

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

12. Juni 2024

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.13.6 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Gipf-Oberfrick  
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan (BZP), 1:2'000 vom 29. April 2024
- Kulturlandplan (KLP), 1:5'000 vom 29. April 2024
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 29. April 2024

**Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 29. April 2024
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 29. April 2024
- BZP – Plan der Änderungen, 1:2'000 vom 29. April 2024
- BZP – Übersichtsplan Ein- und Auszonungen, 1:2'000 vom 29. April 2024
- KLP – Plan der Änderungen, 1:5'000 vom 29. April 2024
- BNO, Synopse vom 29. April 2024
- Mitwirkungsbericht vom 27. Juni 2022
- Masterplan Kernzone, Bericht mit Plänen vom 9. März 2015
- Kommunaler Energieplan Gipf-Oberfrick, Erläuterungsbericht vom 27. März 2018
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 19. März 2018
- Räumliches Gesamtkonzept (RGK) vom 15. Februar 2016

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die aktuell rechtskräftige Nutzungsplanung wurde vom Grossen Rat am 11. März 1997 genehmigt. Zwischen 2002 und 2004 erfolgten untergeordnete Teilrevisionen des KLP beziehungsweise BZP. 2009 wurde eine revidierte BNO genehmigt. Auf eine Gesamtrevision wurde damals explizit verzichtet. Seither haben sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist angezeigt.

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick legt insbesondere folgende Schwerpunkte fest: Massnahmen zur Innenentwicklung, Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe, Neuregelung der Kernzonenbestimmungen, Überprüfung der Schutzobjekte, Einführung neuer Bestimmungen zur Energieversorgung, Überarbeitung der Vorschriften zum Parkieren sowie die Umsetzung des Hochwasserschutzes und der Gewässerräume.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Gipf-Oberfrick grenzt direkt an das regionale Zentrum Frick; die beiden Gemeinden werden lediglich durch einen Gleisbogen getrennt, womit die Gemeinden als ein Siedlungskörper in Erscheinung treten. Als ländliche Entwicklungsachse gemäss Raumkonzept Aargau (R1) und mit Rücksicht auf die spezielle Lage der Gemeinde übernimmt Gipf-Oberfrick im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Gipf-Oberfrick in mehreren Planungsinstrumenten dargelegt. Erarbeitet wurden ein Masterplan Kernzone, ein kommunales Entwicklungsleitbild (KEL) und RGK, eine Entwicklungsvision Dorfmitte, der KGV und ein kommunaler Energieplan. Gestützt auf diese strategischen Grundlagen wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Die Bevölkerung wurde wiederholt und stufengerecht in die Erarbeitung dieser Instrumente eingebunden. Damit hat Gipf-Oberfrick die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung in wichtigen Themenbereichen inhaltlich sehr gut vorbereitet. Das Vorgehen der Gemeinde ist vorbildlich und wird ausdrücklich gewürdigt.

Mit der Vorlage werden die übergeordneten Rechtsänderungen umgesetzt, die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung verbessert und gute Voraussetzungen zur Stärkung des Zentrums geschaffen. Im Kulturland werden die wertvollen Kulturlandschaften und Naturwerte unter Berücksichtigung der Landwirtschaft vorbildlich gesichert. Die vorliegende Nutzungsplanung der Gemeinde Gipf-Oberfrick setzt damit die Erkenntnisse aus dem KEL im Rahmen der kantonalen und eidgenössischen Vorgaben sachgerecht um.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen**

Die kantonalen Grundlagen wurden sachgerecht berücksichtigt.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan (RP)**

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2020 nimmt der Planungsverband Fricktal Regio Stellung zur vorliegenden Gesamtrevision. Der Planungsverband stellt fest, dass sich die Ausrichtung der Gesamtrevision mit der übergeordneten Stossrichtung der Planungsregion deckt und daher grundsätzlich unterstützt wird. Der Planungsverband empfiehlt der Gemeinde, das regionale Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) als weitere Planungsgrundlage in der Gesamtrevision zu berücksichtigen. Fricktal Regio stellt weiter fest, dass die Bauzonen der Gemeinde zu gross dimensioniert seien und es aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht ersichtlich sei, inwiefern die Gemeinde Auszonungen geprüft habe. Die Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde (Zentrumsentwicklung, Entwicklung des Schlüsselgebiets "Dörrmattrai") werde jedoch unterstützt. Ebenfalls gewürdigt werden die Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität und für den Ortsbildschutz.

