



KANTON AARGAU

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

**Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost**  
Oliver Hager, dipl. Arch. FH / Raumplaner ETHZ  
Kreisplaner  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
062 835 32 72  
oliver.hager@ag.ch  
www.ag.ch/raumentwicklung

Reg.-Nr.			Prot.-Nr.		
	GR	RL	GL	AL	FB
Aktenführung				BuP	
Entscheid	GR				
	15. Okt. 2021				
Antrag					
Mitwirkung					
Information		AM			

Gemeinderat Fislisbach  
Badenerstrasse 30  
5442 Fislisbach

15.10.21/ol

12. Oktober 2021

**ANTWORTSCHREIBEN ZU GEMEINDERÄTLICHER STELLUNGNAHME VOM 06.09.2021**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.24 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Fislisbach  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Badenerstrasse Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 6. September 2021 nahm der Gemeinderat zum abschliessenden Vorprüfungsbericht (aVP) der Abteilung Raumentwicklung (ARE) betreffend Gestaltungsplan (GP) "Badenerstrasse Ost" (datiert vom 21. Juli 2021) Stellung. Dabei werden kommunale Hinweise, Vorbehalte und Fragestellungen zum aVP kommuniziert.

In Absprache mit Nils King, Leiter Bau und Planung der Gemeinde Fislisbach, erläutert die ARE nachfolgend ihre Haltung zu der gemeinderätlichen Stellungnahme. Dabei folgt sie inhaltlich der Struktur des Schreibens des Gemeinderats. Da es sich hiermit nicht um eine umfassende (weitere) kantonale Vorprüfung handelt, besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit der nachfolgenden Ausführungen.

**1. Verbindlichkeit des Richtkonzepts**

Die Ausführungen zur Verbindlichkeit des Richtkonzepts im zweiten Absatz der Ziffer 3.3.2 Siedlungsqualität beziehen sich hauptsächlich auf die Grundeigentümergebindlichkeit. Es ist aber unstritten, dass das Richtkonzept "Badenerstrasse K268" (vom 2. Juli 2014) eine wichtige Grundlage für den vorliegenden Rahmengestaltungsplan darstellt.

In § 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden die Rahmenbedingungen für behördenverbindliche Planungsinstrumente geschaffen. Dabei wurde festgehalten, dass kommunale Richtpläne als behördenverbindlich erklärt werden können. Ob das Richtkonzept diesen Anforderungen genügt, ist fraglich. Dies gilt es noch zu verifizieren.

Abschliessende Vorprüfungsberichte werden grundsätzlich nicht mehr angepasst. Sollte die Gemeinde eine neue abschliessende Vorprüfung benötigen, dann ist die überarbeitete Sondernutzungsplanung formell nochmals zur kantonalen Vorprüfung einzureichen. Alternativ kann die Gemeinde


einen Bericht zum Umgang mit den Vorbehalten und Hinweisen der kantonalen Vorprüfung im Rahmen der öffentlichen Auflage ebenfalls auflegen. Eine Überprüfung der angepassten Sondernutzungsplanung durch den Kanton findet dann im Genehmigungsverfahren statt.

Somit kann der aVP aus inhaltlichen und formellen Gründen nicht angepasst werden.

## **2. Freihalteraum für langfristigen Ausbau der Kantonsstrasse**

Es handelt sich diesbezüglich im aVP um einen Hinweis und nicht um einen Vorbehalt.

Die Dimensionierung des langfristigen Ausbaus der Kantonsstrasse von 9,5 m wird im Planungsbericht im Kapitel 4.4.1 erläutert. Dies ist auch nachvollziehbar, da die kantonale Radroute heute in diesem Abschnitt im Mischverkehr verläuft. Bezüglich der Freihaltbereiche der Anlieferung wird im GP mit einem 1,5 m Abstand zur Gehweg-Hinterkante reagiert, bezüglich der Sichtzonen hingegen nicht. Darauf bezieht sich der kantonale Hinweis.

Die Erläuterungen zum kantonalen Hinweis sind nachvollziehbar und das gewählte Vorgehen mit der Definition der Sichtzonen wird zugestimmt. Die konkrete Anordnung erfolgt im entsprechenden Baubewilligungsverfahren und anhand der dazumal massgebenden Gehweg-Hinterkante.

## **3. Belasteter Boden**

Dieser Punkt wurde für die finale kantonale Vorprüfung bereinigt und im aVP nicht erkannt. Bitte entschuldigen Sie das Versehen.

## **4. Verkehrserschliessung und bestehende Gebäude**

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.

## **5. Verortung und Gestaltungsvorschriften Freiräume**

Die neuen Bestimmungen in § 6 Abs. 2 SNV dienen sicher zur Qualitätssicherung der Freiräume. Sämtliche anderen Hinweise zu den Freiräumen wurden negiert. Das ist aus fachlicher Sicht zu bedauern. Die diesbezüglichen Zielvorgaben in § 5 Abs. 1 BNO werden somit nur minimalst erreicht. Der Vorbehalt kann aber trotzdem als bereinigt erachtet werden.

## **6. Mindestausnutzung**

Grundsätzlich liegt es in der Kompetenz der Gemeinde Nutzungsziffern vorzusehen (§ 50 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Vorliegend verzichtet die Gemeinde zwar im Rahmen der BNO auf die Festlegung einer Ausnutzungsziffer (§ 28 BNO), für gestaltungsplanpflichtige Gebiete soll gemäss § 5 Abs. 1 BNO die Festlegung einer Mindestausnutzungsziffer jedoch möglich sein beziehungsweise wird sogar verlangt.

Ob die Zielvorgabe in § 5 Abs. 1 BNO bezüglich der Erreichung einer verdichteten Bauweise mit der vorgeschlagenen Mindestdichte von 0,4 erreicht wird, kann anhand der vorliegenden Grundlagen nicht beurteilt werden. Die Mindestdichte ist aber vermutlich zu tief angesetzt. Dies gilt es noch zu verifizieren.


## 7. Gemeinschaftliche Anlagen der Pflichtparkplätze

Die Bedingung zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Anlage für Pflichtparkplätze wurde nun in § 9 Sondernutzungsvorschriften (SNV) genügend umgesetzt und die Zielvorgabe in § 5 Abs. 1 BNO berücksichtigt.

## 8. Weiteres Vorgehen

Es wird empfohlen, den Umgang mit den kantonalen Vorbehalten und Hinweisen aus dem aVP in geeigneter Weise zumindest vor der öffentlichen Auflage darzulegen. Alternativ kann eine bereinigte Planvorlage zu einer weiteren kantonalen Vorprüfung eingereicht werden.

Freundliche Grüsse



Martin Schneider  
Sektionsleiter



Oliver Hager  
Kreisplaner

Verteiler

- Scheidegger und Partner AG, Martinsbergstrasse 46, 5400 Baden