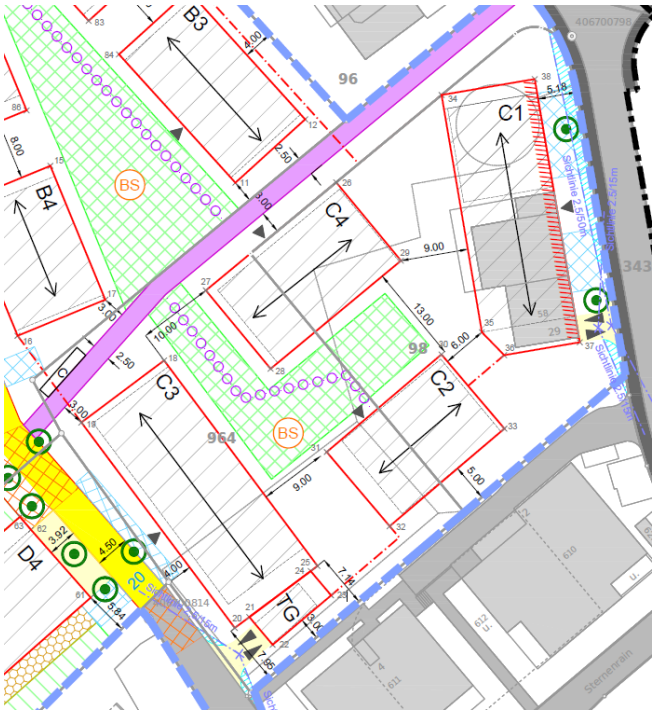


Abbildung 17: Ausschnitt Situationsplan - Baubereichsgruppe C

Das Richtprojekt sieht in den Baubereichen C1, C2 und C4 Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor, um eine Angleichung an das bestehende Gebäude in Baubereich C1 zu erreichen. Die diesbezügliche Reduktion der Vollgeschossanzahl wird in den Sondernutzungsvorschriften festgehalten. Für den Baubereich C1 wird zudem eine maximale Höhenkote festgelegt, welche sich am bestehenden Gebäude orientiert.

C3 wird gemäss Richtprojekt mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, welches 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweist. Wie bei B4 und B5 wird auch bei C3 eine Anpassung der

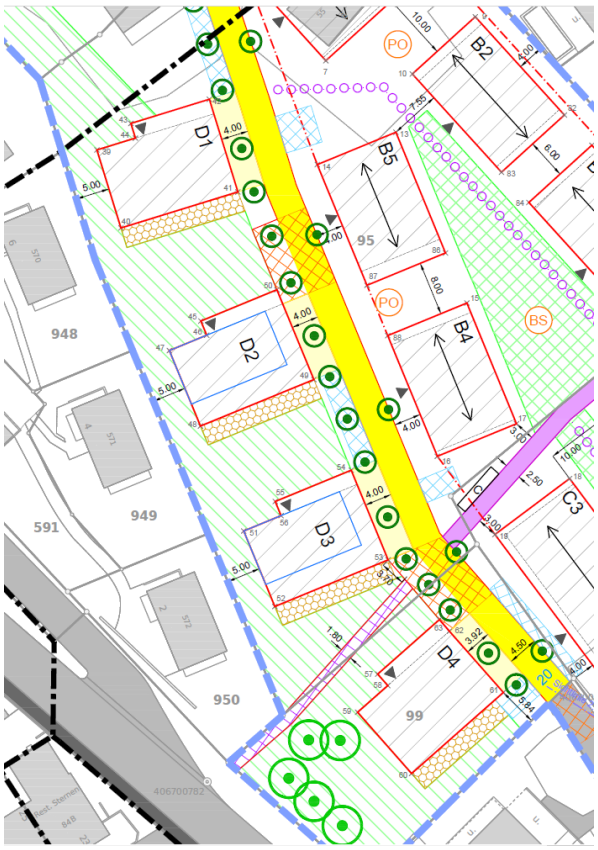
zulässigen Gesamthöhe erforderlich. Diese erfolgt mit der Festlegung der maximalen Höhenkote.

4.3.1.4 Baubereichsgruppe D

Die Baubereiche der Gruppe D sind eng um die im Richtprojekt vorgesehenen Gebäude gefasst, da zum Schutz der markanten Hangkante kein Spielraum gewährt werden soll. Einzig der vorgesehene Zugangsweg wird ebenfalls in den jeweiligen Baubereich aufgenommen, da aufgrund der Hanglage allenfalls Stützmauern erforderlich werden, welche im angrenzenden Hangbereich nicht zulässig sind.

In den Baubereichen für Gebäude D1 – D4 sind Bauten mit mindestens 2 Wohnungen zulässig. Einfamilienhäuser sind dagegen nicht erlaubt.

Das Richtprojekt sieht in den Baubereichen D 3 Vollgeschosse und in den Bereichen D2, D3 und D4 zusätzlich ein Attikageschoss vor. Die Baufelder D wurden im Einwendungsverfahren beanstandet. Auf die Einwendung wird wie folgt eingegangen. Die Lage der Attikageschosse in den Baufeldern D2 und D3 wird eingegrenzt, so dass die Attikageschosse längs nur nordwestlich im Situationsplan bezeichneten Baubereich angeordnet werden dürfen. Damit erhalten die hinterliegenden Liegenschaften mehr freie Sicht ins Tal. Im Baubereich D1 wird zum Schutz Denkmalschutzobjektes auf Parzelle Nr. 92 sowie des Substanzschutzobjektes auf Parzelle Nr. 94 auf ein Attikageschoss verzichtet. Aufgrund des Hangs und der damit eingeschränkten Wohnqualität im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) werden in den Erdgeschossen (1. Vollgeschossen) der Richtprojektgebäude ausschliesslich Bewohnerparkfelder und Nebenräume vorgesehen. Diese Kriterien der Bebauung werden in den Sondernutzungsvorschriften rechtlich entsprechend verankert.



Skizze: Bei Anwendung Gesamthöhe gem. BNO besteht die Möglichkeit, das Gebäude den Hang „hinaufzurutschen“.

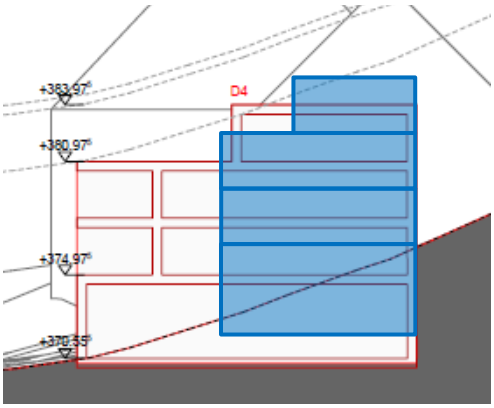


Abbildung 18: Ausschnitt Situationsplan - Baubereichsgruppe D und Skizze

Zur Sicherstellung der optimalen Einpassung der Gebäude in den Hang wird in den Sondernutzungsvorschriften zudem für jeden Baubereich eine maximale Höhe über Meer definiert, welche die Gesamthöhe gemäss BNO ersetzt. Hierdurch wird verhindert, dass das

Gebäude, sofern es gegenüber dem Richtprojekt verkleinert und weiter von der Strasse abgerückt wird, von der Strasse aus optisch höher wirkt (siehe Skizze in Abbildung 18).

4.3.2 Ausnützung

In der rechtskräftigen sowie in der in Revision befindlichen BNO sind keine Ausnützungsziffern definiert. Somit wird die Ausnützung über die Geschossigkeit, die Gebäudelänge und die Grenzabstände gesteuert.

Auch im vorliegenden Gestaltungsplan wird auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer oder von maximalen Bruttogeschossflächen pro Baubereich verzichtet. Mit den Festlegungen zu Vollgeschossen und Höhen sowie den maximalen Längen und Breiten aufgrund der Baubereiche bzw. der BNO wird eine ausreichende Volumenbestimmung der maximal möglichen Gebäude vorgenommen.

4.3.3 Energieeffizienz

In den Sondernutzungsvorschriften werden Vorgaben bezüglich Energieeffizienz getroffen. Dabei müssen Gebäude entweder der Minergie-Standard erreichen oder sie dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss geltender Energieverordnung (EnergieV) benötigen. Mit dem Zusatz, dass der Wärmebedarf für das Warmwasser mehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu decken ist, können insgesamt energieeffiziente Bauten garantiert werden.

4.3.4 Werkleitungen

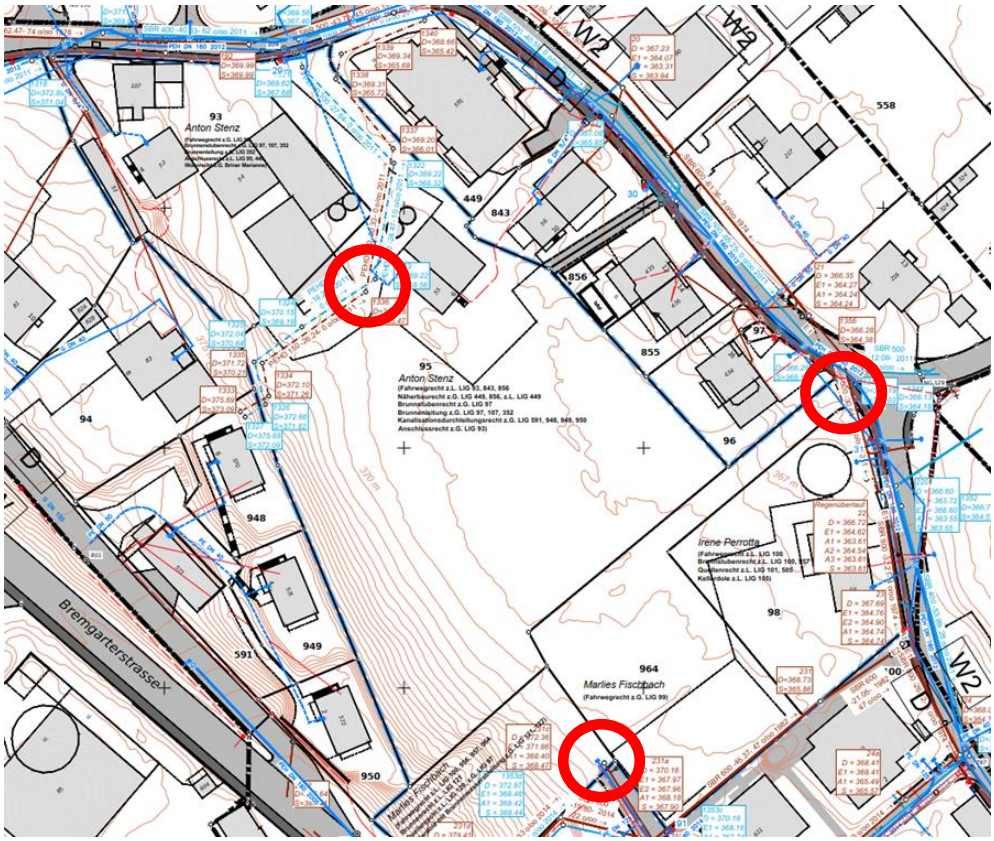


Abbildung 19: Werkleitungen und mögliche Anschlusspunkte (roter Kreis)

Die Entsorgung von Schmutz- und Meteorwasser hat entsprechend den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Fischbach-Göslikon zu erfolgen. Es bestehen drei Möglichkeiten, die neuen Abwasserleitungen an die bestehenden Abwasserleitungen anzuschliessen. Die Sicherung der entsprechenden Trassen kann auf den

öffentlichen Strassen bzw. Wegen mit Enteignungstitel erfolgen. Es sind keine separaten Leitungstrassen erforderlich. Die genaue Lage der neuen Leitungen ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und definieren.

4.4 Räumliche Einordnung und Gestaltung der Bauten

Da die umgebende Bebauung vorwiegend aus Wohnhäusern unterschiedlicher Typologie, Körnigkeit und Bauzeit besteht, ist eine Einheitlichkeit nur schwer ablesbar. Dementsprechend soll das Gestaltungsplangebiet eine Einheit bilden, die der Umgebung ähnelt, ohne sie zu kopieren. Mit den Flachdachbauten im Hangbereich wird die Bebauung im Unterdorf weiter diversifiziert.

Durch die vorgenommenen Einschränkungen (z. B. Baukuben, Höhenbegrenzungen) werden die gewünschte Lockerheit der Bebauung erzielt und die nahe gelegenen Denkmal- und Substanzschutzobjekte betont. Durch die Wahl eines Flachdachs und die Höhenreduktion im Baubereich D1 (Verzicht auf ein Attikageschoss) wird die Fernwirkung dieser Gebäude verringert und das Denkmalschutzobjekt freigespielt.