Die Landschaftsqualität wird von der Region als zentraler Standortfaktor betrachtet. Die diesbezügliche Umsetzung der Ergebnisse des RGK könnte aus regionaler Sicht mit der vorliegenden Gesamtrevision besser erfolgen. Der Schutz der wichtigsten Naturobjekte sei jedoch sichergestellt. Besonders hervorgehoben wird die neu eingeführte Grünflächenziffer (GZ) zum Schutz und Erhalt der Freiräume und zur Förderung einer klimagerechten Siedlungsentwicklung.

Hinsichtlich der Abstimmung Siedlung und Verkehr wird auf den KGV verwiesen. Eine Würdigung allfälliger Massnahmen erfolgt nicht. Dass die Region bei der Erarbeitung des KGV nicht miteinbezogen wurde, wird hingegen gerügt. Die Vorlage ist gemäss Planungsverband mit den Interessen der Region vereinbar und gilt somit als regional abgestimmt.

### **Jurapark Aargau**

Gemäss Art. 23g Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 20 und 21 Verordnung über die Pärke von nationaler Bedeutung (PäV) hat der Jurapark Aargau zum Zweck, die Qualität von Natur und Landschaft zu erhalten und aufzuwerten sowie eine nachhaltig betriebene Wirtschaft zu fördern, die den ländlichen Raum des Parkgebiets wirtschaftlich stärkt (Gewerbe, Land- und Waldwirtschaft, Tourismus).

Die Parkgemeinden haben sich im Parkvertrag verpflichtet, ihre eigenen Aktivitäten und raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere ihre Ortsplanungen, auf die strategischen Ziele des regionalen Naturparks gemäss den Tätigkeitsfeldern der Vierjahresplanung auszurichten.

Die Vertragsgemeinden des Juraparks Aargau sind gehalten, im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland darzulegen, inwiefern die strategischen Ziele des Juraparks mit der kommunalen Planungstätigkeit unterstützt sowie umgesetzt werden und inwiefern eine aktive Abstimmung mit der Parkträgerschaft erfolgt ist.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2) ist umschrieben, inwieweit die vorliegende Planung auf die strategischen Ziele des Naturparks ausgerichtet ist.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die heutigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 106,09 ha auf. Davon sind ca. 96,53 ha überbaut und ca. 9,56 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,66 ha Wohn- und Mischzonen, 0,29 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,6 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Anhang 2 im Planungsbericht vom 29. April 2024).

### 3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Festlegung einer neuen Zentrumszone mit entsprechenden Vorschriften
- Gestaltungsplanpflicht für das Schlüsselgebiet "Dörrmattraï" und das Handlungsgebiet in der neuen Zentrumszone
- Abschaffung des Mehrlängenzuschlags und der maximalen Gebäudelängen
- Dach-, Attika- und Untergeschossflächen sollen nicht mehr der Ausnützungsziffer (AZ) angerechnet werden
- Steigerung der zulässigen Gesamthöhen in den Wohn- und Mischzonen

Die Gemeinde sieht damit vor allem eine Lockerung der Bauvorschriften zur Erreichung der Ziele zur Innenentwicklung vor. Die bisherige markante Steigerung der Einwohnerdichten und die Ausführungen in Anhang 1 zeigen plausibel, dass sich damit in der Gemeinde Gipf-Oberfrick nachfragebedingt die kantonalen Richtwerte erreichen lassen.

#### Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha), woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 580 Personen resultiert.

Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde sollen sich die Reserven nur mit durchschnittlich 70 Einwohnerinnen und Einwohner (E) entwickeln. Die gemäss Richtplan anzustrebende Einwohnerdichte in den unbebauten Wohn- und Mischzonenreserven wird mit der Planung damit sachgerecht sichergestellt.

