

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Gipf-Oberfrick

8. April 2025



Stand für Gemeindeversammlung

metron

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Emanuel Han

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Andrea Keufer

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Franziska Stocker

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Steuerungsgruppe

Jos Bovens

Gemeinderat, Gesamtleitung

Georg Schmid

Vizepräsident

Regine Leutwyler (bis Ende 2021)

Gemeindeammann

Verena Buol Lüscher (ab Januar 2022)

Gemeindepräsidentin

Urs Treier

Gemeindeschreiber

Stefan Keller

Bauverwalter

Arbeitsgruppe Siedlung

Jos Bovens

Vorsitz

Urs Treier

Stefan Keller

Jürg Bichsel

Angela Deiss

Werner Fasolin (bis 15. Juli 2019)

Roger Furrer

Franziska Schmid-Schweizer

Andreas Schulte

Patrick Uebelmann (ab 15. Juli 2019)

Ursula Willenegger

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Arbeitsgruppe Landschaft

Georg Schmid

Vorsitz

Jos Bovens

Caroline Liechti

Gemeindeschreiberin II

Philipp Küng

Förster

Gabriela Hinden

Ramon Reimann

Marcel Schmid

Viktor Schwaller

Monika Weilenmann

Fabia Wyss

Auftraggeber

Gemeinde Gipf-Oberfrick

Landstrasse 43

5073 Gipf-Oberfrick

Titelbild: Luftbilddaufnahme 2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| | Zusammenfassung | 7 |
| 1 | Anlass der Gesamtrevision und Inhalt des Berichts | 9 |
| 1.1 | Anlass und Handlungsbedarf für die Gesamtrevision | 9 |
| 1.2 | Ziele und Inhalt des Planungsberichts | 9 |
| 1.3 | Übersicht der geänderten Dokumente | 10 |
| 2 | Herausforderungen und Schwerpunkte der Gesamtrevision | 11 |
| 2.1 | Herausforderungen | 11 |
| 2.2 | Schwerpunkte der Gesamtrevision | 11 |
| 2.3 | Vorgezogene Planungen | 11 |
| 3 | Bauzonkapazität und Bevölkerungsentwicklung | 17 |
| 3.1 | Bauzonkapazität und Reserven gemäss Nutzungsplan 1996 | 17 |
| 3.2 | Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung | 17 |
| 3.3 | Gegenüberstellung Reserven und erwartete Entwicklung bis 2040 | 19 |
| 4 | Räumliche Entwicklungsziele für die Gemeinde Gipf-Oberfrick | 21 |
| 4.1 | Kommunales Entwicklungsleitbild (KEL) | 21 |
| 4.2 | Räumliches Gesamtkonzept (RGK) | 21 |
| 5 | Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen | 23 |
| 5.1 | Richtplan Kanton Aargau | 23 |
| 5.2 | Jurapark Aargau | 24 |
| 5.3 | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler | 25 |
| 5.4 | Weitere übergeordnete Planungen | 26 |
| 6 | Planungsprozess | 29 |
| 6.1 | Ablauf und Beteiligte | 29 |
| 6.2 | Information und Mitwirkung der Bevölkerung | 29 |
| 6.3 | Kantonale Vorprüfung | 30 |
| 6.4 | Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen | 30 |
| 6.5 | Beschluss Gemeindeversammlung | 32 |
| 6.6 | Genehmigung Kanton | 32 |
| 7 | Änderungen der Nutzungsplanung | 33 |
| 7.1 | Nutzungsplanung Siedlung | 33 |
| 7.2 | Nutzungsplanung Kulturland | 44 |
| 7.3 | Weitere materielle Hinweise | 47 |
| 7.4 | Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | 51 |
| 8 | Auswirkungen | 61 |
| 8.1 | Auswirkungen auf das Grundeigentum | 61 |
| 8.2 | Bauzonengrösse und Fassungsvermögen | 63 |
| 8.3 | Siedlung | 69 |
| 8.4 | Öffentliche Infrastrukturen | 73 |
| 8.5 | Abstimmung von Siedlung und Verkehr | 73 |
| 8.6 | Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen | 74 |
| 8.7 | Gewässerschutz | 74 |
| 8.8 | Naturgefahren | 74 |
| 8.9 | Wald | 74 |
| 8.10 | Umwelt | 74 |

| | |
|--|----|
| Abbildungsverzeichnis | 77 |
| Tabellenverzeichnis | 79 |
| Anhang | 81 |
| Anhang 1: Herleitung Einwohnerdichten | 81 |
| Anhang 2: Rechtskräftiger Bauzonenplan, wiederaufgebaut (Stand 2022) | 83 |

Zusammenfassung

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick entwickelte sich in den letzten Jahrzehnten von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einer beliebten Wohngemeinde im Einzugsbereich des Grossraums Basel. Die intakte Landschaft, eine gute soziale Infrastruktur und vorhandene Landreserven sorgten dafür, dass auch in den letzten Jahren rege gebaut wurde.

In einer 2014 durchgeführten Umfrage sprachen sich zahlreiche Einwohnerinnen und Einwohner (fast 1'000 zurückgesendete Fragebogen) dafür aus, bei der anstehenden Ortsplanung dem Schutz der Grün- und Freiräume, dem Erhalt der Landwirtschaftsbetriebe und dem Schutz des Ortsbildes gebührend Rechnung zu tragen. Als weitere Schwerpunkte wurden u. a. die Entwicklung nach innen und die Zentrumsbildung genannt.

Der Gemeinderat hat diese Anliegen der Bevölkerung aufgenommen und seither verschiedene Grundlagen erarbeitet. Dazu gehörten u. a. Pläne und Konzepte zum Umgang mit der Kernzone oder dem Zentrum, aber auch Überlegungen zur Verkehrsentwicklung der Gemeinde oder zur zukünftigen Energieversorgung.

Der zwischen 2019 und 2022 erarbeitete Entwurf der Nutzungsplanung bot die Gelegenheit, all diese Anliegen, sofern sinnvoll, in grundeigentümerverbindliche Bestimmungen umzusetzen. Dabei konnte sich der Gemeinderat von Gipf-Oberfrick auf zwei Arbeitsgruppen (Siedlung und Landschaft) und die Fachplaner der Metron Raumentwicklung AG abstützen.

Die neue Nutzungsplanung soll das Bauen für alle involvierten Akteure (Bauherren, Nachbarn, Planer, Bauverwaltung und Gemeinderat) in vielerlei Hinsicht erleichtern, der Gemeinde aber auch die Mittel in die Hand geben, um im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung steuernd einzugreifen. Folgende Änderungen sind besonders hervorzuheben:

- Zielvorgaben für die Entwicklung des Gebiets "Dörrmattrai" und der Zentrumszone
- Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe (u. a. Gesamthöhe) und Einführung einer Grünflächenziffer zum Schutz der Freiräume
- Abschaffung des Mehrlängenzuschlags und der maximalen Gebäudelänge
- Befreiung der Flächen in den Dach-, Attika- und Untergeschossen von der Ausnützungsberechnung
- Verankerung des Masterplans Kernzone in den Kernzonenbestimmungen
- Einleitung eines Entwicklungsprozesses in der Ortsmitte mit entsprechender Zonierung (d. h. Zentrumszone) und Vorschriften
- Festlegung der Gewässerräume und der Hochwassergefahrenzonen
- Umsetzung des kommunalen Energieplans mit entsprechenden Vorschriften
- Neuregelung der Vorschriften zur Parkierung und Einführung autoreduziertes bzw. autoarmes Wohnen

Der Gemeinderat Gipf-Oberfrick ist überzeugt, mit dem vorliegenden Entwurf eine tragfähige Balance zwischen Entwicklungsmöglichkeiten und Schutz, zwischen Regulierung und Deregulierung, gefunden zu haben. Quantitativ ist mit der neuen Nutzungsplanung ein Bevölkerungswachstum bis maximal 4'700 Einwohner im Jahr 2037 möglich. Es ist nun an den Grundeigentümern und den Investoren, die neuen Möglichkeiten zu nutzen und in die Tat umzusetzen.



1 Anlass der Gesamtrevision und Inhalt des Berichts

1.1 Anlass und Handlungsbedarf für die Gesamtrevision

Die heute gültige Nutzungsplanung der Gemeinde Gipf-Oberfrick wurde letztmals 1996 (Bauzonen- und Kulturlandplan) bzw. 2009 (Bau- und Nutzungsordnung) revidiert. Die starke Siedlungstätigkeit der letzten Jahre, die geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Teilrevision Raumplanungsgesetz, Gesamtrevision Kantonalen Richtplan) und der gesetzliche Auftrag, die Nutzungsplanung alle 15 Jahre zu überprüfen, haben die Gemeinde Gipf-Oberfrick dazu bewogen, ihre Nutzungsplanung den neuen Umständen anzupassen. Dabei geht es vor allem um die Frage, wie das bestehende Baugebiet besser genutzt werden kann (Innenentwicklung) und vorhandene Qualitäten bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds erhalten werden können. Daneben sind planerische Aufgabenstellungen der letzten Jahre zu lösen (z. B. Harmonisierung der Baubegriffe, Hochwasserschutz, Gewässerräume).

1.2 Ziele und Inhalt des Planungsberichts

Das Verfassen des Planungsberichts ist neben der Erstellung der Zonenpläne und der dazugehörigen Vorschriften eine obligatorische Aufgabe der Nutzungsplanung (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV). Er ist ein einfaches Mittel zur Qualitätsförderung und -kontrolle.

Aufgabe des Berichts ist es aufzuzeigen, wie die Nutzungsplanung die übergeordneten Ziele und Vorgaben des Bundes und des Kantons berücksichtigt. Der Bericht hat zudem die Ziele der Revision aufzuzeigen und darzulegen, welche Wirkungen aufgrund der Änderungen erwartet werden. Dazu werden die Änderungen gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erläutert und begründet. Der Bericht legt ausserdem dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushalterisch genutzt werden können.

Im Planungsbericht sind die für jede raumplanerische Tätigkeit zentralen Interessenabwägungen dokumentiert. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für ein effizientes Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren. Der Planungsbericht richtet sich erstens an die Genehmigungsbehörde (Kanton) und informiert diese über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit. Zweitens richtet sich dieser Bericht an die Bevölkerung und die Grundeigentümer, die sich im Rahmen der Mitwirkung zur Gesamtrevision äussern konnten. Der Bericht ist drittens eine wichtige Grundlage für die Gemeindeversammlung, welche die Nutzungsplanung beschliesst.

Nach der Genehmigung der Nutzungsplanung ist der Bericht sowohl eine Orientierungshilfe für die Baugesuchsteller als auch für die Bewilligungsbehörde. In allfälligen Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers (Interessenabwägung).

1.3 Übersicht der geänderten Dokumente

In der nachfolgenden Tabelle sind die geänderten Dokumente, gegliedert nach ihrer Verbindlichkeit, aufgeführt:

| grundeigentümergehörig | erläuternd |
|----------------------------------|------------------------------------|
| - Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | - Synopse BNO |
| - Bauzonenplan (BZP) | - Änderungsplan BZP |
| - Kulturlandplan (KLP) | - Änderungsplan KLP |
| | - Planungsbericht nach Art. 47 RPV |
| | - Mitwirkungsbericht |

Tabelle 1: Überblick Dokumente Nutzungsplanung

2 Herausforderungen und Schwerpunkte der Gesamtrevision

2.1 Herausforderungen

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte angesichts der Nähe zu den Zentren Aarau, Basel und Zürich weiterhin hoch bleiben.

Angesichts dieser Ausgangslage liegt es u. a. an der kommunalen Raumplanung, den Wunsch der Bevölkerung nach einer qualitativen Gemeindeentwicklung mit der hohen Standortnachfrage in Einklang zu bringen. Die Herausforderungen, denen sich die Gemeinde stellen muss, betreffen u. a. die sorgfältige Entwicklung der Ortsmitte bzw. der Kernzonen, die optimale Nutzung der Baulandreserven, die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die nachhaltige Energieversorgung sowie den Schutz der Landschaft.

2.2 Schwerpunkte der Gesamtrevision

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren verschiedene Grundlagen zur Gemeindeentwicklung erarbeitet (vgl. Kapitel 2.3). Dabei handelt es sich u. a. um den Masterplan Kernzone, das Räumliche Gesamtkonzept, den Kommunalen Gesamtplan Verkehr und den Kommunalen Energieplan.

In jeder dieser Grundlagen wird ein wichtiges Thema für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Gipf-Oberfrick behandelt. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen diese Inhalte nun grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Dabei ergeben sich folgende Schwerpunkte: Massnahmen zur Innenentwicklung, Umsetzung harmonisierte Baubegriffe, Neuregelung Kernzonenbestimmungen, Überprüfung Schutzobjekte, Einführung neuer Bestimmungen zur Energieversorgung, Festlegung der Gewässerräume, Neuregelung Vorschriften Parkierung sowie Umsetzung Hochwasserschutz.

2.3 Vorgezogene Planungen

Bevölkerungsumfrage

Als Grundlage für die Erarbeitung des Räumlichen Gesamtkonzepts und der Nutzungsplanung wurde im Herbst 2014 eine Bevölkerungsumfrage durchgeführt. Alle Einwohnerinnen und Einwohner ab 16 Jahren wurden gebeten, 39 Fragen zur Entwicklung der Gemeinde zu beantworten. Von den total 2'970 verschickten Fragebogen wurden 972 beantwortet, was bei dieser umfangreichen Befragung einer überaus guten Rücklaufquote von 33% entspricht.

Die Umfrage wurde vor allem von den 40- bis 60-Jährigen rege genutzt. Die Einwohnerinnen und Einwohner sprechen sich mit einer Zweidrittelmehrheit gegen einen Zusammenschluss mit der Nachbargemeinde Frick aus. Im Zusammenhang mit der Ortsentwicklung wird eine bewahrende Haltung sichtbar. Im Vordergrund stehen der Schutz der Grün- und Freiräume, der Erhalt der Landwirtschaftsbetriebe und der Schutz des Ortsbildes. An vierter und fünfter Stelle folgen die Entwicklung nach innen sowie die Zentrumsbildung (vgl. Abbildung 1).

Frage 15:

Welche Schwerpunkte sollen mit der geplanten Ortsplanung (Siedlung und Kulturland) verfolgt werden? (Mehrfachnennungen möglich)

| | |
|-----|--------------------------------------|
| 715 | Schutz der Grün- und Freiräume |
| 606 | Erhalt der Landwirtschaftsbetriebe |
| 551 | Schutz des Ortsbildes |
| 368 | Entwicklung nach innen (Verdichtung) |
| 296 | Zentrumsbildung |
| 125 | neue Arbeitsplatzgebiete |
| 114 | neue Wohngebiete |
| 47 | neue öffentliche Bauten und Anlagen |

Abbildung 1: Auszug Resultate Bevölkerungsumfrage 2014 (Quelle: Metron)

Masterplan Kernzone

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die zunehmende Bevölkerung hatte und hat aber auch Auswirkungen auf das Ortsbild: In den Kernzonen werden die letzten freien Parzellen nach und nach überbaut, Bauernhäuser weichen modernen Wohnüberbauungen und aus Vorgärten werden Parkplätze.



Abbildung 2: Umbauprojekt in Kernzone Dorfteil Oberfrick (Quelle: Metron)

Damit das Ortsbild in einigen Jahren nicht gänzlich verschwindet, hat der Gemeinderat 2013 beschlossen, die bisherigen Planungsinstrumente wie Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bzw. Bauzonenplan (BZP) zu ergänzen. Auf der Basis einer mehrmonatigen Analyse und Auseinandersetzung mit den bestehenden Kernzonen entstand der Masterplan Kernzone¹, in dem Spielregeln für Bauvorhaben definiert wurden.

¹ Masterplan Kernzone, Metron Raumentwicklung AG, vom Gemeinderat beschlossen am 9. März 2015

Der Masterplan Kernzone ist ein behördenverbindliches Instrument für Bauvorhaben in der Kernzone. Seit 2015 wird es von der Gemeinde bei Bauprojekten in der Kernzone angewandt (vgl. Abbildung 2). Die bisherigen Erfahrungen mit dem Instrument sind gut. Vor allem die konkreten Aussagen zur gewünschten Entwicklung werden von den Bauträgern geschätzt. Es ist aber klar, dass trotz Masterplan noch Herausforderungen in der Kernzone vorhanden bleiben.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden gewisse Inhalte des Masterplans neu in die Nutzungsplanung aufgenommen. Dadurch erhöht sich deren Verbindlichkeit für die Grundeigentümer und die Bauträger. Die detaillierten Änderungen werden in den Kapiteln 7.4.2 und 7.4.5 beschrieben.

Kommunales Entwicklungsleitbild (KEL) und Räumliches Gesamtkonzept (RGK)

Die strategischen Stossrichtungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde wurden zwischen 2014 und 2016 erarbeitet und im Kommunalen Entwicklungsleitbild (KEL) bzw. im Räumlichen Gesamtkonzept (RGK) festgelegt. Die Inhalte des KEL und des RGK werden im Kapitel 4 ausführlich beschrieben.

Entwicklungsvision Dorfmitte

Das Räumliche Gesamtkonzept (RGK) der Gemeinde Gipf-Oberfrick (vgl. Kapitel 4.2) sieht vor, die Dorfmitte zu einem "modernem Zentrum" zu verdichten und weiterzuentwickeln. 2015 fand ein Brainstorming statt, an der Vertreter der Gemeinde, der Grundeigentümer, von Vereinen und Interessengruppen Ideen für die Zentrumsentwicklung sammelten. Basierend darauf wurde ein einfacher Studienauftrag durchgeführt, um konkrete Vorstellungen zur Entwicklung des Zentrums von Gipf-Oberfrick zu erhalten.

Der siegreiche Entwurf des Teams Cornus² sieht eine Abfolge von Bau- und Grünflächen vor, die mit kurzen Wegen miteinander verbunden sind (vgl. Abbildung 3). Das neue Zentrum fokussiert sich auf Wohnnutzungen. Ergänzt werden diese durch Dienstleistungen. Das Wohnangebot soll junge Leute, Familien und Eltern, bei denen die Kinder ausgezogen sind, ansprechen.

Die Entwicklungsvision lieferte wertvolle Hinweise für die Definition der Zentrumszone (vgl. Kapitel 7.4.2). Sie stellt eine mögliche Entwicklung des zukünftigen Zentrums dar. Die konkrete Ausgestaltung der Bauten und Freiflächen wird Aufgabe der nachfolgenden Planungen und Bauprojekte sein.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gipf-Oberfrick ist ein attraktiver Wohnstandort mit schnellen ÖV-Verbindungen in die übergeordneten Zentren (d. h. Basel, Aarau, Zürich). Die gute Infrastruktur innerhalb der Gemeinde ermöglicht kurze Wege, die zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt werden können. Dank dem klar strukturierten Verkehrsnetz, welches den Verkehr auf der Landstrasse bündelt, sind die Quartiere mehrheitlich verkehrsarm. Vereinzelt bestehen Sicherheitsdefizite auf den Gemeindestrassen. Fehlende Verbindungen von den Hanglagen zur Landstrasse führen zu Umwegen.

² Baumann Architekten AG mit Marti Partner Architekten und Planer AG, Raymond Vogel Landschaftsarchitekten AG, Fahrländer Partner AG und Ballmer + Partner AG

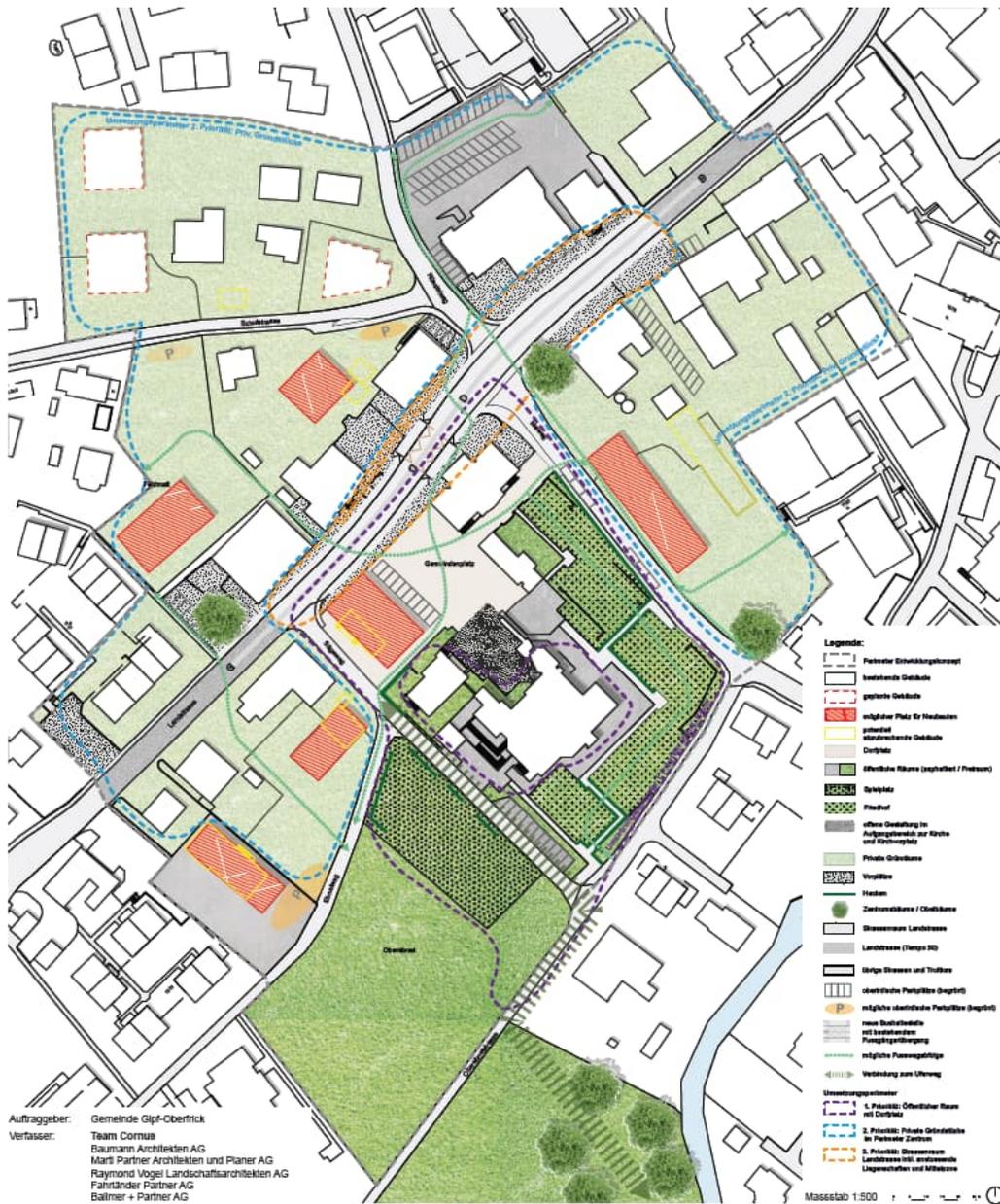


Abbildung 3: Entwicklungsvision Dorfmitte (Quelle: Gemeinde Gimpf-Oberfrick)

Der Strassenverkehr im Gemeindegebiet verläuft in der Regel störungsfrei. Allerdings beeinflussen übergeordnete Regimes den Verkehr in der Gemeinde. Dazu gehören die Dammstrasse als einziger Zugang zum Bahnhof Frick und Kapazitätsengpässe in Frick im Bereich Hauptstrasse/Geissgasse.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Gimpf-Oberfrick beschlossen, die kommunale Verkehrsentwicklung mit dem Planungsinstrument des KGV³ zu steuern. Die langfristigen Ziele der Verkehrsplanung sind:

- Verkehr vermeiden und verlagern
- Verkehr lenken
- Sicherheit und Verträglichkeit erhöhen
- Öffentlichen (Verkehrs-)Raum gestalten

³ Kommunalen Gesamtplan Verkehr Gimpf-Oberfrick, Metron Verkehrsplanung AG, Schlussbericht vom 19. März 2018

Der KGV enthält neben diesen allgemeinen Zielen verschiedene Handlungsfelder und konkrete Massnahmen. Aus Sicht des Verkehrs besteht in den folgenden Bereichen der grösste Handlungsbedarf:

Landstrasse

Die Landstrasse ist die Ortsdurchfahrt und die wichtigste Verkehrsachse der Gemeinde. In der Ortsmitte besteht das Potenzial, den Strassenraum in die Zentrumsentwicklung einzubeziehen. Dabei steht der Ansatz einer durchgängigen Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade im Vordergrund. Ausserdem sind zur Belebung des Zentrums mehr Querungsstellen wünschenswert. In den Jahren 2016/2017 wurde mit der Entwicklungsvision Dorfmitte (siehe oben) eine Grundlage für die weitere Entwicklung des Dorfzentrums geschaffen.

Weiterentwicklung Bahnhof Frick

Mit der Weiterentwicklung des Bahnhofs Frick soll die Gemeinde Gipf-Oberfrick für den Fuss- und Veloverkehr besser an den Bahnhof angeschlossen werden. Die Planung der Weiterentwicklung des Bahnhofs Frick beinhaltet ein gemeindeübergreifendes Erschliessungsprojekt, welches auf der Fricker Seite über das Entwicklungsgebiet «Lammet» bis zur Hauptstrasse Richtung Oeschgen/Eiken seine Fortsetzung findet. Neben den Vorhaben im Strassenbau gehören auch die Verlängerung der Unterführung beim Bahnhof Frick und die Optimierung der Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr zur Planung.

Verkehrsberuhigung

In Wohnquartieren und zentralen Gebieten mit einem hohen Anteil an Fuss- und Veloverkehr können durch Temporeduktionen mittels Signalisationen (d. h. Tempo 30 oder Begegnungszonen) das Wohlbefinden und die Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Verkehrsmessungen zeigen, dass in Gipf-Oberfrick die signalisierte Geschwindigkeit auf Gemeindestrassen (Tempo 50) in der Regel nicht überschritten wird, aber z. T. deutlich über 30 km/h liegt. Meist handelt es sich bei den Messstellen um Orte, bei denen Sicherheitsdefizite ausgemacht wurden.

In Gipf-Oberfrick können die meisten Quartierserschliessungsstrassen ohne weitere bauliche Massnahmen in Tempo 30-Zonen integriert werden. Nur auf einigen Quartiersammelstrassen wären bauliche Massnahmen notwendig.

Die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen haben die flächendeckende Einführung von Tempo 30 im Jahr 2022 abgelehnt. Somit wird das Thema aktuell vom Gemeinderat nicht forciert.

Der KGV und die Nutzungsplanung sind bezüglich Zentrumsplanung aufeinander abgestimmt. Weitere Auswirkungen des KGV auf die Nutzungsplanung betreffen die Parkierung. So werden in der neuen Nutzungsplanung verbindliche Vorgaben für die zu erstellenden Parkfelder definiert. Zudem wird die Möglichkeit der teilweisen Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht im Einzugsbereich des Bahnhofs Frick eingeführt (vgl. Kapitel 7.4.4).

Der Entwurf des KGV wurde am Gemeindegemeinschaftsseminar von Fricktal Regio vom 25. Januar 2018 präsentiert und im September 2020 der Region zur Stellungnahme abgegeben. Die Rückmeldungen aus der Region wurden, soweit möglich, in die definitive Fassung des KGV aufgenommen.

Kommunaler Energieplan

Im Kommunalen Entwicklungsleitbild (KEL) Gipf-Oberfrick 2035 (vgl. Kapitel 4.1) legte der Gemeinderat die Mehrjahresziele für die Entwicklung der Gemeinde fest. Im Bereich Energie wird u. a. die Erarbeitung einer einfachen, umsetzungsorientierten Energieplanung erwähnt, die als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung dienen soll.

