KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT

LSIW/SS2G

Datum Genehmigung: 26.10.2026

Versand: 28.10.2026

Geschäfts-Nr. BVUARE.20.235

Gemeinde Fischbach-Göslikon; Gestaltungsplan "Unterdorf"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

---

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	12. November 2021
Mitwirkung	26. Juni 2020 bis 27. Juli 2020
Öffentliche Auflage	16. August 2025 bis 16. September 2025
Beschluss Gemeinderat	16. März 2026
Eingereicht zur Genehmigung	22. September 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	29. Juni 2026

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 31. Mai 2023 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Die Grundeigentümerschaften der Parzellen 93 und 95 beabsichtigten auf der Parzelle 95 den Bau eines Einfamilienhauses. Die beiden Parzellen liegen im Gebiet "Zimmerrain/Unterdorf" im Ortsteil Fischbach. Zusammen mit den Parzellen 98, 99 und 964 bilden die Parzellen 93 und 95 eines von lediglich zwei grösseren, nahezu unbebauten Gebieten in Fischbach-Göslikon. Weiter tangiert sind

die Parzellen 100, 449 und 956. Das rund 1,5 ha grosse Gebiet Unterdorf liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (BZP) teils in der Dorfzone und teils in der Wohnzone 3. Zudem ist das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der Gestaltungsplan soll in einem ersten Schritt die Teilbebauung der Parzelle 95 ermöglichen. Da für die restlichen Parzellen noch keine Bauabsichten bestehen, soll der Gestaltungsplan einerseits eine qualitativ hochwertige Bebauung sicherstellen und andererseits mit eher offen formulierten Regelungen unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten zulassen.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Fischbach-Göslikon am 16. März 2026 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Unterdorf" bestehend aus:
  - Situation 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 13. März 2026 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 12. November 2021 mit mehreren Vorbehalten abgeschlossen worden.

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.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Die Interessenabwägung, insbesondere betreffend die Abweichung vom Nutzungsplan und den gesetzlichen Abständen zum Strassenmark wird im Planungsbericht (Kapitel 5) dargelegt. Die Erläuterung der Abweichungen von der Regelbauweise und die erforderliche Auseinandersetzung zwischen den Abweichungen und dem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis erfolgt im Planungsbericht (Kapitel 5.2 und 5.3). Die Begründungen und Abwägungen sind aus fachlicher Sicht plausibel.

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach Richtplankapitel 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 eine namhafte 1,5 ha-Reserve aktiviert wird (sogenanntes Schlüsselgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird. Gemäss Raumkonzept sind in Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum die Wohn- und Mischzonenreserven über alles gesehen mit 60 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) zu entwickeln.

Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht die Realisierung von 69 Wohnungen für geschätzte 150 Einwohnende. Dies entspricht einer Einwohnendendichte von rund 103 E/ha. Die Gemeinde hat sich vertieft mit dem zusätzlichen Einwohnendenpotenzial auseinandergesetzt, das mit dem vorliegenden Gestaltungsplan geschaffen wird (Planungsbericht, Kapitel 5.1).

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.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden zum Gestaltungsplangebiet "Unterdorf" Zielvorgaben in der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt (§ 4 BNO). Nebst Vorgaben zur Geschossigkeit und zum Wohnungsangebot wurde insbesondere aufgrund der sensiblen örtlichen Lage und topografischen Verhältnisse (Ortskern, geschützte Gebäude, Hangkante) die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Richtkonzepts vorgegeben.

Gemäss § 1 SNV werden folgende qualitative Vorgaben festgelegt:

- Sicherstellung einer hohen Wohnqualität durch eine geeignete Bebauungs- und Freiraumplanung
- gute Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- gestalterische Berücksichtigung des kommunalen Substanzschutzobjekts sowie des Denkmalschutzobjekts "Zum Rittersaal"
- Sicherstellung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr
- Gestaltung der Strassenräume als Orte der Begegnung
- Schaffung von Lebens- und Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und Altersgruppen

Ortsbild und Städtebau

Der rund 1,5 ha grosse Planungsperimeter befindet sich im Ortsteil Fischbach im weitgehend überbauten Bereich zwischen der westlich gelegenen Bremgartenstrasse, der nördlich und östlich verlaufenden Unterdorfstrasse sowie der Zimmerrainstrasse im Südosten. Das Areal befindet sich im Übergangsbereich zweier Geländeniveaus mit einer charakteristischen Hangkante im Westen, die gegen Osten in eine Ebene flach ausläuft.