Wesentlich dafür ist die ausreichend dichte Entwicklung des Schlüsselgebiets "Dörrmattraï". Zur Wahrung der dokumentierten Zukunftsaussichten wird sachgerecht die Mindestdichte von 70 E/ha in den Zielvorgaben für den Gestaltungsplan (GP) festgehalten.

#### Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat für eine ländliche Achsen-Gemeinde eine unter der Richtplan-Annahme liegende Einwohnerdichte, die seit 2012 um fast +5 E/ha erhöht werden konnte.

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 44 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 von 50 E/ha dürfte in der folgenden Planungsperiode erreicht werden. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf rund 300 E abgeschätzt. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde soll dies mit liberaleren Bauvorschriften erreicht werden.

#### Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Die Gemeinde sieht nebst kleineren Arrondierungen und der Auszonung zur Umlagerung OeBA keine Auszonungen vor. Die Gemeinde hat aufgrund der gegenüber den massgebenden Richtplangvorgaben zu gross dimensionierten Bauzonen gestützt auf Art. 15 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG) Auszonungen geprüft. Das Beibehalten aller Bauzonenreserven wird hinsichtlich der sachgerechten Dimensionierung der Bauzone in Kapitel 8.2.4 des Planungsberichts begründet. Insbesondere ist zu erwähnen, dass das aufgrund der Zonenrandlage potenziell für eine Auszonung geeignete Gebiet "Dörrmattraï" in nächster Nähe zum Bahnhof Frick und damit im Umgebungsbereich

des als Zwischenergebnis im Richtplan enthaltenen Wohnschwerpunkts (WSP) liegt. Die Beibehaltung als Bauzone erscheint mit Blick auf die verkehrlich zentrale Lage zum heutigen Zeitpunkt planerisch sinnvoll. Mit einer Einwohnerdichte von 70 E/ha wird zwar nicht die für einen WSP geforderte Dichte erreicht, jedoch das Potenzial aufgrund der Hanglage und der Zonierung im Ortsbildhintergrund maximal ausgeschöpft und ein vertretbarer Übergang zur späteren Umsetzung des WSP Frick geschaffen. Dies ist sachgerecht.

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2036 [R-I-A]**

Wächst die Bevölkerungszahl ab jetzt mit der vom Richtplan angenommenen Rate, so würde sie per 2036 etwa 4'200 Personen betragen. Das Fassungsvermögen der Gemeinde Gipf-Oberfrick beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 4'800 Personen (davon rund 115 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2036 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 44 auf rund 50 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Gipf-Oberfrick ist im Vergleich zu den Richtplanvorgaben ausgewogen.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### **3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)**

Gesamthaft verfügt Gipf-Oberfrick über rund 6 ha Gewerbeflächen, wovon 0,51 ha noch unüberbaut sind. Mit der neu geschaffenen Zentrumszone werden zudem weitere Möglichkeiten für nicht störendes Gewerbe in der Ortsmitte geschaffen. Weiter verfügt die Gemeinde über rund 6,4 ha in der Zone für OeBA, wovon noch rund 0,35 ha unbebaut sind. Gemäss Planungsbericht sind die verbleibenden Flächen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung ausreichend. Die Gemeinde hat sich mit dem Sachthema auseinandergesetzt. Die Dimensionierung ist aus fachlicher Sicht zweckmässig.

### **3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Arrondierungen**

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen der Strassenflächen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (Fall d, bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird diesbezüglich nicht fortgeschrieben.

#### **Umlagerungen von Bauzonen**

Diverse Zonenrandkorrekturen werden sachgerecht mittels Auszonungen kompensiert. In Kapitel 7.1.5 des Planungsberichts findet sich eine detaillierte Bilanz. Die Ausmasse der Siedlungsgebietsflächen als auch der Fruchtfolgeflächen (FFF) bleiben unverändert.

Unter anderem erfolgt eine Bereinigung der rechtswidrigen Nutzung auf Parzelle 796. Die lokal vorgesehene Umlagerung ist als Grenzfall vertretbar. Eine spätere Auslegung der Bauzoneneinbuchung als Baulücke im Sinne von Planungsanweisung 3.5 wird jedoch ausgeschlossen.