Seit Juli 2017 liegt der Kommunale Energieplan Gipf-Oberfrick vor⁴. Ausgehend vom Referenzjahr 2015 werden in der Energieplanung verschiedene Zielsetzungen bezüglich Wärmebedarf, Anteil erneuerbarer Energien, Senkung des Treibhausgasausstosses und des Stromverbrauchs pro Kopf definiert. Konkret werden bis zum Jahr 2035 folgende Reduktionen angestrebt:

- Senkung des gesamten Wärmebedarfs in Gipf-Oberfrick um 20% (von 29 auf 23 GWh/a)
- Steigerung des Anteils der erneuerbaren Energieträger und Abwärmenutzung auf 70% (2015: 44%)
- Senkung des Treibhausgasausstosses für Wärmezwecke von 1.4 t/P auf 0.8 t/P
- Senkung des Stromverbrauchs pro Kopf um 10% (2015: 4 MWh/a/Kopf)

Zur Erreichung dieser Ziele schlägt der Energieplan verschiedene Massnahmen vor. Dazu gehören auch Vorschriften in der Nutzungsplanung. Im Kanton Aargau können die Gemeinden, gestützt auf eine kommunale Energieplanung energetische Anforderungen an Gebäude bzw. Anschlusspflichten für Wärmenetze erlassen (vgl. § 14 Energiegesetz, EnergieG).

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick führt mit der neuen Nutzungsplanung verschiedene Vorschriften zur nachhaltigen Energienutzung ein. Diese werden im Kapitel 7.4.4 näher beschrieben.

⁴ Kommunaler Energieplan Gipf-Oberfrick, Planar AG für Raumentwicklung, Erläuterungsbericht vom 11. Juli 2017

3 Bauzonenkapazität und Bevölkerungsentwicklung

In diesem Kapitel werden die theoretischen Bauzonenkapazität und die Bauzonenreserven der geltenden Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 3.1) aufgezeigt und dem Flächenbedarf aufgrund der erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (vgl. Kapitel 3.2) gegenübergestellt

3.1 Bauzonenkapazität und Reserven gemäss Nutzungsplan 1996

Die Nutzungsplanung bestimmt die mögliche Gesamtkapazität an baulicher Nutzfläche für die Gemeinde. Damit gibt sie auch den Rahmen für ein mögliches Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum vor. Gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) sind die Bauzonen so zu dimensionieren, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2).

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick wies 2022 9.6 ha unüberbautes Bauland auf. Dies entsprach 15% aller überbaubaren Flächen (vgl. Tabelle 2). Die Reserven umfassten 7.7 ha in den Wohn- und Mischzonen, 0.3 ha in der Gewerbezone und 1.6 ha in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen respektive weitere Zonen.

| Bauzone | überbaut in ha | unüberbaut in ha | total in ha |
|--|-------------------|---------------------|----------------|
| Wohnzone W2 | 52.8 | 6.5 | 59.3 |
| Wohnzone W3 | 6.2 | 0.1 | 6.3 |
| Wohn- und Gewerbezone WG3 | 2.4 | 0.0 | 2.4 |
| Kernzone K | 23.9 | 1.1 | 25.0 |
| Gewerbezone G | 5.5 | 0.3 | 5.7 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA | 5.7 | 0.5 | 6.3 |
| Total Bauzonen | 96.5 | 8.5 | 105.0 |
| Uferschutzzonen | | | 1.1 |
| Total Bauzonen inkl. Uferschutzzonen | | | 106.1 |

Tabelle 2: Übersicht Bauzonen 2022
(Quelle: Kanton Aargau)

Die kantonalen Behörden haben auf der Basis der Flächenreserven, des Verdichtungspotenzials und der Anzahl Einwohner ausserhalb der Bauzonen das Fassungsvermögen der Gemeinde Gipf-Oberfrick berechnet. Dieser Wert beträgt 4'160 Einwohner für das Jahr 2040 und ist massgebend für die Beurteilung der Bauzonendimensionierung gemäss dem vorliegenden Entwurf.

3.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Die Einwohnerzahl in der Gemeinde ist zwischen 1990 und 2023 von 2'093 auf 3'888 gewachsen (1% pro Jahr). Sie hat sich in dieser Periode fast verdoppelt. Die Anzahl der Beschäftigten nahm von 480 (1991) auf 815 (2021) zu.

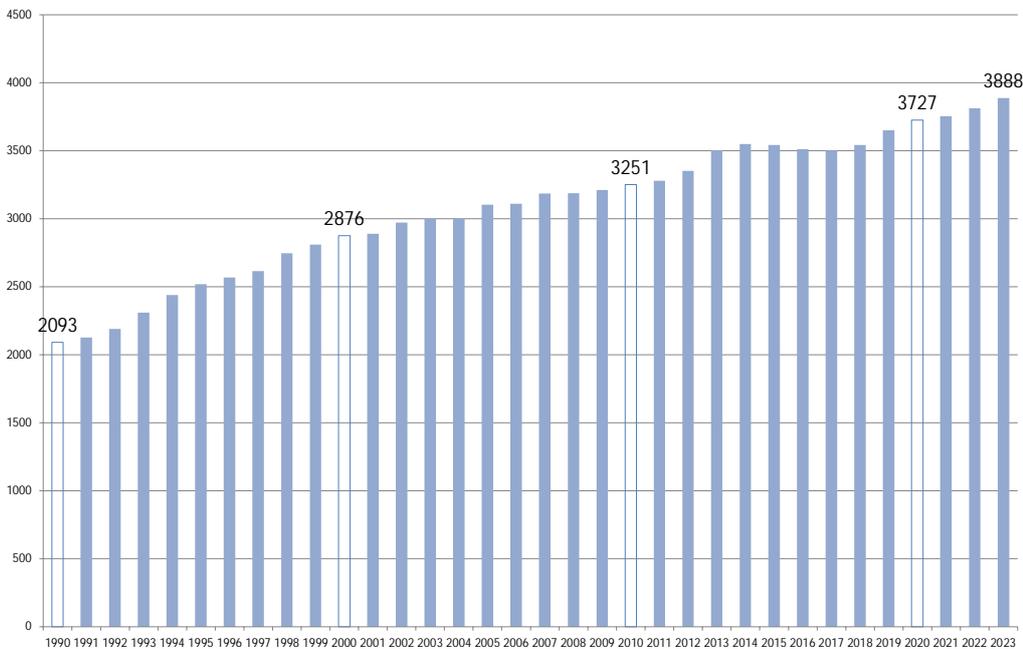


Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung 1990-2023 (Quelle: Statistik Aargau)

Der Gemeinderat von Gipf-Oberfrick hat im Räumlichen Gesamtkonzept/RGK (vgl. Kapitel 4.2), basierend auf Zahlen aus dem Jahr 2013, das zusätzliche Wachstum aufgrund der vorhandenen Reserven auf 600 bis 800 Einwohner geschätzt (Endzustand 2040). Im Kommunalen Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 4.1) wurde eine Obergrenze von 4'500 Einwohnern definiert.

Die kantonalen Behörden gehen im Richtplan von einer Einwohnerzahl von 4'160 im Jahr 2040 aus. Als Gemeinde in einer ländlichen Entwicklungsachse entspricht diese Voraussage einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 0.8% respektive 25 Einwohnern pro Jahr (Basis: 2012-2040). Tatsächlich betrug die Wachstumsrate zwischen 1990 und 2023 1% pro Jahr. Hinzu kommt, dass die Prognosen der kantonalen Behörden aufgestellt wurden, bevor die Erschliessung und Entwicklung des kantonalen Arbeitsplatzgebiets «Sisslerfeld» aktuell wurde. Das bedeutet, dass das Bevölkerungswachstum und der voraussichtliche Bedarf an Wohnraum entsprechend höher einzuschätzen sind.

Gemäss Richtplan muss die Gemeinde ihre Nutzungsplanung so gestalten, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanungshorizont bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden können:

| Raumtyp | Minstdichte [E/ha] | |
|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | überbaute Wohn- und Mischzonen | unüberbaute Wohn- und Mischzonen |
| Ländliche Entwicklungsachse | 50 | 70 |

Tabelle 4: Minstdichten gemäss Richtplan für Gipf-Oberfrick (Quelle: Kanton Aargau)

3.3 Gegenüberstellung Reserven und erwartete Entwicklung bis 2040

Mit einer neu berechneten Gesamtkapazität von 4'700 (2037) bis 4'800 (2040) Einwohnern kann die Gemeinde sowohl das vom Kanton geschätzte Bevölkerungswachstum bis 2040 als auch das Wachstum der letzten zehn Jahre gut aufnehmen. Im Sinne einer haushälterischen und effektiven Realisierung der vorhandenen Reserven bedeutet dies, dass mit der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen geschaffen werden müssen.

Durch die angestrebte Innenentwicklung erhöht sich die theoretische Einwohnerkapazität der Gemeinde Gipf-Oberfrick in den nächsten 15 Jahren von 3'900 Einwohner auf 4'700 Einwohner (+21%). Damit kann der kantonale Planungswert von 4'100 Personen mehr als abgedeckt werden. Die Überschuttkapazität beträgt 600 Einwohner.

Die Beurteilung der Überschusskapazität in Bezug auf die Anforderungen von Art. 15 RPG zur Bauzonen dimensionierung erfolgt in Kapitel 8.2.4.

4 Räumliche Entwicklungsziele für die Gemeinde Gipf-Oberfrick

4.1 Kommunales Entwicklungsleitbild (KEL)

Der Gemeinderat hat zusammen mit einer breit zusammengesetzten Arbeitsgruppe in den Jahren 2015-2016 das Kommunale Entwicklungsleitbild erarbeitet.

Das Kommunale Entwicklungsleitbild beinhaltet die Grundzüge der Entwicklung von Gipf-Oberfrick in den nächsten 20 Jahren. Inhaltlich geht das Leitbild über rein räumliche Fragestellungen hinaus. Es enthält neben Aussagen zur Siedlung und zur Landschaft auch solche zum Bevölkerungswachstum, zu Soziales und Bildung, Gewerbe und Infrastruktur, Finanzen und Steuern sowie Verkehr und Mobilität.

Ziel des Kommunalen Entwicklungsleitbilds ist es, Gipf-Oberfrick als vitales, ländliches Dorf mit vielen Qualitäten und rund 4'500 Einwohnern zu positionieren. Das Leitbild bildet somit die zentrale *kommunale* Grundlage für die Erarbeitung des räumlichen Gesamtkonzepts und der Nutzungsplanung.

4.2 Räumliches Gesamtkonzept (RGK)

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte angesichts der Nähe zu den Zentren Aarau, Basel und Zürich weiterhin hoch bleiben.

Angesichts dieser Ausgangslage liegt es u.a. an der kommunalen Raumplanung, die Bedürfnisse der Bevölkerung nach einer qualitativen Gemeindeentwicklung mit der weiterhin hohen Standortnachfrage in Einklang zu bringen. Fragen, mit denen sich die Gemeinde auseinandersetzen muss, betreffen z. B. die sorgfältige Entwicklung der Dorfmitte bzw. der Kernzonen, die optimale Nutzung der Baulandreserven, die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie den Schutz der Landschaft. Diese Fülle an Aufgaben erfordert eine Gesamtsicht der Gemeindeentwicklung. Nur auf dieser Basis sind sinnvolle Strategien und Massnahmen umsetzbar. Das vorliegende Räumliche Gesamtkonzept liefert eine solche Gesamtsicht.

Das zwischen 2014 und 2016 erarbeitete Räumliche Gesamtkonzept zeigt auf, wie sich Gipf-Oberfrick bis ins Jahr 2035 räumlich entwickeln soll. Es ist ein behördenverbindliches Instrument, welches der Gemeinde hilft, die diversen Vorhaben der öffentlichen Hand und der Privaten zu koordinieren und auf die gewählten Entwicklungsstrategien auszurichten. Das Konzept verfolgt eine langfristige Entwicklungsperspektive, welche über die üblichen Legislaturperioden bzw. Planungszyklen hinausreicht. Es ist aber nicht als abgeschlossenes Dokument gedacht: Je nach Entwicklung sollen Änderungen am Konzept möglich sein.

Das Räumliche Gesamtkonzept ist in fünf Kapitel gegliedert (vgl. Beilage). Die Kernelemente des Konzepts sind in den Kapiteln 3 und 4 enthalten. Kapitel 3 nennt die Ziele der räumlichen Entwicklung und zeigt ein einfaches Bild der zukünftigen, räumlichen Situation (vgl. Abbildung 4). Kapitel 4 die Strategien und Massnahmen, wie die Ziele erreicht werden können. Dieser zentrale Teil wird eingerahmt einerseits durch die Einleitung bzw. die Rahmenbedingungen (Kapitel 1 und 2) und andererseits durch das weitere Vorgehen (Kapitel 5). Die wichtigsten Fachbegriffe werden in Kapitel 6 erklärt.

Gesamtrevision Nutzungsplanung | Räumliche Entwicklungsziele für die Gemeinde Gipf-Oberfrick

Die inhaltlichen Schwerpunkte des Gesamtkonzepts liegen im Siedlungsbereich und beim Verkehr: In den nächsten Jahren soll das Gebiet rund um das Gemeindehaus zu einem modernen Zentrum weiterentwickelt werden. Die vorhandenen Baulandreserven sollen qualitativ überbaut, die bestehenden Wohnquartiere erneuert werden. Mit diversen Strategien wird eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung verfolgt. So ist u.a. ein Ausbau des Fuss- und Velonetzes vorgesehen. Von der Verschiebung einer Bushaltestelle verspricht man sich eine bessere Abdeckung des Siedlungsgebiets durch den öffentlichen Verkehr. Aber auch der Landschaft als wichtigem Standortfaktor trägt das Konzept Rechnung, indem es Aussagen zu Begegnungs- und Erholungsräumen, Vernetzungsachsen, typischen Landschaftselementen und zur Landwirtschaft bzw. dem Wald enthält.

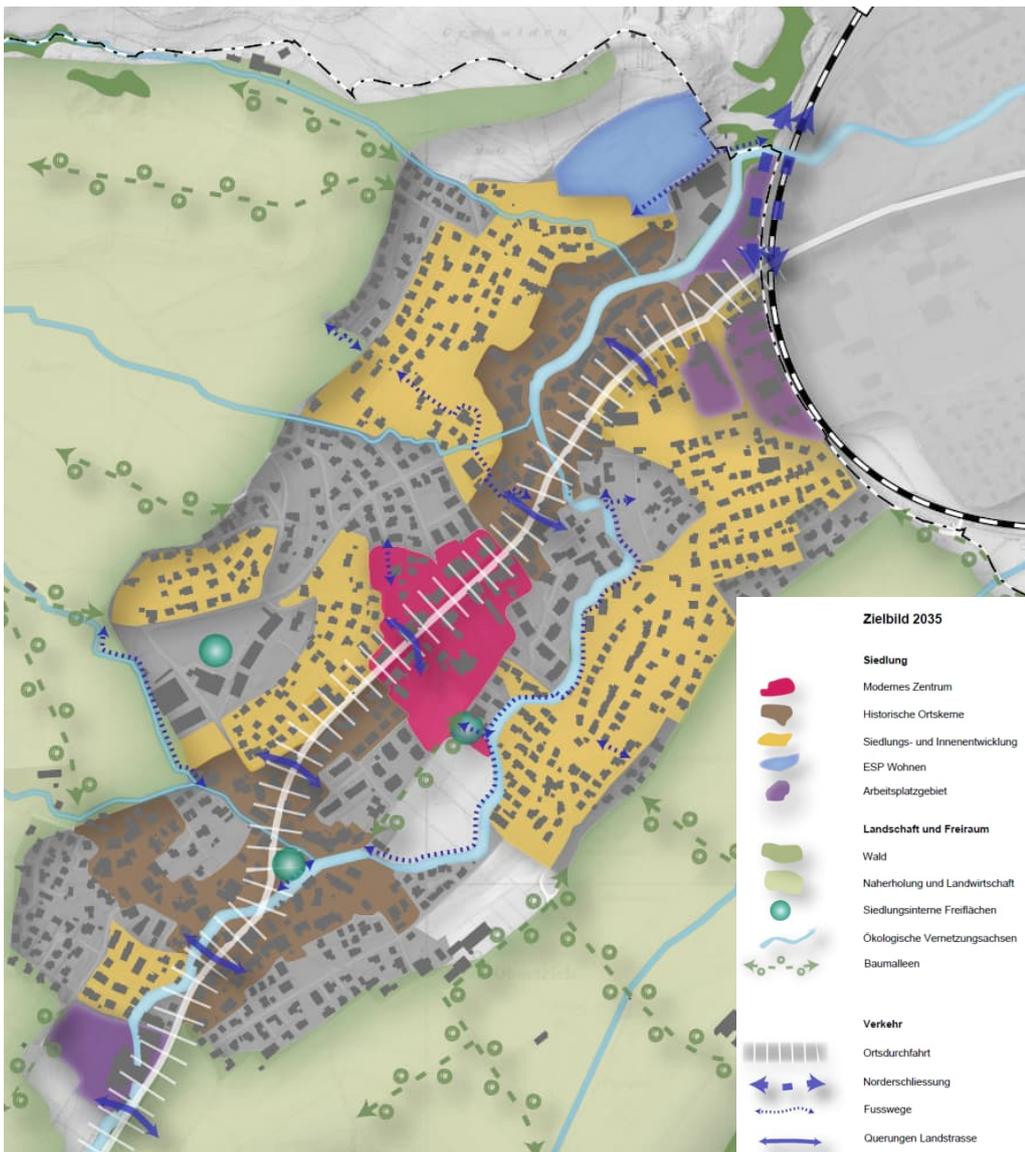


Abbildung 4: Zukunftsbild Gipf-Oberfrick
(Quelle: Metron)

5 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

5.1 Richtplan Kanton Aargau

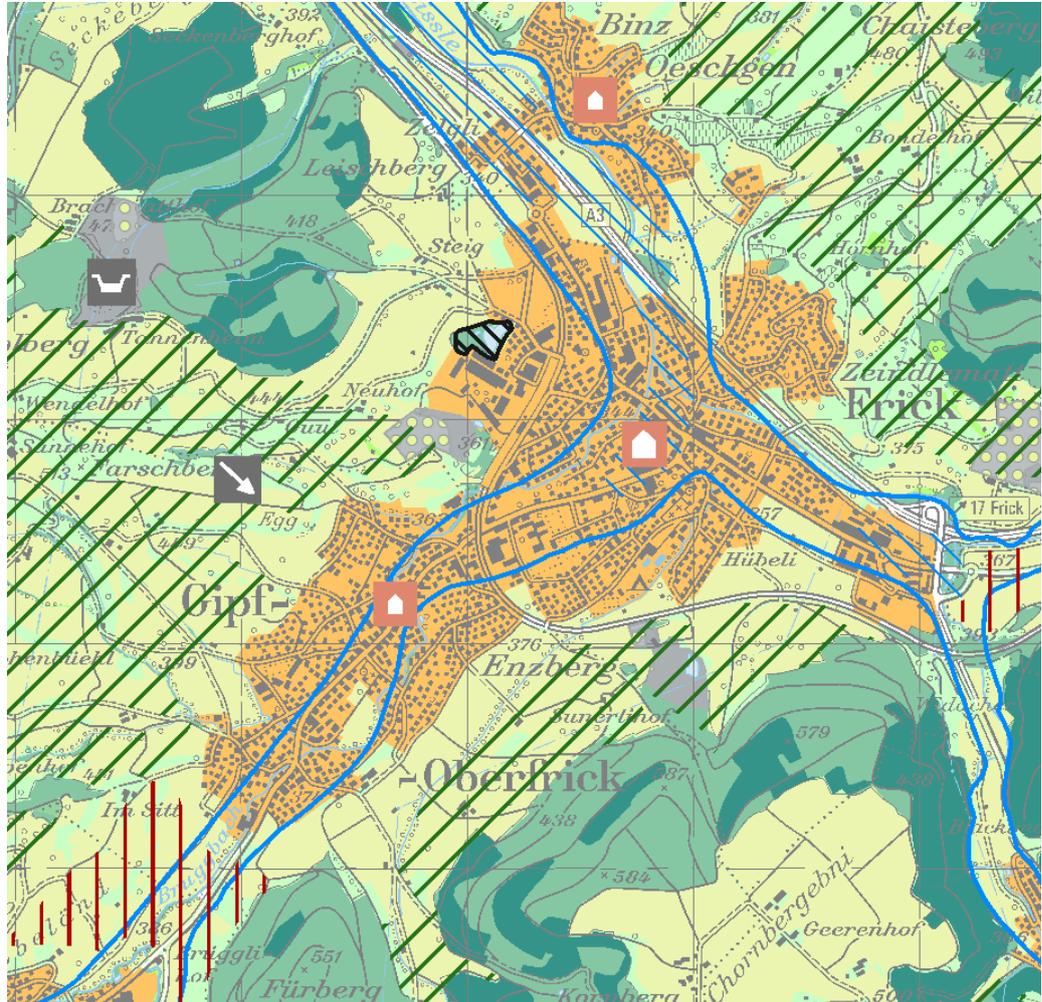


Abbildung 5: Ausschnitt Richtplankarte mit Gipf-Oberfrick (Quelle: Kanton Aargau)

Der *kantonale* Richtplan zeigt den Stand der Planungen auf und hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung fest. Der Grosse Rat hat am 24. März 2015 der Teiländerung des Richtplans zugestimmt. Die Anpassung ist aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes vom 3. März 2013 notwendig geworden und hat die Festlegung des Siedlungsgebiets zum Inhalt.

Gipf-Oberfrick ist gemäss dem kantonalen Richtplan eine Gemeinde in einer ländlichen Entwicklungsachse. Die bauliche Entwicklung soll sich bei diesen Gemeinden entlang der gut erschlossenen Talachsen konzentrieren. Mittelfristig ist anzustreben, die im kantonalen Richtplan festgelegten Einwohnerdichten (50 E/ha in den überbauten und 70 E/ha in den noch unüberbauten Bereichen) zu erreichen. Aus Sicht des Richtplans ist hier ein Schwerpunkt bei der Revision der Nutzungsplanung zu legen.

Die Einträge des kantonalen Richtplans (vgl. Abbildung 5) sind für Gipf-Oberfrick vor allem bezüglich der *Landschaften von kantonalen Bedeutung* und dem *Siedlungstrenngürtel* im Süden von zentraler Bedeutung. Zudem stuft der kantonale Richtplan das Ortsbild der Gemeinde als von regionaler Bedeutung ein.

Gemäss beschlossener Teiländerung wird das Siedlungsgebiet mit dem Richtplan festgesetzt. Die Voraussetzungen, unter denen die Siedlungsfläche erweitert werden kann, sind klar umschrieben. Eine wesentliche Grundlage bildet die regionale Abstimmung. Ausserdem müssen die Mindestdichten in den rechtskräftigen Bauzonen erreicht werden.

Der kantonale Richtplan legt für die Gemeinde Frick einen Wohnschwerpunkt fest. Wohnschwerpunkte umfassen Wohngebiete, in denen die Siedlungserweiterung und Siedlungsentwicklung in besonderem Masse qualitativ und dicht erfolgen soll. Obwohl der Richtplan Frick als Standortgemeinde für einen Wohnschwerpunkt nennt, ist aus regionaler Sicht noch nicht abschliessend geklärt, ob sich der Schwerpunkt einzig auf Frick beschränken soll.

5.2 Jurapark Aargau



Abbildung 6: Perimeter und Mitgliedsgemeinden Jurapark (Quelle: Jurapark)

Gipf-Oberfrick ist Vertragsgemeinde des Juraparks Aargau (vgl. Abbildung 6). Gemäss Art. 23g des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 20 und 21 der Verordnung über die Pärke von nationaler Bedeutung (PäV) hat der Jurapark zum Zweck, die Qualität von Natur und Landschaft zu erhalten und aufzuwerten sowie eine nachhaltig betriebene Wirtschaft zu fördern, welche den ländlichen Raum des Parkgebiets wirtschaftlich stärkt (d. h. Gewerbe, Land- und Waldwirtschaft, Tourismus). Die genauen Ziele lauten wie folgt:

- Erhaltung und Aufwertung der Qualität und Vielfalt von einheimischen Tier- und Pflanzenarten und ihren Lebensräumen

- Wahrung und Stärkung der typischen Landschafts-, Kulturwerte und Ortsbilder
- Verbesserung der Wertschöpfung in der Region dank Förderung der nachhaltigen Wirtschaft
- Stärkung und Entwicklung der Region als Naherholungsraum
- Sensibilisierung für die Natur- und Kulturwerte und die nachhaltige Entwicklung der Region
- Bekanntmachung des Naturparks mit seinen Angeboten und Dienstleistungen

Die Parkgemeinden haben sich im Parkvertrag verpflichtet, ihre Aktivitäten und raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere ihre Ortsplanungen, auf die strategischen Ziele des Regionalen Naturparks gemäss den Handlungsfeldern der Fünfjahresplanung 2020 – 2024 auszurichten. Die Handlungsfelder umfassen die Bereiche Natur und Landschaft, nachhaltige Regionalwirtschaft, Gesellschaft und Kommunikation sowie Parkmanagement und Forschung.

Der vorliegende Entwurf der Nutzungsplanung von Gipf-Oberfrick leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Ziele des Juraparks. Dazu gehören vor allem jene grundeigentümergebundene Festlegungen, die zur Erhaltung und Aufwertung der Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten beitragen (z. B. Naturschutzzonen, Schutzobjekte, Landschaftsschutzzone, Gewässerräume) bzw. das typische Landschafts- und Ortsbild und die Kulturwerte wahren (u. a. Kernzone, Masterplan Kernzone, Schutzobjekte, Bestimmungen zum Siedlungsrand).

Daneben hat sich die Gemeinde Gipf-Oberfrick zum Ziel gesetzt, mindestens so viele Hochstammobstbäume wie Einwohnerinnen und Einwohner zu erhalten. Zwischen 2008 und 2018 leistete die Gemeinde für jeden gepflanzten Hochstammobstbaum ausserhalb des Baugebiets einen finanziellen Beitrag. Mit dieser Aktion konnten 428 neue Bäume gepflanzt werden (Quelle: GR-Geschäft 276, 15. Sitzung vom 27. Mai 2019). Entlang des «Chriesiwägs», der u. a. in Zusammenarbeit mit dem Jurapark betrieben und unterhalten wird, lässt sich der traditionelle, naturnah bewirtschaftete Hochstammbestand, hautnah erleben.

Weitere Aktionen der Gemeinde bzw. Informationen zum Jurapark finden sich auf der Gemeindehomepage.

5.3 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaft bewahrt werden.

Die nordöstlichen Ausläufer des BLN-Gebiets Nr. 1105 erstrecken sich bis nach Gipf-Oberfrick. Das BLN-Gebiet umfasst den Baselbieter und Fricktaler Tafeljura und hat eine Gesamtfläche von 7'391 ha (vgl. Abbildung 7).