Bezüglich der Hauptziele des Gestaltungsplans, der Realisierung einer guten architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie der Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sind diverse Vorgaben in den Sondernutzungsvorschriften enthalten, die nachfolgend erläutert werden.

Überdies ist zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Gesamtkonzepts mit jedem Baugesuch ein Farb- und Materialkonzept in Form eines Auswahlkatalogs abgestimmter Farbtöne und Materialien einzureichen, welches im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Gestaltungsplanung überprüft wird. Ziel ist unabhängig von der Etappierung innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

4.4.1 Überbauungsstruktur

Die Überbauungsstruktur wird grundsätzlich durch die Erschliessungsstrasse und die Festlegung der Baubereiche beeinflusst. Dabei bilden die einzelnen Baubereichsgruppen weitgehend in sich „geschlossene“ Strukturen.

Laut BNO dient die Dorfkernzone der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns sowie der sinnvollen baulichen Erneuerung und gut in das Ortsbild eingepassten Ergänzung. Für den Charakter des Dorfkerns wichtige Gebäude sollen mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen erhalten werden. Entsprechend soll mit den Bestimmungen zur Baubereichsgruppe A die Hofstruktur und der Dorfcharakter gewahrt werden. Dies erfolgt, indem die bestehenden Bauten erhalten werden oder neue Bauten mittels Pflichtbaulinien so platziert werden, dass der Hofbereich durch die neuen Gebäude weiter gefasst wird. Dadurch wird die Hofstruktur langfristig gesichert und gleichzeitig durch die Möglichkeiten für Neubauten zukunftsfähig gemacht. Die Baubereichsgruppen B und C sind in ähnlicher Gestaltung und mit Satteldach geplant, wohingegen die Baubereichsgruppe D am Hang aufgereiht als Flachdachbauten mit Sockel- bzw. Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) geplant ist. Durch die geplante Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse als Begegnungszone, die Orientierung der Hauptzugänge der Wohnbauten zur Strasse hin und durch die strassenübergreifenden Quartierplätze ist ein fliessender Übergang von den Baubereichen B und C zu den Baubereichen D gegeben. Dem Strassenraum wird somit zusätzliche Bedeutung beigemessen und er wird als Aufenthaltsort betont.

Durch die Anordnung der Baubereiche B bildet sich eine Hofstruktur, welche als Spiel- und Aufenthaltsort ebenfalls eine wichtige Funktion einnimmt. Eine kleinere Hofstruktur ergibt

sich in der Baubereichsgruppe C, der ebenfalls als Begegnungs- und Spielbereich genutzt werden soll. Darüber hinaus werden zwei Pocketplätze festgelegt, die als Treffpunkt und dem Aufenthalt dienen sollen. Diesen Bereichen kommt neben dem Strassenraum eine wichtige Funktion in Bezug auf das gemeinschaftliche Leben des Quartiers zur. Die Aufenthaltsbereiche sind daher sorgsam zu gestalten.

4.4.2 Fassadengestaltung

Hinsichtlich einer sorgfältigen und zurückhaltenden Einbindung der Baukörper in die Umgebung sowie einer ruhigen Gestaltung sind die Dachtraufen und die Firste über die gesamte Gebäudelänge durchgehend zu erstellen. Die in das Hauptdach integrierte Balkonschicht ist durchgängig auszubilden und darf nicht verglast werden. Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig.

In den Regelgeschossen der Baubereichsgruppen B und C soll die Befensterung ebenfalls für ein ruhiges Fassadenbild sorgen. Die Fenster sind mit geschossweise übereinander liegenden, hochformatigen oder hochformatig unterteilten Fensteröffnungen auszubilden. In der Baubereichsgruppe D sind vereinzelt liegende Fensterformate zulässig.

Für die Baubereiche A gelten neben den Bestimmungen des Gestaltungsplanes auch die Festlegungen der BNO zur Dorfkernzone.

Abbildung 20: Fassaden gem. Richtprojekt

4.4.3 Dachgestaltung / Firstrichtung

Das Richtprojekt sieht in Anlehnung an die umgebenden Bauten als Dachform grösstenteils das Satteldach mit einer Minimalneigung von 28° vor. Hiervon ausgenommen sind die Überdachungen der Tiefgaragenzufahrten, das Ökonomiegebäude im Baubereich A LW, die Überdachung / Garage in Baubereich A1 sowie die Gebäude der Baubereichsgruppe D, welche sich im Hangbereich befinden. Die Firstrichtung ist für den jeweiligen Baubereich im Situationsplan festgelegt.

Eine Bebauung der Baubereiche D mit Satteldächern wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts geprüft. Aufgrund der stark in Erscheinung tretenden Wirkung sowie der schlechteren Integration in den Hangverlauf wurde diese Idee wieder verworfen. Zudem

soll durch die Wahl unterschiedlicher Gebäudetypologien das Gebiet zusätzlich strukturiert werden.

Die Baubereiche A unterliegen bzgl. der weiteren Dachgestaltung den Bestimmungen der Dorfkernzone gem. BNO respektive der übergeordneten Gesetzgebung. Dementsprechend ist das Ausmass von Dachdurchbrüchen hinsichtlich ihrer Breite auf ein Drittel der Fassadenlänge beschränkt und die Anordnung ist nicht frei wählbar.

Die Dachdurchbrüche der Baubereiche B und C betragen gemäss Richtprojekt maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge.

4.4.4 Materialisierung und Farbgebung

Die verschiedenen Bauten sind hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Es sind zurückhaltende Materialien und Farbtöne zu wählen, wie diese beispielhaft in Anhang [2] aufgeführt sind. In diesem Sinne ist dem Gemeinderat mit jedem Baugesuch ein Material- und Farbkonzept vorzulegen, welches im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Gestaltungsplanung überprüft wird. Ziel ist es, unabhängig von der Etappierung innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzeugen

Geländer und Absturzsicherungen sind als Metall- oder Holzkonstruktionen auszuführen. Die Hauptdächer sind in Ziegeleindeckung ortstypischer Farbgebung auszubilden.

4.5 Freiraum / Aussenraum

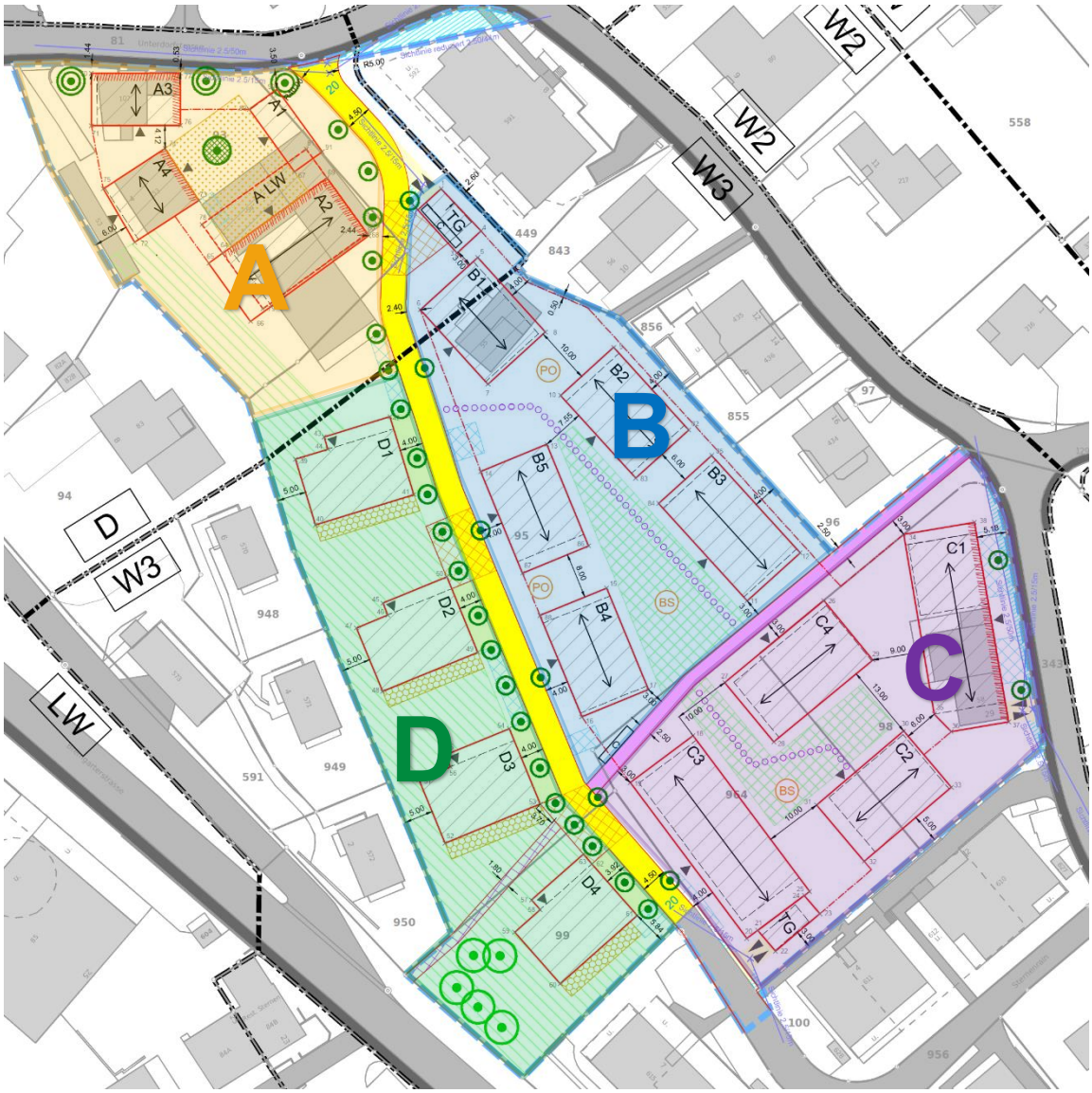


Abbildung 21: Baubereichsgruppen und Freiraumfestlegungen gem. Situationsplan

Eine mögliche Gestaltung des Aussenraums wird im Rahmen des landschaftsarchitektonischen Richtprojektes aufgezeigt, welches dem Gestaltungsplan gemäss § 5 SNV als wegleitendes Element zugrunde liegt. Überdies ist zur Gewährleistung eines gestalterisch hochwertigen Aussenraums mit jedem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher im Rahmen einer fachlichen Stellungnahme hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Gestaltungsplanung überprüft wird. Ziel ist unabhängig von der Etappierung innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild zu erzeugen.

4.5.1 Erschliessungsstrasse / Begegnungszone und Quartierplätze

Die Strasse dient der Erschliessung, soll aber auch als Ort der Begegnung ausgebildet werden. In einem separaten Verfahren wird eine Begegnungszone (gemäss Strassenverkehrsrecht) mit Tempo 20 angestrebt. Dadurch kann die Fläche vielseitig genutzt und das Quartier zusätzlich aufgewertet werden.

Die Verkehrsfläche der Erschliessungsstrasse kann mittels gestalterischer Massnahmen in ihrer Breite reduziert werden, um die Fahrgeschwindigkeit zu drosseln. In diesem Sinne sind Elemente denkbar, die zu vorsichtigem Fahren zwingen und das Tempo tief halten.

Abbildung 22: Mögliche Gestaltung als Begegnungszone

Im Gestaltungsplan werden zudem drei Flächen als Quartierplätze ausgeschieden (siehe Abbildung 23 - rote Markierung in Ausschnitten Situationsplan), welche mittels Belagswechsel visuell von der restlichen Begegnungszone abgehoben werden. In diesen Bereichen sollen schattenspendende Bäume sowie Sitzgelegenheiten zu einer gesteigerten Aufenthaltswirkung führen.

Bei den beiden südlichen Quartierplätzen werden im Situationsplan bereits Bäume gesichert, deren Lage aber im Rahmen des Bauprojektes noch verändert werden kann. Auf eine solche Fixierung der Baumstandorte wird beim nördlichen Quartierplatz weitgehend verzichtet, da hier im Rahmen des Bauprojektes einerseits die Einhaltbarkeit der Sichtzone (Ausfahrt Tiefgarage) geprüft und andererseits die Lage der Werkleitungen berücksichtigt werden muss, um Schäden an den Leitungen sowie schlecht gedeihende Bäume zu vermeiden.

Durch die Ausrichtung der Hauszugänge (Festlegung im Situationsplan) zur Erschliessungsstrasse werden diese und insbesondere die Quartierplätze, als Ort des Treffens und Verweilens hervorgehoben.