Das Ortsbild vom Ortsteil Fischbach hat gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) lokale Bedeutung. In Perimeternähe stehen das kantonale Denkmalschutzobjekt Untervogthaus "Zum Rittersaal" (FIG005), das Pestkreuz (FIG004) von 1615 sowie das kommunale Substanzobjekt "Alte Gnossi" (FIG905) Wohnhaus aus der Zeit um 1820/30.

Im nördlichen Perimeterbereich befindet sich auf der Parzelle 93 ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb, dessen Hofensemble als ortsbildprägend eingestuft und erhalten werden soll (Erläuterungsbericht zum Richtprojekt, Kapitel 3.3). Der Landwirtschaftsbetrieb soll bis auf Weiteres fortgeführt werden. Die Tierhaltung wird voraussichtlich eingestellt.

Auf der Parzelle 98 befindet sich ein ortstypisches Bauernhaus mit Ökonomieteil. Der "Rupplihof" wird heute als Wohnhaus sowie für das Angebot von heilpädagogischem Reiten genutzt. Die Bausubstanz wird in Bezug auf die Kubatur und Stellung im Strassenraum der Zimmerrainstrasse als erhaltenswert eingestuft. Die übrigen Flächen innerhalb des Planungsperimeters sind unbebaut.

Überbauungskonzept

Das vorliegende architektonische und landschaftsarchitektonische Richtkonzept basiert auf einer sorgfältigen und umfangreichen Analyse. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Grundeigentümerinnen und den Etappierungs- und Erschliessungsmöglichkeiten wurden folgende gestalterische Ziele definiert:

- Erhalt der bestockten Fläche auf der Parzelle 99 als Grünfilter
- attraktives Freiraumkonzept mit Nutzungssynergien
- verkehrsberuhigtes Areal mit früher Verteilung des motorisierten Verkehrs in Tiefgaragen
- haushälterischer Umgang mit der Grundfläche, Verdichtung nach innen
- Gewährleistung einer partiellen Gebietsdurchlässigkeit
- Erhalt der noch bestehenden Hangkante
- Fusswegeanschluss an die Bremgartenstrasse

Im Erläuterungsbericht zum Richtprojekt sind die ausgearbeiteten Varianten zur Bebauung, zu den Tiefgaragen und zur Umgebungsgestaltung sehr gut dokumentiert und bewertet. Entsprechend der Nutzung, Lage und Grundstücksverhältnisse wurden im Überbauungskonzept vier Baubereichsgruppen (A bis D) definiert. Zu jeder Baubereichsgruppe werden differenzierte Vorgaben im Situationsplan und in den SNV festgelegt.

Einpassung ins Ortsbild

Mit dem Überbauungskonzept beziehungsweise der Setzung der Wohngebäude wird auf die ortsbauliche Charakteristik sowie auf die spezielle Topografie reagiert. Die linearen Gebäudezeilen orientieren sich einerseits an der Hangkante sowie an der zentralen Verkehrsfläche mit Quartierplätzen, die sowohl Zufahrt als auch Begegnungszone ist, andererseits an den Bebauungen entlang der Unterdorfstrasse. Diese Anordnung schafft einen zentralen Begegnungs- und Spielbereich. Die Setzung von vier Punktbauten innerhalb der Baubereichsgruppe D und die Freihaltung der Hangflächen dazwischen ermöglicht die Ables-/Erlebbarkeit der speziellen topografischen Verhältnisse.

Die Gebäude und Anlagen sind unter Berücksichtigung differenzierter, spezifischer Vorgaben betreffend die Baubereichsgruppen sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen (§ 15 Abs. 1 und 2 SNV). Innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ist ein einheitlicher architektonischer Ausdruck der Gebäude erforderlich (§ 15 Abs. 3 SNV).

Das Überbauungskonzept beruht auf einer differenzierten Dichteverortung und folgt den heutigen linearen Strukturen im Ortsteil Unterdorf. Es ist in Bezug auf die Körnigkeit und Höhe der Gebäude mit dem Umfeld, unter anderem auf die geschützten Gebäude im Umfeld abgestimmt.