#### **Wichtigste Umzonungen**

Das Zentrum der Gemeinde soll von der Kernzone neu der Zentrumszone zugewiesen werden. Die neue Zone soll die Grundlage zur baulichen Erneuerung und qualitativen Weiterentwicklung der Dorfmitte schaffen. Eine Vorgabe von Mindestdichten ist nicht vorgesehen. Bei der Berechnung des Fassungsvermögens wird von einer Dichte von 130 E/ha bis 2040 ausgegangen. Im Vergleich zur Kernzone wird die zulässige Anzahl Vollgeschosse auf 3 begrenzt, die Nettoladenfläche auf maximal

3'000 m<sup>2</sup> erweitert. Die gesamte Fläche wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Zielvorgaben sind grundsätzlich sachgerecht.

Mit der neuen vorgesehenen Wohn- und Arbeitszone 2 Geschosse (WA2) soll ein alteingesessener Betrieb langfristig am Standort gesichert werden. Mit einer Ergänzung in § 7 Abs. 4 BNO wird die ortsbauliche Einpassung gewährleistet. Die planerische Reaktion zur langfristigen Sicherung des ansässigen Betriebs wird damit unter Berücksichtigung und Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten gewährleistet.

### Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz (vgl. Kapitel 7.1.5 Planungsbericht):

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG <sup>1</sup>
<b>Planungsanweisung 1.2</b>			
Total/Saldo	±0,00 ha	±0,00 ha	±0,00 ha FFF
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
Total/Saldo	-0,12 ha	±0,00 ha	±0,00 ha FFF
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>-0,12 ha</b>	<b>±0,00 ha</b>	<b>±0,00 ha FFF</b>

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

### Mehrwertabgabe und Baupflicht

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

### 3.3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

### Ortsbildentwicklung

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Aus fachlicher Sicht werden die Ortsbildqualitäten sowohl im nordöstlichen als auch im südwestlichen Ortsteil als weitgehend intakt und weiterhin erhaltenswert beurteilt (Gebiete 1–3 und 5 gemäss ISOS). Die teils angepasste Zuweisung zur Kernzone und die Bestimmungen in § 8 BNO sind sachgerecht (insbesondere Abbruchverbot, Schutz der Hofräume durch Restriktionen in zweiter und dritter Bautiefe, Masterplan Kernzone als ergänzende Beurteilungsgrundlage, Material- und Farbkonzept, Umgebungsplan).

<sup>1</sup> Landwirtschaft Aargau

## **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen GP erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]).

Für das Gebiet "Dörrmatrai" und die neue Zentrumszone wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Vorschriften dazu sind in den §§ 3, 9 und im Anhang I BNO formuliert.

Die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für das Schlüsselgebiet "Dörrmatrai" und die dafür festgelegten Zielvorgaben insbesondere auch die Einwohnerdichtevorgaben sind sachgerecht und zweckmässig.

Die angestrebte Zentrumsentwicklung ist ein Bedürfnis aus der Bevölkerung und auch aus ortsbaulicher Sicht im besagten Bereich nachvollziehbar. Der dafür vorgesehenen Zentrumszone kommt künftig eine ungemein wichtige Scharnierfunktion zu. Mittels auf den ländlichen Raum angepasster, moderner ortsbaulicher Konzepte und Architektur gilt es, einerseits eine neue, lebenswerte Ortsmitte zu definieren und andererseits die beiden historisch geprägten Ortsteile "Mitteldorf" und "Bäuerlicher Ortsteil" zusammenzubinden. Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht ist zweckmässig.

## **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Sämtliche Objekte aus dem 2011 aktualisierten Bauinventar werden sachgerecht als Kulturobjekte gemäss § 21 BNO und als Substanzschutzobjekte gemäss § 22 BNO umgesetzt. Beim Steinspeicher Landstrasse 22 (GIO933) beschränkt sich der Schutzzumfang auf den mit der Jahreszahl "1694" datierten Türsturz. Dies ist sachgerecht.