Die nationale Bedeutung des Gebiets lässt sich wie folgt begründen (Auszug Inventarblatt):

- Typenlandschaft des Tafeljuras mit gut erkennbaren Zusammenhängen zwischen geologischem Untergrund, Geomorphologie und Verteilung der Landnutzungen
- Grosse zusammenhängende Tafelfläche mit markanten Schichtstufen am Rande, schluchtartigen Abschnitten und lang geschwungenen Tälern

- Im Süden steil ansteigender Übergang in den Faltenjura mit verschuppter Überschiebungszone
- Grosse landschaftliche Gegensätze mit weiten Hochflächen, im nördlichen Teil umsäumt von ausgedehnten Laubwäldern im Wechsel mit einer reich gegliederten Kulturlandschaft unterhalb der bewaldeten Schichtstufe
- Auf der Tafel liegende Haufendörfer mit typischen Dreisässen-Bauernhäusern umgeben von Hochstammobstgärten
- Charakteristische Taltrichterdörfer in den engen Tälern
- Mehrere kompakte, einheitliche Ortsbilder
- Bedeutende fossile Säugertierfunde bei Anwil

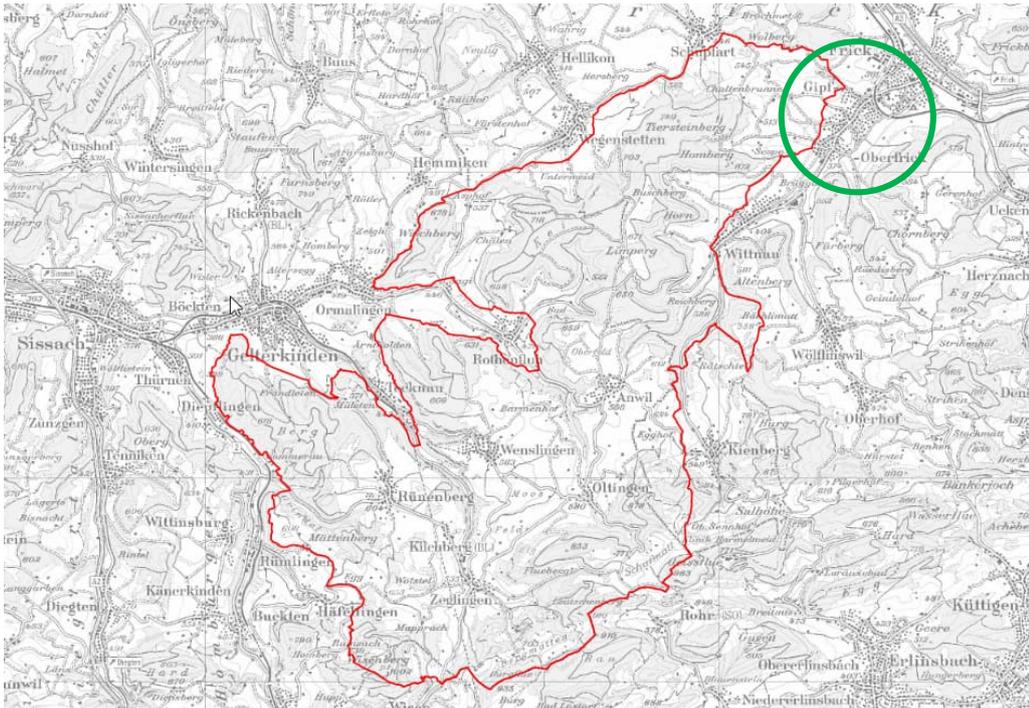


Abbildung 7: Ausdehnung BLN-Gebiet Nr. 1105 (rot) und Lage Gipf-Oberfrick (grün)

Der vorliegende Entwurf der Nutzungsplanung nimmt auf die Charakteristiken des BLN-Gebiets Rücksicht. Der Schutz der typischen und reich gegliederten Kulturlandschaft wird wie bei den Vorgaben aus dem Jurapark mit zahlreichen planerischen Massnahmen inner- und ausserhalb des Baugebiets (vgl. oben) grundeigentümergebunden umgesetzt.

5.4 Weitere übergeordnete Planungen

Mit seinen 32 Mitgliedsgemeinden ist "Fricktal Regio" der grösste Planungsverband des Kantons Aargau. Als Basis für die regionale Entwicklung liegt ein Regionalentwicklungskonzept vor. Dieses umfasst neben der Fricktal-Vision, die Fricktal-Strategie (vgl. Abbildung 8) und 20 Projekte, mit denen die Strategie umgesetzt werden soll.

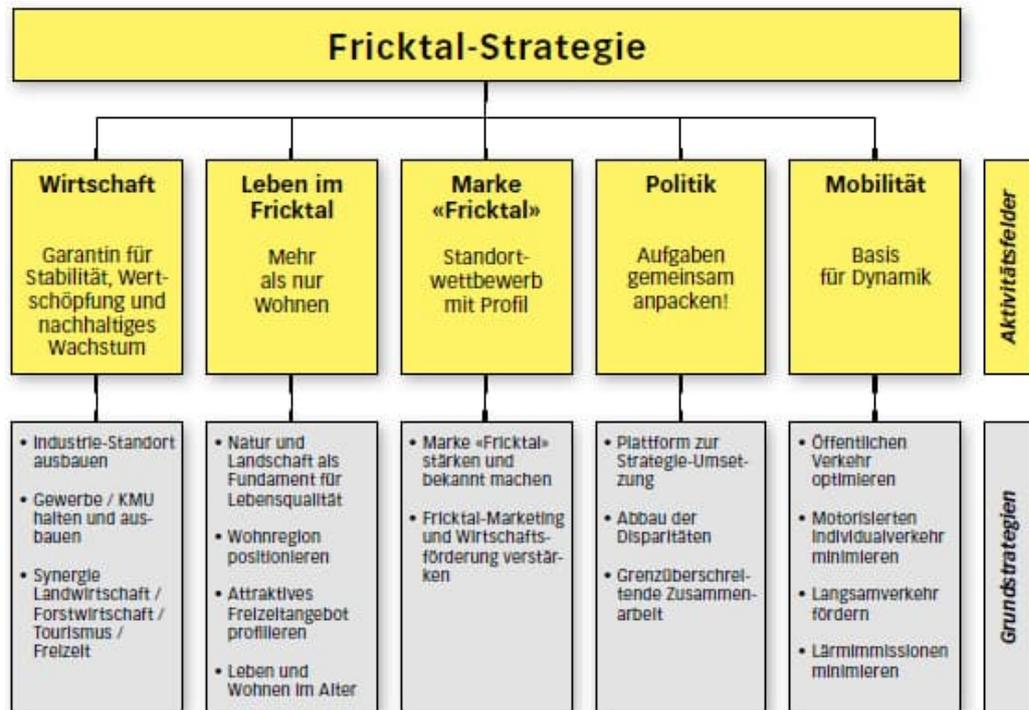


Abbildung 8: Auszug Strategie Regionales Entwicklungskonzept Fricktal (Quelle: Fricktal Regio)

Das Regionale Entwicklungskonzept hat zum Ziel, das Fricktal als eine international wettbewerbsfähige Region zu positionieren, welche einerseits die stärkeren und schwächeren Gemeinden integriert, und andererseits die Bedürfnisse der heutigen und diejenigen der zukünftigen Generation berücksichtigt.

Das Regionale Entwicklungskonzept enthält keine konkreten Handlungsanweisungen für die Gemeinden. Wichtig ist jedoch, dass die kommunalen Planungen nicht im Widerspruch zum regionalen Konzept stehen. Das vorliegende Räumliche Gesamtkonzept trägt dem Regionalentwicklungskonzept vollumfänglich Rechnung, indem die Standorte für das Gewerbe erhalten bleiben und mit dem geplanten Zentrum erweitert werden sollen. Die Natur und die Landschaft werden als Fundamente für die Lebensqualität weiter geschützt und aufgewertet (z. B. mittels Baumalleen). Gipf-Oberfrick wird mit dem Entwicklungsschwerpunkt, der Innenentwicklung und der Quartiererneuerung als Wohnstandort gestärkt. Zudem leistet die Gemeinde mit dem Naturena Sinnespfad bzw. dem Chriesiwäg einen Beitrag zur Stärkung der Marke "Fricktal". Zusammen mit der Nachbargemeinde Frick sollen Verkehrsfragen angegangen werden.

Der Planungsverband Fricktal Regio nahm mit Schreiben vom 22. Oktober 2022 Stellung zum vorliegenden Entwurf. Der Verband stellte fest, dass sich die Ausrichtung der Gesamtrevision mit der übergeordneten Stossrichtung der Planungsregion deckt und daher grundsätzlich unterstützt wird. Die Hinweise zur Landschaftsentwicklung, zur Landschaftsqualität und zu den Bauzonen wurden von der Gemeinde Gipf-Oberfrick so weit wie möglich berücksichtigt.

6 Planungsprozess

In diesem Kapitel wird der Planungsprozess erläutert und laufend nachgeführt. Aktuelle Planungsphasen sind schwarz ausgeführt, spätere grau (sogenannte Platzhalter).

6.1 Ablauf und Beteiligte

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung Gipf-Oberfrick begann im Januar 2019. In den Jahren zuvor (ab 2013) waren wichtige Grundlagen (vgl. Kapitel 2.3) erarbeitet worden. Die Gemeinde Gipf-Oberfrick beauftragte die Metron Raumentwicklung AG mit der fachlichen Erarbeitung der Nutzungsplanung. Die Planung wurde von einer Steuerungsgruppe und zwei Arbeitsgruppen (Siedlung und Landschaft) mit 20 Mitgliedern begleitet⁵.

Der Entwurf der Nutzungsplanung wurde zwischen 2019 und 2020 durch die Metron Raumentwicklung AG und die beiden Arbeitsgruppen erstellt. Mit Beschluss vom 3. August 2020 gab der Gemeinderat von Gipf-Oberfrick die Nutzungsplanung für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung frei. Die Mitwirkung startet am 13. Oktober 2020 und dauert 30 Tage. Für die kantonale Vorprüfung wurde mit einer Dauer von drei bis vier Monaten gerechnet.

Weitere Informationen zum Planungsprozess werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

6.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Der Entwurf der neuen Nutzungsplanung wurde der interessierten Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung am 13. Oktober 2020 vorgestellt. Weiter haben während der Mitwirkungszeit zwei Fragestunden für die Einwohnerinnen und Einwohner stattgefunden. Es fanden schon öffentliche Informationen zum Masterplan Kernzone, zum Räumlichen Gesamtkonzept, zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr, zum Kommunalen Energieplan und zur Entwicklungsvision Dorfmitte statt (vgl. Kapitel 2.3).

Die Einwohner von Gipf-Oberfrick und die Grundeigentümer hatten im Rahmen der Mitwirkung zur Nutzungsplanung vom 13. Oktober bis 12. November 2020 Gelegenheit, sich zur Gesamtrevision zu äussern. Die Mitwirkung fand parallel zur Vorprüfung durch die kantonalen Behörden statt.

Im Rahmen der Mitwirkung gingen 19 Eingaben zu den Entwürfen der Nutzungsplanung ein (eine davon ausserhalb der regulären Fristen). Der Gemeinderat hat die Eingaben zusammen mit dem Planungsbüro geprüft und in sieben Fällen eine Anpassung der Planunterlagen vorgenommen. Dazu gehörten u. a. die Zuweisung von Parzellen zur Wohn- und Arbeitszone WA2 anstatt zur Kernzone K, die Korrektur von Zonenabgrenzungen zwischen den Bauzonen WA3 und K, der Verzicht auf die Unterschutzstellung von drei Gebäuden in der Zone K (nicht Teil des Bauinventars), die Aufnahme einer Bestimmung zu Mobilfunk- und Antennenanlagen in die BNO und die Lagekorrektur einer geschützten Hecke. Alle Details zu den Mitwirkungen sind dem beiliegenden Mitwirkungsbericht vom 27. Juni 2022 zu entnehmen.

⁵ Mitglieder der Steuerungs- und Arbeitsgruppen siehe Impressum

6.3 Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Behörden haben den Entwurf der Nutzungsplanung auf seine Übereinstimmung mit den übergeordneten Gesetzen überprüft. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 12. Juni 2024 kommen sie zum Schluss, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen erfüllt. Die Hinweise des Kantons wurden berücksichtigt. Der Vorprüfungsbericht wird zusammen mit dem Entwurf öffentlich aufgelegt.

6.4 Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung lagen vom 21. Oktober bis 19. November 2024 öffentlich auf. Während dieser Zeit gingen 16 Einwendungen gegen die Entwürfe bei der Gemeinde ein.

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick führte im Januar 2025 mit sämtlichen Einwendern Einigungsverhandlungen und teilweise Begehungen (bei den Schutzobjekten) durch. Aufgrund der Verhandlungen wurde die Vorlage in 12 Punkten gegenüber der öffentlichen Auflage angepasst (ganz oder teilweise). Vier Einwendungen wurden abgewiesen. Die Anpassungen sind im nachfolgenden Kapitel beschrieben. Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für die Gesamtrevision ist eine erneute Prüfung durch den Kanton bzw. eine zweite öffentliche Auflage nicht notwendig.

6.4.1 Änderungen gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage

Zonenübersicht (§ 5 BNO)

Die Gesamthöhe für die Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) wird von 11 m auf 12 m angepasst. Zusammen mit der Bestimmung in § 5 Abs. 3 BNO wird bei Schrägdächern somit eine maximale Gesamthöhe von 12.5 m zugelassen. Diese Höhe ist gemäss dem Masterplan Kernzone auch die Referenzhöhe für die Kernzone. Mit der Änderung wird einerseits der Spielraum für die Gewerbenutzung in der WA2-Zone erhöht und andererseits auf die angrenzende Kernzone Rücksicht genommen.

Mobilfunkanlagen (§ 54 BNO)

Die ursprüngliche Formulierung des § 54 BNO hat zu Unklarheiten geführt. Ziel des Gemeinderates war es, eine Regelung für Mobilfunkanlagen aufzunehmen, nicht jedoch für private oder kleingewerbliche Antennen (z. B. Funkdienste, Feuerwehr). Im Sinne einer Klärung wird die Definition in Abs. 1 der ursprünglichen Version gestrichen und im angepassten § 54 nur noch der Begriff «Mobilfunkanlage» verwendet.

Zielvorgaben für Gestaltungspläne gemäss § 3 Abs. 2 BNO (Anhang I)

Mit zwei Ergänzungen der Zielvorgaben zur Zentrumszone wird präzisiert, dass die Umsetzung der Vorgaben mit mehreren Gestaltungsplänen erfolgen kann. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass nicht alle Grundeigentümer das Gebiet gleich schnell entwickeln wollen. Grundlage für die Gestaltungspläne ist jedoch ein Gesamtkonzept, das sich über die ganze Zentrumszone erstrecken muss.

Liste der Schutzobjekte (Anhang III)

Die Gebäude an der Landstrasse 12 (Parzelle 260), Landstrasse 45 (Parzelle 650) und Schmittenburg 5 (Parzelle 253) hätten gemäss Entwurf unter Substanz- bzw. Volumenschutz (Schmittenburg 5) gestellt werden sollen. Nach den Einigungsverhandlungen hat der Gemeinderat entschieden, den Substanzschutz bei den Liegenschaften Landstrasse 12 und 45 und den Volumenschutz bei der Liegenschaft Schmittenburg 5 aufzuheben. Die Begehungen haben ergeben, dass die Gebäude komplett umgebaut, saniert oder

teilweise abgebrochen wurden. Das Gebäude Schmittsburg 5 wurde irrtümlicherweise dem Ensemble «Schmittsburg» zugewiesen, wie bei der Begehung ersichtlich wurde. Mit den vorgesehenen Bestimmungen in der Kernzone ist sichergestellt, dass Neubauten auf das Ortsbild Rücksicht nehmen müssen. Die drei Objekte befinden sich auch nicht im kantonalen Bauinventar.

Die Begehung der Liegenschaft Im Hof 2A, Scheune (Parzelle 742, Bauinventarobjekt GIO916) hat ergeben, dass die Scheune zu einer Maschinenhalle umgebaut wurde. Ausser der «kulissenartigen Bruchsteinfassade» besteht keine schützenswerte Bausubstanz mehr. In teilweiser Gutheissung der Einwendung hat der Gemeinderat entschieden, den Substanzschutz auf die Strassenfassade zu beschränken.

Die Liegenschaft Im Hof 2, Restaurant Rössli (Parzelle 742, Bauinventarobjekte GIO916) wurde gemäss Begehung in vielen Teilen bereits umgebaut und verändert. Schützenswert sind die Decke im Innern des Gebäudes (kantonales Denkmalschutzobjekt) und die Strassenfassade. Gemäss Entscheid Gemeinderat soll der Substanzschutz neu nur noch für die Strassenfassade gelten. Aus Sicht des Ortsbildexperten der Gemeinde bildet die Kombination von kantonalem und kommunalem Schutz kein Hindernis für eine zweckmässige Nutzung des Gebäudes.

Bei der Begehung der Liegenschaft Landstrasse 25 (Parzelle 368, Bauinventarobjekt GIO922) hat sich gezeigt, dass das Innere des Gebäudes verändert wurde und nur noch die Strassenfassade mit Ladenfront und südwestlicher Giebelfassade schützenswert ist. Die im Jahr 2011 erhobene historische Innenausstattung (Türblätter, Feldertäfer) ist nicht mehr vorhanden. In teilweiser Gutheissung der Einwendung beschränkt sich der Substanzschutz neu nur noch auf die Strassenfassaden des Gebäudes.

Die Liegenschaft Unterdorf 3 (Parzelle 228, Bauinventarobjekt GIO904) ist in mehreren Etappen innen und aussen baulich stark verändert worden. Die innere Raumordnung ist grösstenteils nicht mehr schützenswert, die Fassade zum Teil verbaut. Der Gemeinderat ist aufgrund der Begehung zum Schluss gekommen, die Einwendung gutzuheissen und auf den Substanzschutz ganz zu verzichten.

Bauzonenplan (BZP)

Die Abgrenzung zwischen der Wohnzone W3 und der Zentrumszone Z auf der Parzelle 527 wurde leicht angepasst. Mit der Anpassung kann auf der Parzelle 527 eine Tiefgarage erstellt und über die bestehende Garage auf der Nachbarparzelle 1640 mit der Strasse Bachmatt verbunden werden, die sich in der gleichen Bauzone (W3) befindet (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Ausschnitt Bauzonenplan Stand öffentliche Auflage (links) und Stand Gemeinderatssammlung (rechts)

6.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Die angepasste Vorlage wurde am 13. Juni 2025 von der Einwohnergemeindeversammlung Gipf-Oberfrick behandelt. Die Stimmbürger wurden im Bericht zur Versammlung vom [Datum] und an einer Informationsveranstaltung vom [Datum] über die Vorlage informiert.

Nach eingehender Diskussion stimmte die Versammlung mit [Zahl] zu [Zahl] der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu. Ausgenommen vom Beschluss sind [Zahl] Teile der Planung, die zur Überprüfung/Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen wurden. Es handelt sich dabei um [Nennung].

6.6 Genehmigung Kanton

Der Gemeinderat von Gipf-Oberfrick hat die Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses publiziert und die Genehmigungsunterlagen am [Datum] beim zuständigen Departement des Kantons Aargau zur Genehmigung eingereicht.



7 Änderungen der Nutzungsplanung

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Änderungen in der Nutzungsplanung (d.h. Pläne und Bau- und Nutzungsordnung) erläutert und anhand von Planausschnitten und Bildern veranschaulicht. Damit werden die Revisionsinhalte für die interessierte Bevölkerung möglichst verständlich und nachvollziehbar dargestellt. Den kantonalen Fachstellen dient dieses Kapitel als zentrale Beurteilungsgrundlage.

Das Kapitel 7 ist in die Unterkapitel «Nutzungsplanung Siedlung», «Nutzungsplanung Kulturland», «Weitere materielle Hinweise» und «Bau- und Nutzungsordnung (BNO)» gegliedert. Anpassungen am Bauzonenplan (BZP) bzw. am Kulturlandplan (KLP) werden bei den zugehörigen Themen mit Planausschnitten und Verweisen auf die BNO erläutert.

Die Änderungen in der BNO sind zusätzlich in einer synoptischen Darstellung vollständig aufgeführt. Die planerischen Änderungen werden in zwei separaten Plänen (vgl. Änderungspläne) dargestellt.

7.1 Nutzungsplanung Siedlung

7.1.1 Bauzonengrösse, Überbauungsstand, Fassungsvermögen

Die quantitativen Aussagen zu den Grössen der einzelnen Bauzonen, zum Überbauungsstand und zum Fassungsvermögen des Entwurfs werden im Kapitel 8 «Auswirkungen» im Detail beschrieben.

7.1.2 Innenentwicklungspfad

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren sieht die Gemeinde Gipf-Oberfrick verschiedene Massnahmen zu Gunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor. Zu diesen Massnahmen gehören namentlich:

- Festlegen 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

Gipf-Oberfrick weist für eine ländliche Entwicklungsachse insgesamt eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte auf (43 E/ha, Stand November 2022). Gestützt auf die vorher beschriebenen Massnahmen und die Berechnungen zum Fassungsvermögen in Kapitel 8 zeigt sich, dass die Gemeinde Gipf-Oberfrick bis 2040 die im kantonalen Richtplan vorgegebene Einwohnerdichte von 50 E/ha erreichen kann. Der Wert für Gipf-Oberfrick beträgt genau 50 E/ha (vgl. Tabelle 13).

7.1.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Gesamthaft verfügt Gipf-Oberfrick über rund 5.94 ha Gewerbeflächen, wovon 0.32 ha noch unüberbaut sind. Mit der neu geschaffenen Zentrumszone werden zudem weitere Möglichkeiten für Gewerbe in der Ortsmitte geschaffen. Weiter verfügt die Gemeinde über 6.23 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), wovon noch rund 0.35 ha nicht bebaut sind. Die verbleibenden Flächen in der OeBA-Zone reichen aus, um die Bedürfnisse der wachsenden Bevölkerung zu decken.

7.1.4 Bereinigung Bauzonenabgrenzungen

Innerhalb des rechtskräftigen Bauzonenplans sind die Bauzonenabgrenzungen und die Grundstücksgrenzen an vielen Stellen nicht deckungsgleich. Die Bauzonenabgrenzungen verlaufen z. T. quer durch die Grundstücke und erschweren damit eine sinnvolle und haushälterische Nutzung der Bauzonen.

Im Rahmen der Revision wurden zahlreiche Bereinigungen der Bauzonenabgrenzungen vorgenommen (vgl. Änderungsplan zum Bauzonenplan). In den meisten Fällen waren davon Abgrenzungen zwischen der Kernzone und der Wohnzone W2 betroffen. Die nun vorgeschlagenen Änderungen sollen dazu beitragen, dass die Grundstücke in der W2 besser genutzt werden können und diejenigen in der Kernzone mit der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur übereinstimmen.

7.1.5 Bereinigung Baugebiet zum Nichtbaugebiet und Umlagerung von Bauzonen

Im Interesse des einfachen Vollzugs des Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht sind im Grenzbereich zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet eindeutige zonenplanerische Verhältnisse zu schaffen. Die Gemeinde Gipf-Oberfrick nutzte die Gesamtrevision, um die Bauzonenabgrenzung zu überprüfen und, wo nötig, zu bereinigen. Dabei wurden auch zonenfremde Nutzungen am Siedlungsrand berücksichtigt. Die nutzungsplanerischen Interventionen sind der Tabelle 5 und dem zugehörigen Übersichtsplan «Ein- und Auszonungen» vom 12. April 2024 zu entnehmen.

Das Siedlungsgebiet im Kanton Aargau ist quantitativ festgesetzt. Im Rahmen der Nutzungsplanung besteht für die Gemeinden jedoch ein Anordnungsspielraum bei der Detailabgrenzung (vgl. Richtplankapitel S 1.2). Die Gemeinden können ihr Siedlungsgebiet anders anordnen, sofern die Gesamtfläche nicht vergrössert werden (vgl. Planungsanweisungen 1.1 und 1.2). In der Anweisung 3.5 werden die möglichen Typen von Einzonungen für neue Bauzonen näher umschrieben.

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick möchte die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nutzen, um kleinere Anpassungen am Baugebiet vorzunehmen. Es handelt sich durchwegs um Flächen am Bauzonenrand, die im Moment mit zonenfremden Nutzungen belegt sind (vor allem Privatgärten, öffentlicher Spielplatz). Die genaue Zuweisung der Kategorien ist der Tabelle 5 zu entnehmen.

Die Anpassungen entsprechen den Vorgaben des kantonalen Richtplans: Die Gesamtfläche des Baugebiets wird nicht vergrössert und die FFF werden in der Summe nicht beansprucht. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bauzonenplan wird das Baugebiet insgesamt um 1'209 m² respektive 0.1 ha verkleinert. Die Verkleinerung ist hauptsächlich auf Auszonungen von Strassenflächen am Bauzonenrand zurückzuführen.

Gesamtrevision Nutzungsplanung | Änderungen der Nutzungsplanung

| Gebiet/Bezeichnung | Bauzonen werden ein- gezont gemäss den Pla- nungsanweisungen 1.2 und 3.5 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet | FFF-Bilanz ⁶ gemäss Angaben LWAG ⁷ |
|--|---|---|---|
| Planungsanweisung 1.2 | | | |
| Nr. 1, Parzelle 157 | +302 m ² | +302 m ² | -302 m ² |
| Nr. 3, Parzelle 448 | -214 m ² | -214 m ² | +214 m ² |
| Nr. 5, Parzelle 1486 | +42 m ² | +42 m ² | -42 m ² |
| Nr. 6, Parzelle 1132 | +126 m ² | +126 m ² | -126 m ² |
| Nr. 7, Parzelle 1131 | +304 m ² | +304 m ² | -304 m ² |
| Nr. 8, Parzelle 1075 | +156 m ² | +156 m ² | -156 m ² |
| Nr. 9, Parzelle 1130 | +105 m ² | +105 m ² | -105 m ² |
| Nr. 13, Parzelle 606 | -1'1148 m ² | -1'1148 m ² | +1'1148 m ² |
| Nr. 15, Parzelle 796 | +368 m ² | +368 m ² | -368 m ² |
| Nr. 16, Parzelle 797 | -368 m ² | -368 m ² | +368 m ² |
| Nr. 18, Parzelle 902 | +560 m ² | +560 m ² | -560 m ² |
| Nr. 19, Parzelle 920 | +59 m ² | +59 m ² | -59 m ² |
| Nr. 20, Parzelle 905 | +360 m ² | +360 m ² | -360 m ² |
| Nr. 22, Parzelle 883 | -319 m ² | -319 m ² | +319 m ² |
| Nr. 23, Parzelle 706 | -1'827 m ² | -1'827 m ² | +1'827 m ² |
| Nr. 26, Parzelle 655 | +1'494 m ² | +1'494 m ² | -1'494 m ² |
| Total/Saldo | 0 m² | 0 m² | 0 m² FFF |
| Planungsanweisung 3.5 (Zonenrandstrassen) | | | |
| Nr. 2, Parzelle 170 | -131 m ² | -- | -- |
| Nr. 4, Parzelle 452 | -119 m ² | -- | -- |
| Nr. 10, Parzelle 471 | -111 m ² | -- | -- |
| Nr. 11, Parzelle 1649 | +14 m ² | -- | -- |
| Nr. 12, Parzelle 606 | +14 m ² | -- | -- |
| Nr. 14, Parzelle 1093 | +43 m ² | -- | -- |
| Nr. 17, Parzelle 799 | -44 m ² | -- | -- |
| Nr. 21, Parzelle 888 | -255 m ² | -- | -- |
| Nr. 24, Parzelle 707 | -280 m ² | -- | -- |
| Nr. 25, Parzelle 707 | -340 m ² | -- | -- |
| Total/Saldo | -1'209 m² | 0 | 0 |
| Gesamt-Total/-Saldo | -1'209 m² | 0 m² | 0 m² FFF |

Tabelle 5: Übersicht Ein- und Auszonungen
(Quelle: Metron)⁶ Fruchtfolgefleichen⁷ Landwirtschaft Aargau

Die Parzelle 393 ist und bleibt im Baugebiet (d. h. OeBA-Zone). Die Nichtzuweisung zur Bauzone im 1. Entwurf des BZP war ein Fehler.

Die kommunale Strasse der Parzelle 782 dient seit jeher der Erschliessung von Bauzonen. Die Nichtzuweisung im 1. Entwurf wurde korrigiert und die Fläche der Wohnzone W2 zugewiesen (entsprechend dem rechtskräftigen BZP).

Beim Gebäude Nr. 667 auf den Parzellen 952 und 953 handelt es sich um eine rechtmässig erstellte Kleinbaute (d. h. Kleintierstall) ausserhalb des Baugebiets. Für das Gebäude liegt eine Bewilligung für eine Erneuerung/Sanierung aus dem Jahr 1984 vor. Das Gebäude wird weiterhin als Kleintierstall genutzt. Solange eine zonenkonforme Nutzung vorliegt, besteht aus Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf.

Im Bereich der Parzellen 769, 1506 und 1539 hat der Gemeinderat den Grundeigentümer aufgefordert, die zonenfremde Lagernutzung (d. h. von Fahrzeugen) in der LWZ aufzuheben. Ein Vergleich der Luftbilder aus den Jahren 2021 und 2022 zeigt bereits eine deutliche Reduktion der zonenfremden Nutzungen (vgl. Abbildung 10). Der Gemeinderat ist weiterhin bestrebt, die Situation zusammen mit dem Grundeigentümer zu bereinigen. Eine Erweiterung des Baugebiets in diesem Bereich ist seitens der Gemeinde weder vorgesehen noch erwünscht.



