

Datum Genehmigung: 13.10.2025

Versand: 15. Okt. 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.19.24

**Gemeinde Fislisbach; Gestaltungsplan "Badenerstrasse Ost"; Genehmigung; Publikation;
Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	21. Juli 2021
Mitwirkung	19. November 2022 bis 19. Dezember 2022
Öffentliche Auflage	12. Juni 2024 bis 11. Juli 2024
Beschluss Gemeinderat	31. März 2025
Eingereicht zur Genehmigung	9. September 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Mai 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 17. August 2016 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Im Rahmen der letzten Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland untersuchte die Gemeinde die baulichen und landschaftlichen Entwicklungspotenziale entlang der Badenerstrasse und erstellte dazu das "Richtkonzept Badenerstrasse K268 Gemeinde Fislisbach" (Richtkonzept). Das Schild 1, das fast deckungsgleich mit dem Gestaltungsplanperimeter ist, war einer der Schwerpunkte des vorgenannten Richtkonzepts.

Mit diesem Rahmengestaltungsplan werden nun grundeigentümergebundene Rahmenbedingungen für Neubebauungen und deren Erschliessung in diesem Perimeter geschaffen. Mit einer Differenzierung verschiedener Baulinien für trauf- und giebelständige Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen und definierten Hochstammbaumstandorten wird der Strassenraum grossmehrheitlich gegliedert. Entlang der K268 Badenerstrasse werden weiter an zwei Standorten eine Zu- und Wegfahrt für die rückwärtige oberirdische Parkierung und die Tiefgaragenererschliessung ermöglicht. Zudem werden die Gebäude grossmehrheitlich entlang der Badenerstrasse aus dem Volumenschutz entlassen.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Fislisbach am 31. März 2025 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan (GP) "Badenerstrasse Ost" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. März 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 21. Juli 2021 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden bereinigt.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

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

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend ein hinsichtlich Innenentwicklung wichtiges Areal beplant wird (sogenanntes Handlungsgebiet), wird im Planungsbericht dargelegt, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

4.2.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Die ortsbau-lichen Ziele sind in § 5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festgelegt. Das Richtkonzept basiert auf einer guten Analyse und zeigt einen möglichen Umgang mit dem vorliegend beplanten Areal auf. Das Konzept ist nicht verbindlich, verdeutlicht aber die kommunalen spezifischen Festlegungen in § 5 Abs. 3 BNO.

Im Areal befinden sich acht Volumenschutzobjekte, die gemäss § 7 Abs. 5 SNV mit dem vorliegen- den Rahmengestaltungsplan aus dem Volumenschutz entlassen werden. Dafür werden entlang der K268 Badenerstrasse mehrheitlich Pflichtbaulinien für trauf- und giebelständige Gebäude definiert. Gemäss § 26 BNO ist eine Entlassung von Volumenschutzobjekten durch den Gemeinderat in be- gründeten Fällen möglich, wenn im Rahmen eines GP die städtebaulichen Ziele grundeigentümer- verbindlich festgelegt werden oder ein behördenverbindlicher Richtplan vorliegt. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten. Die Aufhebung von acht nebeneinanderliegenden Volumenschutzobjekten an dieser zentralen Lage ist ein erheblicher Eingriff ins Ortsbild und bedingt eine differenzierte Ausei- nandersetzung zur Präzisierung der richtigen Qualitäten und Festlegungen.

Ortsbild und Städtebau

Mit der Aufhebung des Volumenschutzes sind über den ganzen Strassenraumperimeter, zur Beurteil- ung der genauen Festlegung der Pflichtbaulinien, sämtliche Belange unter dem Aspekt der Abstim- mung Siedlung und Verkehr zu erläutern.