Die Gartenanlagen werden gemäss Internationalem Rat für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) teilweise als eigenständige Schutzobjekte umgesetzt (Inventarobjekte 1, 4 und 7). In § 8 Abs. 3 BNO werden die Vorgärten explizit mitaufgezählt, wodurch dem Gemeinderat eine gewisse Handhabe zum Schutz der übrigen schützenswerten Gartenanlagen gegeben wird. Dies ist sachgerecht.

## **Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung**

Der Schutz der Grün- und Freiräume ist gemäss einer 2014 durchgeführten Umfrage eines der wichtigen Bedürfnisse aus der Bevölkerung.

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist für die Gestaltung und Wirkung im Ortsbild ebenso wichtig wie die Gestaltung der Bauten. Auch bei dieser Umgebungsgestaltung sind die charakteristischen Merkmale des bestehenden Ortsbilds wie Vorplätze, Vorgärten, Obstgärten, Bäume im Strassenraum und im Bereich von Plätzen usw. in einer zeitgemässen Form beizubehalten oder wiederherzustellen. Die Gemeinde sieht insbesondere mit den Bestimmungen zur Kernzone, Zentrumszone und Anhang I und II der BNO zielführende Vorschriften zum Erhalt der bestehenden Aussenräume innerhalb des Siedlungsgebiets vor.

## **Natur im Siedlungsgebiet**

Mit vorliegender Nutzungsplanung werden alle bisherigen Naturschutzobjekte übernommen. Neu werden am Siedlungsrand ortsbildprägende Baumalleen aufgenommen. Die neuen Vorschriften zu Siedlungsränder, Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sowie Lichtemission tragen weiter dazu bei, das Ortsbild und die Natur im Siedlungsraum zu erhalten und weiter zu fördern.

## **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde

insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Die Gemeinde führt hierzu aus, dass mit der Entsiegelung und Begrünung von Flächen sowie der Öffnung von Gewässern die Belastungssituation in Zukunft in den Wohnquartieren generell verbessert werden kann. Die neu eingeführte GZ soll helfen, die bestehenden Grünräume im Siedlungsgebiet zu erhalten und auf versiegelten Flächen neue Grünräume zu schaffen. Weitere konkrete Vorgaben sind in der BNO nicht vorgesehen. Dennoch ist sich die Gemeinde bewusst, dass sie in den grösseren Entwicklungsgebieten darauf achten muss, dass entsprechende Grünflächen in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen entstehen und auch für die Nachbarschaft zugänglich sind. Weiter sollen mittels Baumalleen weitere Fuss- und Velowege beschattet und die Verbindungen zwischen dem Siedlungsgebiet und den Grün- und Freiflächen an den Hängen aufwertet werden, was die Gemeinde an diversen Orten bereits vorbildlich umgesetzt hat.

### **3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

In Kapitel 7.1.10 des Planungsberichts wird weitgehend sachgerecht auf die Thematik der Abstimmung von Siedlung und Verkehr eingegangen.

Gemäss dem KGV liess die Gemeinde im Juni 2016 während einer Woche Verkehrszählungen durchführen und konnte somit entsprechende Erkenntnisse gewinnen. Anhand der Prognosen der Bevölkerungs- und Verkehrsentwicklung wird, unter anderem auch aufgrund der getroffenen Massnahmen, die in der BNO aufgenommen wurden, auch künftig nicht mit einer starken Verkehrszunahme gerechnet.

### **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Die von der Gemeinde erarbeiteten Planungsinstrumente sind aus verkehrlicher Sicht aufeinander abgestimmt; die Erkenntnisse aus dem KGV wurden in der vorliegenden Gesamtrevision angemessen berücksichtigt.

### **Parkierung**

Der grösste Teil des Wohngebiets weist die ÖV<sup>2</sup>-Güteklasse D auf. Mit der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Frick (ÖV-Güteklasse B) besteht bedeutendes Potenzial, um eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung anzustreben, die der Umsetzung der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU" beziehungsweise den neuen Richtplanvorgaben in Kapitel M entspricht. Insbesondere die Vorschriften zur Parkfelderanzahl (§ 41 BNO), der autoarmen Nutzung (§ 42 BNO) und dem Mobilitätskonzept (§ 43 BNO) sind im Sinne der kantonalen Strategie ausformuliert und werden ausdrücklich positiv gewürdigt.