Die Baubereiche Gebäude sind konsequent auf das Richtprojekt abgestimmt und sind bewusst eng, jedoch mit einem angemessenen Spielraum auf die jeweiligen Fussabdrücke der Bauten abgestimmt. Es werden Firstrichtungen und Pflichtbaulinien festgelegt sowie die Hauptzugänge verortet. Die SNV legen darüber hinaus differenzierte Vorgaben zur Fassadengestaltung und Materialisierung sowie zur Bedachung fest.

Die Baubereichsgruppe A stellt den Auftakt ins neue Quartier dar. Die ortsbildprägende Struktur des Hofensembles soll erhalten werden. Mit der Festlegung unterschiedlicher Baubereiche teils gekoppelt mit Pflichtbaulinien im Unterabstand zum Strassenmark wird sowohl einer landwirtschaftlichen Entwicklung mit eigenständigem Baubereich für einen Ökonomiebau als auch einer allfälligen späteren Wohnbauentwicklung mit struktureller Anlehnung an das heutige Gebäudeensemble Rechnung getragen.

In den Baubereichen B1 bis B3 sowie C1, C2 und C4 sind im Interesse der Einpassung ins Ortsbild beziehungsweise der Angleichung an die benachbarte Bebauung nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Einschränkung gegenüber den Zonenbestimmungen ist im Interesse der Einpassung in die bestehende Überbauungsstruktur wie auch in Bezug auf die Wirkung aus Distanz aus fachlicher Sicht richtig. Für die übrigen Gebäude in den Gruppen B und C wird eine maximale Höhenkote definiert. Für den Baubereich B1, der zonenübergreifend festgelegt wird, gelten die Zonenbestimmungen der W3 (§ 9 Abs. 2 SNV). Dies ist sachgerecht.

Im Interesse der Ablesbarkeit des natürlichen Hangverlaufs und als Beitrag zur Gebietsdurchlässigkeit wird in den Baubereichen D1–D4 die bauliche Dichte reduziert. Die vier im Richtprojekt als Flachdachgebäude skizzierten und quer zum Hang gesetzten Punktbauten werden mittels den Baubereichen eng gefasst und damit genau verortet. Zulässig sind drei Vollgeschosse, Einfamilienhäuser werden ausgeschlossen (§ 11 Abs. 2 SNV). Im Baubereich D1 ist aus Rücksicht auf das denkmalgeschützte Gebäude "Alte Gnossi" auf ein Attikageschoss zu verzichten (§ 11 Abs. 3 SNV). In den Baubereichen D2 und D3 dürfen Attikageschosse nur in den im Gestaltungsplan eingezeichneten Bereichen angeordnet werden.

Freiraum

Zur Aussenraumgestaltung liegt ein landschaftsarchitektonisches Richtprojekt vor, das mit verschiedenen Massnahmen zweckmässig in den Gestaltungsplan übersetzt wurde. Ziel ist es, unabhängig von der Etappierung innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ein abgestimmtes Erscheinungsbild zu erreichen (§ 18 Abs. 2 SNV).

Der Aussenraum wird in verschiedene Bereiche und Plätze mit privater oder halböffentlicher Ausrichtung unterteilt. Im Vordergrund stehen die zwei Quartierplätze, die als lokal beschränkte Aufweitungen der Erschliessungsstrasse vorgesehen sind, sowie je zwei zentrale Begegnungs- und Spielbereiche sowie Pocketplätze. § 21 SNV legt qualitative Anforderungen zu diesen Flächen fest. Auf die Festlegung quantitativer Vorgaben wird in den SNV, mit Ausnahme zu den Sitzplätzen, gänzlich verzichtet. Die grosszügig bemessenen Gebäudezwischenräume werden als Hangbereich festgelegt mit dem Ziel des Schutzes und Erhalts der Hangkante. Dieser Bereich ist von jeglichen Bauten und Anlagen freizuhalten (§ 26 SNV).

Im Situationsplan sind verschiedene halböffentliche (ungefähre Lage) sowie öffentliche durch Weglinien mit Enteignungsrecht genau verortete Wegverbindungen festgelegt. Mit einem durch Weglinien gesicherten Freihaltebereich soll eine öffentliche Wegverbindung zwischen der Erschliessungsstrasse und der Kantonsstrasse gesichert werden und für eine weitere Anbindung des Dorfzentrums sorgen. Die Dimensionierung der öffentlichen Wegverbindungen wird in § 32 SNV vorgegeben. Der Anschluss sowie die Querung der Kantonsstrasse sind im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) nicht vorgesehen und sollen daher in einem separaten Verfahren gesichert werden.