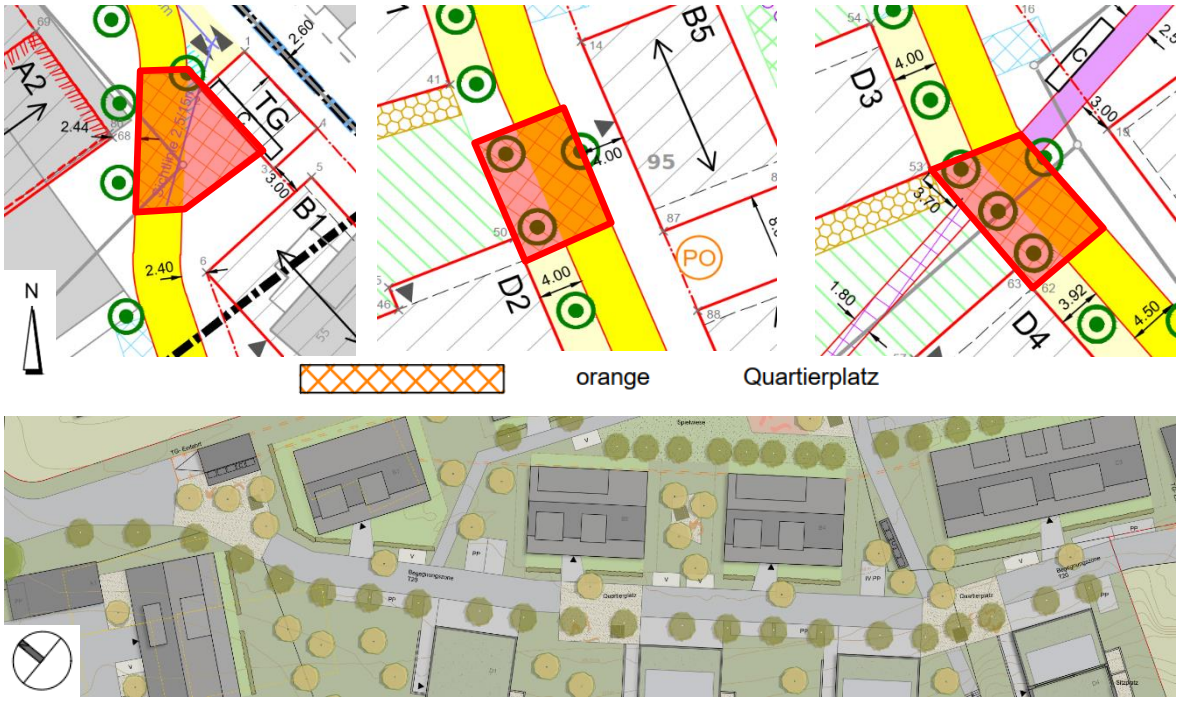


Abbildung 23: Quartiersplätze - Ausschnitte Situationsplan und Richtprojekt Umgebung

Parallel zu den weiteren Abschnitten der Erschliessungsstrasse werden im Situationsplan Baumstandorte festgehalten. Gegenüber dem Richtprojekt wurde allerdings auf wenige Standorte verzichtet, um beispielsweise der Variante der Baubereichsgruppe A gerecht zu werden und eine rückwärtige Erschliessung des möglichen Ökonomiebaus zu gewähren.

Die konkrete Ausgestaltung der Strasse, der Quartierplätze sowie der definitiven Strassenbegleitenden Baumstandorte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage wurde die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage für die Baubereiche C bemängelt. Da betreffend einer Alternativen Ein-/Ausfahrt der Tiefgaragen für die Baubereich C in die Zimmerrainstrasse keine Einigung gefunden wurde, wird an der Tiefgaragenein-/ ausfahrt in den Sternenrain festgehalten. Im Sinne eines Entgegenkommens und der Berücksichtigung des bestehenden Spielbereiches auf der Parzelle 957 wurde – wie in den Verhandlungen andiskutiert - auf der Strasse Sternenrain (Parzelle 956) im Perimeter ein Quartierplatz ausgeschieden. Dieser dient zusätzlich auch der Verkehrsberuhigung. Ausserhalb des Perimeters wurde im Orientierungsinhalt die Möglichkeit eines weiteren Quartierplatz aufgezeigt sowie die Möglichkeit auf dem Sonnenrain Tempo 20 einzuführen. Dies ebenfalls als zusätzliche Massnahme zur Verkehrsberuhigung.

Abbildung 24: Quartierplatz Sternenrain

4.5.2 Hofbereich

Die Baubereichsgruppe A liegt vollständig innerhalb der Dorfkernzone. Dementsprechend sind die Vorgaben der BNO diesbezüglich zu berücksichtigen. Wie bereits erwähnt weist das Richtprojekt zwei Varianten der Bebauung auf, welche sich aufgrund ihrer Nutzung unterscheiden (siehe Abbildung 25). Ziel des Gestaltungsplanes ist die Sicherung beider Möglichkeiten sowie bzgl. der Aussenraumgestaltung die Gewährleistung eines in beiden Varianten funktionierenden Hofbereiches als gestalterisches Element eines Dorfes.

Abbildung 25: Varianten der Bebauung Baubereichsgruppe A mit Auswirkungen auf die und Umgebungsgestaltung (rechts: landwirtschaftliche Ökonomiebaute)

Die Festlegung der Baubereiche basiert (wie bereits in Kapitel 4.3.1.1 beschrieben) auf den Gebäuden des Richtprojektes. Sie gruppieren sich um einen zentralen Hof, der einerseits der Erschliessung der Baubereiche dient und andererseits auch Aufenthaltsort und Spielbereich sein soll. Zentrales Gestaltungselement ist der markante Hofbaum, der der unter ihm angeordneten Möblierung Schatten spendet und so als traditioneller Treffpunkt dient.

Bei Realisierung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Baubereich A LW wird der gestaltete Hofbereich entsprechend verkleinert. Zur Gewährleistung einer guten Gestaltung muss die gestaltete Hoffläche allerdings in jedem Fall an die Gebäudefassade der Ökonomiebaute herangeführt werden.

Die konkrete Ausgestaltung des Hofbereichs richtet sich nach der angrenzenden Nutzung und kann somit je nach Variante variieren. Dementsprechend wurde auf weitergehende Festlegungen insbesondere hinsichtlich des Belags im Rahmen des Gestaltungsplanes verzichtet. Eine detaillierte Ausgestaltung hat mit dem ersten Baugesuch der Baubereichsgruppe zu erfolgen.

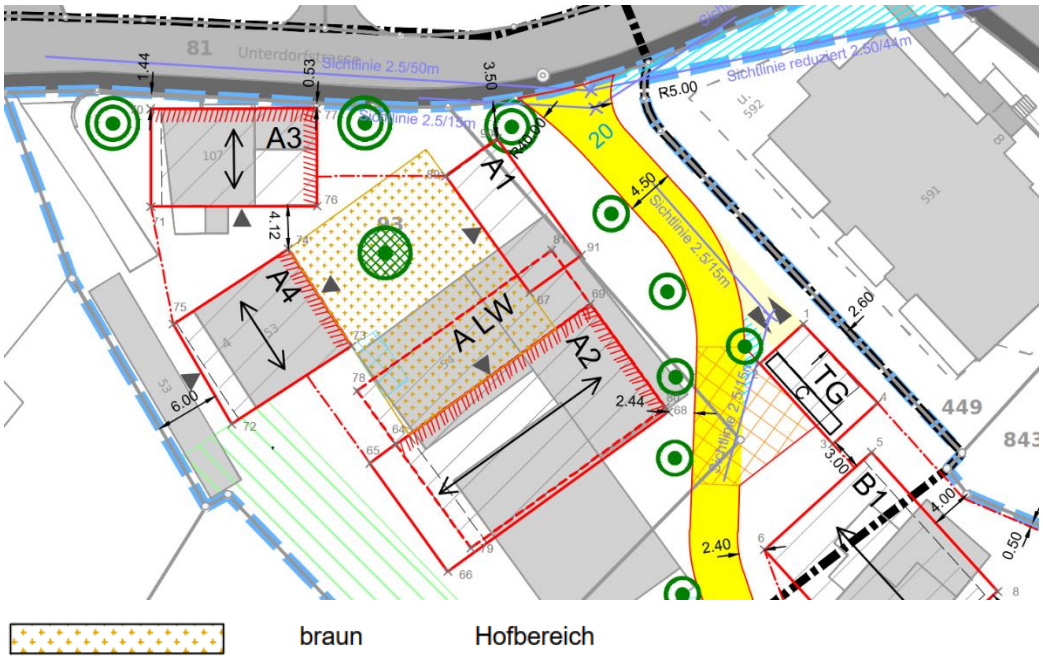


Abbildung 26: Festlegung Hofbereich

4.5.3 Begegnungs- und Spielbereiche, Spielwiesen und Pocketplätze

In den Innenhofbereichen der Baubereichsgruppen B und C sind jeweils ein Begegnungs- und Spielbereich vorgesehen. Diese dienen der Begegnung, dem Aufenthalt und dem Spiel und sollen nach Bedarf dimensioniert und ausgestattet werden. Um die angestrebte Nutzung zu erreichen, sind gemäss SNV ausreichende Sitzmöglichkeiten, schattenspendende Elemente und Spielgeräte zu realisieren. Diese Begegnungs- und Spielbereiche sind innerhalb der grossflächigen Spielwiesen angeordnet, welche vorrangig dem Spiel dienen und daher auch als grössere Rasenflächen gestaltet werden sollen.

Wie aus Abbildung 27 ersichtlich wird, sind neben den Flächen der Spielwiese und den Begegnungs- und Spielbereichen zwei Pocketplätze im Situationsplan festgehalten, die ebenfalls den Bewohnern dienen. Bei diesen steht der Aufenthalt und die Begegnung im Vordergrund und nicht das Spiel. Dementsprechend ist ihre Anordnung in unmittelbarer Nähe zu den Baubereichen bzw. Gebäuden gemäss Richtprojekt möglich.

Mit diesen Flächen und Teilflächen der Quartiersplätze sowie des Hofbereichs kann gemäss Richtprojekt (siehe Abbildung 28) ein Anteil von 18 % Spielflächen bezogen auf die anrechenbare Geschossfläche sichergestellt werden.

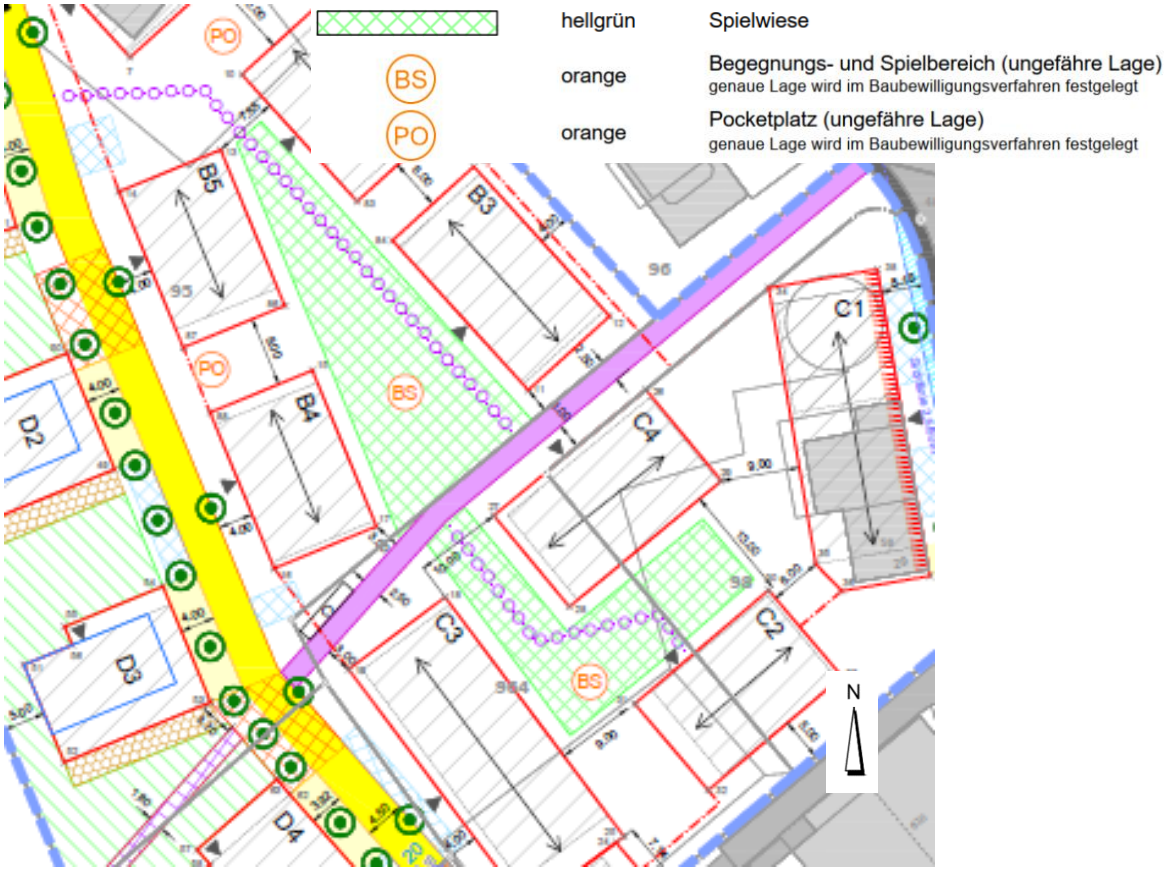


Abbildung 27: Festlegung Begegnungs- und Spielbereiche, Spielwiesen und Pocketplätze

Abbildung 28: Nachweis Spielflächen gem. Richtprojekt Umgebung

4.5.4 Hangbereich

Die Hangkante nordöstlich der Kantonsstrasse K270 (Hangfussbereich gemäss ISOS) wird durch den im Situationsplan festgesetzten „Hangbereich“ geschützt (siehe Abbildung 29). Der Hang soll als Freiraum erhalten werden und ist deshalb mit Ausnahme der Baubereiche, der Sitzplatzbereiche und der allfälligen Fusswegverbindung zur Kantonsstrasse K270 von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Hangbereich ist mit standortgerechten Pflanzen ökologisch hochwertig zu gestalten. Es sind extensive Blumenwiesen oder Blumenrasen zu realisieren.