Der vorliegende Rahmengestaltungsplan geht davon aus, dass die im Richtkonzept festgelegten "Baubereiche" entlang der Badenerstrasse städtebaulich der übergeordneten kommunalen Zielset- zung genügen. Die in § 5 Abs. 3 BNO vorgegebene Zielvorgabe der Rhythmisierung des Strassen- raums wird deshalb grösstenteils mittels der Pflichtbaulinien für trauf- und giebelständige Gebäude mit spezifischen Strassenabständen festgesetzt. Bis auf die Mindest- beziehungsweise maximale Fassadenlänge und -breite in § 7 Abs. 2 SNV beziehungsweise den Gebäudeabstand in § 7 Abs. 5 SNV, werden Volumen und Erscheinungsbild nicht geregelt. Die Herleitung über die mini- mal oder maximal möglichen "Gebäude-Fussabdrücke" orientiert sich, unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur, am Richtkonzept.

Die Setzung der Pflichtbaulinien für traufständige Bauten und Baulinien entlang der Badenerstrasse verletzt gemäss § 111 Abs. 1 lit a BauG mit einer Distanz von minimal 3 m die Abstandsregelung ge- genüber Kantonsstrassen. Dieser Unterabstand wird dem heutigen besonderen Wert der bestehen- den Bauten und ihrer Lage zum Strassenraum beziehungsweise dem damit verbundenen Volumen- schutz gemäss § 26 BNO begründet. Die erhöhten Anforderungen an Gebäude im Unterabstand stützten sich dabei auf § 12 und 52 BNO.

Die Lage der Pflichtbaulinien der giebelständigen Gebäude mit einer Distanz zwischen 7,5 und 8,5 m gegenüber dem Strassenraum wurde aus der Setzung der "Baufelder" im Richtkonzept übernom- men. Die genaue Lage der Pflichtbaulinien ist nur teilweise nachvollziehbar und muss im Zusammen- hang mit der angepeilten Qualität der damit verknüpften Vorzone erläutert und gesichert werden.

Diese städtebauliche Konzeption ist in der BNO nicht zwingend vorgeschrieben, aber im Grundsatz nachvollziehbar. Die Setzung von Pflichtbaulinien entlang der Dorfstrasse wie auch der Verzicht ei- ner Baulinie an der Grabenackerstrasse und die Differenzierung der Baulinien bei den "Eckparzellen" werden gestützt.

Für die Beurteilung der erhöhten Anforderungen an die traufständigen Gebäude als auch zu Vorzonen der giebelständigen Gebäude wurden stufengerechte Massnahmen zur Qualitätssicherung für nachfolgende Verfahren festgelegt (Fachgutachten, weitere Sondernutzungsplanungen etc.).

Aus fachlicher Sicht wird zudem empfohlen, konkrete gestalterische Leitlinien (zum Beispiel mit Referenzbildern, Konkurrenzverfahren etc.) vor dem ersten massgeblichen Baubewilligungsverfahren in einem Konzept als wichtige Beurteilungsgrundlage zu erarbeiten.

Die Setzung der Baulinie entlang der Schulstrasse verletzt gemäss § 111 Abs. 1 lit a BauG mit einer Distanz von 3 m die Abstandsregelung gegenüber Gemeindestrassen. Die Hälfte der bestehenden Bauten erfüllen mehrheitlich den gesetzlichen Abstand von 4 m. Eine Reduktion auf 3 m ist für eine Aufwertung des Ortsbilds von untergeordneter Rolle und liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Der vorgeschlagene Unterabstand ist nachvollziehbar.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Durch die geplanten Vor- und Rücksprünge der strassenbegleitenden Bebauung werden unterschiedliche Strassenraumqualitäten geschaffen. Die traufständigen Gebäude stehen mit 3 m Abstand nahe an der Badenerstrasse und bei den rückspringenden giebelständigen Bauten wird eine Vorzone mit Bäumen vorgesehen. Die Verortung von strassenbegleitenden Bäumen und Überlegungen zur Attraktivierung und Belebung des Strassenraums wird grundsätzlich begrüsst.

Die Vorzone der giebelständigen Bauten ist durch die Setzung der Pflichtbaulinie massgeblich beeinflusst. Es bleibt unklar, welche Anforderungen und Aufenthaltsqualitäten neben der Nutzung als Anlieferungsbereich an diese Vorzonen gestellt werden.

Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, dazu konkrete gestalterische Leitlinien (zum Beispiel mit Referenzbildern etc.) vor dem ersten massgeblichen Baubewilligungsverfahren in einem Konzept als wichtige Beurteilungsgrundlage zu erarbeiten.

Die Festlegungen zur Ausgestaltung des Bereichs für die öffentliche Grünfläche sind bezüglich der vorliegenden Standortqualität minimal. Entgegen dem Richtkonzept K268 ist zudem nur noch ein öffentlicher Fussweg vorgesehen. Aus fachlicher Sicht wird ein gestalterisches Weg- und Platzkonzept für die Aufenthaltsqualität empfohlen.

4.2.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Erschliessung

In § 8 SNV wird die Erschliessung des motorisierten Verkehrs definiert und im Planungsbericht erläutert. Dabei wird gestützt auf § 5 BNO und wie im Richtkonzept vorgesehen auf eine weitere rückwärtige Erschliessung über die Schulstrasse im Grundsatz verzichtet und eine direkte beziehungsweise zusammengefasste Erschliessung an die Badenerstrasse festgelegt. Im Situationsplan sind zwei mögliche Standorte A und B einer Direkterschliessung an die Badenerstrasse eingetragen, die der unter- und oberirdischen Erschliessung dienen sollen. Die Herleitung zur Direkterschliessung begründet sich hauptsächlich in den topografischen Verhältnissen beziehungsweise dem Richtkonzept und ist nachvollziehbar. Es ist vorgesehen, schlussendlich nur ein Standort für die Direkterschliessung zuzulassen. Die Leistungsfähigkeit der drei möglichen Erschliessungsszenarien wird mittels Leistungsberechnung ausgewiesen. Die Minimalanforderung (Verkehrsqualitätsstufe D) wird erreicht.

Mit den beiden Bereichen für die Anlieferung, die in § 11 SNV geregelt werden, kann die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden. Dies ist sachgerecht.

Dem Vorgehen und der Definition der Sichtzonen gemäss Kapitel 4.4.3 im Planungsbericht kann zugestimmt werden.

Parkierung

Es ist vorgesehen, zugunsten der inneren Freiraumqualitäten des Rahmengestaltungsplanperimeters eine Pflicht zur Erstellung einer gemeinsamen Tiefgarage und Minimierung der oberirdischen Parkierung festzulegen. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Parkfelder des Pflichtbedarfs dürfen den Kantonsstrassenabstand nicht unterschreiten.

Die Parkierung wird in § 9 SNV geregelt. Dabei wird auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Reduktion mittels Mobilitätskonzept ermöglicht. Dies wird begrüsst und als sachgerecht erachtet.

4.2.4 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Das Planungsgebiet gilt als erschlossen. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden. Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass die Lärmbelastung ein zentrales Thema sei und dass für den Wohnkomfort entscheidend sei, dass die Architektur beziehungsweise Raumanordnung der Lärmsituation angepasst vorgenommen werde. Die entsprechenden Grundsätze wurden ausgehend von der Vollzugshilfe "Bauen im lärmbelasteten Gebiet" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom April 2017 in den SNV festgesetzt. Ferner wurde die Pflicht für eine kontrollierte Lüftung ergänzt, welche nicht als Lärmschutzmassnahme angerechnet wird, für den Wohnkomfort aber bedeutend ist. Diese Vorgaben sind sachgerecht und werden begrüsst.

Aus lärmtechnischer Sicht sind die giebelständig zur Badenerstrasse ausgerichteten Gebäude nicht optimal. Gemäss der schriftlichen Lärmberatung der Ballmer + Partner AG können die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III ab einem Abstand von 9 m zur Strasse bei seitlich zur Kantonsstrasse ausgerichteten Fassaden eingehalten werden. Die Lärmbelastung ist trotzdem noch sehr hoch. Für eine gute Wohnqualität wäre es von Vorteil, wenn jede Wohneinheit auch komplett lärmabgewandte Räume aufweisen würde. Dies ist bei den giebelständig zur Badenerstrasse ausgerichteten Gebäuden allerdings nicht möglich.