Als zentrales Element wird die Erschliessungsstrasse betrachtet. Diese soll gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.5.1) in einem separaten Verfahren als Begegnungszone mit Tempo 20 ausgelegt und mit zwei integrierten, multifunktionalen Quartierplätzen gestärkt werden. Die Hauszugänge entlang der Erschliessungsstrasse werden im Interesse der Belebung der Begegnungszone auf diese hin ausgerichtet. Bei den dahinterliegenden Gebäuden erfolgt die Adressierung zum zentralen Begegnungs- und Spielbereich. Die Erschliessungsstrasse wird gemäss Situationsplan und § 20 Abs. 1 SNV von einer Baumreihe gesäumt.

Insgesamt legt der Gestaltungsplan vier verschiedene Kategorien Bäume fest, die im Situationsplan alle ausserhalb des Baubereichs unterirdische Bauten verortet sind. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Darüber hinaus sind in den zentralen Begegnungs- und Spielbereichen "ausreichend grosse" Baumpflanzungen vorzusehen oder Überdachungen zu erstellen (§ 24 Abs. 3 SNV). Da diese Begegnungs- und Spielbereiche vollumfänglich über der Tiefgarage gemäss Richtprojekt liegen, ist gemäss § 29 SNV eine Überdeckung der Tiefgarage von mindestens 1 m sicherzustellen.

Qualitätssicherung

Der Gemeinderat lässt die Baugesuche auf Kosten der Gesuchstellenden durch eine unabhängige Fachperson hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Vorschriften zu den qualitativen Anforderungen des Gestaltungsplans an die Gestaltung der Überbauung und Umgebung prüfen (§ 6 SNV). Dabei sind die zwei Richtprojekte als wegleitende Grundlagen zu berücksichtigen (§ 5 SNV). Dieses Vorgehen wird begrüsst.

Etappierung

Die Struktur des Gestaltungsplans nimmt Rücksicht auf die Eigentumsstruktur und zielt auf eine Etappierung nach Baubereichsgruppen ab. Die Etappierung wird von den Erschliessungserfordernissen und der Parkierung massgeblich vorgegeben. Innerhalb der einzelnen Baubereichsgruppen ist eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Planung des architektonischen Ausdrucks der Gebäude (§ 15 Abs. 3 SNV) beziehungsweise ein abgestimmtes Gesamterscheinungsbild des Aussenraums erforderlich (§ 18 Abs. 2 SNV). Damit die Anforderungen an die Überbauung sowie an die Aussenraumgestaltung überprüft werden können, muss mit jedem Baugesuch ein Farb- und Materialkonzept sowie ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan eingereicht werden.

Die Erschliessung im Fall einer etappierten Realisierung wird in § 33 Abs. 1 SNV festgelegt.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Im Planungsbericht wird das Thema Klima nicht behandelt. Allerdings werden mit dem Gestaltungsplan Massnahmen getroffen, mit denen die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung unterstützt wird, namentlich §§ 19, 20, 22, 24 und 29 SNV betreffend Bodenversiegelung, sickerfähige Beläge, Baumpflanzungen und weitere Beschattungsmassnahmen sowie die Überdeckung unterirdischer Bauten.

4.2.3 Erschliessung

Die Anbindung des Areals an die Kantonsstrasse erfolgt über Gemeindestrassen. Die bestehenden Gemeindestrassen weisen genügend Kapazitätsreserven auf und können den Mehrverkehr aus dem Gebiet "Unterdorf" aufnehmen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der MIV wird zu grossen Anteilen aus dem Quartier ausgegrenzt. Das grösste Verkehrsaufkommen wird über zwei Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen aufgenommen (Teilgebiete B und C). Die Bebauungen in den Baubereichen D1 bis D4 (Hangkante) wird hingegen oberirdisch über eine neue 4,5 m breite, durchgehende Quartierstrasse erschlossen, an der zwei Quartierplätze angeordnet werden. Dies setzt die Anbindung der Quartierstrasse an die privat erstellte Sternenrainstrasse voraus. Die Erschliessung über die Sternenrainstrasse ist durch Strassenlinien (Enteignungsrecht § 132 BauG) gemäss Erschliessungsplan "Zimmerrain/Unterdorf" vom 7. März 2007 rechtskräftig gesichert. Für einen kurzen Abschnitt der Sternenrainstrasse, der im fraglichen Erschliessungsplan nicht zweifelsfrei grundeigentümerverbindlich gesichert wurde, wird im vorliegenden Gestaltungsplan die zweckmässige Erschliessung mittels der Festlegung von Strassenlinien (Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG) planungsrechtlich gesichert.