Die bestehenden Bäume auf Parzelle Nr. 99 bilden den gewünschten Grünfilter zur Kantonsstrasse und sind daher zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

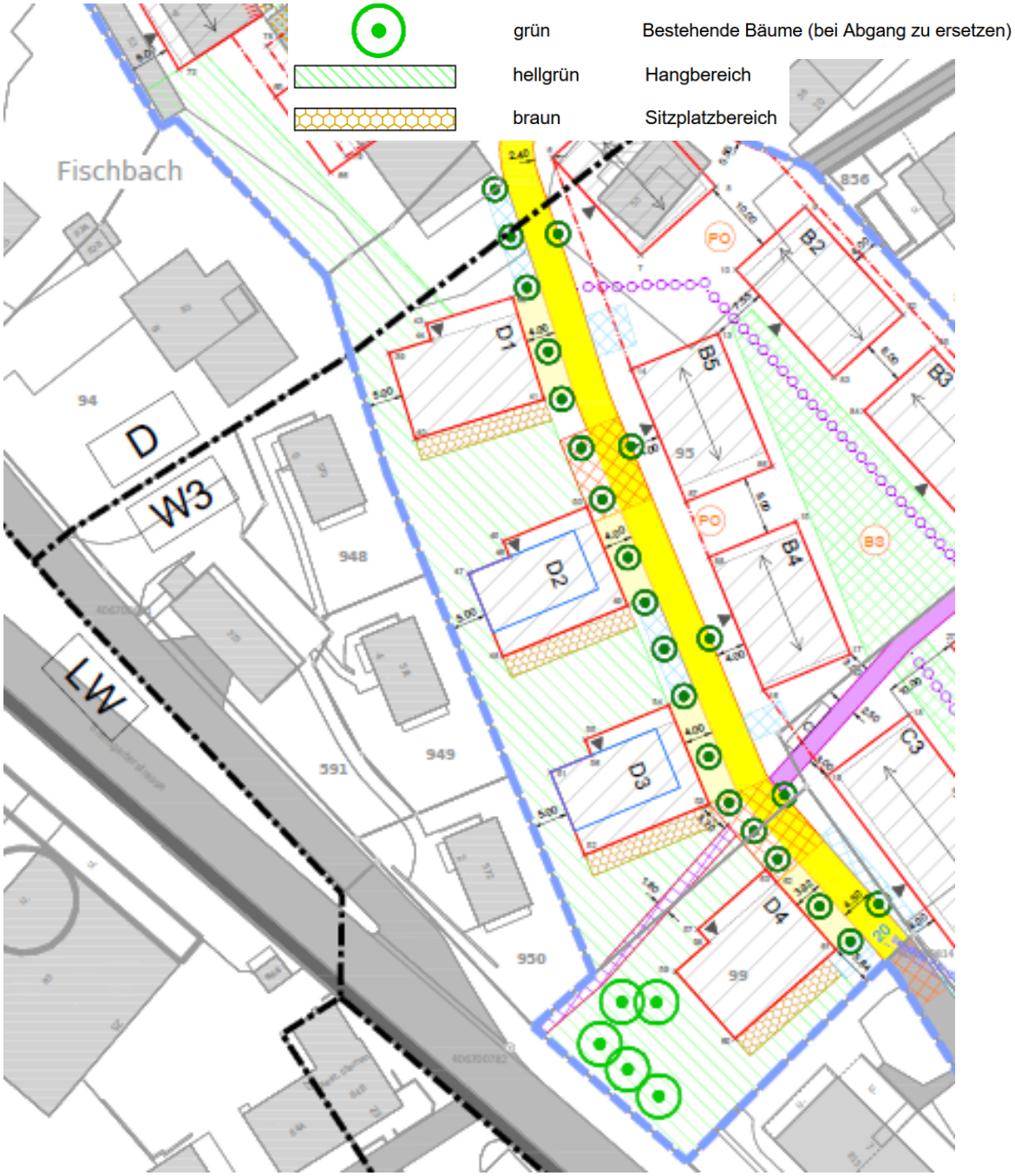


Abbildung 29: Hangbereich und Sitzplatzbereiche zu den Baubereichen D

Um den Baubereichen D einen gewissen privaten Aussenraum für Sitzplätze zu gewähren, wurden an den Südseiten der Baubereiche Sitzplatzbereiche ausgeschieden. Innerhalb

dieser recht grossen Bereiche ist ein Sitzplatz mit einer maximalen Grösse von 20 m^2 zulässig. Durch die Kombination der SNV-Bestimmung und der Flächenfestlegung wird den künftigen Gebäuden der im Richtprojekt vorgesehene Platzierungsspielraum (siehe Abbildung 31) gewährt. Dieser Spielraum bietet die Möglichkeit den Sitzplatz unterschiedlichen Wohneinheiten (bzw. Vollgeschossen) zuzuteilen. Hierbei sind die weiteren Bestimmungen zur Platzierung erforderlicher Stützmauern innerhalb der Sitzplatzbereiche sowie ihrer maximalen Höhe von 1 m zu berücksichtigen. Das Richtprojekt weist einen Prinzipschnitt auf, welche die mögliche Anordnung eines gestalteten Sitzplatzes aufzeigt.

Prinzipschnitt Sitzplätze o. mstb

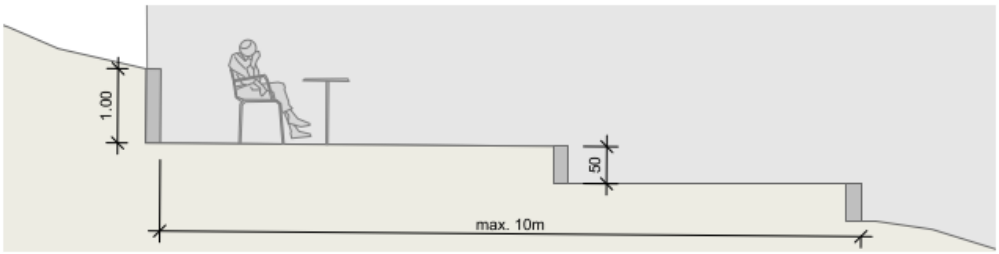


Abbildung 30: Beispielhafte Anordnung der Sitzplatzbereiche und Prinzipschnitt gem. Richtprojekt Umgebung

Durch Regelungen in den SNV und die Flächenfestlegungen im Situationsplan wird gewährleistet, dass einerseits die Baubereiche über nutzbare Aussenräume verfügen, diese aber andererseits den landschaftlich wertvollen Hangbereich möglichst wenig beeinträchtigen.

4.5.5 Private Aussenräume

Grundsätzlich sind auch bezüglich der privaten Aussenräume die wegleitenden Inhalte des Richtprojektes zu berücksichtigen. Abweichungen sind nur mit dem Nachweis einer mindestens gleichwertigen Qualität möglich.

Die verschiedenen Baubereichsgruppen weisen aufgrund der Belegungen der Flächen (z. B. Spielwiese) und der diesbezüglichen Nutzungsbestimmungen unterschiedliche Möglichkeiten für eine private Aussenraumnutzung auf. Während die Baubereiche D erhebliche Einschränkungen zum Schutz des Hanges hinnehmen müssen (siehe Kapitel 4.5.4) und somit einen relativ geringen Spielraum bezüglich der Umgebungsbereiche aufweisen, bestehen für die Flächen um die Baubereichsgruppe A nur wenige Einschränkungen und somit ein grosser Spielraum bei der Gestaltung der Aussenräume.

Den Baubereichsgruppen B und C werden aufgrund der grosszügig ausgeschiedenen Gemeinschaftsflächen lediglich kleine private Aussenräume ermöglicht. Durch die Bestimmungen der SNV werden diese weiter verkleinert, indem das Richtprojekt abschliessend festgelegt wird und private Gärten nur an den Längsseiten der Gebäude der Baubereiche

zulässig sind (Ausnahme B1). Zudem bestehen Vorgaben bzgl. der Art und Dimension der Abgrenzung zu den Gemeinschaftsflächen.

Abbildung 31: Ausschnitt Richtprojekt Umgebung – Private Aussenbereiche (hellgrün

4.5.6 Ökologisch Ausgleichsfläche

Mit dem Richtprojekt Umgebung wird der Nachweis erbracht, dass der in § 29 SNV geforderte Anteil ökologischen Ausgleichsflächen von 15 % der Arealfläche machbar ist. Dabei ist es möglich, die Ausgleichsflächen an einigen Stellen zu vergrössern und andere zu verkleinern bzw. ökologische Ausgleichsflächen in anderen Arealbereichen anzuordnen.

Abbildung 32: Nachweis ökologische Ausgleichsfläche gem. Richtprojekt

4.5.7 Grünflächenziffer

Gemäss § 6 BNO ist in der Dorfkernzone sowie der Wohnzone 3 eine Grünflächenziffer von 20 % einzuhalten. Das Richtprojekt Umgebung bringt den Nachweis, dass das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche die vorgegebenen 20 % nicht nur erreicht sogar deutlich überschreitet. Es kann gemäss Richtprojekt eine Grünflächenziffer von 55 % erreicht werden. Dementsprechend ist auch ein Verzicht auf die Flächen oberhalb der Tiefgarage der Baubereichsgruppen B und C problemlos möglich.

Abbildung 33: Nachweis Grünflächenziffer gem. Richtprojekt Umgebung

4.5.8 Oberirdische Parkierung

Im Sinne einer guten Umgebungsgestaltung und eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem Boden werden die Parkfelder für die Bewohner überwiegend gesammelt erstellt oder in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage angeordnet. Für Besucher werden oberirdische Bereiche zur Parkierung ausgeschieden.

Die Besucherparkfelder werden entlang der neuen Erschliessungsstrasse, an der Zimmerrainstrasse (bei Baubereich C1, sofern die optionale TG-Erschliessung nicht realisiert wird) sowie im Hofbereich der Baubereichsgruppe A angeordnet. Insbesondere bei den Baubereichsgruppen B und C besteht auch die Möglichkeit der unterirdischen Anordnung der Besucherparkfelder.

Der gesetzliche Strassenabstand von 4 m gegenüber dem Strassenmark der Gemeindestrasse wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan durch die Anordnung der Bereiche für oberirdische Parkierung und für eben diese Bereiche aufgehoben. Eine Anordnung der Parkierungsflächen mit einem Abstand von mehreren Metern zur Strasse ist nicht mit dem Grundgedanken des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vereinbar. Zudem ist die Zimmerrainstrasse vor einigen Jahren bereits auf eine Fahrbahnbreite von 5 m zzgl. 1.80 m Gehweg ausgebaut worden, ein weiterer Ausbau daher langfristig nicht erforderlich. Die

geplante Erschliessungsstrasse ist zwar wesentlich schmäler, wird aufgrund ihrer vorgesehenen Widmung als Begegnungszone ebenfalls langfristig nicht ausgebaut werden, zumal sie im Gegensatz zu Zimmerrainstrasse keine Sammelfunktion aufweist.