Abbildung 10: Luftbildaufnahmen Parzellen 769, 1506 und 1539 in den Jahren 2021 (links) und 2022 (rechts), Quelle: Kanton Aargau

7.1.6 Auszonungen

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick sieht auf den Parzellen 448, 606, 706 und 883 Auszonungen vor, die Kompensationsflächen für die geplanten Umlagerungen darstellen. Bei den übrigen Auszonungen handelt es sich um Arrondierungen. Die Bilanz der Umlagerungen ist ausgeglichen (vgl. Tabelle 5). Bei den Arrondierungen beträgt die Bilanz -0.1 ha. Dies ist auf die Auszonung mehrere Strassenflächen am Siedlungsrand zurückzuführen, die für die Erschliessung des Baugebiets keine Rolle spielen.

7.1.7 Wichtigste Umzonungen

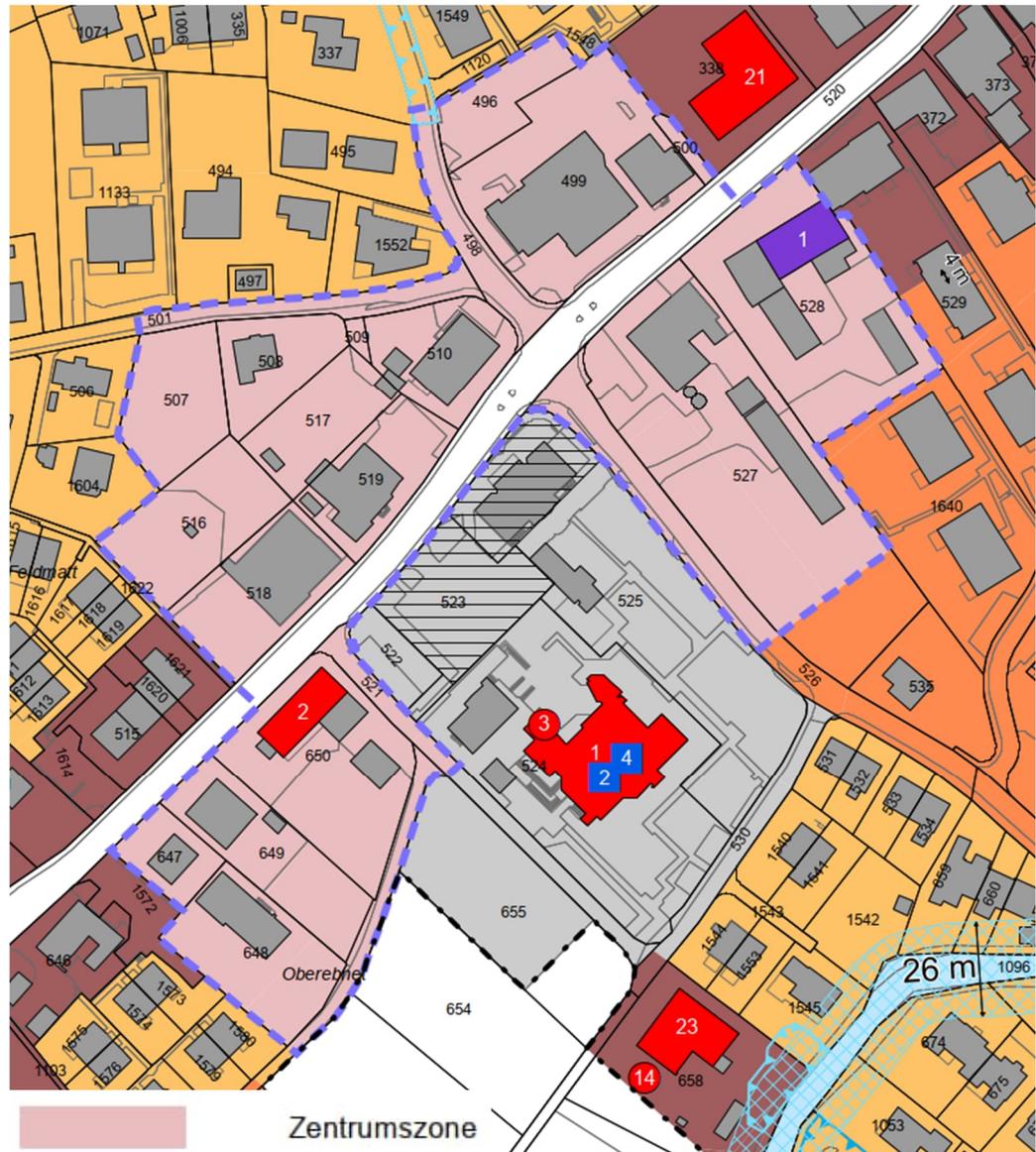


Abbildung 11: Ausschnitt Bauzonenplan mit Zentrumszone und Perimeter Gestaltungsplanpflicht (violette Bandierung)

Zentrumszone

Das Zentrum der Gemeinde soll von der Kernzone neu der Zentrumszone zugewiesen werden (vgl. Abbildung 11). Die neue Zone schafft die Grundlage für die bauliche Erneuerung und qualitative Weiterentwicklung der Dorfmitte und soll die historischen Ortskerne (im Unterdorf und im Bereich Allment/Rössli) vom baulichen Druck entlasten. Bei der Berechnung des Fassungsvermögens wird von einer Dichte von 100 E/ha bis 2040 ausgegangen. Die gesamte Fläche wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Zielvorgaben umfassen u. a. auch die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum. Mit dem demographischen Wandel ist auch in Gipf-Oberfrick die Nachfrage nach solchem Wohnraum an zentralen und gut erschlossenen Lagen vorhanden und dürfte noch zunehmen.

Wohn- und Arbeitszone WA2 (Gebiet «Hinden»)

Die Gewerbezone «Hinden» befindet sich am nördlichen Rand des Ortskerns von Oberfrick, eingerahmt von der Landstrasse und dem Mosterbach (vgl. Abbildung 12). Damit sich der bestehende Gewerbebetrieb am jetzigen Standort auch mittel- bis langfristig entwickeln kann, werden die Parzellen 643 (teilweise), 729, 730, 735 und 736 neu der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen. Darin sind Bauten mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Ausnutzungsziffer von 0.6 zugelassen. Die Einordnung ins Ortsbild wird mit den Vorschriften in der BNO sichergestellt (§ 7 Abs. 4 BNO). Darin heisst es u. a., dass Neubauten mit ihren Fassadenfluchten die Ortsdurchfahrt und den Mosterbach räumlich fassen müssen. Die Situierung der neuen Gebäude hat sich am Bestand zu orientieren. Entlang der Strassen müssen die Neubauten Satteldächer aufweisen. Rückwärtig sind auch Flachdächer möglich. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens ein drittes Vollgeschoss bewilligen. Dazu sind aber zahlreiche Bedingungen zu erfüllen.

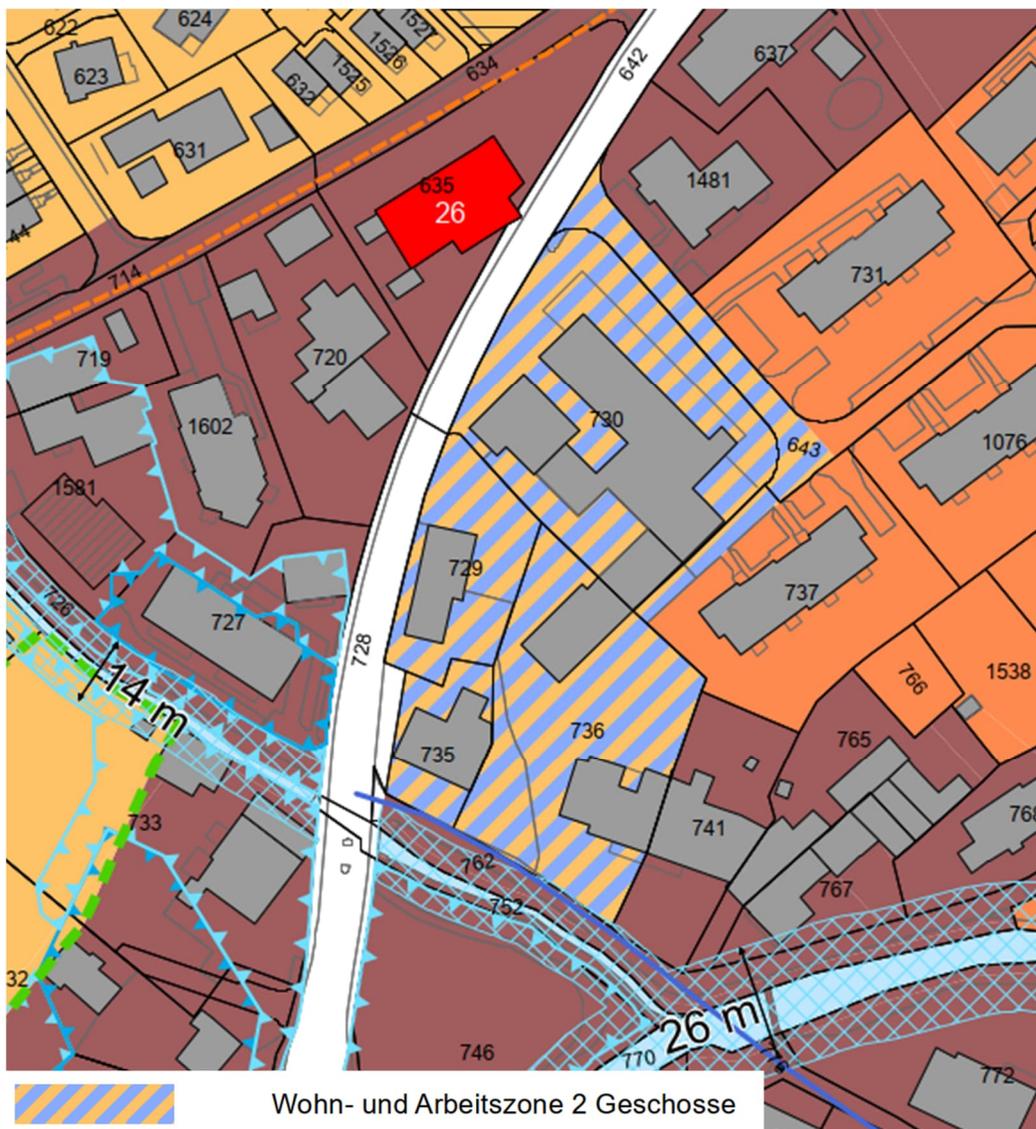


Abbildung 12: Ausschnitt Bauzonenplan mit WA2-Zone, Gebiet «Hinden»

7.1.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Die vorgesehenen Einzonungen sind von den Bestimmungen zur Mehrwertabgabe und zur Baupflicht gemäss § 28 BauG betroffen. Diese sind im Mai 2017 in Kraft getreten und bei der vorliegenden Nutzungsplanung zu beachten. Die Umzonung der Uferschutzzonen in die angrenzenden Bauzonen erhöhen die Ausnützung auf den betroffenen Grundstücken und sind eventuell ebenfalls mehrwertabgaberelevant. Nach der Prüfung durch den Kanton ist für die Umzonung der Uferschutzzone keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Flächen, welche weiterhin der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sind nicht mehrwertpflichtig. Dies betrifft u. a. den eingezonten Spielplatz in der Nähe des Gemeindehauses oder Strassenflächen, die der Erschliessung von Bauzonen dienen.

Von der Abgabe sind acht Grundstücke am Bauzonenrand betroffen. Der vom kantonalen Steueramt geschätzte Mehrwert beträgt insgesamt 1.34 Mio. CHF, die Mehrwertabgabe (20%) entsprechend 0.27 Mio. CHF. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden vor der öffentlichen Auflage separat durch die Gemeinde Gipf-Oberfrick über die Höhe des Mehrwerts und die Abgabe informiert.

Die Gemeinde kann gestützt auf das Baugesetz für bereits bestehende, unüberbaute Bauzonen eine Baupflicht verfügen. Die Gemeinde strebt in erster Linie eine kooperative Planung mit den Grundeigentümern an.

Der Gemeinderat wird eine Verfügung über die definitive Höhe der Mehrwertabgabe und über eine allfällige Baupflicht erst dann erlassen, wenn die Nutzungsplanung genehmigt und somit anwendbar ist.

7.1.9 Siedlungs- und Landschaftsqualität

Ortsbildentwicklung

Gipf-Oberfrick weist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Die im ISOS aufgeführten Gebiete 1 bis 3 und 5 sind heute noch weitgehend intakt.

Der planerische Schutz dieser historischen Ortskerne erfolgt über die Ausscheidung einer Kernzone im BZP und mit entsprechenden Bestimmungen in der BNO (§ 8 BNO). Dazu gehören u. a. ein generelles Abbruchverbot mit klar geregelten Ausnahmen, der Schutz der Hofräume durch Restriktionen in der zweiten und dritten Bautiefe, dem Masterplan Kernzone als ergänzende Beurteilungsgrundlage (vgl. Kapitel 2.3) und Vorgaben zum Material- und Farbkonzept bzw. zur Umgebungsgestaltung.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung können Gemeinden bei Bedarf und bei ausgewiesenem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanung mit Zielsetzungen vorgeben (§ 21 BauG).

Für die Gebiete «Dörrmattraï» und die neue Zentrumszone wird im Entwurf der Nutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Vorschriften dazu sind in den §§ 3, 9 und im Anhang I der BNO (Zielvorgaben) enthalten.

Das Gebiet «Dörrmattraï» (ca. 1.3 ha) befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde und ist überwiegend der Wohnzone W2L zugewiesen (vgl. Abbildung 13). Südwestlich wird der «Dörrmattraï» durch das Gewässer «Märtengraben» von den übrigen Wohnzonen getrennt.

Angesichts der Grösse des Gebiets, seiner Nähe zum Bahnhof Frick (kantonaler Wohnschwerpunkt/WSP) und den anspruchsvollen Rahmenbedingungen für die Erschliessung besteht ein öffentliches Interesse an der zukünftigen Entwicklung dieses Schlüsselgebietes. In der neuen Nutzungsplanung sind neben der Gestaltungsplanpflicht auch Zielvorgaben für die Gebietsentwicklung vorgegeben (inkl. Mindestanforderung zur Einwohnerdichte). Demnach soll im Gebiet «Dörrmattraï» eine dichte Überbauung entstehen, die besonders gut gestaltet ist und umweltverträglich erstellt wird. Bei der Anordnung der Neubauten ist sowohl auf eine gute Einpassung in das Terrain, die Fernwirkung und eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten. Im Gegenzug kann der Gemeinderat im Rahmen des Gestaltungsplans ein zusätzliches Geschoss bewilligen. Im Zusammenhang mit der Nähe zum Bahnhof Frick ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu prüfen, ob eine autoarme Überbauung realisiert werden kann.

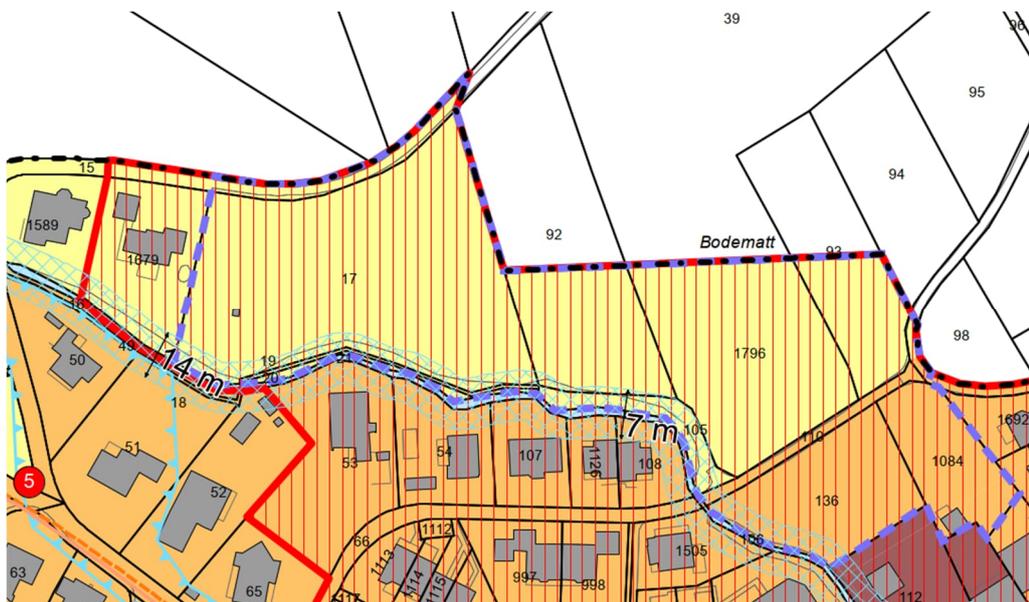


Abbildung 13: Ausschnitt Bauzonenplan mit Gebiet «Dörrmattraï» und Gestaltungsplanpflicht (violette Bandierung)

Bereits im Rahmen des Räumlichen Gesamtkonzeptes/RGK (vgl. Kapitel 2.3) hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, die Ortsmitte zwischen den historischen Kernen zu stärken. Planerisch soll dies mit der neuen Zentrumszone umgesetzt werden (§ 9 BNO). Angestrebt wird eine hochwertige Gebietsentwicklung mit angemessener Dichte und verschiedensten Nutzungen (Abs. 4 und Abs. 2). Die weitere Entwicklung soll im Rahmen eines Gestaltungsplans konkretisiert werden. Dazu hat die Gemeinde im Anhang I BNO Zielvorgaben formuliert.

Die Zentrumszone ist gut geeignet, um u. a. den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum an zentraler Lage bereitstellen zu können. Entsprechend enthalten die Zielvorgaben zum Gestaltungsplan auch einen Hinweis zum altersgerechten Wohnen.

Die Entwicklungsvision Dorfmittle liefert wertvolle Hinweise und Grundlagen zur Definition der Zentrumszone. Es ist aber klar, dass das Ergebnis des Studienauftrags weiter vertieft werden muss, damit der vorgeschriebene Gestaltungsplan erarbeitet werden kann. Die für einen Gestaltungsplan notwendigen Grundlagen wie ein Bebauungs-

Erschliessungs- und Freiraumkonzept werden mit der BNO zwingend vorgegeben (§ 3 Abs. 3 BNO).

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat sich mit allen Bauten, welche unter Schutz gestellt werden sollen, auseinandergesetzt. Grundlage dazu war das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege, welches im Jahr 2011 aktualisiert wurde, und das Wissen der Gemeinde bzw. des Ortsbildberaters.

Gemäss Bauinventar verfügt die Gemeinde Gipf-Oberfrick über 34 schützenswerte Bauten bzw. Anlagen. Davon werden 11 Objekte als Kulturobjekte und 20 als Substanzschutzobjekte unter Schutz gestellt. Zusätzlich werden sechs Gebäude, ein Wegkreuz und drei Gärten unter Schutz gestellt, die nicht im Bauinventar aufgeführt sind. Bei diesen Bauten handelt es sich um Objekte, die aus lokaler Sicht von Bedeutung sind für das Ortsbild von Gipf-Oberfrick. Stellvertretend für diese Objekte steht das Restaurant Hirschen (vgl. Abbildung 14, Substanzschutzobjekt Nr. 10), welches eine prominente Stellung entlang der Ortsdurchfahrt einnimmt und den Strassenraum, und damit das Ortsbild von Gipf-Oberfrick, mit seinem stattlichen Volumen und den besonderen gestalterischen Details (z. B. Zinnen, die über die Dachfläche hinausreichen) prägt.

Beim Steinspeicher an der Landstrasse 22 (GIO933) wird auf eine vollständige Unterschutzstellung verzichtet. Der Speicher steht unter Wasser und wurde mehrmals umgebaut bzw. erweitert. Eine schützenswerte Substanz ist, ausser einem Türrahmen mit Jahresangabe, nicht vorhanden. Der Türsturz mit der Jahreszahl «1694» wird neu unter Schutz gestellt (vgl. Anhang III BNO).

Neben den Substanzschutzobjekten werden auch fünf Volumenschutzobjekte definiert. Dabei handelt es sich um Gebäude, die aufgrund ihrer Stellung wichtig sind für das Ortsbild. Volumenschutzobjekte können im Gegensatz zu den Substanzschutzobjekten abgebrochen und im gleichen Volumen wiederaufgebaut werden. Dabei sind auch kleine Lageverschiebungen, vor allem wenn aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig, zulässig.



Abbildung 14: Restaurant Hirschen
(Quelle: Google Maps)

Sämtliche Substanz- und Volumenschutzobjekte sind im Anhang III der BNO mit Angaben zum Standort und zu den Gebäuden aufgeführt.

An der Schutzrubrik "Kulturobjekte" wird festgehalten. Sie umfasst Objekte wie z. B. Brunnen oder Wegkreuze aber auch Gärten (vgl. unten). Die meisten der geschützten Kulturobjekte werden auch im Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege erwähnt. Die genaue Objektliste ist im Anhang III der BNO aufgeführt.

Historische Gärten (ICOMOS)

Im Inventar der historischen Gärten und Anlagen sind für Gipf-Oberfrick sieben Objekte aufgelistet. Die Gemeinde hat im Jahr 2021 geprüft, ob einige der Gartenanlagen als kommunale Schutzobjekte festgelegt werden können. Sie ist zum Schluss gekommen, dass die Inventarobjekte 1, 4 und 7 (teilweise) auf den Parzellen 711, 658 und 348 als Kulturobjekte gemäss § 23 BNO unter Schutz gestellt werden sollen. Weitere Angaben zu den Objekten werden im Anhang III aufgeführt.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsentwicklung

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist für die Gestaltung und Wirkung im Ortsbild ebenso wichtig wie die Gestaltung der Bauten. In der Nutzungsplanung wurden mit den Bestimmungen zur Kernzone (§ 8 BNO), zur Zentrumszone (§ 9 BNO) und in den Anhängen I und II entsprechende Vorschriften zum Erhalt bestehender Aussenräume innerhalb des Siedlungsgebiets aufgenommen. In den Wohnzonen und den Wohn- und Arbeitszonen WA2/WA3 soll die neu eingeführte Grünflächenziffer (§§ 5 und 27 BNO) helfen, bestehende Grünflächen zu erhalten bzw. neue zu schaffen.

Natur im Siedlungsgebiet

Mit dem vorliegenden Entwurf der Nutzungsplanung werden alle bisherigen Naturschutzobjekte übernommen. Die neuen Vorschriften zu Aussenraum- und Umgebungsgestaltung (§ 48 BNO), Siedlungsränder (§ 49 BNO), Dachbegrünung (§ 50 BNO) sowie Lichtemissionen (§ 52 BNO) tragen weiter dazu bei, das Ortsbild und die Natur im Siedlungsraum zu erhalten und weiter zu fördern.

Klimawandel und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund des Klimawandels nehmen Hitzeperioden zu, werden intensiver und dauern länger an. Insbesondere im Siedlungsgebiet hat das aufgrund des Hitzeinseleffekts Auswirkungen auf die Aufenthalts- und Lebensqualität sowie das gesundheitliche Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit von Menschen und Tieren.

Die Planhinweiskarten des Kantons zeigen für die Gemeinde Gipf-Oberfrick unterschiedliche Belastungssituationen am Tag und in der Nacht (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 16). Während am Tag in weiten Teilen des Siedlungsgebiets mit einer starken bzw. sehr starken bioklimatischen Belastung gerechnet werden muss, ist die Belastungssituation in der Nacht noch in weiten Teilen des Siedlungsgebiets günstig.

Mit der Entsiegelung und Begrünung von Flächen sowie der Öffnung von Gewässern kann die Belastungssituation in Zukunft in den Wohnquartieren generell verbessert werden. Die neu eingeführte Grünflächenziffer soll helfen, die bestehenden Grünräume im Siedlungsgebiet zu erhalten bzw. auf versiegelten Flächen neue Grünräume zu schaffen. In den grösseren Entwicklungsgebieten ist darauf zu achten, dass entsprechende Grünflächen in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen entstehen und auch für die Nachbarschaft zugänglich sind. Baumalleen können Fuss- und Velowege beschatten und somit die Verbindungen zwischen dem Siedlungsgebiet und den Grün- und Freiflächen an den Hängen aufwerten.

Die günstigen Verhältnisse in der Nacht sollten auch Zukunft erhalten bleiben. Die lockere Bebauungsstrukturen am Hang und die Freihaltung des Gebiets «Oberebnet» stellen sicher, dass die Kaltluftströme von den bewaldeten Hängen ungehindert bis ins Siedlungsgebiet strömen können.

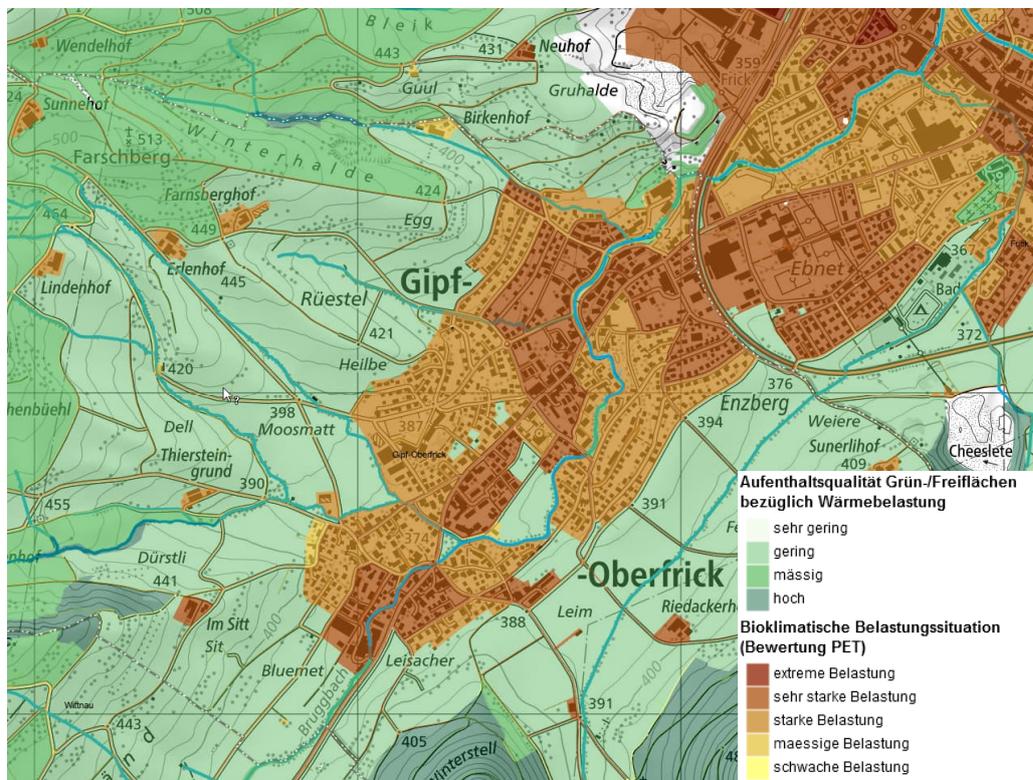


Abbildung 15: Planhinweiskarte am Tag für Gipf-Oberrick (Quelle: Kanton Aargau)

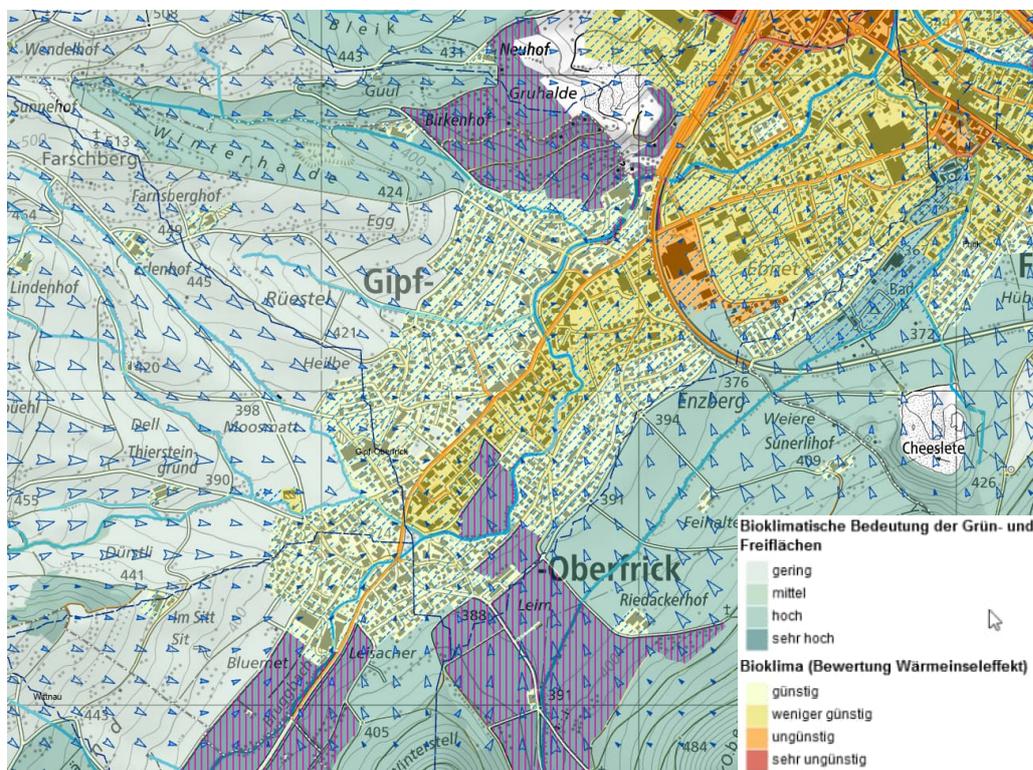


Abbildung 16: Planhinweiskarte in der Nacht für Gipf-Oberrick (Quelle: Kanton Aargau)

7.1.10 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick verfügt seit 2018 über einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Der vorliegende Nutzungsplanungsentwurf nimmt zentrale Punkte des KGV wie folgt auf:

Die weitere Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten erfolgen. Dazu trägt u. a. die neu geschaffene Zentrumszone bei. Die Entwicklung im Zentrum und entlang der Landstrasse hilft, zusätzlichen Verkehr zu mindern und dorthin zu lenken, wo verschiedene Verkehrsträger zur Verfügung stehen.