### **Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

Gemäss Eingabe sind in den Zonen WG2, WG3 und der Kernzone kleinere publikums- oder verkehrsentensive Nutzungen bis 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. In der Zentrumszone werden insgesamt maximal 3'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen, was lagegerecht ist.

In der Arbeitszone werden die zulässigen maximalen Verkaufsflächen örtlich konkret in § 10 BNO festgelegt. Das ist sachgerecht.

### **Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht**

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanpflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm zu erfolgen. Die von der Gemeinde vorgesehenen Gebiete mit Erschliessungsplanpflicht sind zweckmässig.

---

<sup>2</sup> Öffentlicher Verkehr

### **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

#### **Hinweis Regulierungsgebiet und Entwässerungsanlagen**

Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot sowie der Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Güterregulierung fand im Jahr 1994 mit der Schlusszahlung ihren Abschluss. Die Frist hinsichtlich der Rückerstattungspflicht ist abgelaufen.

Im betreffenden Gebiet befinden sich keine subventionierten Entwässerungsanlagen (Drainagen).

#### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Das landwirtschaftliche Kulturland ist die betriebliche Grundlage der Aargauer Landwirtschaft. Diese natürliche Ressource ist für die regionale Nahrungsmittelproduktion unentbehrlich. Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2).

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF bleibt unverändert.

#### **Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet**

Gemäss der Betriebsdatenerhebung befinden sich aktive Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet in der Kernzone. Die Landwirtschaft ist in dieser Zone als zulässige Nutzung vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

#### **3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen**

Für konkrete planungspflichtige Bauvorhaben der Landwirtschaft können Gemeinden in der Nutzungsplanung Speziallandwirtschaftszonen festlegen. Die Festsetzung von Speziallandwirtschaftszonen erfolgt im Rahmen einer umfassenden Interessensabwägung und Standortevaluation.

Die Speziallandwirtschaftszone im Gebiet "Birkenhof" wird beibehalten, was sachgerecht begründet wird. Die Speziallandwirtschaftszone am Standort im Gebiet "Tal" wird aufgehoben. Weil gemäss der Betriebsdatenerhebung keine bodenunabhängige Nutztierhaltung mehr ausgewiesen wird, ist dies sachgerecht.

#### **3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) "Äntel", "Südhang/Unterberg" und "Talhof" werden durch Zuweisung in Naturschutzzonen sachgerecht gesichert.

Im vorliegenden KLP werden die bestehenden Naturschutzzonen von kommunaler Bedeutung übernommen. Mit der Neuaufnahme der Naturschutzzonen "Dürstli" und "Winterhalde" sowie diverser Naturobjekte (Hecken, Weiher, Baumalleen, Hochstammbestand) werden die bestehenden Naturwerte aufrechterhalten und die nicht mehr vorhandenen Naturobjekte kompensiert. Die ehemaligen Kleinväldchen wurden als Hecken unter Schutz gestellt, sofern sie nicht bereits Teil einer Naturschutzzone waren. Das ist sachgerecht.

#### **Pufferzonen**

Es wurde geprüft, ob bei den im KLP festgelegten Naturschutzzonen ein Nährstoffpufferbedarf besteht (Art. 14. Abs. 2 lit. d NHV<sup>3</sup>; § 9 Abs. 1 NSV<sup>4</sup>). Die erforderlichen Nährstoffpufferzonen um die NkB "Äntel", "Südhang/Unterberg" und "Talhof" sowie um die kommunalen Naturschutzzonen "Dürstli" und "Winterhalde" werden sachgerecht im KLP als überlagerte Schutzzonen festgelegt. Die

---

<sup>3</sup> Verordnung über den Natur- und Heimatschutz

<sup>4</sup> Naturschutzverordnung

Bezeichnung des Pufferzonentyps sollte in der Legende oder im Plan noch präzisiert werden. (**wichtiger Hinweis**)

Gemäss Empfehlung wurden die Schutzbestimmungen zu den Pufferzonen in § 14 BNO ergänzt. Die Bestimmung selbst ist sachgerecht. Da es sich jedoch um eine überlagerte Schutzzone handelt, wäre eine Verschiebung des Paragraphen in das Kapitel 3.4 in der BNO angemessen. (**wichtiger Hinweis**)

### **3.4.4 Überlagerte Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzone**

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind vollständig umgesetzt.