4.6 Beeinträchtigungen und Gefahren

4.6.1 Lärm

Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Kantonsstrasse K270 (Bremgarterstrasse). Gemäss der (in Revision befindlichen) Nutzungsplanung der Gemeinde Fischbach-Göslikon liegt der Gestaltungsplanperimeter sowohl in der Dorfzone als auch in der Wohnzone 3. In der Dorfkernzone gilt die ES III und in der Wohnzone 3 die ES II, wobei ein 25 m breiter Streifen der Wohnzone 3 ab der Kantonsstrassenparzelle mit einer Lärmvorbelastung überlagert wird, weshalb hier ebenfalls die ES III gilt.

Die Parzellen Nrn. 93, 98, 99 und 964 werden als erschlossen erachtet, weshalb die Immissionsgrenzwerte als massgebende Belastungsgrenzwerte anzuwenden sind, d. h. in der Wohnzone 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht bzw. in der Dorfkernzone und den Bereichen der Wohnzone mit Lärmvorbelastung 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Die Lärmberechnungen (Häuserbeurteilung Richtprojekt) ergeben beim Baubereich D4 (Parzelle Nr. 99) auf der strassenzugewandten Seite und somit innerhalb des Bereichs mit Lärmvorbelastung am Tag 60 dB(A) und in der Nacht mit 50 dB(A). Damit unterschreiten die Immissionen die massgebenden Belastungsgrenzwerte um rund 5 dB(A). Die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) bzw. Umweltschutzgesetz (USG) können problemlos eingehalten werden.

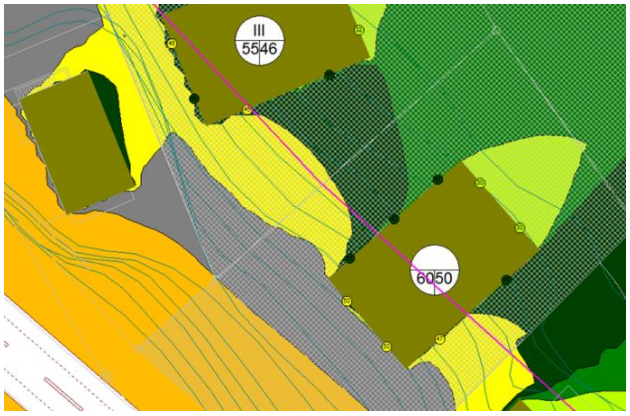


Abbildung 34: Ausschnitt Lärmberechnung (Baubereiche D3 und D4)

Die Parzelle Nr. 95 wird als nicht erschlossen betrachtet, womit die Planungswerte als massgebende Belastungsgrenzwerte anzuwenden sind, d. h. 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bzw. in den Bereichen mit Lärmvorbelastung 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Beim Baubereich D3 (Parzelle Nr. 95) resultieren im obersten Geschoss die höchsten Beurteilungspegel. Diese betragen 55 dB(A) am Tag und 46 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Grenzwerte in der Nacht auf der Süd- und Westseite im Bereich ohne Lärmvorbelastung gemäss Nutzungsplanung um rund 1 dB(A) überschritten. Bei einer Bebauung gemäss Richtprojekt wäre total ein Zimmer von Grenzwertüberschreitungen betroffen. Es handelt sich dabei um die Wohnküche im Attikageschoss, welche über Lüftungsfenster mit Immissionspegeln deutlich unterhalb der Planungswerte verfügt. Mit einem Verzicht auf das Südwest-Fenster im Attikageschoss wären sämtliche Grenzwerte eingehalten. Eine Bebauung ist demnach grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Baube-

willigungsverfahren ist in auf die Bauprojekte abgestimmten Lärmgutachten zu prüfen, ob die Anforderungen gemäss LSV und USG eingehalten sind.

4.6.2 Hochwasser, Oberflächenwasser

Neben den Zonenvorschriften der kommunalen Nutzungsplanung sind selbstverständlich auch die weiteren Inhalte der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Hierunter fällt auch die Berücksichtigung der Restgefährdung Hochwasser. Gemäss § 29 Abs. 4 BNO kann die die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. Im vorliegenden Fall ist von der Restgefährdung durch Hochwasser allerdings nur ein sehr kleiner Streifen entlang der Unterdorfstrasse betroffen (siehe Abbildung 35). Eine Gefährdung besteht erst bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis mit Fliesstiefen bis zu 0.50 m.

Abbildung 35: Ausschnitt Gefahrenkarte - Fliesstiefen HQ 300 (agis)

Wie aus Abbildung 36 hervorgeht sind von Oberflächenwasser grössere Bereiche des Gestaltungsplangebietes gefährdet. Dabei handelt es sich überwiegend um Fliesstiefen von maximal 0.10 m. In kleinen Teilbereichen sind allerdings auch Fliesstiefen bis 0.25 m zu verzeichnen. Im Rahmen der Realisierungsplanungen sind die Bereiche entsprechend zu berücksichtigen, was aufgrund der Festlegungen in § 30 BNO bereits rechtlich fixiert ist und daher keiner weiteren Festlegung in der Sondernutzungsvorschriften bedarf.

Abbildung 36: Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (BAFU)

4.7 Teil-Aufhebung Erschliessungsplan Zimmerrain / Unterdorf

Wie bereits in Kapitel 4.2.5 festgehalten, besteht im Erschliessungsplan „Zimmerrain / Unterdorf“ mit der Ausweisung von „Strassenlinien deren genaue Lage im späteren Bauprojekt festgelegt wird“ eine rechtlich unpräzise Regelung. Diese wird im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens durch eine der heutigen Gesetzeslage entsprechende Bestimmung (in der Lage fixierte Strassenlinie mit Enteignungstitel) präzisiert bzw. ersetzt.

Daneben kann auf andere Inhalte des rechtskräftigen Erschliessungsplanes innerhalb des Gestaltungsplanperimeters verzichtet werden. Darunter fällt die im Erschliessungsplan ausgeschiedene Lärmvorbelastung (südlicher Bereich der Parzelle Nr. 95 sowie östlicher Bereich der Parzelle Nr. 99). Dies, da gemäss alten Bauzonenplan bereits eine Einstufung der Dorfzone in die Empfindlichkeitsstufe III bestand bzw. im Rahmen der Revision für die neu der Wohnzone 3 zugewiesenen Bereiche ein 25 m breiter Streifen ab Kantonsstrasse als lärmvorbelastetes Gebiet der ES III zugewiesen wurde.

Der Erschliessungsplan „Zimmerrain / Unterdorf“ beinhaltet für die Parzellen und Parzellenteile des Gestaltungsplanes keine weiteren Inhalte, weshalb mit den Schlussbestimmungen der Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans sämtliche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters befindlichen Bestimmungen der Erschliessungsplanes aufgehoben werden. Dadurch kommt es zu keinerlei Überlappungen der beiden Sondernutzungspläne, was zu einer einfacheren Handhabbarkeit und besseren Nachvollziehbarkeit beiträgt.

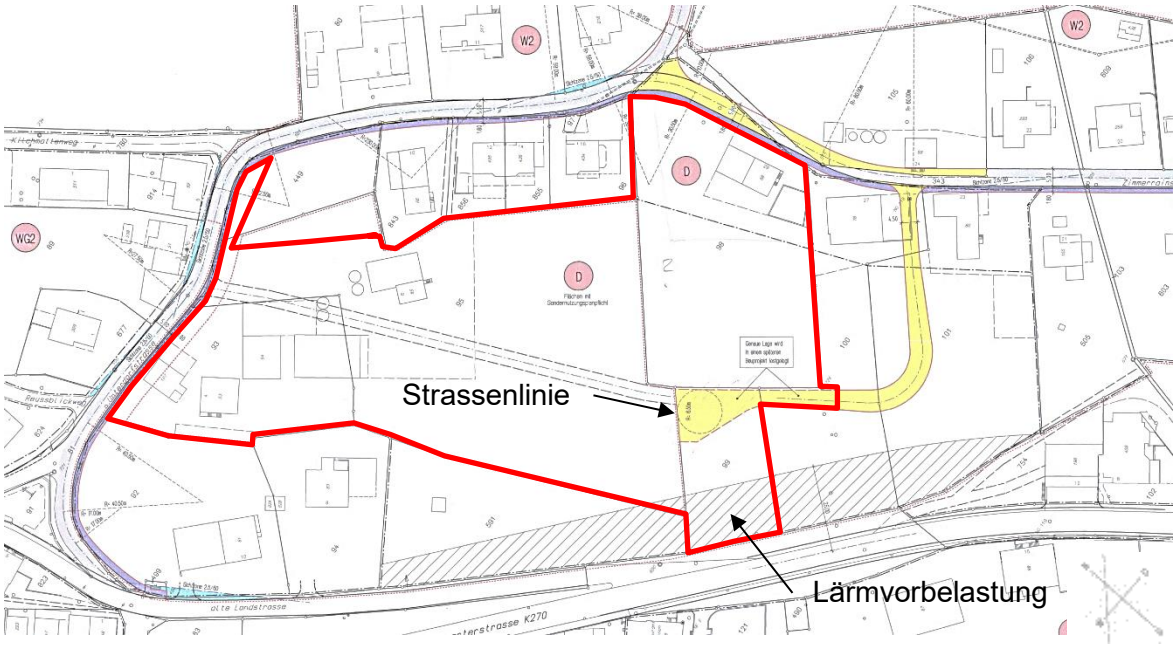


Abbildung 37: Ausschnitt EP Zimmerrain / Unterdorf mit Gestaltungsplanperimeter (rot)

Hierbei ist anzumerken, dass die vollständige Aufhebung des Erschliessungsplanes „Zimmerrain / Unterdorf“ geprüft wurde. Allerdings bestehen noch einzelne nicht vollständig realisierte Abschnitte bzw. es sind Baulinien gegenüber einem Gewässerabschnitt enthalten, welche derzeit nicht aufgehoben oder überarbeitet werden sollen.

5 Interessenabwägung

Hinsichtlich der Interessensabwägung ist anzumerken, dass keine Abstimmung des Gestaltungsplans mit dem regionalen Planungsverband oder den Nachbargemeinden erfolgt, da der Gestaltungsplan auf den Vorgaben der revidierten Fassung der Nutzungsplanung beruht, welche regional abgestimmt ist.

5.1 Ausschöpfung des Innenentwicklungspotentials

Die Gemeinde Fischbach-Göslikon ist eine der Gemeinden im Kanton Aargau, welche die im kantonalen Richtplan vorgegebenen Mindesteinwohnerdichten bereits erreicht. Bei vollständiger Realisierung der Gebiete Widacher und Unterdorf ist davon auszugehen, dass die Gemeinde die Anforderung des Richtplanes erkennbar überschreitet.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan für das Schlüsselgebiet Unterdorf wird demnach die Innenentwicklung weiter vorangetrieben. Es wird Wohnraum für Menschen geschaffen und gleichzeitig das Gut Boden maximal möglich geschützt, indem eine höhere Einwohnerdichte angestrebt wird als seitens Richtplan pro Flächeneinheit für eine ländliche Gemeinde vorgesehen ist. Gleichzeitig sichert der Gestaltungsplan ausgedehnte Freiflächen sowie die Erkennbarkeit der gemäss ISOS zu schützenden Hangkante. Die Wohnqualität wird also durch die Freiräume innerhalb des neuen Quartiers gewährleistet. Zudem bieten sich in unmittelbarer Nähe entlang der Reuss und beim Moossee grosszügige Naherholungsgebiete.

Da sich die Gemeinde der Anforderungen des Richtplanes und der voraussichtlich problemlosen Erfüllung der langfristigen Zielsetzungen desselben bewusst ist, werden die Möglichkeiten, welche sich mit einem Gestaltungsplan bieten und zu einer weiteren Steigerung der Einwohnerdichte führen würden, nicht ausgenutzt. Es wird auf das mittels Gestaltungsplan mögliche, zusätzliche Vollgeschoss verzichtet und darüber hinaus die zulässige Anzahl an Vollgeschossen in einigen Bereichen gar gegenüber der Regelbauweise reduziert.

Die mit dem Gestaltungsplan gemäss Richtprojekt mögliche Einwohnerdichte entspricht daher dem grundlegenden Ziel der Gemeinde an geeigneten Stellen die Innenentwicklung voranzutreiben, indem gleichzeitig hohes Gewicht auf eine hochwertige Wohnqualität gelegt wird.

5.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann gemäss kantonalem Baugesetz von der Regelbauweise abgewichen werden. Voraussetzung ist dabei, dass eine hohe Siedlungsqualität sowie eine gute Gestaltung und Einordnung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Nachfolgend werden die Abweichungen von der Regelbauweise nochmals kurz zusammengefasst. Die vorliegende Planung führt zu einigen Abweichungen von der kommunalen Nutzungsplanung (Revisionsstand: Beschluss Gemeindeversammlung Juni 2021), welche nachfolgend erläutert werden.