Die Bestimmungen der Zentrumszone (§ 9 BNO) aber auch der Kernzone (§ 8 BNO) haben zum Ziel, den öffentlichen Raum entlang der Ortsdurchfahrt siedlungsverträglicher zu gestalten. Damit kann nicht nur ein Beitrag zur Aufwertung des Ortsbilds geleistet werden, sondern auch zur Verkehrssicherheit.

Die Nutzungsplanung nimmt auch Rücksicht auf die Planung Weiterentwicklung Bahnhof Frick. Ziel der Planung ist es, die Erschliessung des Bahnhofs für den Fuss- und Veloverkehr aus Richtung Gipf-Oberfrick zu verbessern. Mit den Bestimmungen in der BNO (§ 44) und der Festlegung im Bauzonenplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen so weit vorbereitet, dass autoarme Nutzungen bewilligt werden können, wenn diese Erschliessung zum Bahnhof Frick vorliegt.

Aus den bisherigen Erläuterungen folgt, dass die Nutzungsplanung mit dem KGV abgestimmt ist.

7.2 Nutzungsplanung Kulturland

7.2.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Weite Teile des Gemeindegebiets ausserhalb der Bauzonen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Entwurf des neuen Kulturlandplans werden die besonders wertvollen Böden, die sogenannten Fruchtfolgeflächen (FFF), speziell dargestellt.

Durch die Bereinigung des Baugebiets (vgl. Kapitel 7.1.5) bleibt die Gesamtfläche der Landwirtschaftszone bzw. der FFF unangetastet.

7.2.2 Speziallandwirtschaftszonen

Im bisherigen Kulturlandplan waren in den Gebieten «Birkenhof» und «Tal» zwei Speziallandwirtschaftszonen ausgeschieden. Am Standort «Tal» wird keine bodenunabhängige Nutztierhaltung mehr betrieben. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass ein neuer Bedarf für eine entsprechende Nutzung in nächster Zeit entstehen wird. Aus diesem Grund soll die Speziallandwirtschaftszone «Tal» aufgehoben werden.

Die Speziallandwirtschaftszone «Birkenhof» hat nach wie vor ihre Berechtigung. In der neuen BNO wird die Nutzung neu auf die Tiergattung beschränkt (§ 15 BNO). Die Ausscheidung neuer Speziallandwirtschaftszonen ist nicht vorgesehen.

7.2.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Naturschutzzonen

Im neuen KLP der Gemeinde Gipf-Oberfrick werden die bestehenden Naturschutzzonen übernommen und um zwei neue Schutzzonen in den Gebieten «Dürstli» (Parzelle 2037) und «Winderhalde» (Parzelle 2193) erweitert. Die neuen Schutzzonen sind mit den Grundeigentümern abgestimmt. Die Schaffung der Schutzzone «Dürstli» erfolgte aufgrund einer Eingabe von BirdLife Aargau aus dem Jahr 2019, die Eigentümerin der Parzelle 2037 ist. Das Gebiet "Dürstli" ist ein vielseitiger Lebensraum bestehend aus Hochstammobstbäumen, einer Fromentalwiese und einem lichten Wald (vgl. Abbildung 17).

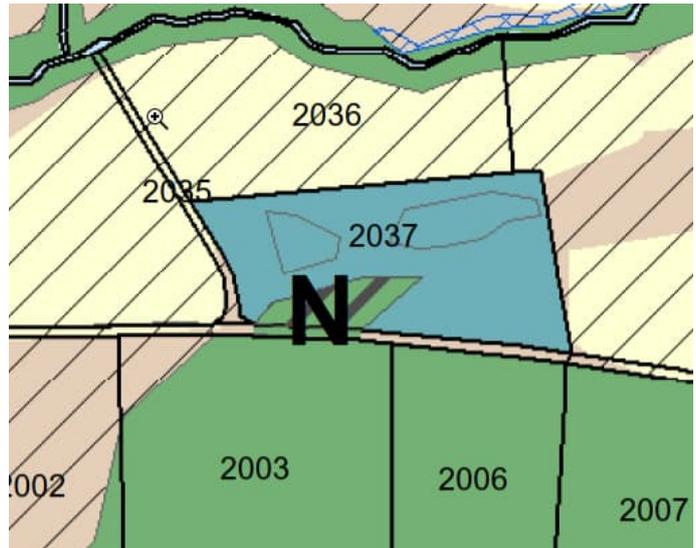


Abbildung 17: Ausschnitt Kulturlandplan mit Naturschutzzone «Dürstli»

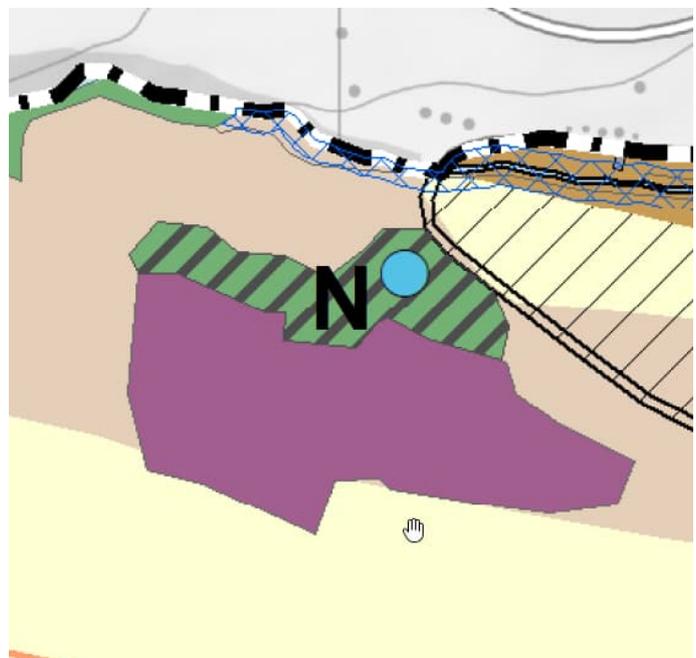


Abbildung 18: Ausschnitt Kulturlandplan mit Naturschutzzone «Winderhalde»

Das Gebiet «Winderhalde» (ehemalige Tongrube «Egg») weist einen grossen Naturwert auf (vgl. Abbildung 18). Im Gebiet wurden zahlreiche gefährdete Amphibienarten nachgewiesen. Um diesen besonderen Lebensstandort zu schützen, soll das Gebiet neu mit dem angrenzenden Wald als Naturschutzzone «Winterhalde» bzw. Naturschutzzone Wald festgelegt werden. Der Festlegung als Schutzzone stehen keine anderen Interessen gegenüber, da das Gebiet sich weder für die landwirtschaftliche Produktion eignet noch für den Materialabbau genutzt werden kann.

Die Ausdehnung der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) und die Festlegungen im rechtskräftigen KLP stimmten nicht in allen Gebieten überein. Im Rahmen der Revision wurden die NkB-Gebiete «Talhof» und «Unter Berg» vollständig umgesetzt.

Naturobjekte

Die Naturobjekte werden analog dem kantonalen Muster neu tabellarisch zusammengefasst (§ 22 BNO). Als neue Objekte werden bestehende Baumalleen, Hochstamm-Obstbestände und aufgewertete Waldränder in die Nutzungsplanung aufgenommen. Die Waldränder wurden in Abstimmung mit dem Förster festgelegt.

Die geschützten Naturobjekte wurden auf ihr Vorhandensein sowie ihre Lagegenauigkeit überprüft. Wo möglich und sinnvoll wurden für Objekte, die eingegangen oder verschwunden sind, Ersatzmassnahmen getroffen. In der neuen BNO wurde zusätzlich ein Artikel zur Wiederherstellungspflicht (§ 25 BNO) aufgenommen.

In der Nutzungsplanung werden neu gewisse Baumalleen als Naturobjekte geschützt (vgl. KLP). Die Baumalleen werten das Landschaftsbild auf, dienen als Vernetzungselement für Tiere und spenden Schatten entlang von Wegverbindungen.

Die geschützten Hecken wurden ebenfalls überprüft. Nicht mehr vorhandene Objekte wurden aus dem KLP entfernt, dafür neue Hecken (z. B. Parzellen 1131, 1132, 2175, 2209, 2210, 2212 und 2218) unter Schutz gestellt. Die ehemaligen Kleinwälder auf den Parzellen 2070, 2136, 2144, 2151, 2158, 2193 und 2204 werden auch als Hecken unter Schutz gestellt, sofern sie nicht bereits Teil einer Naturschutzzone (siehe oben) sind. Auf die Unterschutzstellung von Hecken entlang von Gewässern (sogenanntes Ufergehölz) wurde verzichtet. Deren Schutz ist über die Bestimmungen zu den Gewässerräumen (§ 19 BNO) sichergestellt.

Hochstammobstgärten sind ein typisches Element des Landschaftsbilds von Gipf-Oberfrick und bieten auch einen hohen ökologischen Wert. Vor allem an den Hängen nördlich des Baugebiets finden sich noch zahlreiche Bäume. Die Gemeinde hat die Unterschutzstellung grossflächiger Obstgärten unter Einbezug der kommunalen Natur- und Umweltkommission untersucht und sich gegen einen Schutz im Rahmen der Nutzungsplanung entschieden. Dafür sprechen vor allem die begrenzte Lebensdauer der Bäume, der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die bisherige Praxis der Gemeinde Gipf-Oberfrick, Baumpflanzungen auf freiwilliger Basis zu fördern (vgl. Kapitel 5.2). In gewissen Gebieten sollen die Obstbestände indirekt über eine Schutzzone (Gebiet «Dürstli», Parzelle 2037) geschützt werden.

Es werden alle bisher geschützten Weiher übernommen und neue Weiher im KLP gesichert. Auf der Parzelle 2397 erstreckt sich der Schutz der Nutzungsplanung über alle Weiher auf dieser Parzelle.

Wildtierkorridore und überregionale Ausbreitungsachsen

Durch den westlichen und südlichen Teil des Gemeindegebiets verlaufen regionale Ausbreitungsachsen für Wildtiere. Diese werden mit einer Landschaftsschutzzone überlagert und im Kulturlandplan speziell bezeichnet. Die BNO ist um eine entsprechende Bestimmung (§ 17 Abs. 5 BNO) ergänzt worden.

7.2.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen

Die bestehenden Landschaftsschutzzonen werden beibehalten und um ein Gebiet zwischen dem Baugebiet von Gipf-Oberfrick und dem Gemeindegebiet von Wittnau ergänzt (vgl. Änderungsplan zum KLP). Damit wird der Siedlungstrenngürtel aus dem kantonalen Richtplan zwischen den beiden Gemeinden planerisch umgesetzt.

Landwirtschaftliche Betriebe, die in der Landschaftsschutzzone liegen und noch aktiv sind, können auch in Zukunft neue Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone errichten. Die für eine Entwicklung vorgesehenen Standorte sind im KLP mit einem «L» markiert.

Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Das BLN-Gebiet (vgl. Kapitel 5.3) wurde mittels Landschaftsschutzzonen vollständig umgesetzt. Dazu wurden die Schutzzonen in den Gebieten «Winterhalde», «Egg» und «Moosmatt» gegenüber dem rechtskräftigen KLP erweitert.

Nährstoffpufferzonen

Bei den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung und bei den Naturschutzzonen «Dürstli» und «Winderhalde» werden grundeigentümergebundene Nährstoffpufferzonen von 6-10 m Breite ausgeschieden (vgl. § 21 BNO). Damit soll der Nährstoffeintrag aus der angrenzenden Landwirtschaftszone in die Naturschutzzonen verhindert werden.

7.3 Weitere materielle Hinweise

7.3.1 Gewässerschutz

Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes legt seit dem 1. Juni 2011 die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums hat in erster Linie nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen.

Für die Festlegung der Gewässerräume dienen die behördenverbindlichen Vorgaben der Fachkarte «Gewässerraum» als Grundlage. Die in der Fachkarte berechneten Gewässerräume sind im Rahmen der Revision zu verifizieren und anhand der tatsächlichen Sohlenbreiten und der Lage der Gewässer auszuscheiden. Bei grossen und offensichtlichen Abweichungen zwischen dem Gewässerverlauf gemäss Fachkarte bzw. Bachkataster und dem Verlauf gemäss der amtlichen Vermessung wurde letztere als Grundlage für die Gewässerräume verwendet.

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick legt im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Gewässerräume inner- und ausserhalb des Baugebiets grundeigentümergebunden fest (§ 19 BNO und BZP resp. KLP). Dabei werden die Gewässerräume als überlagernde Zone ausgeschieden, die auf die bestehende Grundordnung (d. h. Bauzone oder Landwirtschaftszone) zu liegen kommt. Diese Umsetzung ist gemäss kantonalen Praxis

zulässig⁸ und hat den Vorteil, dass die vorhandene Grundordnung bestimmend bleibt (z. B. Ausnutzungsmöglichkeit in den Bauzonen). Zur besseren Lesbarkeit werden alle Gewässerräume in ihrer tatsächlichen Ausdehnung und mit einer Vermessung sowohl auf dem BZP wie auch dem KLP dargestellt. Dabei wird auf den Plänen sowohl das Gesamtmass wie auch das Mass ab der Bachachse angegeben (z. B. 26 m und 13 m/13 m beim Bruggbach/Altbach). Für die Gemeinde ist es wichtig, dass die Grundeigentümer wissen, ob auf ihrem Grundstück ein Gewässerraum ausgeschieden ist und wie breit dieser ist. Auf eine symbolische Darstellung gewisser Gewässerräume wird deshalb verzichtet. Aus dem gleichen Grund wird auch auf entsprechende detaillierte Festlegungen in der BNO verzichtet.

Die Details zu den einzelnen Abschnitten sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen. Bei den angegebenen Gerinnesohlenbreiten handelt es um die theoretischen Sohlenbreiten. Diese wurden basierend auf dem kantonalen Datensatz (d. h. gemessene Sohlenbreite x Faktor Zustand) jeweils als Durchschnitt über einen sinnvollen Abschnitt ermittelt.

| Abschnitt | Erläuterungen |
|--|---|
| Bruggbach/Altbach | |
| Gemeindegrenze Wittnau bis Einmündung Mosterbach | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 25 m, Sohlenbreite 9 bis 10 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – Gewässerraum teilweise mit Hochwassergefahrenzonen überlagert – kein Gewässerraum im Wald |
| Einmündung Mosterbach bis Gemeindegrenze Frick | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 26 m, Sohlenbreite 11 bis 14 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – Gewässerraum teilweise mit Hochwassergefahrenzonen überlagert – kein Gewässerraum im Wald – symmetrische Festlegung im Bereich EP Hammerstäteweg Süd (Parzellen 358 und 378) |
| Märtengraben | |
| Innerhalb Bauzone | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 14 m (offen), Sohlenbreite 2.5 m – Gewässerraum 12.5 m (eingedolt) – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – Gewässerraum teilweise mit Hochwassergefahrenzone überlagert |
| Innerhalb Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 14 m (offen), Sohlenbreite 2.5 m – Gewässerraum 12.5 m (eingedolt) – symmetrische Festlegung entlang Bachachse |
| Rüstelbächli | |
| Innerhalb Bauzone | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 12.5 m, Sohlenbreite 2 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – Am Gewässerabschnitt ohne flächige Gewässerraumbezeichnung sind bis zur Bachprojektgenehmigung weiterhin die Übergangsbestimmungen nach Bundesrecht (GSchV) anzuwenden – im unteren Verlauf Hochwassergefahrenzone ausgeschieden |
| Innerhalb Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraumbreite 11 m, Sohlenbreite 2 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse |

⁸ Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Januar 2017

- Der Gewässerraum wird auch in der Landschaftsschutzzone aus-
geschieden

Scherlebächli

- | | |
|----------------------|--|
| Innerhalb Bauzone | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 14 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – im unteren Verlauf Hochwassergefahrenzone ausgeschieden |
| Innerhalb Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 11 m (durchgehend, keine Unterscheidung eingedolt bzw. offen) – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – Der Gewässerraum wird auch in der Landschaftsschutzzone aus- geschieden |

Mosterbach (inkl. Zuflüsse)

- | | |
|----------------------|---|
| Innerhalb Bauzone | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 14 m, Sohlenbreite 3 bis 3.5 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – im unteren Verlauf Hochwassergefahrenzone ausgeschieden |
| Innerhalb Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 11 bis 14 m, Sohlenbreite 3 bis 3.5 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – Der Gewässerraum wird auch innerhalb der Landschaftsschutzzone ausgeschieden, nicht jedoch im Wald |

Feihalterbach

- | | |
|----------------------|--|
| Innerhalb Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraumbreite 14 m, Sohlenbreite 2.5 bis 3 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – Der Gewässerraum wird auch innerhalb der Naturschutzzone und der Landschaftsschutzzone ausgeschieden, nicht jedoch im Wald |
|----------------------|--|
-

7.3.2 Hochwassergefahren

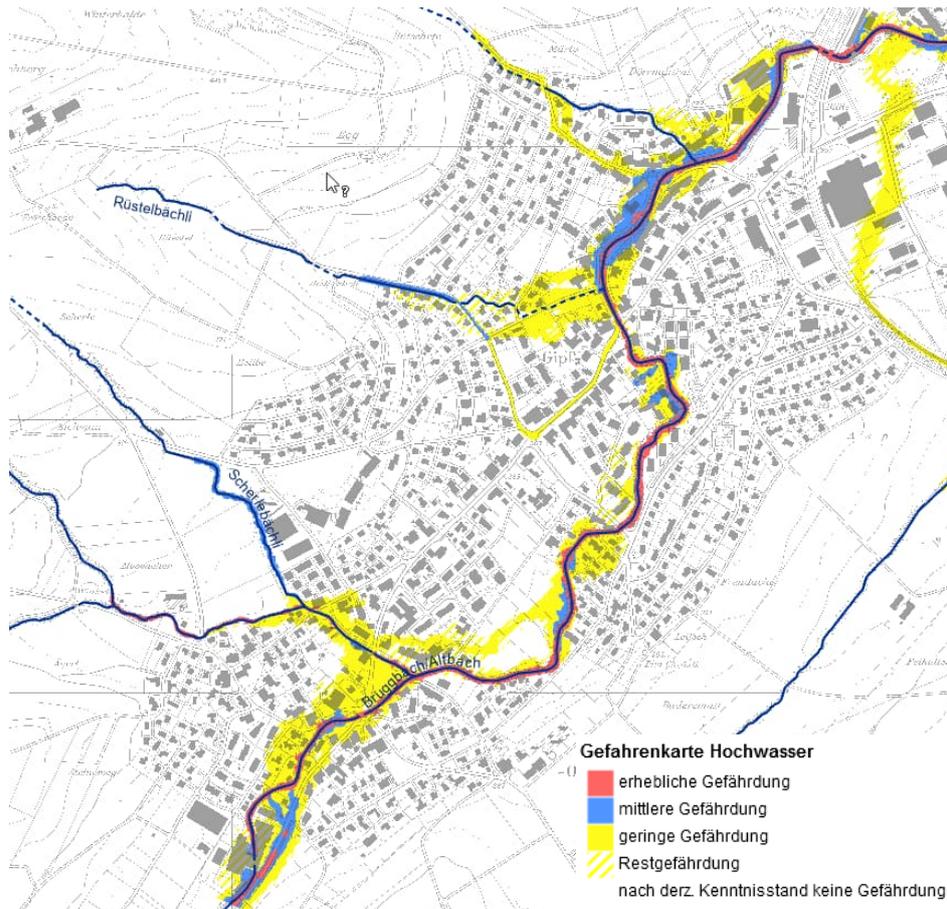


Abbildung 19: Gefahrenkarte Hochwasser mit Gefährdungsbildern (Quelle: Kanton Aargau)

Gipf-Oberfrick setzt die Gefahrenkarte «Hochwasser» mit dem Vorschriftenmodell um. Gestützt auf die Gefahrenkarte werden sogenannte Hochwassergefahrenzonen (HWZ) mit entsprechenden Vorschriften in der BNO ausgeschieden (§ 32 BNO).

Gebiete mit erheblicher und mittlerer Gefährdung sind vor allem entlang des Bruggbachs anzutreffen (vgl. Abbildung 19). Bei den seitlichen Zuflüssen liegen in erster Linie geringe bis mittlere Gefährdungen vor.

Die Abgrenzung der HWZ erfolgt planerisch sinnvoll, d. h. die HWZ soll klar aufzeigen, ob für ein Grundstück Massnahmen getroffen werden müssen oder nicht. Die Festlegung der HWZ erfolgt in Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau (ALG). Auf die Festlegung von Hochwassergefahrenzonen, die sich nur in den neuen Gewässerräumen befinden würden, wird in Absprache mit der ALG verzichtet.

Mit der jüngsten Revision der kantonalen Bauverordnung (BauV, in Kraft seit dem 1. November 2021) kann auf Festlegungen zur Restgefährdung, zum Oberflächenabfluss und zum Freihaltegebiet «Hochwasser» in der kommunalen Nutzungsplanung verzichtet werden. Gemäss § 36c BauV ist für alle Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen sowie Abflusswege und -höhen nicht so beeinflusst werden, dass sich für Dritte Nachteile ergeben. Die Schutzmassnahmen sind mindestens auf ein 100-jährliches Ereignis auszurichten.

7.3.3 Wald

Waldareal

Für die Darstellung des Waldes in der Nutzungsplanung (BZP, KLP) wird auf das rechtskräftige Waldareal abgestellt. Auf die Darstellung der Waldgrenzen kann verzichtet werden.

Naturschutzzonen im Wald

Besonders wertvolle Waldstandorte und Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung werden im KLP als Naturschutzzonen Wald festgelegt. Die Systematik zu den Naturschutzzonen im Wald wurde analog zu den Schutzzonen im Kulturland an die kantonale Praxis und in Abstimmung mit dem Förster vor Ort angepasst und auf dem Kulturlandplan festgehalten (§ 18 BNO und KLP).

In den Gebieten «Tal/Burgmatte/Wanne» werden die Waldflächen von kantonaler Bedeutung vollständig der Naturschutzzone Wald zugewiesen. Bei den kommunalen Naturschutzzonen «Dürstli» und «Winterhalde» sind die angrenzenden Waldflächen Teil des besonderen Lebensstandorts. Sie werden deshalb ebenfalls als Naturschutzzone Wald unter Schutz gestellt.

Im Bereich der Mergelgrube auf der Parzelle 2359 wird neu eine Rekultivierungszone ausgeschieden. Damit kann besser auf die sich wandelnden Verhältnisse (d. h. «Wandern» der Grube) reagiert werden. Die Vorschriften zur Mergelgrube sind in § 15 BNO enthalten.

7.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

7.4.1 Raumplanung (§§ 3 und 4 BNO)

Auf den rechtskräftigen § 3 BNO soll verzichtet werden. Die Innenentwicklung soll mit anderen Mitteln (u. a. § 3 BNO, § 26 BNO, § 30 BNO) gefördert werden. Daneben tragen auch die zahlreichen Bereinigungen im Bauzonenplan zu einer besseren Nutzung der Grundstücke bei. Auf freiwilliger Basis, oder gestützt auf § 4 der neuen BNO können bei Bedarf immer noch entsprechende Planungen durchgeführt werden.

Für die neue Zentrumszone und das unbebaute Gebiet "Dörrmattrai" wird neu eine Gestaltungsplanpflicht (§ 3 BNO) mit Zielvorgaben (Abs. 2 und Anhang I) definiert. In den Zielvorgaben sind die öffentlichen Interessen an die Gebietsplanung definiert. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept zu erarbeiten (Abs. 3). Die Gemeinde ist von Anfang an in die Planung miteinzubeziehen (ebd.).

Mit dem § 4 BNO erhält die Gemeinde Gipf-Oberfrick die gesetzliche Grundlage, von sich aus weitere Planungsinstrumente zu erstellen und anzuwenden. Dabei kann es sich um Inventare, Grundlagenpläne, Leitbilder, Richtpläne und Konzepte handeln (Abs. 1). Die erwähnten Planungsinstrumente haben keine direkte Rechtswirkung auf das Grundeigentum. Sie können jedoch in jenen Fällen, in denen die Gemeinde über einen Ermessensspielraum verfügt, als Beurteilungsgrundlage verwendet werden.

7.4.2 Zonenvorschriften (§§ 5 bis 25 BNO)

Bauzonen

Bei der Bauzonensystematik gibt es nur geringe Veränderungen. Neben den bestehenden Bauzonen werden neu eine Zentrumszone, eine Wohn- und Arbeitszone 2 Geschosse bzw. Wohn- und Arbeitszone 3 Geschosse (ehemals Wohn- und Gewerbezone), eine Arbeitszone 1 (ehemals Gewerbezone) und eine Grünzone im Bauzonenplan festgelegt und die beiden bestehenden öffentlichen Zonen zu einer Zone für öffentliche Bauten vereinigt (§ 5 BNO). Mit der Revision erfolgt die Anpassung der Baumasse an die harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB. Die Höhenbestimmungen werden neu geregelt: Die First- und Gebäudehöhen werden durch den neuen Begriff "Gesamthöhe" ersetzt. Zusätzlich wird die maximale Anzahl Vollgeschosse angegeben. An der Ausnützungsziffer wird festgehalten. Aber die Flächen in den Dach-, Attika- und Untergeschossen müssen neu nicht mehr zur Ausnützung angerechnet werden. Diese Befreiung soll in Kombination mit § 6 Abs. 3 BNO dazu führen, dass das zusätzliche Nutzungsmass bei grösseren Parzellen zu mehr Wohneinheiten pro Grundstück führt und nicht zu grösseren Wohnungen.

Mit der in § 6 Abs. 3 BNO eingeführten Typologie «mehrgeschossige Bauten mit drei Wohneinheiten» soll der Geschosswohnungsbau in den W2-Zonen gefördert werden. Damit könnten auch auf kleineren Parzellen Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit realisiert werden. Der Haustyp schliesst die Lücke zwischen dem Einfamilienhaus/Doppeleinfamilienhaus und dem Mehrfamilienhaus und wäre ohne explizite Nennung in der BNO nicht bewilligbar.