Fuss- und Veloverkehr / Notzufahrt

Mit dem öffentlichen Fussweg sowie den internen Fuss- und Velowegverbindungen kann eine gute Durchwegung herbeigeführt werden. Gemäss § 32 SNV soll die Mindestbreite der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung 2,5 m, des internen Fusswegs 1,5 m und die Wegverbindung zur Kantonsstrasse (Freihaltebereich) 1,8 m betragen. Der öffentliche Fuss- und Veloweg dient auch der Notzufahrt.

Mit der Festlegung des "Freihaltebereich Fussweg (öffentlich)" besteht die Absicht, die Fusswegverbindung durchgängig bis zur Kantonsstrasse zu realisieren. Aufgrund der Hanglage ist eine behindertengerechte Ausführung nicht vorgesehen. Diese Wegverbindung würde die Anbindung an die Bushaltestellen wesentlich verbessern. Durch den neuen Fussweg ergibt sich ein Querungsbedürfnis über die Kantonsstrasse. Die Querungsstelle sollte aus Sicht Verkehrssicherheit mit einer Mittelinsel erstellt werden (Landerwerb). Möglicherweise wird zudem eine Anbindung an die Bushaltestelle Sternen mit einem Gehweg nötig. Die Realisierung dieser Anbindung soll im Rahmen der anstehenden Kantonsstrassensanierung angegangen werden (Planungsbericht, Kapitel 4.2.4).

Ver- und Entsorgung

Entlang der neuen Quartierstrasse werden zwei Containerstandorte verortet. Die Strassenbreite von 4,5 m ist auf den Begegnungsfall von zwei Personenwagen bei Tempo 20 km/h ausgelegt. Der Begegnungsfall von Lastwagen und Personenwagen ist unter Miteinbezug der Quartierplätze sachgerecht gelöst.

Sichtzonen

Die Festlegung der Sichtzone ist sachgerecht. Die Darlegungen zur minimalen Unterschreitung der Sichtbeziehungen sind plausibel.

4.2.4 Teilaufhebung Erschliessungsplan "Zimmerrain/Unterdorf"

Die Festlegungen im Erschliessungsplan "Zimmerrain/Unterdorf" betreffend die Parzellen 98, 99 und 964 sollen vollständig aufgehoben werden (§ 38 SNV). Die zweckmässige Erschliessung der betroffenen Flächen im Sinne von § 16 BauG wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.7) sind zweckmässig.

4.2.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung einen KGV erarbeitet. Dieser wurde am 9. Juli 2018 durch den Gemeinderat beschlossen und am 15. Oktober 2018 durch den Vorsteher des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) genehmigt. Gemäss KGV sollen unter anderem der öffentliche Verkehr gestärkt und komfortablere, sichere und direkte Fuss- und Velowege angestrebt werden. Gemäss dem Objektblatt Nr. 5 soll die Verbesserung des Haltestellenzugangs mit hoher Priorität angegangen werden. Der Gestaltungsplan ist mit den Zielen des KGV abgestimmt.

Verkehrsaufkommen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von rund 350 Fahrten pro Tag kann aus fachlicher Sicht auf dem bestehenden Strassennetz ohne zusätzliche Massnahmen bewältigt werden. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan kann die erforderliche Baureife gemäss § 32 BauG sichergestellt werden.

Parkierung

Gestützt auf die einschlägige VSS[1]-Norm resultieren bei 69 Wohneinheiten je nach Berechnungsart 80 bis 115 Parkfelder (inklusive Parkfelder für Besuchende). Das Richtprojekt sieht rund 80 Parkfelder vor. Bei der Parkfeldberechnung wurde keine Reduktion nach Standort-Typ (Standort-Typ D 70 %–90 %) vorgenommen. Der im Richtprojekt vorgesehene Mittelwert ist mit der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU" vereinbar. Die geplante Anzahl Parkfelder ist sachgerecht.

Veloabstellplätze sind gemäss § 12 Abs. 2 SNV ausserhalb der Baubereiche für Gebäude zulässig.

4.2.6 Weitere materielle Hinweise

Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt am Rande eines Hochwasserabflusskorridors. Diesbezüglich drängen sich keine Massnahmen auf.

Oberflächenabfluss

Potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdete Gebiete zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) auf (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss). Diese Grundlagen sind in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen (§ 30 BNO).

Lärm

Die lärmtechnischen Anforderungen an Bauzonen sind in Art. 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) geregelt. Diese Bestimmung sowie das dazugehörige Verordnungsrecht (Lärmschutz-Verordnung [LSV]) wurden am 1. April 2026 revidiert. Da die vorliegende Planung vor dem 1. April 2026 beschlossen wurde, sind die zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Bestimmungen des USG und der LSV massgebend.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.6.1) werden die Parzellen 93, 98, 99 und 964 als erschlossen erachtet, weshalb die Immissionsgrenzwerte als massgebende Belastungsgrenzwerte anzuwenden sind. Die Lärmberechnungen (Häuserbeurteilung) ergeben beim Baubereich D4 auf der strassenzugewandten Seite und somit innerhalb des Bereichs mit Lärmvorbelastung am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A). Damit unterschreiten die Immissionen die massgebenden Belastungsgrenzwerte um rund 5 dB(A).

Die Parzelle 95 wird im Planungsbericht als nicht erschlossen betrachtet, womit die Planungswerte gemäss USG als massgebende Belastungsgrenzwerte anzuwenden sind. Beim Baubereich D3 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 um rund 1 dB(A) überschritten. Bei einer Bebauung gemäss Richtprojekt wäre gemäss Planungsbericht total ein Zimmer von Grenzwertüberschreitungen betroffen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob die Anforderungen gemäss LSV und USG eingehalten werden.

Gemäss § 17 SNV ist im Bereich mit möglichen Grenzwertüberschreitungen mit dem Baugesuch ein Nachweis über die Aussenlärmbelastung und Schalldämmung (vgl. Art. 31 und 32 LSV sowie SIA[2] 181) einzureichen. Somit wird hier auf die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 aLSV abgestützt. Dies ist aus fachlicher Sicht zulässig. Wie die Lärmberechnungen im Planungsbericht zeigen, können die Anforderungen von Art. 30 aLSV auf der Parzelle 95, die als noch nicht erschlossen zu betrachten ist, lediglich in einem sehr kleinen Bereich knapp nicht eingehalten werden. Gemäss Art. 30 aLSV kann die Vollzugsbehörde für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten. Aus fachlicher Sicht ist im vorliegenden Fall eine Ausnahme zulässig, da lediglich ein sehr kleiner Teil

[1] Schweizer Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute

[2] Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

von den Planungswertüberschreitungen betroffen ist und "nur" der Nachtwert um 1 dB(A) überschritten ist. Die nach § 25 Abs. 2 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) nötige Bewilligung kann erteilt werden.

Entwässerung

Die Entsorgung von Schmutz- und Meteorwasser hat entsprechend den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Fischbach-Göslikon zu erfolgen. Es bestehen drei Möglichkeiten, die neuen Abwasserleitungen an die bestehenden anzuschliessen. Die Sicherung der entsprechenden Trassen kann auf den öffentlichen Strassen beziehungsweise Wegen mit Enteignungstitel erfolgen. Es sind keine separaten Leitungstrassen erforderlich. Die genaue Lage der neuen Leitungen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (BBV) zu prüfen und zu definieren. Das Bauprojekt für die neuen Schmutz- und Sauberwasserleitungen ist der Abteilung für Umwelt vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen.

Energie

Die Festlegungen zum energieeffizienten Bauen sind zweckmässig.

Naturschutz

Gestützt auf Art. 18b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) sowie in Anlehnung an § 40a BauG, ist bei Überbauungen im Siedlungsgebiet Raum für den ökologischen Ausgleich zu schaffen. Gemäss § 30 SNV sind auf mindestens 15 % der Arealfläche ökologische Ausgleichsflächen anzulegen. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.5.6) kann diese Vorgabe eingehalten werden.

4.2.7 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

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

Der Gestaltungsplan und die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende, von der Gemeindeversammlung am 8. Juni 2021 beschlossene BNO richten sich nach diesen neuen Bestimmungen.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Unterdorf", beschlossen vom Gemeinderat Fischbach-Göslikon am 16. März 2026 wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Stephan Attiger
Landammann

Verteiler

- Gemeinderat, Alte Landstrasse 27, 5525 Fischbach-Göslikon
- 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.