5.2.1 Höhen und Vollgeschosse

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes wurde der gestalterische Übergang zur benachbarten Bebauung im Norden höher gewichtet als eine gesteigerte Innenentwicklung. Dementsprechend wird in den Baubereichen B1 – B3, C1, C2 und C4 die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gegenüber der BNO um ein Geschoss reduziert.

Für den Baubereich D1 wurde aufgrund des naheliegenden Denkmalschutzobjektes eine Reduktion der Gesamthöhe des künftigen Gebäudes mittels Höhenkote festgelegt und Attikageschosse ausgeschlossen. Die weiteren Baubereiche der Gruppe D werden ebenfalls

durch Höhenkoten reguliert, wobei hier nicht die Reduktion der Gesamthöhe das grundlegende Ziel ist. Vielmehr wird mit der Höhenkote die maximale Höhe innerhalb des Hangs festgelegt, um eine gute Einbindung in die Umgebung zu erreichen und nicht hohe Gebäude im oberen Hangbereich zu erhalten, welche eher als Türme wahrgenommen würden.

In den Baubereichen B4, B5 und C3 wird die gemäss BNO zulässige Gesamthöhe um knapp 1.0 m überschritten. Dadurch resultiert ein fliessender Übergang von der Hangbebauung über die genannten Bauten zu den 2-geschossigen Bauten.

Bezüglich der Baubereichsgruppe A ist anzumerken, dass diese in der Dorfkernzone liegt und die BNO lediglich Richtwerte bezüglich Anzahl Vollgeschosse und Gesamt- sowie Fassadenhöhe vorsieht. Eine Abweichung gegenüber dem Richtwert der BNO wird aufgrund des bestehenden Gebäudes und eventuellen Neubaus in Baubereich A4 bezüglich Gesamt-, Fassadenhöhe und Anzahl Vollgeschosse vorgenommen. Die Fassadenhöhe wird von 8.00 m Richtwert BNO auf 9.50 m, die Gesamthöhe von 14.00 m auf 14.70 m erhöht. Zudem wird gegenüber dem Richtwert von 2 Vollgeschossen ein zusätzliches Vollgeschoss gewährt. Dabei ist festzuhalten, dass das bestehende Gebäude bereits 3 Vollgeschosse ausweist und für einen allfälligen Neubau die Höhen jeweils um rund einen Meter gegenüber dem Bestand erhöht wurden. Die festgelegten Höhen tragen bei einem möglichen Neubau zur Verbesserung der Wohnqualität bei. Weitere Abweichungen gegenüber der BNO sind in der teilweise massiven Reduktion der maximalen Gesamthöhen der Baubereiche A1 – A3 und A LW gegenüber der BNO zu sehen. Hierdurch ist beispielsweise in Baubereich A1 nur ein Vollgeschoss möglich. Die Abweichungen resultieren aus der Zielsetzung für dieses Teilgebiet eine eigenständige Hofstruktur zu erhalten / erreichten, entsprechend den grundlegenden Ideen der Dorfkernzone. Dementsprechend besteht ein öffentliches Interesse an der rechtlichen Sicherung der Gestaltung des Teilgebietes auf Basis des Richtprojektes.

Mit den genannten Massnahmen legt der Gestaltungsplan seinen Schwerpunkt auf die gestalterische Einbindung in die umgebende Bebauung, insbesondere die historischen Bauten, und in den landschaftlich wertvollen Hangbereich. Im Rahmen der Interessensabwägung wurde diese Einbindung höher gewichtet als eine stark gesteigerte und in diesem Gebiet unpassende Innenentwicklung. Aus diesen Gründen wurde auch nicht von der Möglichkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses gemäss § 4 Abs. 3 BNO für das Gestaltungsplangebiet Gebrauch gemacht.

5.2.2 Gestaltungsvorgaben Dorfkernzone

Mittels des vorliegenden Gestaltungsplanes wird für Baubereich B1, welcher zu einem kleinen Teil in der Dorfkernzone liegt und ansonsten in der Wohnzone 3, auf die Gestaltungsvorgaben der Dorfkernzone gemäss BNO zugunsten der Vorgaben der Wohnzone 3 verzichtet. Dies betrifft beispielsweise die Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit, Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten. Hierdurch wird die gestalterische Eingliederung des gemäss Richtprojekt vorgesehenen Gebäudes in die weiteren Bauten der Baubereichsgruppe B ermöglicht. Entsprechend kann eine einheitliche Formensprache gewährleistet werden.

5.2.3 Abstände

Die übergeordneten Abstandsbestimmungen werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan an einigen Stellen übersteuert, indem Baubereiche festgelegt werden, die die geltenden Abstände unterschreiten.

Dies betrifft den Abstand der Baubereiche A1 und A3 zur Unterdorfstrasse sowie A2 und A LW zur neuen Erschliessungsstrasse, welcher gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG 4 m zu

betragen hat. Baubereich A1, in welchem ausschliesslich Überdachungen, Einhausungen und Garagen zulässig sind, weist einen Abstand zur Parzellengrenze der Unterdorfstrasse von 3.50 m auf. Der Baubereich A3 sowie das darin bestehende Gebäude weisen einen Abstand zum Strassenmark von rund 0.50 bis 1.40 m auf. Die Abstandsunterschreitung des Baubereiches A3 wird aufgrund des zu erhaltenden Strassenbildes mit der aus dem bestehenden Gebäude resultierenden Einengung bewusst eingegangen. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Einengung wird durch die gegenüber der Strasse festgelegten Pflichtbaulinie sogar nochmals unterstrichen. Die Abstandsunterschreitung des Baubereichs A1 resultiert aus dem Interesse den zentralen Hof als gestalterisches Element aufzunehmen. Die Baubereiche sind entsprechend platziert, um den zentralen Freiraum räumlich zu fassen. Die geringe Abstandsunterschreitung des Baubereich A1 von 0.5 m gegenüber der kommunalen Strasse ist daher vertretbar. Zudem sind in Baubereich A1 nur eingeschossige Überdachungen, Einhausungen und Garagen zulässig. A2 und A LW unterschreiten den Strassenabstand gegenüber der geplanten Erschliessungsstrasse um rund 1.5 m im Bereich ihrer östlichen Ecke. Für Baubereich A2 ist entlang der nordöstlichen Grenze des Baubereichs eine Pflichtbaulinie vorgesehen. Hierdurch wird eine gewisse Torwirkung als Eingang in das weitere Quartier hervorgerufen (auch durch A LW) und gleichzeitig sichergestellt, dass der Hofbereich im Nordwesten des Baubereichs in diesem Bereich sicher räumlich gefasst wird. Den Gegenpart bzgl. der Torwirkung bildet die Einhausung der Tiefgarage (Kleinbaute) auf der anderen Strassenseite in Verbindung mit dem im weiteren Strassenverlauf folgenden Baubereich B1.

Baubereich B1 unterschreitet den Strassenabstand gegenüber der vorgesehenen Erschliessungsstrasse um 1.60 m mit der westlichen Ecke des Baubereichs. Wie bereits beschrieben wird zusammen mit Baubereich A2 eine Torwirkung erreicht, welche den Eingang zum neuen Quartier bestimmt. Die weiteren Festlegungen der Baubereiche B1, B2 und B3 führen gegenüber privaten Parzellen zu einem von den Vorgaben der BNO (kleiner Grenzabstand 5.00 m) abweichenden Grenzabstand. Dabei handelt es sich um eine Abstandsverringerung um 1.0 m. Diese Reduktion ist in Verbindung mit dem Verzicht auf ein Vollgeschoss innerhalb dieser Baubereiche zu sehen. Hierdurch wären die vorgesehenen Bauten auch innerhalb der Wohnzone 2 zulässig, für die gemäss BNO einen kleinen Grenzabstand von 4.00 m gilt. Die Abstandsunterschreitung ist demnach vertretbar.

Entlang des vorgesehenen öffentlichen Fuss- und Radweges weisen die Baubereiche B3, B4, C1, C3 und C4 abweichend von § 111 Abs. 1 lit. a BauG lediglich einen Abstand von 3 m gegenüber den Grenzen des öffentlichen Weges auf. Da es sich hierbei allerdings nicht um eine Erschliessungsstrasse, sondern um einen Fuss- und Radweg handelt, der auch der internen Erschliessung (Hauszugänge) dient, ist die Unterschreitung im Hinblick auf eine gute Nutzung des Gutes Boden vertretbar.

Eine weitere Abstandsunterschreitung liegt bei Baubereich D3 gegenüber dem Freihaltebereich Fussweg vor. Hierbei weist die südöstliche Ecke des Baubereichs lediglich einen Abstand von 3.70 m statt den gesetzlichen Strassenabstand von 4 m auf. Diese Unterschreitung gegenüber dem potenziellen Fussweg ist zu vernachlässigen, zumal die Realisierung von einer sinnvollen Querungsmöglichkeit der Kantonsstrasse abhängt, welche erst mit der Sanierungsplanung der Kantonsstrasse präzisiert werden kann.

Die oberirdischen Parkfelder entlang der Strassen weisen gegenüber der jeweiligen Strasse keinen Abstand auf. Dementsprechend wird mit dem Gestaltungsplan der Strassenabstand für die oberirdischen Parkfelder vollumfänglich aufgehoben. Dieser Verzicht auf den Strassenabstand ist einerseits mit dem schonenden Umgang des Gutes Boden zu begründen, da ansonsten zusätzlich zum Parkfeld eine „Zufahrt“ erstellt werden müsste. Andererseits handelt es sich um die als Begegnungszone geplante Erschliessungsstrasse ohne Durchgangsverkehr, deren Verbreiterung auch langfristig betrachtet nicht erforderlich

sein wird bzw. nicht sinnvoll ist und um eine bereits auf rund 5 m Fahrbahn zzgl. Gehweg von 1.80 m ausgebaute Zimmerrainstrasse, die ebenfalls langfristig betrachtet keines weiteren Ausbaus bedarf. Entsprechend ist das Interesse des schonenden Umgangs mit dem Boden höher zu gewichten als die Einhaltung des Strassenabstands.

5.3 Siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Der vorliegende Gestaltungsplan weist neben den beschriebenen Abweichungen von der Regelbauweise auch Vorgaben auf, welche über die Regelbauweise hinausgehende Ansprüche an die Überbauung und Umgebungsgestaltung stellen. Hierdurch wird eine gegenüber der Regelbauweise höhere Qualität gewährleistet.

In diesem Zusammenhang sind Anforderungen an die Gebäude selbst zu nennen, wie beispielsweise energieeffizientes Bauen, Flachdachbegrünung oder der Ausschluss jeglicher Bauten und Anlagen (inkl. Stützmauern) im Hangbereich. Daneben bestehen auch gestalterische Vorgaben, welche die Einpassung der Bauten in das Ortsbild gewährleisten. Diese sind die teilweise Reduktion um ein Geschoss oder der Verzicht auf Attikageschosse, die Festlegung von Pflichtbaulinien oder Anforderungen bzgl. Fassaden- und Balkongestaltung. Einzelne Höhenbegrenzungen dienen zudem der Einpassung ins Gelände. Mit zurückhaltenden Höhen werden auch die geschützten Denkmal- und Substanzschutzobjekte in der Nähe gebührend berücksichtigt und kaum negativ beeinflusst.

Die im ISOS und im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) eingetragene Hangkante kann gemäss des vorliegenden Gestaltungsplanes massvoll bebaut werden. Dabei werden mittels des Gestaltungsplanes die Räume zwischen den Baubereichen D (Hangbereich) mit Ausnahme der räumlich begrenzten privater Sitzplätze und Stützmauern von sämtlichen Bauten und Anlagen freigehalten. Entsprechend kann eine Bebauung des Hangbereiches nur sehr zurückhaltend erfolgen und ist in keiner Weise mit den bereits bestehenden Überbauungen innerhalb des Hanges zu vergleichen. Die Hangkante bleibt somit weiterhin erhalten und bildet auch in Zukunft den sichtbaren und somit nachvollziehbaren Rand des BLN-Gebietes Reusslandschaft (Nr. 1305).

Mit dem Gestaltungsplan werden auch an die Erschliessung und Parkierung gehobene Ansprüche gestellt. Der motorisierte Verkehr wird weitgehend frühzeitig in die Tiefgarage geführt und mit der angestrebten Begegnungszone ein verkehrsberuhigtes Areal ermöglicht.

Auch hinsichtlich der Aussenraumgestaltung werden durch den Gestaltungsplan hohe Ansprüche definiert. Beispielsweise sind die Aussenräume von Kleinbauten weitestgehend freizuhalten. Es sind grosse Begegnungs- und Spielbereiche sowie Quartierplätze vorgesehen, welche entsprechend gestaltet und möbliert werden müssen. Weiter sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen vorgeschrieben. Zur langfristigen Sicherung der Bepflanzung ist zudem für eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage zu sorgen.