Zum Schutz der unversiegelten Grünflächen wird eine Grünflächenziffer in den Wohn- respektive Wohn- und Gewerbezone eingeführt. Auf die Festlegung eines Mehrlängenzuschlags bzw. einer maximalen Gebäudelänge soll neu verzichtet werden. Damit soll der Handlungsspielraum für die Projektierung erhöht und ein Beitrag an die haushälterische Bodennutzung geleistet werden.

Auf weitergehende Vorschriften bzw. Zielvorgaben (namentlich zu den unüberbauten Bauzonen) wird verzichtet. Der Nutzungsdruck auf das Bauland in Gipf-Oberfrick ist hoch. Das zeigt sich einerseits in der Reduktion der unüberbauten Bauzonen in den letzten Jahren und andererseits in den neuen Überbauungen, die in verdichteter Bauweise erstellt wurden. Stärker als jede planerische Massnahme sorgen hier die Marktkräfte für eine haushälterische Nutzung des Bodens. Da die Bauzonen nicht vergrössert werden, wird der Druck weiter anhalten.

Die Bestimmungen zu den Wohnzonen werden neu in einem Paragraphen zusammengefasst (§ 6 BNO). Für jede Zone werden die zulässigen Gebäudetypen definiert. Dabei wurde darauf geachtet, dass auch in der Wohnzone W2 Geschosswohnungen und kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen möglich sind (Abs. 3). Mit diesen Bestimmungen soll ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Quartiererneuerung geleistet werden. Diese Regelung trägt auch dazu bei, dass die zulässige Nutzung bei grösseren Parzellen zu mehr Wohneinheiten führt und nicht zu grösseren Wohnungen.

In eine ähnliche Richtung zielt auch das Verbot von Ein- und Zweifamilienhäusern in der W3 (Abs. 4). Dieser Ausschluss soll dazu dienen, dass die Zone auch wirklich mit Mehrfamilienhäusern überbaut wird. Das gleiche gilt auch für die Wohn- und Arbeitszonen WA2/WA3 (siehe unten).

Die Wohn- und Gewerbezone WG3 (neu Wohn- und Arbeitszone WA3, § 7 BNO) bleibt erhalten. Die Grösse der Verkaufsgeschäfte wird präzisiert und auf maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Betrieb begrenzt. Grössere Verkaufsnutzungen bleiben der Zentrumszone und der Arbeitszone vorbehalten. Im Gebiet «Hinden» wird eine Wohn- und

Arbeitszone 2 Geschosse WA2 mit besonderen Bestimmungen (§ 7 Abs. 4 BNO) ausgeschrieben.

Die Bestimmungen zur Kernzone (§ 8 BNO) wurden im Detail überprüft und in Anlehnung an die kantonale Praxis und den Masterplan Kernzone (vgl. Kapitel 2.3) angepasst. So wird in Abs. 3 präzisiert, dass in der Kernzone grundsätzlich ein Abbruchverbot gilt. Ausnahmen sind nur möglich, falls das Gebäude oder die Anlage für das Ortsbild unwichtig ist, die Bausubstanz nicht mehr erhalten werden kann oder mit einem Ersatzneubau gestalterisch eine bessere Lösung erzielt werden kann. Abbrüche müssen vom Gemeinderat bewilligt werden.

Gestützt auf den Überlegungen aus dem Masterplan Kernzone sollen bei übertiefen Parzellen die Hofräume in der 2. Bautiefe geschützt werden (Abs. 5). Diese Bereiche dürfen nur mit Klein- und Kleinstbauten überbaut werden. Um das charakteristische Ortsbild in den Kernzonen erhalten zu können, haben sich Hauptbauten in der 3. Bautiefe demjenigen in der 1. Bautiefe unterzuordnen. Dies kann z. B. auch durch ein Flachdach geschehen. Die Bestimmung in Abs. 5 wird mit einer Skizze im Anhang II erläutert.

Die weiteren Anpassungen regeln u. a. das Format der Fenster (Abs. 6), die Dachdurchbrüche (Abs. 8) oder den Einsatz von Solaranlagen (Abs. 9). Die Vorgaben zum Baugebiet (Abs. 11 bis 13) dienen der Qualitätssicherung.

Im Bauzonenplan wurde die Abgrenzung der Kernzone überprüft und an zahlreichen Stellen angepasst. Dabei wurde darauf geachtet, dass "zonenfremde" Bauten einer passenderen Zone, z. B. Wohnzone W2, zugewiesen werden.

Das Zentrum der Gemeinde soll von der Kernzone neu der Zentrumszone (§ 9 BNO) zugewiesen werden. Die neue Zone schafft die Grundlage für die bauliche Erneuerung und qualitative Weiterentwicklung der Dorfmitte und soll die historischen Ortskerne (im Unterdorf und im Bereich Allment/Rössli) vom baulichen Druck entlasten. Die gesamte Zentrumszone wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben überlagert. Diese umfassen u. a. auch die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum. Mit dem demographischen Wandel dürfte auch in Gipf-Oberfrick die Nachfrage danach steigen. Die Gewerbezone (neu Arbeitszone 1, A1) bleibt erhalten und wird um eine Bestimmung zu den Verkaufsnutzungen ergänzt (§ 10 Abs. 1 BNO). Mit der Ergänzung wird auf die verschiedenen Standorte innerhalb der Gemeinde und die bestehenden Nutzer (u. a. Landi) reagiert.

Neu wird es in Gipf-Oberfrick nur noch einen Zonentyp für öffentliche Bauten und Anlagen geben (§ 11 BNO). Diese soll auch den öffentlichen Spielplatz auf der Parzelle 655 umfassen. Diese Einzonung kann mit den geplanten Auszonungen kompensiert werden.

Vereinzelte Grundstücke innerhalb des Baugebiets dienen der Siedlungsdurchgrünung. Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone macht keinen Sinn, da eine landwirtschaftliche Produktion weder Sinn macht noch erwünscht ist. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Flächen entlang des Bruggbachs und die Parzelle 1033 der neuen Grünzone (§ 12 BNO) zugewiesen (vgl. Abbildung 20). Diese dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und ist von nahezu allen Bauten freizuhalten. Ausnahmen sind in Abs. 3 geregelt.

Schutzobjekte

Die Gesamtrevision wurde genutzt, den bestehenden Umfang der Schutzobjekte (d. h. Naturobjekte, Kulturobjekte, Substanz- und Volumenschutzobjekte) neu zu regeln bzw. zu aktualisieren.

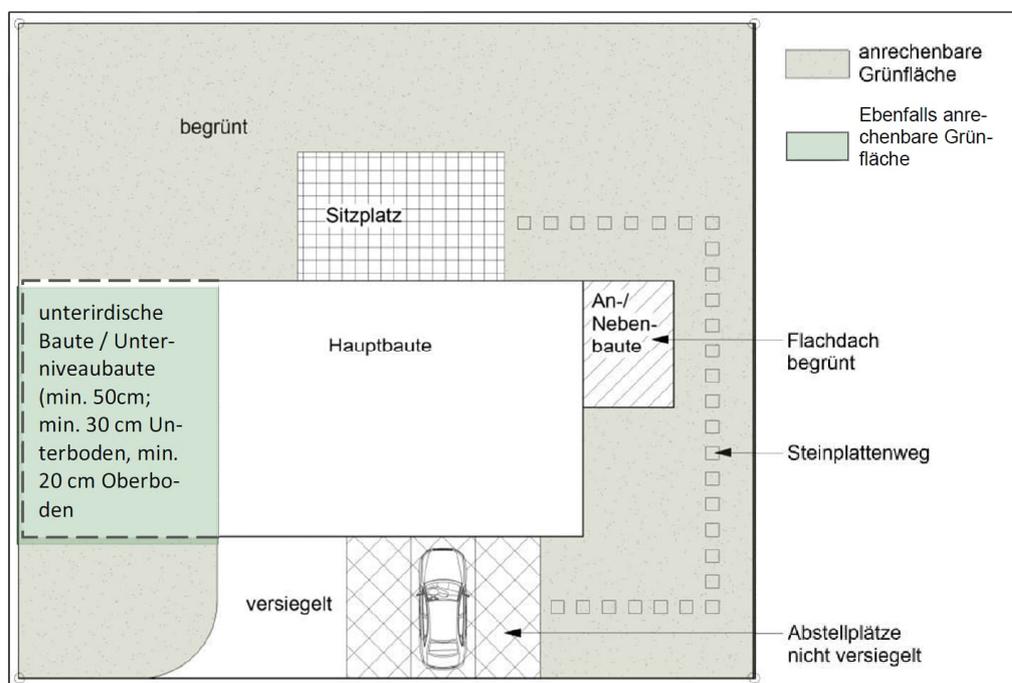


Abbildung 21: GZ und anrechenbare Flächen

7.4.4 Bauvorschriften (§§ 32 bis 47 BNO)

Baureife und Erschliessung

Für Gipf-Oberfrick liegt die Gefahrenkarte Hochwasser vor. Mit dem § 32 BNO werden grundeigentümergebundene Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden. Auf die Ausscheidung einer Hochwassergefahrenzone 3 (HWZ 3) wird verzichtet, da es sich dabei um Kleinstflächen handelt. Die entsprechenden Gebiete werden der Gefahrenzone 2 (HWZ 2) zugewiesen. Ebenso wurde auf HWZ verzichtet, die sich vollständig innerhalb der Gewässerräume befunden hätten.

Bei Neu-, Um- und Anbauten in bzw. unterhalb von Hangflächen ist der Schutz vor Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Seit der Änderung der kantonalen Bauverordnung vom 1. November 2021 ist eine kommunale Bestimmung zum Oberflächenabfluss nicht mehr notwendig. Die betroffenen Grundstücke sind auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt (www.bafu.admin.ch) einsehbar.

Technische Bauvorschriften

Die allgemeinen Anforderungen (§ 34 BNO) haben sich bewährt und bleiben unverändert.

Neu wird in der BNO eine Vorschrift zum Thema Energie aufgenommen (§ 35 BNO). Damit soll ein Beitrag zur Erreichung der Ziele aus der kommunalen Energieplanung (vgl. Kapitel 2.3) geleistet werden.

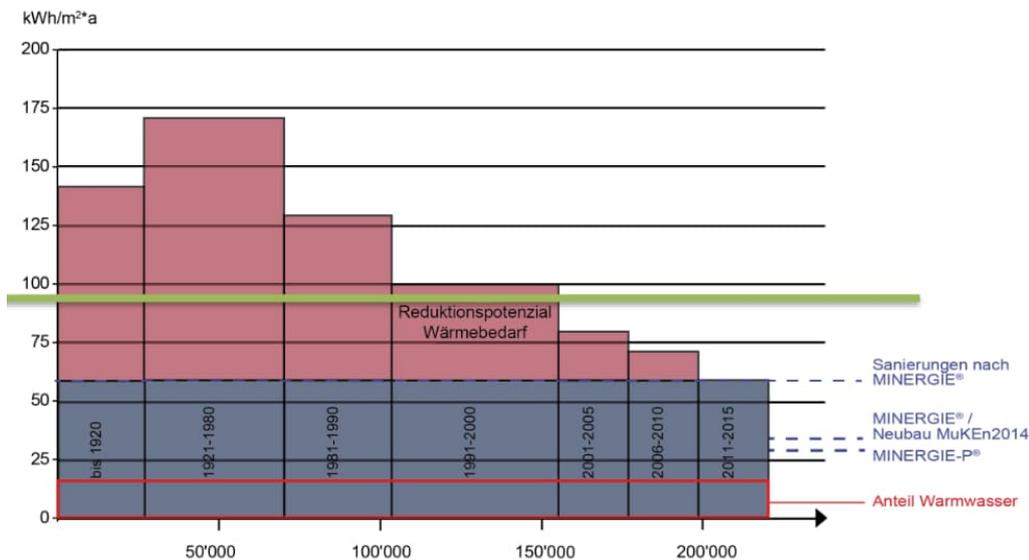


Abbildung 22: Energiekennzahl Wärme nach Wohnfläche und Bauperiode
(Quelle: Gemeinde Gipf-Oberfrick)

Die Bestimmungen setzen bei Neubauten und Erweiterungen von Bauten bzw. beim Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage an. So gilt für Neubauten und Erweiterungen (z. B. Aufstockungen und Anbauten) ein Höchstanteil von 60% für nichterneuerbare Energien für die Wärmeerzeugung (Abs. 1). Beim Ersatz bestehender Wärmeerzeugungsanlagen beträgt der maximal zulässige Anteil der fossil erzeugten Wärme 80 kWh pro m² Energiebezugsfläche. Mit dieser Bestimmung soll vor allem die energetische Sanierung der vor dem Jahr 2000 erstellten Bauten vorangetrieben werden (vgl. Abbildung 22). Für Bauten, die im Rahmen von Gestaltungsplänen realisiert werden sollen, gelten höhere Anforderungen wie z. B. der Minergie-P-ECO-Standard (Version 2023) oder die Richtwerte gemäss SIA-Energieeffizienzpfad (§ 35 Abs. 3 BNO). Diese Vorgaben sind im Sinne eines Vergleichsmaßstabs (d. h. Benchmark) zu verstehen. Mit den Bestimmungen in Abs. 3 wird z. B. keine Zertifizierung gefordert. Die Erfüllung der oben beschriebenen Vorgaben erfordert spezielles Fachwissen, über welches nicht jede Bauherrschaft ohne weiteres verfügt. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde eine fachliche Beratung sicher (§ 35 Abs. 6 BNO).

Wohnhygiene

Seit der Anpassung der kantonalen Bauverordnung sind keine kommunalen Vorgaben zu den Raummassen mehr notwendig. Die entsprechende Bestimmung in der bisherigen BNO soll gestrichen werden.

Ausstattung

§ 39 BNO wird dahingehend angepasst, als dass in jedem Mehrfamilienhaus genügend grosse Abstellräume auch für Spielgeräte und Mobilitätshilfen vorzusehen sind (Abs. 1).

Die Bestimmungen zu den Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen (§ 40 BNO) werden grösstenteils neu geregelt bzw. ergänzt. So wird in Abs. 1 präzisiert, dass die Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche betragen müssen. Bei den Spielflächen ist auf die Bewohnerstruktur Rücksicht zu nehmen, d. h. das Spielangebot muss sich an verschiedene Altersgruppen richten (Abs. 2). Ein Zweckentfremdungsverbot (Abs. 4) soll den dauerhaften Erhalt der Spielflächen sicherstellen.

In der neuen BNO wird festgehalten, dass Mehrfamilienhäuser über Container oder Unterflurcontainer für die Entsorgung (inkl. Grüngut) verfügen müssen (§ 41 BNO). Diese haben sich gut in die Umgebung einzupassen. Freistehende Container, die irgendwo abgestellt werden, genügen einer guten Einordnung nicht und sind somit nicht zulässig.

Parkierung

Mit der neuen BNO werden die Vorgaben zur Parkierung neu definiert (§§ 43 bis 47 BNO und Anhang V). Diese stützen sich auf die kantonalen Vorschriften gemäss § 55 Abs. 4 BauG. Basierend auf § 55 BauG kann der Gemeinderat die Eigentümer von Bauten und Anlagen von der Pflicht, Parkfelder für Autos zu erstellen, ganz oder teilweise befreien. Gemäss den einschlägigen Bestimmungen (Norm VSS 40 281 vom 31. März 2019) und der Qualität des öffentlichen Verkehrs in Gipf-Oberfrick ist eine vollständige Befreiung von der Erstellungspflicht nicht möglich. Autoreduziertes Wohnen ist jedoch machbar. Die Mindestzahl an Parkfeldern kann in diesem Fall in der Kern- und in der Zentrumszone je nach Nutzergruppe auf 50 (Besucher/Kunden) bis 70% (Bewohner) reduziert werden. Massgebend ist immer der Richtwert gemäss der Norm. Für Grundstücke im Einzugsbereich des Bahnhofs Frick ist sogar eine weitere Reduktion der minimalen Anzahl Parkfelder möglich (§ 45 BNO). Voraussetzungen dafür sind jedoch eine durchgehende Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr zum Bahnhof Frick und die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts (Abs. 2). Die Abgrenzung der Zone für autoarme Nutzungen ist im Bauzonenplan dargestellt.

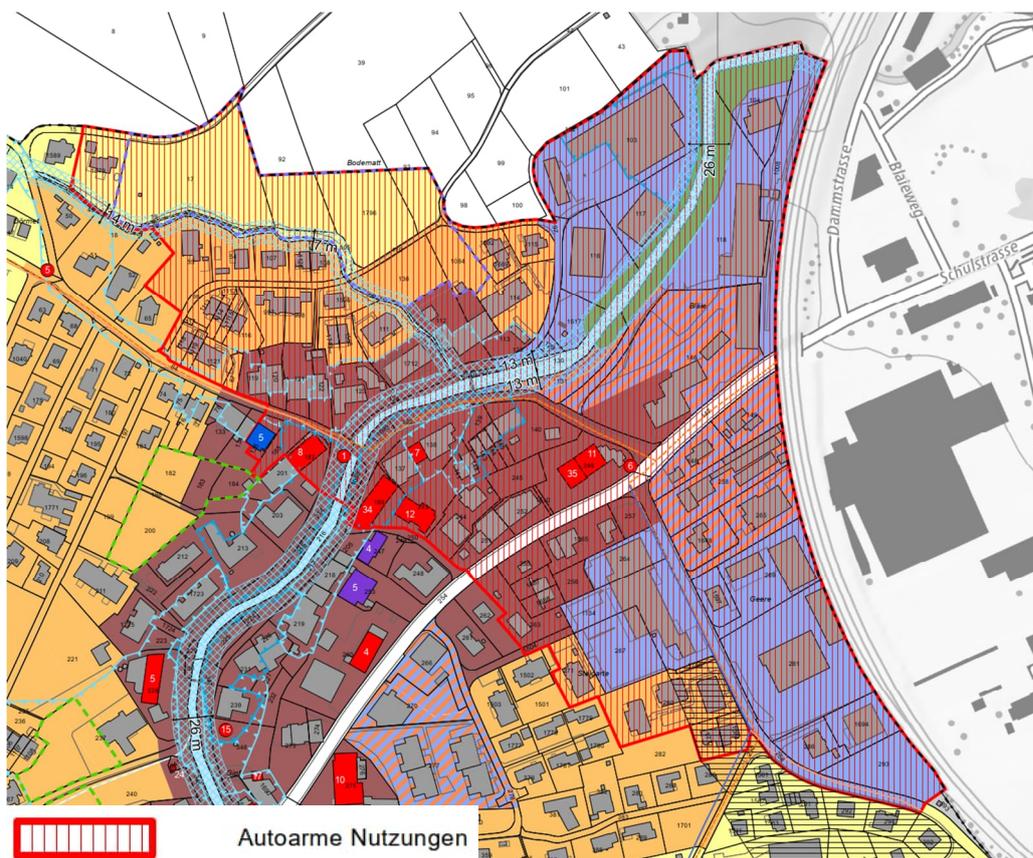


Abbildung 23: Ausschnitt Bauzonenplan mit Perimeter autoarme Nutzungen (rote Schraffur mit dicker, roter Bandierung)

Die Neuregelung der Bestimmungen zum Parkfelder-Angebot entspricht den Zielen und Strategien des KGV (vgl. Kapitel 2.3) und erfolgt vor dem Hintergrund, dass auch bei einem weiteren Wachstum der Bevölkerung die Erreichbarkeit von Gipf-Oberfrick gewährleistet werden muss. Zudem zeigen Beispiele aus anderen Gemeinden, dass die

Richtwerte gemäss Norm zu einem Parkfeld-Angebot führen, welches nicht immer nachgefragt wird. Unter diesen Umständen erachtet es die Gemeinde Gipf-Oberfrick als sinnvoll, den Grundeigentümern und den potenziellen Investoren die Möglichkeit einzuräumen, die Maximalvorgaben der Norm zu unterschreiten.

7.4.5 Schutzvorschriften (§§ 48 bis 54 BNO)

Ortsbild- und Denkmalschutz

Die bestehenden Bestimmungen zum Ortsbild- und Denkmalschutz werden beibehalten und um Festlegungen zum Masterplan Kernzone, zur Aussenraum und Umgebungsgestaltung, zu den Siedlungsrändern und zur Dachbegrünung ergänzt.

Der Masterplan Kernzone (vgl. Kapitel 2.3) enthält Aussagen zur gewünschten baulichen Entwicklung in der Kernzone. Neu wird in § 48 Abs. 2 BNO festgehalten, dass der Masterplan bei der Projektierung und Beurteilung von Bauten und Anlagen orientierend beizuziehen ist. Mit diesen Änderungen soll der Masterplan Kernzone als allgemeinverbindliche Beurteilungsgrundlage in der neuen BNO verankert werden.

Die zusätzlichen Bestimmungen zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung (§ 49 BNO) präzisieren den Umgang mit Terrainaufschüttungen (Abs. 1) und definieren qualitative Ansprüche an die Umgebungsgestaltung (Abs. 3). Steingärten im Sinne von Ruderalflächen bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere und sind weiterhin zulässig. Abhumusierte und mit einer Folie abgedichtete Böden sind aus ökologischen Gründen wenig wertvoll und deshalb nicht zulässig.

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick liegt in einer reizvollen Landschaft, die es zu erhalten gilt. Ein wichtiges Landschaftselement bilden auch die Siedlungsränder, an welchem sich Bauten und Nutzungen der Siedlung mit der unbebauten Landschaft treffen. Der neue § 50 BNO enthält Vorgaben zum Bauen entlang des Siedlungsrandes. Dieser bezieht sich auf die Bauzonengrenze (Abs. 1). Sämtliche Vorgaben aus § 50 BNO beziehen sich auf jene Flächen, die sich im Baugebiet befinden. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsland für die Bepflanzung bzw. für Stützmauern ist nicht zulässig.

Neue Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert werden (§ 51 BNO). In Abs. 3 werden die Anforderungen an die ökologische Qualität näher definiert (z. B. Schichtstärke Substrat). Die Begrünung ist grundsätzlich auch bei Dachsanierungen Pflicht (Abs. 2). Sie muss jedoch technisch und wirtschaftlich zumutbar sein. Das bloss Ersetzen alter Dachziegel durch neue führt noch zu keiner Begrünungspflicht.

Umweltschutz

Der übermässige Einsatz von künstlichem Licht kann, vor allem in der Nacht, für Menschen und Tiere störend wirken. Um solche Situationen verhindern zu können, wird die BNO neu um den § 53 ergänzt, der den Umgang mit Lichtemissionen regelt.

In der Mitwirkung ist klar zum Ausdruck gekommen, dass in der Bevölkerung der Wunsch besteht, Mobilfunkanlagen in der BNO zu regeln. Gemäss Entscheiden des Bundesgerichts ist es Gemeinden möglich, eine Standortplanung für entsprechende Anlagen vorzunehmen. Im Falle von Gipf-Oberfrick legt § 54 BNO fest, dass sich Anlagen möglichst unauffällig in das Fassaden- und Dachbild zu integrieren haben (Abs. 1) und dass die Standorte der verschiedenen Mobilfunkbetreiber zu koordinieren sind bzw. in erster Linie in der Arbeitszone 1 (A1) anzuordnen sind (Abs. 2). Weitergehende Vorschriften bzw. ein völliger Ausschluss von Anlagen in der Bauzone sind rechtlich nicht möglich.

7.4.6 Vollzug und Verfahren (§§ 55 bis 57 BNO)

Die Vollzugs- und Verfahrensbestimmungen haben sich bewährt und bleiben unverändert.

7.4.7 Schluss- und Übergangsbestimmungen (§§ 58 bis 60 BNO)

Die hängigen Baugesuche werden gemäss § 59 BNO nach dem neuen Recht beurteilt. Für altrechtliche Sondernutzungspläne (d. h. Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten die Bestimmungen gemäss § 64 Abs. 2 BauG. Die altrechtlichen Pläne werden im Anhang VI aufgeführt.

7.4.8 Anhang

Die Anhänge sind integrierender Bestandteil der BNO von Gipf-Oberfrick.

Anhang I enthält für die zwei Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 3 Abs. 2 BNO) konkrete Zielvorgaben. Diese sind bei der Aufstellung der jeweiligen Gestaltungspläne zu berücksichtigen.

Die Skizze im Anhang II dient der Erläuterung der Bestimmung gemäss § 8 Abs. 5 BNO. Dargestellt werden der Strassenquerschnitt und die daran anschliessenden drei Bautiefen. Selbstverständlich gilt die Skizze mit der Abfolge auch für die gegenüberliegende Strassenseite.

Im Anhang III sind die kantonalen Denkmalschutzobjekte und die kommunalen Schutzobjekte aufgeführt. Die Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen BNO wurden vorgängig beschrieben.

Anhang IV veranschaulicht die anrechenbare Grünfläche im Zusammenhang mit der Bestimmung der Grünflächenziffer. In der Abbildung geht es vor allem auch um die Frage, ab wann Flächen von unterirdischen Bauten bzw. Unterniveaubauten zur Grünfläche angerechnet werden können.

Im Anhang V ist dargestellt, für welche Parzellen innerhalb des Baugebiets autoarme Nutzungen gemäss § 45 BNO bewilligt werden können.

Anhang VI enthält eine Liste mit allen rechtskräftigen Erschliessungs- bzw. Gestaltungsplänen. Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, deren Perimeter auf dem Bauzonenplan darzustellen.

8 Auswirkungen

Die Nutzungsplanung gibt einen Entwicklungsrahmen vor und schafft Anreize. Die vorgesehenen Änderungen in der BNO und im Bauzonenplan begünstigen vor allem eine stärkere Innenentwicklung und die Stärkung des Zentrums von Gipf-Oberfrick. Die bauliche Realisierung erfolgt jedoch erst durch die Ausführung der Bestimmungen. Hier stehen vor allem die privaten Grundeigentümer und die Investoren in der Pflicht.

Das folgende Kapitel zeigt auf, welche qualitativen und quantitativen Konsequenzen die vorgeschlagenen Änderungen auf verschiedene Aspekte der Gemeindeentwicklung haben werden.

8.1 Auswirkungen auf das Grundeigentum

Mit der Nutzungsplanung legen die Gemeinden u. a. die Art und das Mass der Nutzung innerhalb des Baugebiets fest. Diese Festlegungen haben direkte Auswirkungen auf die Grundeigentümer.

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung von Gipf-Oberfrick ändern sich verschiedene Bestimmungen für die Grundeigentümer. Einerseits werden gewisse Einschränkungen aufgehoben bzw. neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Andererseits werden neue Bestimmungen eingeführt, die die Nutzungsmöglichkeiten lenken oder einschränken. Letztere sind vor allem eine Folge übergeordneter Vorgaben (z. B. Hochwasser- oder Gewässerschutz).

Zu den Bestimmungen, die aufgehoben werden, gehören u. a. die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags und der maximalen Gebäudehöhe. Der Wegfall dieser Bestimmungen soll die Nutzbarkeit der Grundstücke verbessern und somit die Möglichkeiten für die Innenentwicklung erhöhen. Das Risiko überlanger Gebäudekörper ist als gering zu erachten. Zeilenbauten mit 25 bis 35 m Gebäudelänge sind wenig wirtschaftlich, da sie ein zusätzliches Treppenhaus respektive überproportional viel Erschliessungsfläche benötigen.

Eine weitere Erleichterung für die Grundeigentümer ist mit der Änderung bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ) verbunden: Neu werden Flächen in den Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht mehr an die AZ angerechnet. Dieser Wechsel erhöht die Nutzungsmöglichkeiten sowohl in den überbauten als auch in den nicht überbauten Flächen.

Die Nichtanrechenbarkeit der Dach-, Attika- und Untergeschosse erhöht das Nutzungspotenzial bestehender Bauten. Sie könnte somit einen Beitrag dazu leisten, dass bestehende Bauten besser genutzt und weniger abgerissen werden müssen. Damit könnte die in den Bestandesbauten gespeicherte graue Energie länger als bisher genutzt werden. Das in den letzten Jahrzehnten gewachsene Quartierbild würde somit länger erhalten bleiben.