Die Sicherung des Siedlungstrenngürtels zwischen Gipf-Oberfrick und Wittnau ist durch die Zuweisung zur Landschaftsschutzzone angemessen erfolgt.

#### **Wildtierkorridor und überregionale Ausbreitungsachse**

Durch den westlichen und südlichen Teil des Gemeindegebiets verlaufen überregionale Ausbreitungsachsen für Wildtiere. Diese werden im vorliegenden KLP mit einer Landschaftsschutzzone überlagert und speziell gekennzeichnet. In § 17 Abs. 5 BNO ist eine sachgerechte Bestimmung enthalten.

#### **Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN<sup>5</sup>)**

Der westliche Teil des Gemeindegebiets befindet sich im BLN "Baselbieter und Fricktaler Tafeljura" (1105). Eine sachgerechte Auseinandersetzung mit den Schutz- und Entwicklungszielen der BLN-Objekte erfolgt im Planungsbericht (Kapitel 5.3 und 7.2.4). Mit den Festlegungen im KLP werden die Schutzziele des BLN sachgerecht erfüllt.

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

##### **Öffentliche Gewässer**

Sowohl im BZP als auch im KLP sind sämtliche öffentliche Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (BZP und KLP) vollständig und sachgerecht dargestellt.

##### **Umsetzung Gewässerräume**

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick setzt die Gewässerraumvorschriften für sämtliche Gewässer in Form von überlagernden Gewässerraumzonen um. Einzig für die Gewässer im Wald wird keine Umsetzung vorgenommen, was jedoch der kantonalen Empfehlung entspricht.

**Bruggbach/Altbach:** Beim Bruggbach wird im obersten Abschnitt ab der Grenze zu Wittnau bis zur Einmündung des Mosterbachs eine Gewässerraumbreite von 25 m umgesetzt. Im Abschnitt ab Einmündung des Mosterbachs bis zur Gemeindegrenze von Frick wird eine Gewässerraumbreite von 26 m vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

---

<sup>5</sup> Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

**Märtengraben:** Im obersten Abschnitt des Märtengrabens ist dieser eingedolt. Im Grenzbereich zur Gemeinde Frick, auf der Parzelle 2177, wird eine sachgerechte Gewässerraumzone von 14 m Breite und im unteren eingedolten Abschnitt von 12,5 m festgelegt.

**Rüestelbächli:** Innerhalb Baugebiet wird im Bereich des Perimeters des Erschliessungsplans "Gänsacker", in dem eine Bachverlegung festgelegt wird, auf die Darstellung des Gewässerraums verzichtet. Sachgerecht wird im Planungsbericht ausgeführt, dass an dem Gewässerabschnitt ohne flächige Gewässerraumbezeichnung bis zur Bachprojektgenehmigung die Übergangsbestimmung nach Bundesrecht (Gewässerschutzverordnung [GSchV]) weiterhin anzuwenden ist.

### 3.5.2 Hochwassergefahren

#### Hochwassergefahrenzonen

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mittels Hochwassergefahrenzonen auf dem BZP und dazugehörige Bestimmungen in die BNO sachgerecht um (Vorschriftenmodell). Die Hochwassergefahrenzonen werden folgerichtig auf dem BZP dargestellt. Die Bestimmungen zu den Hochwassergefahrenzonen in § 30 BNO sind sachgerecht.

#### Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

In der Gemeinde Gipf-Oberfrick ist das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der Bauzone nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt.

Der Hochwasserschutz von nicht verorteten Gebieten und des Oberflächenabflusses ist mit § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" geregelt. Sachgerecht enthält die vorliegende Nutzungsplanung keine diesbezüglichen Festlegungen.