Es ist festzuhalten, dass zur Sicherung der beschriebenen qualitativen Anforderungen jedes Baugesuch auf seine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Gestaltungsplanes durch eine unabhängige Fachperson zu überprüfen ist. Diesbezüglich ist auch zu prüfen, ob Abweichungen gegenüber dem wegleitenden Richtprojekt bestehen und wenn ja, inwieweit mit diesen eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

Der Gestaltungsplan ermöglicht einerseits eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes und sichert andererseits eine optimale Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der diversifizierten umgebenden Bebauung.

6 Planungsablauf, Verfahren und Beteiligte

Der zeitliche Ablauf der Planung kann folgendermassen zusammengefasst werden:

Auftragserteilung durch die Gemeinde	23.01.2017
Vorarbeiten, Grundlagenerhebung, Aufbereitung der Unterlagen Startsitzung mit Gemeinderat und Grundeigentümern	Febr. / April 2017
Auftragsvergabeverfahren Erstellung Richtprojekt	Mai 2017
Begleitung der Erarbeitung und Diskussion des Richtprojekts mit Gemeinderat, Grundeigentümern, kantonalen Fachstellen	Juli 2017 – Jan. 2020
Erstellen der Entwürfe des Gestaltungsplanes (Umsetzung Richtprojekt) - Situationsplan - Sondernutzungsvorschriften - Planungsbericht gem. Art. 47 RPV	Juni 2019 – März 2020
Diskussion der Entwürfe mit dem Gemeinderat und den Grundeigentümern	März / April 2020
Bereinigung der Unterlagen, fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV, Verabschiedung der Planunterlagen durch den Gemeinderat z. Hd. der kantonalen Vorprüfung	Mai / Juni 2020
1. Kantonale Vorprüfung Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG; Informationsveranstaltung	Juni – Sept. 2020 Juni / Juli 2020
Bereinigung der Unterlagen aufgrund kant. Vorprüfung und ggf. Mitwirkung	Sept. 2020 – August 2021
abschliessende Vorprüfung durch den Kanton; ggf. Bereinigung	Aug. – Nov. 2021
1. Öffentliche Auflage gem. § 24 BauG 30 Tage	Mai – Juni 2022
Einwendungsverfahren, Verhandlungen führen	August 2022 – April 2024
Gemeindeversammlungsbeschluss Nachtragskredit	November 2024
Abklärungen Abteilung Raumentwicklung betreffend Anpassungen, Bereinigung Unterlagen	Feb. - Juli 2025
2. Öffentliche Auflage gem. § 24 BauG 30 Tage	Aug. – Sept. 2025
Einwendungsverhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat	Okt. / Nov. 2025
Beschlussfassung durch den Gemeinderat, anschl. Publikation 30 Tage	Dez. 2025
Genehmigungsverfahren durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt	anschliessend

6.1 Fachliche Stellungnahme

Die Fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV zeigt auf, wie die Abweichungen des Gestaltungsplanes von der allgemeinen Nutzungsplanung zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Die Stellungnahme wurde durch das Architekturbüro Tschudin + Urech erstmals im Juni 2020 erstellt und aufgrund der vorgenommenen Anpassungen des Gestaltungsplanes in Zusammenhang mit den Ergebnissen der ersten kantonalen Vorprüfung nochmals überarbeitet. In der Stellungnahme mit Datum vom 25. Juli 2021 sind zwei Empfehlungen enthalten, deren Behandlung nachfolgend kurz erläutert wird.

- In § 13 SNV wird der Begriff „Höhe“ in „Gesamthöhe“ geändert, um keinerlei Rechtsunsicherheiten hervorzurufen. Auf eine Änderung der maximalen Gesamthöhe von 2.5 m den Baubereichs TG für die Überdachungen der Tiefgaragenzufahrten wird verzichtet, da sich diese Bauten sehr deutlich den Wohngebäuden unterordnen sollen. Es ist der Gemeinde bewusst, dass dadurch die Dachform Satteldach für die Einhausungen der Tiefgaragenzufahrten indirekt nahezu ausgeschlossen wird.
- Es wird auf eine weitere Differenzierung der Vorgaben zu Solar- und Photovoltaikanlagen verzichtet. Die Bestimmung in § 34 Abs. 3 SNV ist zweckmässig und bieten der Gemeinde die Möglichkeit regelnd einzugreifen.

6.2 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren zum vorliegenden Gestaltungsplan „Unterdorf“ der Gemeinde Fischbach-Göslikon fand vom 26. Juni bis 27. Juli 2020 statt. Der separate Mitwirkungsbericht gibt Aufschluss über die eingegangenen Mitwirkungen.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat mit Datum vom 03. September 2020 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 nachfolgenden Kapitel des vorliegenden Berichtes auch entsprechend ergänzt worden.

Mit Datum vom 12. November 2021 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich des vorliegenden Gestaltungsplanes „Unterdorf“ der Gemeinde Fischbach-Göslikon ihren abschliessenden Vorprüfungsbericht erstellt. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorbehalte sind in die vorliegende Planung 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 3: Übersicht der Vorgaben, Hinweise und Empfehlungendes abschliessenden Vorprüfungsberichts vom 12. November 2021 und ihre Berücksichtigung

Vorbehalt / Hinweis	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
Wegbreite der internen Fusswege und des Freihaltebereichs Fussweg auf 2.0 m erhöhen	Die internen Fusswege dienen ausschliesslich der Erschliessung der geplanten Gebäude. Dementsprechend ist eine Wegbreite von 1.50 m ausreichend (siehe auch Kapitel 4.2.4). Der weitere Fussverkehr soll bewusst über die öffentlichen Wege und insbesondere die vorgesehene Erschliessungsstrasse erfolgen, um diese zu beleben.
Wegbreite des öffentl. Fuss- und Radwegs anpassen, sofern er auch als Notzufahrt genutzt werden soll bzw. § 32 Abs. 1 SNV in eine Kann-Formulierung ändern	Seitens der Gemeinde besteht lediglich Interesse an der Verbindung im Sinne eines Fuss- und Radwegs. Dementsprechend wird auch nur die dafür erforderliche Breite von 2.50 m mittels Weglinie (Enteignungstitel) gesichert. Mit der folgendermassen geänderten Bestimmung ist bleibt die Nutzung des Weges als Notzufahrt allerdings möglich. § 32 Abs. 1 Satz 2 SNV lautet neu: *„Sie kann zudem als Notzufahrt dienen.“*
§ 7 Abs. 6 SNV Pflichtbaulinie	§ 7 Abs. 6 SNV wird folgendermassen umformuliert, um die IVHB-Konformität zu gewährleisten: *„In den im Plan bezeichneten Bereichen ist die Fassadenflucht von Gebäuden, Anbauten und Unterniveaubauten an die Pflichtbaulinie zu stellen.“*

	Auf den bisher zweiten Satz des Absatzes 6 (Rücksprünge) wird verzichtet, das kantonale Recht kein Mass für Rücksprünge festlegt, in der BNO der Gemeinde keine entsprechende Regelung besteht und eine Ergänzung der BNO auch nicht vorgesehen ist. Entsprechend sind keine Rücksprünge zulässig.
Sichtzone	Aufgrund der neuen, übergeordneten Gesetzgebung ist in Sichtzonen eine freie Sicht zwischen 60 cm und 3 m Höhe zu gewährleisten. Die Legende des Situationsplanes wurde entsprechend angepasst.
Pflichtparkplätze - Anordnung	Der Entwurf der BNO hat sich aufgrund von Rückweisungsanträgen bezüglich der Anordnung von Pflichtparkplätzen verändert. § 4 Abs. 4 3. Spiegelstrich BNO sieht neu vor, dass bei Mehrfamilienhäusern Pflichtparkplätze unterirdisch oder gesammelt und überdeckt erstellt werden müssen. Die vorliegende Planung weicht hiervon nicht ab. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde § 33 SNV um einen neuen Absatz 3 ergänzt, welcher die BNO Bestimmung aufgreift und für die vorliegende Planung verdeutlicht.
Folgende Begriffsersetzungen zur Gewährleistung der IVHB-Konformität wurden vorgenommen: ▪ „Hochbauten“ durch „Gebäude“, ▪ „Erdgeschoss“ durch „1. Vollgeschoss“.	
Einzelne weitere Korrekturen im Situationsplan (Legende) und den Bestimmungen der SNV wie Doppelnennungen wurden gemäss des Vorprüfungsberichts korrigiert.	

6.4 Öffentliche Auflage

Die 1. öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes, nach der abschliessenden Vorprüfung durch den Kanton fand vom 24.Mai 2022 bis 23. Juni 2022 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflagen vom 24. Mai bis 23. Juni 2022 sind 8 Einwendungen beim Gemeinderat Fischbach-Göslikon eingegangen. Die Behandlung der Einwendungen und Einwendungsverhandlungen war und ist immer noch sehr aufwendig. Es wurden mit verschiedene Möglichkeiten zur Lösung der Einwendungen gesucht und diverse Verhandlungen geführt. Zu einzelnen Punkten konnte eine Einigung erreicht werden, zu anderen nicht. Das Einwendungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Aufgrund der Ergebnisse der Einwendungsbehandlung der ersten öffentlichen Auflage werden die Änderungen des vom 24. Mai 2022 bis 23. Juni 2022 öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan Unterdorf gemäss § 24 Absatz 1 des Baugesetzes, BauG, SAR 713.100, öffentlich aufgelegt.

Eine weitere kantonale Vorprüfung der Anpassungen ist gemäss Rückmeldung der Abteilung Raumentwicklung nicht erforderlich. Die Anpassungen sind aber klar als Änderungen gegenüber der abschliessend vorgeprüften Planungsunterlagen im Planungsbericht zu deklarieren.

Folgende Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage wurden vorgenommen

Einmündung und Sichtzone in die Unterdorfstrasse.

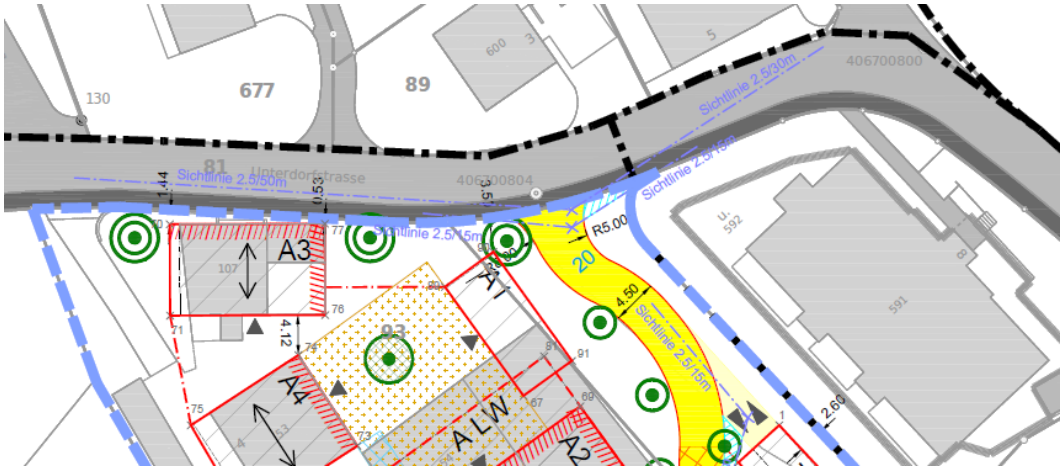


Abbildung 38: Sichtzonen Unterdorfstrasse Stand 04.08.2025. Die Einmündung wurde leicht nach Westen verschoben und die Sichtzone angepasst.

Eine geringfügige Verschiebung nach Westen wurde geprüft und umgesetzt. Dadurch kann die Sichtzone für T30 (30m) und T40 (35m) erreicht werden, ohne die Parzelle 449 zu tangieren bzw. nur sehr geringfügig zu belasten, da auf der Parzelle 449 eine Hecke den angrenzenden Spielplatz bzw. Ruhebereicht abschirmt. Auf die Sichtzone zu Lasten der Parzelle 449 kann damit soweit möglich verzichtet werden, da damit mildere Massnahmen zur Verfügung stehen, wie insbesondere Verkehrsanordnungen.

Die effektiv gefahrene Geschwindigkeit wird aufgrund des Kurvenradius und der Strassenbreite deutlich unter 50 km/h liegen. Zudem ist nur mit sehr wenigen Fahrzeugen zu rechnen. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit ist aus fachlicher Sicht eine Sichtzone von 30 -35 m (40 km/h) vertretbar.

Die Anpassung setzt keine weitere Vorprüfung voraus. Die Änderungen sind klar zu deklarieren.

Festlegung Anordnung Attika in den Baubereichen D2 und D3

Die Baufelder D wurden im Einwendungsverfahren beanstandet. Auf die Einwendung wird wie folgt eingegangen. Die Lage der Attikageschosse in den Baufeldern D2 und D3 wird eingegrenzt, so dass die Attikageschosse längs nur nordwestlich im Situationsplan bezeichneten Baubereich angeordnet werden dürfen. Damit erhalten die hinterliegenden Liegenschaften mehr freie Sicht ins Tal. Im Baubereich D1 wird zum Schutz Denkmalschutzobjektes auf Parzelle Nr. 92 sowie des Substanzschutzobjektes auf Parzelle Nr. 94 auf ein Attikageschoss verzichtet. Aufgrund des Hangs und der damit eingeschränkten Wohnqualität im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) werden in den Erdgeschossen (1. Vollgeschossen) der Richtprojektgebäude ausschliesslich Bewohnerparkfelder und Nebenräume vorgesehen. Diese Kriterien der Bebauung werden in den Sondernutzungsvorschriften rechtlich entsprechend verankert.

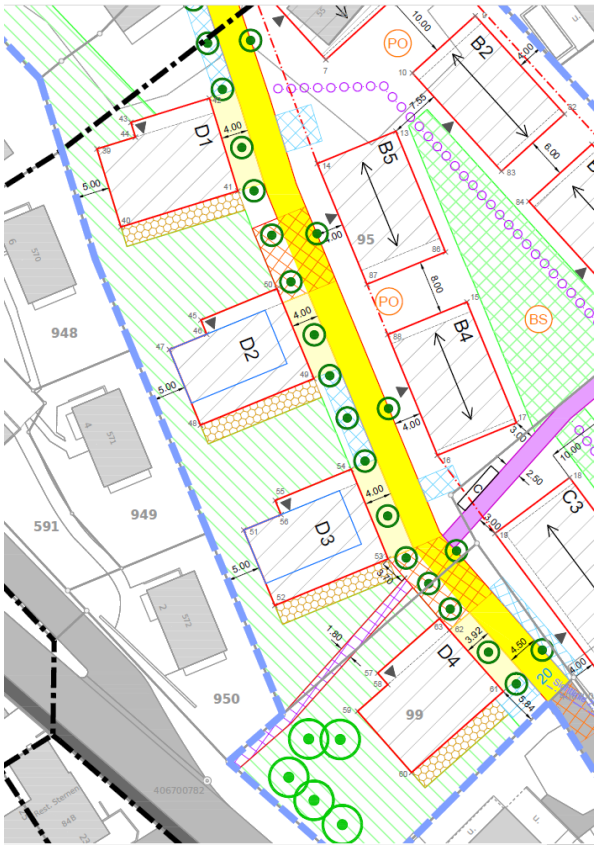


Abbildung 39: Ausschnitt Situationsplan - Baubereichsgruppe D

Anpassung oberirdischer Parkplatz vor Baubereich C3 und Ergänzung Quartierplatz (neu) auf Sternenrainstrasse (Parz. 956)

Da betreffend einer Alternativen Ein-/Ausfahrt der Tiefgaragen für die Baubereich C in die Zimmerrainstrasse keine Einigung gefunden wurde, wird an der Tiefgaragenein-/ ausfahrt in den Sternenrain festgehalten. Im Sinne eines Entgegenkommens und der Berücksichtigung des bestehenden Spielbereiches auf der Parzelle 957 wurde – wie in den Verhandlungen andiskutiert - auf der Strasse Sternenrain (Parzelle 956) im Perimeter ein Quartierplatz ausgeschieden. Dieser dient zusätzlich auch der Verkehrsberuhigung.

Die Längsparklätze vor dem Baubereich C3 wurden in diesem Zusammenhang nach Norden verschoben und kommen neu ausserhalb des Quartierplatzes zu liegen.

Ausserhalb des Perimeters wurde im Orientierungsinhalt die Möglichkeit eines weiteren Quartierplatz aufgezeigt sowie die Möglichkeit auf dem Sonnenrain Tempo 20 einzuführen. Dies ebenfalls als zusätzliche Massnahme zur Verkehrsberuhigung.

Abbildung 40: Quartierplatz Sternenrain

2. öffentliche Auflage.

Die geänderten Unterlagen des Gestaltungsplans Unterdorf liegen vom 15. August 2025 bis 15. September 2025 auf der Gemeindekanzlei, alte Landstrasse 27, zum 2. Mal öffentlich auf:

A. Planungsunterlagen mit Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage

- Situationsplan Synopse mit Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage, vom 04. August 2025
  - Einmündung und Sichtzone in die Unterdorfstrasse,
  - Festlegung Anordnung Attika in den Baubereichen D2 und D3
  - Anpassung oberirdischer Parkplatz vor Baubereich C3
  - Ergänzung Quartierplatz (neu) auf Sternenrainstrasse (Parz. 956)
- Sondernutzungsvorschriften Synopse von § 9 SNV mit Änderung gegenüber der ersten öffentlichen Auflage, vom 04. August 2025

B. Zur Information und Erläuterung

Teil 1:

- Planungsbericht gemäss Artikel 47 RPV vom Juli 2025
- Architektonisches Richtprojekt vom 3. Mai 2021 mit Änderungen vom 28.04.2025
- Fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Absatz 3 der Bauverordnung vom 25. Juli 2021
- Mitwirkungsbericht vom 26. Januar 2021
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 12. November 2021

Teil 2:

- *Situationsplan 1: 500 (erste öffentliche Auflage) vom 20. Dezember 2021*
- *Sondernutzungsvorschriften (erste öffentliche Auflage) vom 20. Dezember 2021*
- *Situationsplan 1:500 (mit Änderungen zweite öffentliche Auflage) vom 02. Juli 2025*
- *Sondernutzungsvorschriften (mit Änderungen zweite öffentliche Auflage) vom 04. August 2025*
- *Landschaftsarchitektonisches Richtprojekt vom 24. März und 28. Juni 2021*
- *Erläuterungsbericht zum architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt vom 1. Juli 2021*

Die Dokumente können auch online auf www.fischbach-goeslikon.ch eingesehen werden.
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **nur gegen die Änderung gegenüber der ersten öffentlichen Auflage** Einwendung erhoben werden kann.

Nach Abschluss der Verhandlungen befindet der Gesamtgemeinderat über die Anpassungen der Planung bzw. über die Abweisung der Einwendungen und beschliesst den Gestaltungsplan. Der Beschluss des Gemeinderates ist 30 Tage zu publizieren und wird nach Ablauf der Frist der kantonalen Verwaltung zur Genehmigung eingereicht. Zur Erlangung der Rechtskraft wird die Planung durch den Regierungsrat genehmigt.

6.5 Planungskommission

Neben Vertretern der Gemeindebehörde und der planenden Büros wurden die Grundeigentümer der Bauparzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und Vertreter aus der Bevölkerung in die Planung einbezogen.

Die Planungskommission umfasst folgende Mitglieder:

- Hans Peter Flückiger, Gemeindeammann (Vorsitz)
- Anton Stenz, Grundeigentümer
- Dominik Stenz, Grundeigentümer
- Irene Perrotta, Grundeigentümer
- Miles Wettstein (Sohn von Perrotta Irene), Grundeigentümer
- Josef Seiler (Unterdorfstrasse 14), Vertreter Bevölkerung
- Rolf von Arx, Vertreter Bevölkerung

Weitere Projektbeteiligte:

- Lukas Jansen, Gemeindeschreiber (Protokoll) bis Mitte 2020
- Sarah Gähwiler, Gemeindeschreiberin (Protokoll) ab Mitte 2020
- Norbert Walker, Walker Architekten, Brugg
- Jan Zapletal, Walker Architekten, Brugg
- Angelo Hug, Grünwerk 1 Landschaftsarchitekten AG, Olten
- Reto Waldmeier, Flury Planer + Ingenieure, Lenzburg bis Januar 2021
- Angela Hiller, Flury Planer + Ingenieure, Lenzburg ab Dezember 2020, bis Mai 2022
- Matthias Räber, Flury Planer + Ingenieure, Lenzburg ab Juli 2022
- Victoria Molina, Flury Planer + Ingenieure, Lenzburg ab Juli 2022
- Marcel Bertschi; Flury Planer + Ingenieure, Lenzburg ab September 2022

Anhang [1]

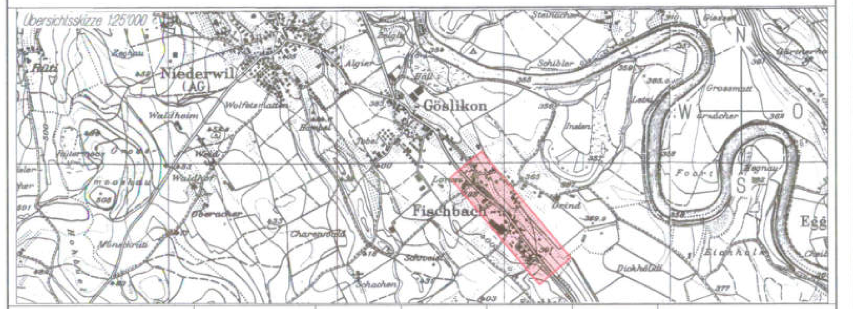
GEMEINDE FISCHBACH - GÖSLIKON

KANTON AARGAU

ERSCHLIESSUNGSPLAN ZIMMERRAIN / UNTERDORF

Gemäss Par. 17 BauG.

SITUATION 1:500



Verfasser :	Datum :	Entw./Gepr. :	Gez. :	Grösse :	Rev. :	Plan Nr. :
E. Faes + R. Stierli Ingenieure + Planer Zugerstrasse 12 5620 Bremgarten	26. Feb. 2004	R.S.	V.H.	60/189	24. April 2006	05/03-EP
	Ersetzt Plan vom : Nr. :		Überholt durch Plan vom : Nr. :			

Mitwirkungsbericht vom : 08. August 2005

Vorprüfungsbericht vom : 27. März 2006

Öffentliche Auflage vom : 26. April 2006 bis : 25. Mai 2006

Beschlossen vom Gemeinderat am : 21. November 2006

Der Geindeammann : i.V. [signature]

Der Gemeindeschreiber : [signature]

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat

Aarau, den 7. März 2007

Der Staatsschreiber: [signature]

Legende zum Erschliessungsplan

1. Genehmigungsinhalt

rot	Baulinien
rot	Strassenlinien (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
rot	Strassenlinien deren genaue Lage im späteren Bauprojekt festgelegt wird
hellblau	Sichtzone mit Beobachtungsdistanz B und Knotensichtweite A
	Planungswerte Lärm überschritten (Kleine Teile von Bauzonen gemäss Art. 30, LSV zugelassen)

Der kommunale Überbauungsplan Zimmerrain vom 26. September 1978 wird mit Inkrafttreten dieses Erschliessungsplanes Zimmerrain / Unterdorf aufgehoben.
Vom Kommunalen Überbauungsplan Kilchmatten / Alte Landstrasse vom 24. April 1979 werden mit Inkrafttreten dieses Erschliessungsplanes alle Baulinien aufgehoben, welche sich innerhalb des Perimeters dieses Erschliessungsplanes Zimmerrain / Unterdorf befinden.

2. Orientierungsinhalt

schwarz	Strassenlinien die Gegenstand einer anderen Vorlage sind
hellgrau	bestehende Strasse / Wege
zinnober	Hauptverkehrstrassen HVS
gelb	Erschliessungsstrassen ES, neu
hellviolett	Gehwege / Fusswege, neu
schwarz (W2)	Zonengrenzen und Zonenbezeichnungen gemäss Zonenplan
schwarz	Bauzonengrenze
blau	Gewässer
rot	Perimeter des Erschliessungsplanes
	Privat Zufahrt

In den Anschlussbereichen dieses Erschliessungsplanes müssen für die Baulinien die bestehenden Erschliessungspläne beigezogen werden.

Anhang [2]

Farbpalette Fassadengestaltung

Graubereich:

NCS S 1005-Y 10R

NCS S 1502-Y

NCS S 2502-Y

NCS S 3502-Y

Ocker/ Umbrabereich:

NCS 1510 S-Y20R

NCS S 1010-Y20R

NCS S 3010-Y20R

NCS S 4010-Y10R

Beigebraun:

NCS S 1510-Y30R

NCS S 2010-Y40R

NCS S 3010-Y40R

Hinweis: Die Darstellung kann vom Original abweichen.

Die Farben sind nach dem NCS System definiert.
Bei der Ausführung der Fassadenbeschichtung sollten vorzugsweise mineralische Systeme zur Anwendung kommen, da mineralische Systeme aus bauphysikalischer, visueller und ökologischer Sicht den organischen Kunstharzdispersionen überlegen sind.