Die Stellung der traufständigen Gebäude möglichst nahe an die Badenerstrasse ist aus lärmtechnischer Sicht möglich. Die leicht höheren Belastungen auf den strassenzugewandten Fassaden werden durch den Mehrwert der grosszügig geplanten lärmabgewandten Aussenbereiche deutlich kompensiert.

Belastete Standorte und Altlasten

Vom Rahmengestaltungsplan ist ein belasteter Standort, der im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter der Nr. AA4027.0160 (Parzelle 508) eingetragen ist, betroffen. Der betroffene Standort wurde bisher noch nicht altlastenrechtlich untersucht. Bevor der Standort überbaut werden kann, muss daher mit einer Voruntersuchung nach Art. 7 Altlasten-Verordnung (AltIV) abgeklärt werden, ob eine Umweltgefährdung vom Standort ausgeht. Zeigt die Voruntersuchung, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist, so wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft, ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die sich auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

Dem vorliegenden Rahmengestaltungsplan wird aus altlastenrechtlicher Sicht zugestimmt. Vor einer Überbauung des betroffenen belasteten Standorts auf der Parzelle 508 ist eine Voruntersuchung nach Art. 7 AltIV durchzuführen.

Boden

Die Badenerstrasse Ost liegt im Prüfperimeter Bodenaushub und ist als Verdachtsfläche "Strasse" ausgeschieden. Dies wird im Rahmengestaltungsplan korrekt festgehalten.

Entwässerung

In § 12 SNV ist festgehalten, dass das anfallende, nicht verschmutzte Abwasser in Abweichung zur Generellen Entwässerungsplanung (GEP) nach Möglichkeit zu versickern ist. Im Zweifelsfall kann der Gemeinderat die Durchführung eines Versickerungsversuchs anordnen. Diesem Entwässerungskonzept wird aus fachlicher Sicht zugestimmt.

Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Der Rahmengestaltungsplan tangiert die beiden Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) AG 6.3 (nationale Bedeutung) und AG 166 (lokale Bedeutung) innerorts. Beide Verkehrswege sind ohne IVS-relevante Substanz und ihre Wegführung wird mit dieser Planung nicht verändert. Wanderwege sind soweit nicht betroffen. Dies ist sachgerecht.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

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

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

- § 5 Abs. 1 Der Gemeinderat kann von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht einen Gestaltungs- oder Erschliessungsplan verlangen, da die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt. Neu wird jetzt das Vorliegen eines Gestaltungs- oder Erschliessungsplans verlangt. Damit gilt der Vorbehalt als bereinigt.
- § 8 Abs. 2 Die Zusammenhänge der Verkehrserschliessung wurden nun im Planungsbericht nachvollziehbar erläutert und auch eine Möglichkeit für einen Verkehrsanschluss ohne vorgängigen Abbruch eines Gebäudes wurde aufgezeigt. Damit sind die diesbezüglichen Zielvorgaben in § 5 Abs. 1 BNO betreffend die gemeinschaftliche Anlage der Pflichtparkfelder und in § 5 Abs. 3 BNO bezüglich der Zufahrten minimalst erreicht und der Vorbehalt ist bereinigt.

Verschiedenes und Formelles

Aufgrund der Formulierung von § 5 Abs. 1 SNV ist davon auszugehen, dass Detailgestaltungspläne nicht zwingend erforderlich sind, das heisst, auf den Rahmengestaltungsplan folgt unter Umständen direkt das Baubewilligungsverfahren. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht sind daher alle Vorgaben der BNO im Rahmen dieses Rahmengestaltungsplans umzusetzen. Die entsprechenden minimalen Zielvorgaben werden nun in den SNV gesichert. Der Vorbehalt ist damit bereinigt.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Badenerstrasse Ost", beschlossen vom Gemeinderat Fislisbach am 31. März 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Badenerstrasse 30, 5442 Fislisbach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.