Die bestehende AZ hätte neu nur noch Auswirkungen auf die Fläche und Volumetrie der Vollgeschosse. Mit den festgelegten Werten (d. h. AZ 0.4 in der W2L bzw. 0.5 in der W2) könnte die Nutzfläche im Grundriss um etwa ein Drittel zunehmen. Dem gegenüber stehen die Abstandsvorschriften und die neu eingeführte Grünflächenziffer. Es ist davon auszugehen, dass die durch die Nichtanrechenbarkeit generierte Nutzung in der Gemeinde bei unüberbauten Parzellen eher zu zusätzlichen Bauten führt als zu Neubauten, die den Quartiermassstab sprengen. Aus diesem Grund sollte die neue Regelung keine Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Ein Nutzungsbonus ist auch in den Gebieten «Dörrmattraï» und in der Zentrumszone möglich. Dafür muss jedoch zuerst ein Gestaltungsplanverfahren durchgeführt werden. Das Verfahren ist mit einem gewissen Aufwand verbunden. Es ermöglicht jedoch die Realisierung einer hochstehenden Gesamtüberbauung und erhöht die Rechtssicherheit für die Grundeigentümer und die Anstösser.

Die Einschränkungen, die mit der neuen Nutzungsplanung eingeführt werden, basieren auf übergeordneten Vorgaben, die im öffentlichen Interesse sind. Dazu gehören die Abwehr von Naturgefahren, der Orts- und Landschaftsschutz, die Energiewende und die Sicherung von Land für die Gewässer, damit diese ihre natürlichen Funktionen wahrnehmen können.

Die Abwehr von Naturgefahren betrifft in der Gemeinde Gipf-Oberfrick vor allem den Hochwasserschutz. Die Grundeigentümer, deren Grundstück in einer Hochwassergefahrenzone liegt, können diesen Teil ihrer Grundstücke nach wie vor nutzen, müssen beim Bauen jedoch Schutzmassnahmen vorsehen. Die Art der Massnahmen ist in der BNO definiert. Neu ist, dass die Grundeigentümer wissen, welche Parzellen betroffen sind. Die Gemeinde muss schon heute die Einhaltung des Hochwasserschutzes prüfen, bevor sie eine Baubewilligung erteilen kann.

Der Orts- und Landschaftsschutz trägt zum Erhalt attraktiver und wiedererkennbarer Orts- und Landschaftsbilder bei. Die Gemeinde Gipf-Oberfrick erlässt dazu flächige Massnahmen mit den Bestimmungen zur Kernzone und punktuelle Massnahmen mit der Unterschutzstellung einzelner Bauten. Diese Schutzobjekte sind unter Auflagen weiterhin nutzbar und können baulich verändert werden. Ein Abbruch ist bei den sogenannten Substanzschutzobjekten (vgl. Kapitel 7.1.9) jedoch nicht möglich.

Mit der Revision der Gewässerschutzverordnung auf Bundesebene müssen die Gemeinden schweizweit sogenannte Gewässerräume entlang der Bäche, Flüsse und Seen ausscheiden. Innerhalb dieser Gewässerräume ist nur noch eine extensive Nutzung zulässig. Bauten und Anlagen werden grösstenteils verbannt. In der Gemeinde Gipf-Oberfrick sind die Anstösser des Bruggbachs und seiner seitlichen Zuflüsse betroffen. Während die Festlegung der Gewässerräume in der Landwirtschaftszone zu keinen grossen Veränderungen bei den Nutzungsmöglichkeiten führt, ist dies innerhalb des Baugebiets anders. Hier können gewisse Grundstücksteile nur noch extensiv genutzt werden. Solange keine Neubauten geplant sind, hat dies keine direkten Folgen für die meisten Grundeigentümer (Besitzstand). In Zukunft muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das Bauen am Gewässer schwieriger wird.

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat sich in ihrer Energieplanung (vgl. Kapitel 2.3) u. a. dazu verpflichtet, ihren Wärmebedarf bis 2035 um 20% zu reduzieren. Dazu sollen die neu eingefügten Bestimmungen unter § 35 BNO beitragen:

Die in § 35 Abs. 1 BNO definierte Anforderung, wonach bei Neubauten und Erweiterungen höchstens 60% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Wasser mit nichterneuerbaren Energien gedeckt werden kann, ist mit dem heutigen Stand der Technik ohne weiteres zu erfüllen. Bei einem Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage darf der maximal zulässige Anteil an *fossil* erzeugter Wärme 80 kWh pro m² Energiebezugsfläche und Jahr nicht übersteigen (§ 35 Abs. 2 BNO). Das führt dazu, dass bei Bauten, die ca. vor dem Jahr 2000 erstellt wurden), diese Anforderungen nur erfüllt werden können, wenn auf eine Ölheizung verzichtet wird, oder die Bauten energetisch so saniert werden, dass sie den Richtwert einhalten. Gebäude, die der Produktion, als Lager oder als Werkstätte dienen, sind von der Bestimmung in § 35 Abs. 1 BNO ausgenommen. Für sie gelten die üblichen, kantonalen Vorgaben.

8.2 Bauzonengrösse und Fassungsvermögen

Um das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2037 respektive 2040 innerhalb der bestehenden Bauzone abzudecken und die historischen Ortskerne zu schonen, werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision folgende Massnahmen getroffen:

- Gestaltungsplanpflicht für das Schlüsselgebiet «Dörrmattraï» und die Zentrumszone
- Festlegung einer neuen Zentrumszone
- Bereinigung der Zonenabgrenzungen, insbesondere zwischen der Kernzone und der Wohnzone W2
- Abschaffung des Mehrlängenzuschlags und der maximalen Gebäudelänge
- Befreiung der Dach-, Attika- und Untergeschossflächen von der Ausnützungsziffer

Gipf-Oberfrick setzt bei der Innenentwicklung klar den Fokus auf das zu ergänzende Zentrum entlang der Landstrasse und das grössere, unbebaute Gebiet «Dörrmattraï». In diesen Bereichen befinden sich die wichtigsten Baulandreserven, auf die die Gemeinde direkt Einfluss nehmen kann. Im restlichen Gemeindegebiet wird einerseits punktuell eingegriffen (z. B. Bereinigung Zonenabgrenzungen) und andererseits flächendeckend ein zusätzliches Nutzungspotenzial durch den Wegfall der Anrechenbarkeit für Attika-, Dach- und Untergeschosse geschaffen. Die Innenentwicklung in der Kernzone wird gesteuert und begleitet durch den Masterplan (vgl. Kapitel 2.3). Obwohl in den überbauten Bauzonen das bei Weitem grösste Verdichtungspotenzial besteht (vgl. Tabelle 12), muss davon ausgegangen werden, dass es nicht vollständig ausgeschöpft wird und wenn ja, dann nur sehr langsam.

8.2.1 Bauzonengrösse

Die Bauzonen weisen gemäss dem Entwurf der Nutzungsplanung eine Fläche von insgesamt 106.0 ha auf (vgl. Tabelle Tabelle 6). Davon sind 96.6 ha mehrheitlich überbaut bzw. zonenkonform genutzt und ca. 9.2 ha unüberbaut bzw. stehen einer zukünftigen Überbauung zur Verfügung (ohne Grünzone). Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8.5 ha Wohn- und Mischzonen, 0.3 ha Arbeitszone und 0.4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen⁹.

| Kommunale Nutzungszone | Bruttofläche überbaut (ha) | Bruttofläche unüberbaut (ha) | Total (ha) | Änderungen (ha) |
|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------|
| Wohn- und Mischzonen | | | | |
| Wohnzone W2L | 28.4 | 2.8 | 31.1 | -0.1 |
| Wohnzone W2 | 26.5 | 4.3 | 30.8 | 2.7 |
| Wohnzone W3 | 6.2 | 0.1 | 6.3 | 0.0 |
| Wohn- u. Arbeitszonen WA2/WA3 | 3.0 | 0.0 | 3.1 | 0.6 |
| Kernzone | 18.8 | 1.0 | 19.8 | -5.2 |
| Zentrumszone | 2.2 | 0.3 | 2.5 | 2.5 |
| Total Wohn- und Mischzonen | 85.1 | 8.5 | 93.6 | 0.6 |
| Übrige Nutzungszonen | | | | |

⁹ Stand Entwurf Bauzonenplan April 2024 (inkl. Berücksichtigung laufender Projekte)

Gesamtrevision Nutzungsplanung | Auswirkungen

| | | | | |
|--|------|-----|-------|------|
| Arbeitszone A1 | 5.6 | 0.3 | 5.9 | 0.2 |
| Zone für öffentliche Bauen und Anlagen | 5.9 | 0.4 | 6.2 | 0.0 |
| Grünzone G/Uferschutzzone | | 0.2 | 0.2 | -0.9 |
| Total übrige Zonen | 11.5 | 0.9 | 12.4 | -0.7 |
| Total Bauzonenplan | | | 106.0 | -0.1 |

Tabelle 6: Übersicht Entwurf Bauzonenplan 2024 (Quelle: Metron)

Die Flächenänderungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bauzonenplan, der an das Parzellennetz der amtlichen Vermessung angepasst wurde (vgl. Anhang 2). Die Anpassungen führen zu einer leichten Reduktion der Bauzonenfläche gegenüber den kantonalen Daten (vgl. Tabelle 2) um 0.4 ha (von 106.5 ha auf 106.1 ha).

8.2.2 Bauzonenabgrenzung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan wird die Fläche der Bauzonen geringfügig um 0.12 ha verkleinert. Dies ist auf verschiedene Bereinigungen entlang von Parzellengrenzen, Zonenrandstrassen und im Gebiet «Oberebnet» (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) zurückzuführen. Es handelt sich dabei um Bereinigungen, die im Einklang mit dem Richtplan stehen. Der Saldo des Flächenabtausches ist in Tabelle 7 enthalten.

| Richtplananweisung | Flächenbilanz total (m ²) | davon Fruchtfolgeflächen (m ²) |
|---|--|---|
| Ein-/Auszonungen gemäss Planungsanweisung 1.2 | 0 | 0 |
| Ein-/Auszonungen gemäss Planungsanweisung 3.5 | -1'209 | 0 |
| Total | -1'209 | 0 |
| Total (in ha) | -0.12 | 0 |

Tabelle 7: Saldo Ein-/Auszonungen nach Richtplan, S 1.2 (Quelle: Metron)

Die Ein- und Auszonungen führen in der Bilanz zu keiner Reduktion der Fruchtfolgeflächen (FFF). Dabei wurde die Bodenqualität der einzuzonenden Flächen gemäss den kantonalen Angaben (Quelle: AGIS) ermittelt und keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt.

8.2.3 Fassungsvermögen

Die theoretische Gesamtkapazität der Gemeinde liegt bei rund 4'800 Einwohner. Das innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren realisierbare Fassungsvermögen beträgt 4'700 Einwohner. Dem steht eine erwartete Bevölkerungszahl von 4'500 Einwohner der Gemeinde (vgl. Kapitel 4.1) bzw. von 4'065 des Kantons gegenüber (Planungsannahme für das Jahr 2037).

Beim Schlüsselgebiet «Dörrmattrai» handelt es sich um eines der letzten grossen Landstücke, welches noch unbebaut ist. Die Einwohnerdichte für das Jahr 2040 orientiert sich an den im Kantonalen Richtplan vorgegebenen Minstdichten von 70 E/ha. Dieser Wert ist mit einer Gesamtüberbauung und gestützt auf die vorgegebene Gestaltungsplanpflicht und der Zielvorgabe, die eine Minstdichte von 70 E/ha vorschreibt, realisierbar. Es wird angenommen, dass in den nächsten 15 Jahren zwei Drittel des Potenzials

von 70 Einwohnern realisiert werden können. Bis zum Jahr 2040 sollte das ganze Gebiet überbaut und bezogen sein (vgl. Tabelle 8).

| Unüberbautes Areal Schlüsselgebiet | Bauzone kommunal | Bruttofläche (ha) | Einwohnerdichte 2040 (E/ha) | Anzahl Einwohner in 15 Jahren | Anzahl Einwohner 2040 |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Dörrmattrai | W2L | 1.30 | 70 | 61 | 91 |
| Total Areal Schlüsselgebiet | | 1.30 | 70 | 61 | 91 |

Tabelle 8: Übersicht Schlüsselgebiet, R¹
(Quelle: Metron)

| Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen | Bruttofläche (ha) | Einwohnerdichte 2040 (E/ha) | Anzahl Einwohner realisierbar |
|--|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Wohnzone W2L | 1.47 | 60 | 88 |
| Wohnzone W2 | 4.29 | 80 | 343 |
| Wohnzone W3 | 0.12 | 100 | 12 |
| Wohn- und Arbeitszonen WA2/WA3 | 0.02 | 100 | 2 |
| Kernzone | 1.03 | 70 | 72 |
| Zentrumszone | 0.31 | 100 | 31 |
| Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen | 7.23 | 76 | 549 |

Tabelle 9: Übersicht weitere Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete, R
(Quelle: Metron)

| Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Schlüsselgebiet) | Bruttofläche (ha) | Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren | Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 |
|--|-------------------|--|--|
| Total Areal Schlüsselgebiet | 1.30 | 61 | 91 |
| Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen | 7.23 | 549 | 549 |
| Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen | 8.53 | 610 | 640 |
| Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen | | 72 | 75 |

Tabelle 10: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Quelle: Metron)

Bei den weiteren, unüberbauten Wohn- und Mischzonen (vgl. Tabelle 9) wird für die Berechnung angenommen, dass alle Flächen in den nächsten 15 Jahren überbaut werden können. Das dadurch ermittelte Potenzial beträgt rund 550 Einwohner. Die Herleitung der Einwohnerdichten in den Wohnzonen W2L und W2 sowie in der Kernzone ist im Anhang 1 abgebildet. Die Werte bewegen sich in der gleichen Grössenordnung wie die Einwohnerdichten von jüngst erstellten und bezogenen Überbauungen (ebenda). Realistischerweise muss davon ausgegangen werden, dass dieses Potenzial nicht gänzlich ausgeschöpft wird. Für die Abdeckung der erwarteten Bevölkerungszahl ist dies jedoch nicht zwingend notwendig, wie die Tabelle 14 zeigt.

Gesamtrevision Nutzungsplanung | Auswirkungen

Die Gemeinde wird die Mindestdichten gemäss Richtplan bis 2040 für die unbebauten Wohn- und Mischzonen erreichen können: 2037 wird die Einwohnerdichte 72 E/ha betragen, 2040 75 E/ha. Mit dem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum und dem ökonomischen Druck ist sichergestellt, dass die vom kantonalen Richtplan geforderten Einwohnerdichten auch erreicht werden können.

In Gipf-Oberfrick gibt es nur ein Handlungsgebiet für die Innenentwicklung. Es handelt sich dabei um die neu geschaffene Zentrumszone (vgl. Tabelle 11). Für den Zuwachs wird angenommen, dass in den nächsten 15 Jahren erst die Hälfte des Potenzials realisiert werden kann. Bis 2040 wären es 75%.

| Überbaute Areale der Handlungsgebiete | Bruttofläche (ha) | Einwohnerdichte Vollausbau (E/ha) | Anzahl Einwohner 2040 | Anzahl Einwohner 2022 ¹⁰ | Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|
| Zentrumszone | 2.20 | 100 | 176 | 44 | 88 |
| Total Areale der Handlungsgebiete | 2.20 | 100 | 176 | 44 | 88 |

Tabelle 11: Handlungsgebiet, I²
(Quelle: Metron)

Die Umsetzung der Innenentwicklung in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen wird längere Zeit in Anspruch nehmen. Es wird zuerst einen Bewusstseinswandel bei den Grundeigentümern brauchen, bevor das Potenzial erkannt und entsprechend genutzt wird. Die Voraussetzungen für eine angemessene Innenentwicklung sind mit der vorliegenden BNO jedoch gegeben. So wird durch die Befreiung der Dach-, Attika- und Untergeschossflächen von der Ausnützungsziffer, die Abschaffung des Mehrlängenzuschlags und der maximalen Gebäudelänge den Grundeigentümern die Möglichkeit geboten, zusätzliche und eigenständige Wohnungen (z. B. Einliegerwohnungen und «Tiny Houses») zu realisieren, um u. a. der finanziellen Belastung entgegenzuwirken. Ein solches Angebot an alternativen Wohnungen dürfte dazu führen, dass bestehende Einfamilienhäuser frei und bezahlbar werden. Die Gemeinde erhofft sich von diesen Massnahmen einen vermehrten Zustrom von jungen Familien.

Für die nächsten 15 Jahre rechnen wir damit, dass erst 30% des Potenzials umgesetzt werden. 2040 wären es 40%. Im Vergleich zu den unbebauten Flächen wird z. T. mit tieferen Einwohnerdichten gerechnet.

| Übrige überbaute Wohn- und Mischzonen | Bruttofläche (ha) | Einwohnerdichte Vollausbau (E/ha) | Anzahl Einwohner Vollausbau | Anzahl Einwohner 2022 | Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---|
| Wohnzone W2L | 28.37 | 40 | 1'135 | 904 | 69 |
| Wohnzone W2 | 26.48 | 60 | 1'589 | 1'266 | 97 |
| Wohnzone W3 | 6.21 | 100 | 621 | 572 | 15 |
| Wohn- und Arbeitszonen WA2/WA3 | 3.04 | 35 | 106 | 95 | 3 |
| Kernzone | 18.76 | 50 | 938 | 786 | 46 |
| Total | 82.86 | 53 | 4'389 | 3'623 | 230 |

Tabelle 12: Übrige überbaute Wohn- und Mischzonen, I (Quelle: Metron)

¹⁰ Angaben gemäss Einwohnerregister November 2022

Gesamtrevision Nutzungsplanung | Auswirkungen

| Wohn- und Mischzonen | Bruttofläche (ha) | Einwohnerzahl in 15 Jahren | Einwohnerzahl 2040 |
|--|-------------------|----------------------------|--------------------|
| Total Areal des Schlüsselgebiets | 1.30 | 61 | 91 |
| Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen | 7.23 | 610 | 640 |
| Total Areal des Handlungsgebiets | 2.20 | 132 | 176 |
| Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen | 82.86 | 3'853 | 3'929 |
| Total Wohn- und Mischzonen (über- und unüberbaut) | 93.60 | 4'656 | 4'836 |
| Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen | | 50 | 52 |

Tabelle 13: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen, R+I (Quelle: Metron)

Werden alle Planungsmassnahmen konsequent umgesetzt, kann die Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen auf knapp 50 E/ha (2037) bzw. 52 E/ha (2040) erhöht werden. Damit werden die Anforderungen des kantonalen Richtplans im Jahr 2040 erfüllt (52 E/ha gegenüber 50 E/ha). Das Fassungsvermögen der Gemeinde Gipf-Oberfrick überschreitet die Planungsannahme des Kantons um rund 600 Personen (vgl. Tabelle 14), was im nachfolgenden Kapitel begründet wird.

| | 2023 | 2037Plan |
|---|-------|----------|
| Einwohner innerhalb Wohn-/Mischzone heute / Kapazität in 15 Jahren | 3'769 | 4'537 |
| Einwohner ausserhalb Wohn-/Mischzonen | 119 | 119 |
| Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren | 3'888 | 4'656 |
| Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren (gerundet) | 3'900 | 4'700 |
| Planungsannahme Einwohner in 15 Jahren (Kantonaler Richtplan, gerundet) | | 4'100 |
| Annahme Einwohner gemäss Trend 2013-2023 (1.0% p. a., gerundet) | | 4'500 |
| Szenario Gemeinde gemäss KEL | | 4'500 |

Tabelle 14: Fassungsvermögen Entwurf Bauzonenplan (Quelle: Metron)

8.2.4 Beurteilung Fassungsvermögen im Hinblick auf Art. 15 RPG

Gemäss Art. 15 des RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Das Fassungsvermögen des Entwurfs der Nutzungsplanung liegt bei 4'700 Personen in 15 Jahren (2037) bzw. bei 4'800 bis zum Richtplanhorizont 2040. Im Vergleich zur angenommenen Bevölkerungsentwicklung des kantonalen Richtplans (d. h. 4'100 Personen für 2037) weist der Entwurf einen Kapazitätsüberschuss von 600 Personen auf. Dieser Überschuss müsste gemäss den Bundesvorgaben (Art. 15 Abs. 2 RPG) redimensioniert werden. Aus Sicht der Gemeinde Gipf-Oberfrick macht dies aus nachfolgenden Gründen keinen Sinn bzw. ist nicht umsetzbar:

- Gipf-Oberfrick ist vollständig mit dem ländlichen Zentrum Frick zusammengewachsen, wird im Raumkonzept des Kantons Aargau jedoch nur als regionale Entwicklungsachse klassifiziert. Es bildet zusammen mit der benachbarten Gemeinde Frick den regionalen Siedlungsschwerpunkt im oberen Fricktal. Dieser regionale Siedlungsschwerpunkt ist Stützpunkt für regionale Einrichtungen. Für

die Siedlungsentwicklung in Gipf-Oberfrick müssten daher auch die höheren Entwicklungsprognosen wie für das ländliche Zentrum angewandt werden.

- Der Bahnhof Frick liegt unmittelbar an der Grenze zu Gipf-Oberfrick. Im kantonalen Richtplan ist rund um den Bahnhof Frick ein kantonaler Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt worden. Beim WSP handelt es sich um einen Standort, der über ein hohes Potenzial für eine hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung verfügt. Die Lage und Ausdehnung des WSP steht noch nicht fest. Angesichts der Nähe des Bahnhofs Frick und der laufenden Planung für eine Fuss- und Veloverbindung zum Bahnhof Frick erachtet die Gemeinde Gipf-Oberfrick das Gebiet «Dörrmattraï» als Teil des WSP. Die Gemeinde hat im Räumlichen Gesamtkonzept (RGK) vom 15. Februar 2016 festgehalten, dass sie sich zusammen mit der Gemeinde Frick an der Entwicklung des WSP beteiligen will. Basierend auf einem Gesamtkonzept soll die künftige Nutzungsdichte, Typologie, Erschliessung und Freiraumversorgung erarbeitet werden.

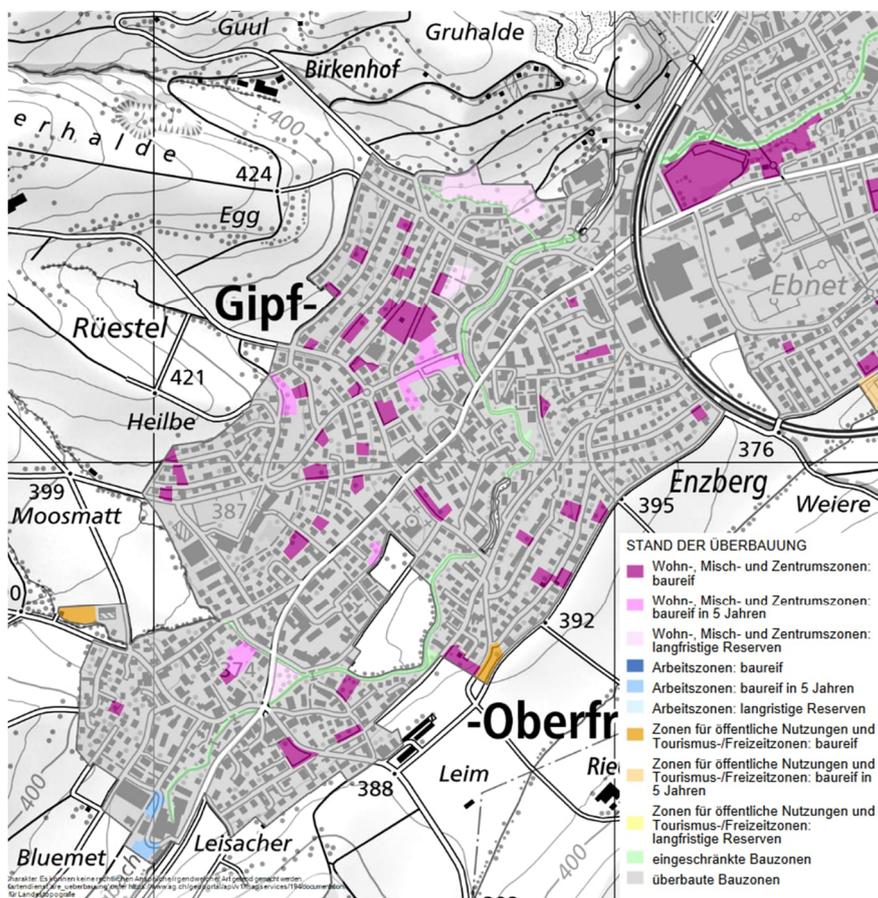


Abbildung 24: Übersicht Stand der Überbauung 2022 (Quelle: Kanton Aargau)

- Gemäss RPG sind die Siedlungen zu konzentrieren (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) und der Landwirtschaft möglichst grosse zusammenhängende Flächen zuzuweisen (Art. 16 Abs. 2 RPG). Ein Blick auf die noch unbebauten Grundstücke im Siedlungsgebiet von Gipf-Oberfrick zeigt, dass sich die Baulandreserven flächig verteilen (vgl. Abbildung 24). Eine konsequente Auszonung dieser Grundstücke würde zu einem Siedlungsgebiet mit einem «Leopardenmuster» bzw. «Zahnlücken» führen. Land, welches sich zur Überbauung eignen würde, müsste landwirtschaftlich genutzt werden. Angesichts der Lage und Grösse dieser Parzellen ist zu vermuten, dass diese Grundstücke vor allem als Weideland genutzt werden

würden. Für eine intensive landwirtschaftliche Produktion wären sie zu klein. Da sie oft von Bauland umgeben wären, käme es auch zu Nutzungskonflikten mit der anwesenden Bevölkerung.

- Die Prüfung aller planerisch geeigneter Auszonungsflächen zur Redimensionierung der Bauzonen hat nur wenig Möglichkeiten ergeben. Im Rahmen der geplanten Umlagerung von Bauland können gewisse Parzellen am Bauzonenrand ausgezont (vgl. Tabelle 5) werden. Dabei handelt es sich um kleinere Flächen im Umfang von mehreren Hundert Quadratmetern. Unbebautes Bauland in der Grössenordnung, die nötig wäre, um den Kapazitätsüberschuss zu verringern (d. h. mehrere Hektaren), sind mit Ausnahme des Gebiets «Dörrmattraï» in Gipf-Oberfrick nicht vorhanden. Das rund 1.3 ha grosse Gebiet «Dörrmattraï» befindet sich wie vorstehend erläutert am Bauzonenrand in der Nähe der Gemeinde Frick. Die Beibehaltung dieser Bauzonenreserve wird mit der Schwerpunktentwicklung in Bahnhofsnähe begründet und liegt im Interesse der Region. Mit der Grundzonierung, der Gestaltungsplanpflicht und der vorgeschriebenen Mindestdichte ist gewährleistet, dass eine hochwertige, dichte Wohnüberbauung realisiert werden kann. Eine Auszonung des Gebiets würde einerseits den Kapazitätsengpass nicht wesentlich verringern, auf der anderen Seite das Entwicklungspotenzial des WSP aber schmälern. Zusätzlich ist aufgrund der Topografie eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen. Aufgrund dieser Interessenabwägung verzichtet der Gemeinderat von Gipf-Oberfrick darauf, das Gebiet «Dörrmattraï» auszuzonen.
- Bei der Bauzonendimensionierung handelt es sich nicht um eine exakte mathematische Berechnung, sondern um eine Prognose. Zentrale Grösse ist das Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren. Berücksichtigt man die Entwicklung der Jahre 2013 bis 2023 (1.0% pro Jahr) und schreibt diese in der Zukunft fort, oder berücksichtigt man die Entwicklungsprognosen des regionalen Zentrums (0.91% pro Jahr), reduziert sich der Überschuss von 600 Personen auf 200 bzw. 300, ohne dass am Baugebiet etwas geändert wurde. Bei den kantonalen Prognosen ist zu berücksichtigen, dass sie zu einem Zeitpunkt erstellt wurden (2012), als die Planung auf dem Sisslerfeld (d. h. grösste Arbeitszone im Kanton Aargau) und deren Auswirkung auf die Region noch nicht bekannt waren.

8.3 Siedlung

8.3.1 Siedlungsqualität

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick setzt sich bereits heute in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern für eine hohe Siedlungsqualität ein. Durch die Einführung von Gestaltungsplanpflichten (inkl. Zielvorgaben) für wichtige Gebiete und die Umsetzung des Masterplans Kernzone werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, damit die Gemeinde auch in Zukunft eine starke Rolle bei der Gestaltung des Siedlungsbildes wahrnehmen kann.

8.3.2 Baukultur

Die Bestimmungen zur Baukultur werden mit der neuen Nutzungsplanung verstärkt. Das kantonale Bauinventar wird vollständig umgesetzt. Das gleiche gilt für die Kulturobjekte und die historischen Verkehrswege. Letztere werden, differenziert nach Bedeutung und Substanz, erstmals im Bauzonen- respektive Kulturlandplan dargestellt und in § 23 BNO erwähnt.

Die Gartenanlagen gemäss ICOMOS (Internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten) wurden nicht als eigenständige Schutzobjekte umgesetzt. Die Gemeinde Gipf-Oberfrick ist sich jedoch der Bedeutung der Gartenanlagen für das Ortsbild bewusst. In der Aufzählung in § 8 Abs. 3 BNO werden die Vorgärten explizit als Bauten und Anlagen mitaufgezählt, die grundsätzlich nicht abgebrochen werden dürfen. Zusätzlich werden die noch vorhandenen und erhaltenswerten Inventarobjekte 1, 4 und 7 (teilweise) auf den Parzellen 711, 658 und 348 als Kulturobjekte gemäss § 21 BNO unter Schutz gestellt.

8.3.3 Arbeitsplatzstandorte

Die bestehenden Arbeitsplatzstandorte werden mit der Nutzungsplanung gesichert: Für ortsansässige und neue Betriebe stehen insgesamt 0.32 ha an unüberbauten Arbeitszonen zur Verfügung. Gewerbliche Nutzungen können sich am nordöstlichen und südwestlichen Siedlungsrand ansiedeln. Kleingewerbliche Nutzungen finden u. a. in den Kernzonen ungenutzte Flächen. In der Ortsmitte entsteht mit der Zentrumszone ein neuer potenzieller Standort für Dienstleistungs- und Verkaufsbetriebe in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verwaltung und bestehendem Gewerbe.

8.3.4 Zentrumsentwicklung

Die Förderung der Zentrumsentwicklung nimmt innerhalb der Nutzungsplanungsrevision eine zentrale Stelle ein. Die Gemeinde Gipf-Oberfrick verfügt heute über zwei historische Ortskerne und einen kommerziellen Kern in Ansätzen. Grosse, unbebaute Flächen rund um die öffentliche Verwaltung versprechen gute und qualitativ hochwertige Entwicklungen, welche gemeinsam mit den Grundeigentümern in den nächsten Jahren realisiert werden könnten. Für die Zentrumsentwicklung werden folgende Massnahmen im Rahmen der Revision vorgesehen:

- Umzonung der Flächen entlang der Landstrasse in die Zentrumszone (Regelbauweise: drei Vollgeschosse)
- Allgemeine Zielvorgaben für die Zentrumsentwicklung
- Überlagerung der Zentrumszone mit einer Gestaltungsplanpflicht zur Sicherstellung der räumlichen Qualitäten

Die verdichtete Bauweise entlang der Landstrasse wird den Anforderungen der Innenentwicklung mehr als gerecht, da es sich um bestehendes Siedlungsgebiet handelt, das sehr zentral liegt und gut erschlossen ist. Grundsätzlich kann von dieser Entwicklung die gesamte Gemeinde profitieren.

Die Zentrumszone sieht eine gemischte Nutzung der Flächen vor. Je nach Projekt und Lage kann es sich auch um reine Wohnnutzungen handeln. Gipf-Oberfrick hat aktuell ausreichend Reserven für Wohnungen, so dass durch die Umnutzung des Wohnangebots nicht allzu stark konkurrenziert wird. Mit der Zentrumszone sieht primär die Entwicklung eines Ortszentrums mit einem breiten Nutzungsmix vor. Aktuelle Nutzungen und Bauten sind durch den Besitzstand gesichert.

8.3.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte «Archäologische Fundstellen» (vgl. Abbildung 26) ist unerlässlich. Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 des kantonalen Kulturgesetzes

(KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet vor Beginn von Aushubarbeiten, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), respektive die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss KG vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Innenentwicklung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unbekannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

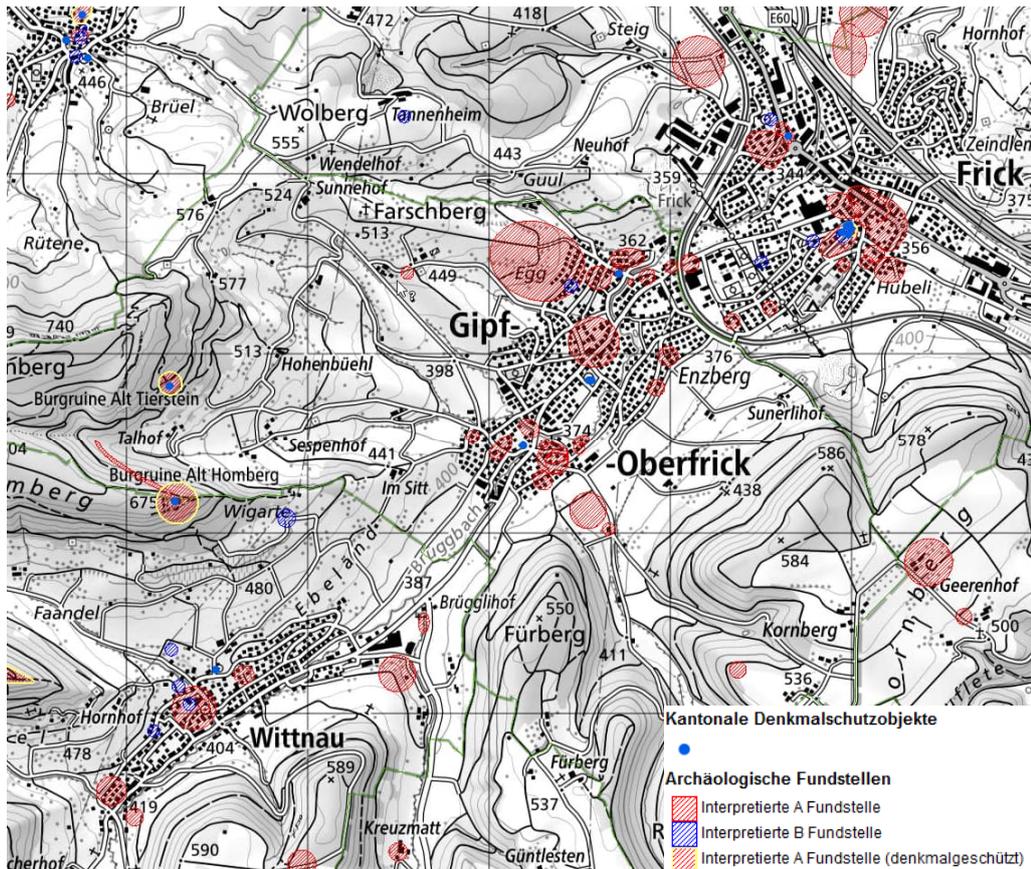


Abbildung 26: Archäologische Fundstellen Gipf-Oberfrick und Umgebung (Quelle: Kanton Aargau)

8.3.6 Historische Verkehrs-, Fuss- und Wanderwege

Historische Verkehrswege hinterlassen Spuren in der Zeit, schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ziel des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen.

In Gipf-Oberfrick verlaufen zahlreiche Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Sie werden neu in die Nutzungsplanung aufgenommen und analog den Kulturobjekten geschützt (§ 23 BNO). Gleichzeitig werden sie im Bauzonen- und Kulturlandplan entsprechend ihrer Bedeutung dargestellt. Mit der Aufnahme in die Nutzungsplanung sollen die Wege auch für nachfolgende Generationen erhalten werden.

8.4 Öffentliche Infrastrukturen

Durch die Gesamtrevision werden die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in einem kleinen Ausmass neu arrondiert: Die Flächen im Gebiet "Bim Chrüzli" werden nicht mehr benötigt und in die Landwirtschaftszone ausgezont. Dafür wird der bestehende öffentliche Kinderspielplatz im Gebiet "Oberebnet" neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die verbleibenden Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen reichen aus, um den mit der erwarteten Bevölkerungszunahme steigenden Bedarf nach öffentlichen Infrastrukturen zu decken.

8.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

8.5.1 Grundsatz

Die Siedlungsentwicklung von Gipf-Oberfrick soll zukünftig in der Nähe von öffentlichen Einrichtungen, den Einkaufsmöglichkeiten sowie den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs stattfinden. Dies betrifft den Talboden und vor allem die Ortsmitte. Entsprechend werden mit der neuen Zentrumszone (§ 9 BNO) die baulichen Möglichkeiten gegenüber heute erhöht. Die Entwicklungsmöglichkeiten an den Hängen bleiben im bisherigen Rahmen bestehen. Eine stärkere Entwicklung wird nicht angestrebt.

Die Bevölkerung könnte zwischen 2023 und 2037 um 700 Einwohner zunehmen. Mit einem Motorisierungsgrad von 583.7 Personenwagen auf 1'000 Einwohner¹¹ ergibt sich eine Zunahme der Personenwagen um 409 Fahrzeuge. Der damit ausgelöste, zusätzliche Verkehr dürfte rund 1'000 Fahrten pro Tag ausmachen. Verteilt auf die Spitzenzeiten am Morgen und am Abend ist mit einer zusätzlichen Belastung der Landstrasse mit 100 Fahrten pro Stunde zu rechnen. Das heutige Verkehrsaufkommen auf der Landstrasse beträgt an der Grenze zur Nachbargemeinde Frick 11'000 Fahrzeuge/Tag (Stand: 2019). Der mit der Nutzungsplanung ausgelöste Zusatzverkehr entspricht 1% der heutigen Verkehrsmenge auf der Landstrasse und kann vom Strassennetz aufgenommen werden.

8.5.2 Fuss- und Radverkehr

Die Vernetzung und die Zugänglichkeit der Zentrumszone mit der Umgebung und für die Öffentlichkeit bildet eine wichtige Zielvorgabe für die weiteren Planungsschritte (Anhang I BNO). In diesen wird das Fuss- und Radverkehrsnetz definiert und grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

8.5.3 Parkierung/Mobilitätsplanung

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden Vorgaben zur maximalen Parkplatzzahl eingeführt (§ 44 BNO). Zudem besteht die Möglichkeit, autoarmes Wohnen anzubieten (§ 45 BNO). Damit wird das Ziel aus dem KGV in der Nutzungsplanung umgesetzt, die Parkierung als Steuerungselement für die Verkehrsmittelwahl einzusetzen.

8.5.4 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen.

Das Siedlungsgebiet von Gipf-Oberfrick ist nahezu vollständig erschlossen. Praktisch ist nur das Schlüsselgebiet «Dörrmattrai», welches mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist, unerschlossen. Offene Fragen zur Erschliessung können somit im Rahmen der

¹¹ Quelle: Kanton Aargau, Motorfahrzeugstatistik 2023

vorgesehenen Sondernutzungsplanverfahren bzw. bei der Projektierung von Bauten behandelt werden. Auf die Erarbeitung eines eigentlichen Erschliessungsprogramms wird deshalb verzichtet.

8.6 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

Die Gesamtfläche der Landwirtschaftszone (inkl. FFF) bleibt mit der Nutzungsplanung erhalten.

8.7 Gewässerschutz

Mit der Nutzungsplanung wird der Platzbedarf für die Gewässer inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets grundeigentümergebunden umgesetzt. Die Gewässerräume definieren jene Bereiche, die im Sinne des Gewässerschutzes nur noch extensiv genutzt werden dürfen.

8.8 Naturgefahren

Mit der Nutzungsplanung kommt die Gemeinde ihrer Verantwortung nach, den planerischen Schutz vor Gefahren sicherzustellen. Dies geschieht mittels Hochwassergefahrenzonen, dem Freihaltegebiet und den Bestimmungen zum Oberflächenabfluss. Die Bestimmungen bilden eine wichtige Planungsgrundlage für die Grundeigentümer und helfen, Schadensfälle zu vermeiden.

8.9 Wald

Der Wald deckt einen grossen Teil des Gemeindegebiets von Gipf-Oberfrick ab. Die Nutzungsplanung trägt den verschiedenen Waldflächen Rechnung und schützt diese (inkl. die aufgewerteten Waldränder). Die Bewirtschaftung der Waldflächen erfolgt nach den Bestimmungen des gemeindeübergreifenden Betriebsplans.

8.10 Umwelt

8.10.1 Lebensräume und Artenvielfalt

Anzahl, Vielfalt und Vernetzung der Lebensräume tragen zur Artenvielfalt in der Gemeinde Gipf-Oberfrick bei. Die Gesamtrevision leistet einen Beitrag zur Sicherung der Lebensräume im Kleinen (z. B. neue Naturschutzzonen) wie im Grossen (z. B. neue Landschaftsschutzzonen, Naturschutzzonen im Wald).

8.10.2 Siedlungsentwässerung und Oberflächenabfluss

Im Baugebiet sind die Liegenschaften an die Gemeindekanalisation angeschlossen. In der Regel gilt das Trennsystem. Verschmutztes Abwasser wird über die Abwasserleitung der Reinigung zugeführt. Diese erfolgt über die Kläranlage der ARA Kaisten AG in Kaisten. Unverschmutztes Sauberwasser (z. B. Dachwasser) wird vor Ort versickert oder über Sauberwasserleitungen einem Gewässer zugeführt. Die Gemeindekanalisation wird regelmässig überprüft, gespült und unterhalten.

Aus Sicht der Siedlungsentwässerung ergibt sich aus der vorliegenden Nutzungsplanung kein Anpassungsbedarf. Die bestehende Infrastruktur muss aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums nicht angepasst werden.

Seit der Anpassung der kantonalen Bauverordnung (gültig ab 1. November 2021) besteht auf kommunaler Stufe kein Regelungsbedarf bezüglich des Themas Oberflächenabfluss.

8.10.3 Störfallvorsorge

Als Störfälle gelten ausserordentliche Ereignisse in Betrieben, auf Verkehrswegen oder an Rohrleitungen, wenn dabei erhebliche Einwirkungen (d. h. Tote oder Verletzte unter der Bevölkerung sowie Verschmutzungen der Oberflächengewässer oder des Grundwassers) ausserhalb des Betriebsareals, der Rohrleitungsanlagen oder des Verkehrswegs auftreten.

Der Schutz der Bevölkerung und der Umwelt vor schweren Schäden basiert in der Schweiz auf der Störfallverordnung (StFV), welche Art. 10 des Umweltschutzgesetzes konkretisiert. Aufgrund von Siedlungsverdichtungen in der Umgebung der störfallrelevanten Anlagen können die Risiken dieser Anlagen zunehmen. Um dies zu verhindern hat der Bund im April 2013 die StFV um einen Artikel ergänzt, welcher die Kantone zur Koordination der Störfallvorsorge mit der Raumplanung verpflichtet.

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick grenzt im Nordwesten an die Eisenbahnlinie Basel-Zürich, auf der u. a. auch gefährliche Güter transportiert werden und für die ein 100 m breiter Konsultationsbereich gilt.

Die von der Eisenbahn ausgehenden Störfallrisiken aufgrund von Gefahrguttransporten befinden sich aus unserer Sicht in einem akzeptablen Bereich. Innerhalb des Konsultationsbereichs sind im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine Entwicklungen vorgesehen, die zu einer gegenüber dem heutigen Zustand markant höheren Personen- bzw. Einwohnerdichte führen würden. Somit gehen wir auch von einem unveränderten Störfallrisiko aus.

8.10.4 Lärm

Übermässige Lärmbelastungen treten in der Gemeinde Gipf-Oberfrick vor allem entlang der Ortsdurchfahrt (Landstrasse) auf.

Gemäss dem Übersichtsplan «Ein- und Auszonungen» sind verschiedene Einzonungen vorgesehen (vgl. auch Kapitel 7.1.5). Die Parzellen werden heute grösstenteils als Garten- bzw. Spielanlagen (z. B. Parzelle 655) genutzt. Eine andere Nutzung ist kurz- und mittelfristig nicht absehbar. Die Parzellen liegen nicht direkt im Einflussbereich der Kantonsstrasse K488 und auch nicht im Bereich der Bahnlinie der SBB. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten sind.

Mit den planerischen Grundlagen für die Zentrumsentwicklung ist damit zu rechnen, dass die Neubauten die dahinterliegenden Quartiere abschirmen werden. Bei den Neubauten muss mit gestalterischen Massnahmen (sogenannte Lärmschutzarchitektur) für eine hohe Wohnqualität gesorgt werden.

8.10.5 Energie

Die Gemeinde Gipf-Oberfrick hat sich in ihrer Energieplanung (vgl. Kapitel 2.3) u. a. dazu verpflichtet, ihren Wärmebedarf bis 2035 um 20% zu reduzieren. Die Gesamtrevision unterstützt diese Ziele, indem sie neu grundeigentümerverbindliche Vorschriften u. a. zum Wärmebedarf, zu Wärmeerzeugungsanlagen und zu Arealentwicklungen einführt

Gesamtrevision Nutzungsplanung | Auswirkungen

(§ 35 BNO). Damit wird sichergestellt, dass der Gebäudepark der Gemeinde seinen Beitrag zur Erfüllung der oben genannten Ziele leisten kann.



Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Auszug Resultate Bevölkerungsumfrage 2014 (Quelle: Metron) | 12 |
| Abbildung 2: Umbauprojekt in Kernzone Dorfteil Oberfrick (Quelle: Metron) | 12 |
| Abbildung 3: Entwicklungsvision Dorfmitte (Quelle: Gemeinde Gipf-Oberfrick) | 14 |
| Abbildung 4: Zukunftsbild Gipf-Oberfrick (Quelle: Metron) | 22 |
| Abbildung 5: Ausschnitt Richtplankarte mit Gipf-Oberfrick (Quelle: Kanton Aargau) | 23 |
| Abbildung 6: Perimeter und Mitgliedsgemeinden Jurapark (Quelle: Jurapark) | 24 |
| Abbildung 7: Ausdehnung BLN-Gebiet Nr. 1105 (rot) und Lage Gipf-Oberfrick (grün) | 26 |
| Abbildung 8: Auszug Strategie Regionales Entwicklungskonzept Fricktal (Quelle: Fricktal Regio) | 27 |
| Abbildung 9: Ausschnitt Bauzonenplan Stand öffentliche Auflage (links) und Stand Gemeindeversammlung (rechts) | 31 |
| Abbildung 10: Luftbilddaufnahmen Parzellen 769, 1506 und 1539 in den Jahren 2021 (links) und 2022 (rechts), Quelle: Kanton Aargau | 36 |
| Abbildung 11: Ausschnitt Bauzonenplan mit Zentrumszone und Perimeter Gestaltungsplanpflicht (violette Bandierung) | 37 |
| Abbildung 12: Ausschnitt Bauzonenplan mit WA2-Zone, Gebiet «Hinden» | 38 |
| Abbildung 13: Ausschnitt Bauzonenplan mit Gebiet «Dörrmattraï» und Gestaltungsplanpflicht (violette Bandierung) | 40 |
| Abbildung 14: Restaurant Hirschen (Quelle: Google Maps) | 41 |
| Abbildung 15: Planhinweiskarte am Tag für Gipf-Oberfrick (Quelle: Kanton Aargau) | 43 |
| Abbildung 16: Planhinweiskarte in der Nacht für Gipf-Oberfrick (Quelle: Kanton Aargau) | 43 |
| Abbildung 17: Ausschnitt Kulturlandplan mit Naturschutzzone «Dürstli» | 45 |
| Abbildung 18: Ausschnitt Kulturlandplan mit Naturschutzzone «Winterhalde» | 45 |
| Abbildung 19: Gefahrenkarte Hochwasser mit Gefährdungsbildern (Quelle: Kanton Aargau) | 50 |
| Abbildung 20: Ausschnitt Bauzonenplan mit neu ausgedehnten Grünzonen | 54 |
| Abbildung 21: GZ und anrechenbare Flächen | 55 |
| Abbildung 22: Energiekennzahl Wärme nach Wohnfläche und Bauperiode (Quelle: Gemeinde Gipf-Oberfrick) | 56 |
| Abbildung 23: Ausschnitt Bauzonenplan mit Perimeter autoarme Nutzungen (rote Schraffur mit dicker, roter Bandierung) | 57 |
| Abbildung 24: Übersicht Stand der Überbauung 2022 (Quelle: Kanton Aargau) | 68 |
| Abbildung 25: Plan ISOS zu Gipf-Oberfrick | 70 |
| Abbildung 26: Archäologische Fundstellen Gipf-Oberfrick und Umgebung (Quelle: Kanton Aargau) | 72 |



Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Überblick Dokumente Nutzungsplanung | 10 |
| Tabelle 2: Übersicht Bauzonen 2022 (Quelle: Kanton Aargau) | 17 |
| Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung 1990-2023 (Quelle: Statistik Aargau) | 18 |
| Tabelle 4: Mindestdichten gemäss Richtplan für Gipf-Oberfrick (Quelle: Kanton Aargau) | 18 |
| Tabelle 5: Übersicht Ein- und Auszonungen (Quelle: Metron) | 35 |
| Tabelle 6: Übersicht Entwurf Bauzonenplan 2024 (Quelle: Metron) | 64 |
| Tabelle 7: Saldo Ein-/Auszonungen nach Richtplan, S 1.2 (Quelle: Metron) | 64 |
| Tabelle 8: Übersicht Schlüsselgebiet, R ¹ (Quelle: Metron) | 65 |
| Tabelle 9: Übersicht weitere Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete, R (Quelle: Metron) | 65 |
| Tabelle 10: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Quelle: Metron) | 65 |
| Tabelle 11: Handlungsgebiet, I ² (Quelle: Metron) | 66 |
| Tabelle 12: Übrige überbaute Wohn- und Mischzonen, I (Quelle: Metron) | 66 |
| Tabelle 13: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen, R+I (Quelle: Metron) | 67 |
| Tabelle 14: Fassungsvermögen Entwurf Bauzonenplan (Quelle: Metron) | 67 |

Anhang

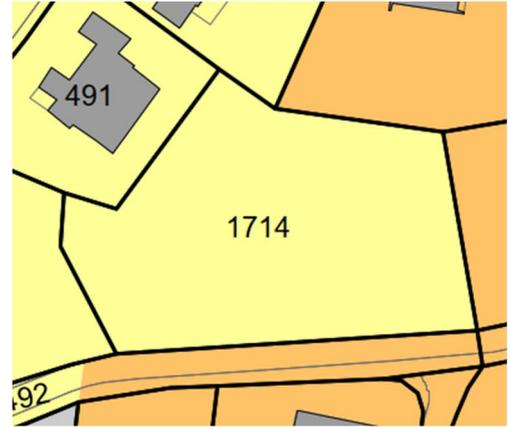
Anhang 1: Herleitung Einwohnerdichten

Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert W2L, Parzelle 1714, Schulstrasse

Luftbild



Ausschnitt Bauzonenplan



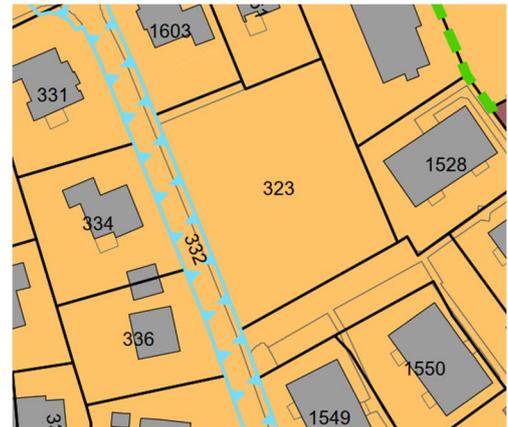
| | |
|---|--------------------------|
| Parzellenfläche: | 1'629 m ² |
| Ausnützungsziffer: | 0.4 |
| Anrechenbare Geschossfläche: | 652 m ² |
| Anzahl Wohnungen (Annahme: 120 m ² pro Wohnung): | 5 Whg. (abgerundet) |
| Einwohnerpotenzial (Annahme: 2 Personen/Whg.) | 10 Personen |
| Einwohnerdichte W2L: | 61 E/ha ⇒ 60 E/ha |

Wohnzone 2 Geschosse W2, Parzelle 323, Rüestelweg

Luftbild



Ausschnitt Bauzonenplan



| | |
|---|--------------------------|
| Parzellenfläche: | 1'744 m ² |
| Ausnützungsziffer: | 0.5 |
| Anrechenbare Geschossfläche: | 872 m ² |
| Anzahl Wohnungen (Annahme: 120 m ² pro Wohnung): | 7 Whg. (abgerundet) |
| Einwohnerpotenzial (Annahme: 2 Personen/Whg.) | 14 Personen |
| Einwohnerdichte W2: | 80 E/ha ⇒ 80 E/ha |

Kernzone K, Parzelle 361, Landstrasse

Luftbild



Ausschnitt Bauzonenplan



| | |
|---|---|
| Parzellenfläche: | 4'667 m ² , unbebaut: 2'510 m ² |
| Mindestausnützungsziffer (Annahme): | 0.8 |
| Anrechenbare Geschossfläche: | 2'008 m ² |
| Anzahl Wohnungen (Annahme: 120 m ² pro Wohnung): | 17 Whg. (aufgerundet) |
| Einwohnerpotenzial (Annahme: 2 Personen/Whg.) | 34 Personen |
| Einwohnerdichte K: | 135 E/ha ⇒ 70 E/ha* |

*Aufgrund der Vorgaben zur Einordnung ins Ortsbild wird damit gerechnet, dass etwa die Hälfte des Einwohnerpotenzials in den Kernzonen wirklich realisiert werden kann.

Übersicht realisierte Bauprojekte mit Einwohnern und Einwohnerdichten

| Parzelle(n) | Fläche | Typ | Bauzone/AZ | Einwohner | E/ha |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|------------|-----------|
| 1782-1789 ¹² | 3'406 m ² | 8 EFH | W1/04* | 15 | 43 |
| 280 | 2'748 m ² | 3 MFH | W2/0.5* | 21 | 76 |
| 279, 1777-1781 | 3'056 m ² | 6 EFH | W2/0.5 | 22 | 72 |
| 277 | 4'043 m ² | 4 MFH | WG3/0.7 | 55 | 136 |
| 358 | 6'001 m ² | 5 MFH | W2/0.5* | 44 | 73 |
| 378 ¹³ | 2'001 m ² | 5 EFH | W2/0.5 | 9 | 45 |
| Diverse | 7'640 m ² | 1 MFH 25 EFH | W2, K/ 0.5, 0.8* | 112 | 147 |
| Total | 28'955 m² | | | 278 | 96 |

* Arealüberbauung

¹² Von den 8 EFH sind 6 verkauft/bewohnt, 2 sind noch unbewohnt

¹³ Von den 5 EFH sind 3 verkauft/bewohnt, 2 sind noch unbewohnt

Anhang 2: Rechtskräftiger Bauzonenplan, wiederaufgebaut (Stand 2022)

| Kommunale Nutzungszone | Bruttofläche überbaut (ha) | Bruttofläche unüberbaut (ha) | Total (ha) |
|---|-------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Wohn- und Mischzonen | | | |
| Wohnzone W2L | 28.6 | 2.6 | 31.2 |
| Wohnzone W2 | 24.2 | 3.9 | 28.1 |
| Wohnzone W3 | 6.2 | 0.1 | 6.3 |
| Wohn- und Gewerbezone W3 | 2.4 | 0.0 | 2.4 |
| Kernzone | 23.9 | 1.1 | 25.0 |
| Zentrumszone | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total Wohn- und Mischzonen | 85.4 | 7.7 | 93.0 |
| Übrige Nutzungszonen | | | |
| Gewerbezone | 5.5 | 0.3 | 5.7 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ¹⁴ | 5.7 | 0.5 | 6.3 |
| Grünzone G | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Uferschutzzone | 0.00 | 1.07 | 1.07 |
| Total übrige Zonen | 11.2 | 1.9 | 13.1 |
| Total Bauzonenplan | | | 106.1 |

¹⁴ Die rechtskräftigen Zonen für öffentliche Bauten bzw. Zonen für öffentliche Anlagen werden für die bessere Vergleichbarkeit zusammengefasst.

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**