### 3.5.3 Wald

#### Waldareal

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den BZP und den KLP übernommen.

**Hinweis:** Im Bereich der Mergelgrube auf Parzelle 2359 wird im KLP zu viel Wald dargestellt. Die entsprechende Rodungsetappe für die Mergelgrube wurde 2021 ausgeführt und das Waldareal 2022 in der amtlichen Vermessung nachgeführt.

#### Naturschutzzonen im Wald

Die Altholzinseln und Naturwaldreservate, das Spezialreservat Chalofen und die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan sind sachgerecht im KLP umgesetzt.

Die im Wald liegenden Teile der NkB gemäss Richtplan werden sachgerecht als Naturschutzzone Wald (Kategorie N) umgesetzt. Dies sind im Gebiet Geindel die Waldflächen des NkB Äntel (Nr. 109), im Gebiet Dürre mit einer Ausnahme die Waldflächen des NkB Südhang (Nr. 110) und im Gebiet Talhof/Burgmatte/Wanne die Waldflächen des NkB Talhof (Nr. 111).

Der Wald auf Parzelle 2037 (Dürstli) und eine Teilfläche auf Parzelle 2193 (Winterhalde) wird sachgerecht als Naturschutzzone Wald (Kategorie N) festgelegt. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von Flächen im KLP kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit der Abteilung Wald zu besprechen.

Nördlich und südlich der Mergelgrube sind im KLP zwei Naturschutzzonen eingetragen und mit dem Buchstaben "S" beschriftet. In der Legende fehlt die Kategorie "S" und auch in der BNO gibt es keine Bestimmungen für diese Kategorie. Bitte prüfen und anpassen. (**wichtiger Hinweis**)

### 3.5.4 Umweltschutz

#### Lärm

Mit der Planung sind diverse kleinere Einzonungen vorgesehen, die alle nicht im direkten Einflussbereich der Kantonsstrasse K488 und auch nicht im Bereich der Bahnlinie der SBB liegen. Somit kann ohne genauere Betrachtung davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen von Art. 29 Lärm-schutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind.

#### Störfallvorsorge

Im Planungsbericht wird sachgerecht festgehalten, dass sich gemäss Chemierisikokataster die Eisenbahnlinie Basel–Zürich mit einem Konsultationsbereich von 100 m im Planungsgebiet befindet.

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung gibt es aus raumplanerischer Sicht keine risikorelevante Änderung gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" und daher ist keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich.

### 3.5.5 Archäologie

Die Ausführungen in Kapitel 8.3.5 des Planungsberichts sind sachgerecht.

### 3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Der Einbezug des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) in die revidierte Ortsplanung überzeugt durch eine konsequente Berücksichtigung der relevanten Aspekte. Alle Objekte mit Substanz sind in den Nutzungsplänen korrekt dargestellt.

## 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

► Die BNO ist sachgerecht und rechtskonform.

Es wird empfohlen, folgende Anpassungen vorzunehmen (**Hinweise**):

- § 14 BNO, Pufferzonen, sollte in Kapitel 3.4 der BNO zu den überlagerten Schutzzonen verschoben werden.
- Umgekehrt handelt es sich bei § 21 BNO, Rekultivierungszone Mergelgrube, um eine Grundnutzungszone, die ansonsten in Kapitel 3.2 aufgeführt ist.
- Gemäss § 16 Abs. 5 lit. e der BNO dürfen Naturschutzzonen durch Jagd und Fischerei nur "dem Pachtvertrag entsprechend" betreten werden. Es besteht nicht für alle Gebiete beziehungsweise Gewässer ein Pachtvertrag. Der Zusatz "dem Pachtvertrag entsprechend" sollte daher überprüft werden.

## 3.7 Verschiedenes und Formelles

Der Genehmigungsvermerk im KLP ist wie auf den übrigen Titelblättern der Vorlage auf "Kantonale Genehmigung" anzupassen. (**wichtiger Hinweis**)

## 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Corinne Stauffiger  
Sektionsleiterin



Christian Brodmann  
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter