

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000654

Gemeinde Gipf-Oberfrick; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 3. Juni 2026

Versand: 9. Juni 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	12. Juni 2024
Mitwirkung	13. Oktober 2020 bis 12. November 2020
Öffentliche Auflage	21. Oktober 2024 bis 19. November 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	13. Juni 2025
Eingereicht zur Genehmigung	1. September 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	30. August 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Gipf-Oberfrick am 13. Juni 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP), 1:2'000 vom 8. April 2025
- Kulturlandplan (KLP), 1:5'000 vom 8. April 2025
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 8. April 2025

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 18. Juli 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

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

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

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage wurde am 12. Juni 2024 ohne Vorbehalte abschliessend vorgeprüft.

Aufgrund der Einwendungsentscheide wurden einzelne Themen des Entwurfs der Gesamtrevision geändert. Die Änderungen umfassen Anpassungen der Gesamthöhe für die Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) (§ 5 BNO), redaktionelle Anpassungen bei den Mobilfunkanlagen (§ 54 BNO), Zielvorgaben für Gestaltungspläne gemäss § 3 Abs. 2 BNO (Anhang I) sowie verschiedene Schutzobjekte (Anhang III). Die vorgenommenen Änderungen werden in Kapitel 6.4.1 des Planungsberichts beschrieben und sind sachgerecht. Sie erforderten keine erneute Vorprüfung oder öffentliche Auflage der Vorlage.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Gemäss Aussage im Planungsbericht sprachen sich zahlreiche Einwohnerinnen und Einwohner im Rahmen einer Umfrage dafür aus, bei der anstehenden Ortsplanung dem Schutz der Grün- und Freiräume, dem Erhalt der Landwirtschaftsbetriebe und dem Schutz des Ortsbilds gebührend Rechnung zu tragen. Als weitere Schwerpunkte wurden unter anderem die Entwicklung nach innen und die Zentrumsbildung genannt. Zu diesem Zweck wurden unter anderem Pläne und Konzepte zum Umgang mit der Kernzone oder dem Zentrum erstellt, aber auch Überlegungen zur Verkehrsentwicklung der Gemeinde oder zur zukünftigen Energieversorgung angestellt. Folgende Änderungen werden besonders hervorgehoben:

- Zielvorgaben für die Entwicklung des Gebiets "Dörrmattraï" und der Zentrumszone
- Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe (unter anderem 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 (das heisst Zentrumszone) und Vorschriften
- Festlegung der Gewässerräume und der Hochwassergefahrenzonen
- Umsetzung des kommunalen Energieplans mit entsprechenden Vorschriften
- Neuregelung der Vorschriften zur Parkierung und Einführung autoreduziertes beziehungsweise autoarmes Wohnen

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Der Bestand an Fruchtfolgeflächen (FFF) wird nicht verändert, doch sieht die Vorlage verschiedene Änderungen und Aktualisierungen im KLP vor.

Die Bestimmungen zu den Speziallandwirtschaftszonen wurden überprüft und aktualisiert, die bestehenden Naturschutzzonen wurden in den KLP übernommen und auch die Liste der Naturobjekte wurde überprüft und teilweise ergänzt. Im Zusammenhang mit verschiedenen Naturschutzgebieten teilweise kantonaler Bedeutung wurden Nährstoffpufferzonen ausgeschieden und bei den Landschaftsschutzzonen wurde unter anderem das BLN- Gebiet (Landschaften und Naturdenkmälern von nationaler Bedeutung) vollständig umgesetzt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ergänzend zu den Aspekten gemäss Ziffer 2.3 dienen die Änderungen an der BNO der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, Bauverordnung [BauV], Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] usw.) und der Umsetzung des Kommunes Entwicklungsleitbilds (KEL) sowie des Räumlichen Gesamtkonzepts (RGK).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

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

3.3 Regionale Abstimmung

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2020 nahm der Planungsverband Fricktal Regio Stellung zur vorliegenden Gesamtrevision. Der Planungsverband stellt fest, dass sich die Ausrichtung der Gesamtrevision mit der übergeordneten Stossrichtung der Planungsregion deckt und daher grundsätzlich unterstützt wird.

Die Vorlage ist gemäss Planungsverband mit den Interessen der Region vereinbar und gilt somit als regional abgestimmt.

Jurapark Aargau

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

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

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

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

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die heutigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 106,1 ha auf. Davon sind ca. 96,6 ha überbaut und ca. 9,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,7 ha Wohn- und Mischzonen, 0,3 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,6 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Anhang 2 im Planungsbericht vom 18. Juli 2025).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

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

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

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

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

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

Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde (Kapitel 8.2.3 des Planungsberichts) sollen sich die Reserven mit durchschnittlich 76 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) entwickeln. Die gemäss Richtplan anzustrebende Einwohnerdichte in den unbebauten Wohn- und Mischzonenreserven wird mit der Planung damit sachgerecht sichergestellt.

Wesentlich dafür ist die ausreichend dichte Entwicklung des Schlüsselgebiets "Dörrmattra". Zur Wahrung der dokumentierten Zukunftsaussichten wird sachgerecht die Minstdichte von 72 E/ha in den Zielvorgaben für den Gestaltungsplan (GP) festgehalten.

Überbaute Wohn- und Mischzonen

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

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

Auszonungen/Aussenentwicklung

Die Gemeinde sieht nebst kleineren Arrondierungen und der Auszonung zur Umlagerung OeBA keine Auszonungen vor. Die Gemeinde hat aufgrund der gegenüber den massgebenden Richtplanvorgaben zu gross dimensionierten Bauzonen gestützt auf Art. 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) Auszonungen geprüft. Das Beibehalten aller Bauzonenreserven wird hinsichtlich der sachgerechten Dimensionierung der Bauzone in Kapitel 8.2.4 des Planungsberichts begründet. Insbesondere ist zu erwähnen, dass das aufgrund der Zonenrandlage potenziell für eine Auszonung geeignetste Gebiet "Dörrmattra" in nächster Nähe zum Bahnhof Frick und damit im Umgebungsbereich des als Zwischenergebnis im Richtplan enthaltenen Wohnschwerpunkts (WSP) liegt. Die Beibehaltung als Bauzone erscheint mit Blick auf die verkehrlich zentrale Lage zum heutigen Zeitpunkt planerisch sinnvoll. Mit einer Einwohnerdichte von 70 E/ha wird zwar nicht die für einen WSP geforderte Dichte erreicht, jedoch das Potenzial aufgrund der Hanglage und der Zonierung im Ortsbildhintergrund maximal ausgeschöpft und ein vertretbarer Übergang zur späteren Umsetzung des WSP Frick geschaffen. Dies ist sachgerecht.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2036

Wächst die Bevölkerungszahl ab jetzt mit der vom Richtplan angenommenen Rate, so würde sie per 2037 etwa 4'500 Personen betragen. Das Fassungsvermögen der Gemeinde Gipf-Oberfrick beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 4'800 Personen (davon rund 119 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose. Bis 2037 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 44 auf rund 50 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Gipf-Oberfrick ist im Vergleich zu den Richtplanvorgaben ausgewogen.

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

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Gesamthaft verfügt Gipf-Oberfrick über rund 5,7 ha Gewerbeflächen, wovon 0,3 ha noch unüberbaut sind. Mit der neu geschaffenen Zentrumszone werden zudem weitere Möglichkeiten für nicht störendes Gewerbe in der Ortsmitte geschaffen. Weiter verfügt die Gemeinde über rund 6,4 ha in der Zone für OeBA, wovon noch rund 0,35 ha unbebaut sind. Gemäss Planungsbericht sind die verbleibenden Flächen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung ausreichend. Die Gemeinde hat sich mit dem Sachthema auseinandergesetzt. Die Dimensionierung ist aus fachlicher Sicht zweckmässig.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Arrondierungen

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

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

Umlagerungen von Bauzonen

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

Unter anderem erfolgt eine Bereinigung der rechtswidrigen Nutzung auf der Parzelle 796 beziehungsweise 797. Die lokal vorgesehene Umlagerung ist als Grenzfall vertretbar. Eine spätere Auslegung der Bauzoneneinbuchtung als Baulücke im Sinne von Planungsanweisung 3.5 wird jedoch ausgeschlossen.

Wichtigste Umzonungen

Das Zentrum der Gemeinde soll von der Kernzone neu der Zentrumszone zugewiesen werden. Die neue Zone soll die Grundlage zur baulichen Erneuerung und qualitativen Weiterentwicklung der Dorfmitte schaffen. Die gesamte Fläche wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Zielvorgaben sind grundsätzlich sachgerecht.

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

Bauzonenbilanz

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

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

Tabelle: Bauzonenbilanz

¹ Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

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

3.4.5 Siedlungsqualität

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

Ortsbildentwicklung

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

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

Aus fachlicher Sicht werden die Ortsbildqualitäten sowohl im nordöstlichen als auch im südwestlichen Ortsteil als weitgehend intakt und weiterhin erhaltenswert beurteilt (Gebiete 1–3 und 5 gemäss ISOS). Die teils angepasste Zuweisung zur Kernzone und die Bestimmungen in § 8 BNO sind sachgerecht.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen GP erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Für das Gebiet "Dörrmattraï" und die neue Zentrumszone wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht für das Schlüsselgebiet "Dörrmattraï" und die dafür festgelegten Zielvorgaben insbesondere auch die Einwohnerdichtevorgaben sind sachgerecht und zweckmässig.

Die angestrebte Zentrumsentwicklung ist ein Bedürfnis aus der Bevölkerung und auch aus ortsbaulicher Sicht im besagten Bereich nachvollziehbar. Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht ist zweckmässig.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

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

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

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

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

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist für die Gestaltung und Wirkung im Ortsbild ebenso wichtig wie die Gestaltung der Bauten. Die Gemeinde sieht insbesondere mit den Bestimmungen zur Kernzone, Zentrumszone und Anhang I und II der BNO zielführende Vorschriften zum Erhalt der bestehenden Aussenräume innerhalb des Siedlungsgebiets vor.

Natur im Siedlungsgebiet

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

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Die Gemeinde führt hierzu aus, dass mit der Entsiegelung und Begrünung von Flächen sowie der Öffnung von Gewässern die Belastungssituation in Zukunft in den Wohnquartieren generell verbessert werden kann. Die neu eingeführte Grünflächenziffer (GZ) soll helfen, die bestehenden Grünräume im Siedlungsgebiet zu erhalten und auf versiegelten Flächen neue Grünräume zu schaffen. Weiter sollen mittels Baumalleen weitere Fuss- und Velowege beschattet und die Verbindungen zwischen dem Siedlungsgebiet und den Grün- und Freiflächen an den Hängen aufgewertet werden, was die Gemeinde an diversen Orten bereits vorbildlich umgesetzt hat.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

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

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

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

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

Parkierung

Der grösste Teil des Wohngebiets weist die ÖV²-Güteklasse D auf. Mit der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Frick (ÖV-Güteklasse B) besteht bedeutendes Potenzial, um eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung anzustreben, die der Umsetzung der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU" beziehungsweise den neuen Richtplanvorgaben in Kapitel M entspricht. Insbesondere die Vorschriften zur Parkfelderanzahl (§ 44 BNO), der autoarmen Nutzung (§ 45 BNO) und dem Mobilitätskonzept (§ 46 BNO) sind im Sinne der kantonalen Strategie ausformuliert und werden ausdrücklich positiv gewürdigt.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss Eingabe sind in den Zonen WG2, WG3 und der Kernzone kleinere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig. In der Zentrumszone werden insgesamt maximal 3'000 m² Verkaufsfläche zugelassen, was lagegerecht ist.

² Öffentlicher Verkehr

In der Arbeitszone werden die zulässigen maximalen Verkaufsflächen örtlich konkret festgelegt. Das ist sachgerecht.

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

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

3.5 Nutzungsplan Kulturland

Hinweis Regulierungsgebiet und Entwässerungsanlagen

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

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

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

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

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF bleibt unverändert (vgl. auch Kapitel 3.4.4)

Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet

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

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen

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

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

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

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

Im vorliegenden KLP werden die bestehenden Naturschutzzonen von kommunaler Bedeutung übernommen. Mit der Neuaufnahme der Naturschutzzonen "Dürstli" und "Winterhalde" sowie diverser Naturobjekte (Hecken, Weiher, Baumalleen, Hochstammbestand) werden die bestehenden Naturwerte aufrechterhalten und die nicht mehr vorhandenen Naturobjekte kompensiert. Die ehemaligen Klein-

wäldchen wurden als Hecken unter Schutz gestellt, sofern sie nicht bereits Teil einer Naturschutzzone waren. Das ist sachgerecht.

Pufferzonen

Im Zusammenhang mit im KLP festgelegten Naturschutzzonen besteht ein Nährstoffpufferbedarf (Art. 14 Abs. 2 lit. d NHV³; § 9 Abs. 1 NSV⁴). Die erforderlichen Nährstoffpufferzonen um die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) "Äntel", "Südhang/Unterberg" und "Talhof" sowie um die kommunalen Naturschutzzonen "Dürstli" und "Winterhalde" werden sachgerecht im KLP als überlagerte Schutzzone festgelegt.

3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind vollständig umgesetzt.

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

Wildtierkorridor und überregionale Ausbreitungsachse

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

Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN⁵)

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

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

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

Umsetzung Gewässerräume

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

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

³ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)

⁴ Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer Lebensräume (Naturschutzverordnung)

⁵ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

3.6.2 Hochwassergefahren

Hochwassergefahrenzonen

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mittels Hochwassergefahrenzonen auf dem BZP und dazugehörige Bestimmungen in der BNO sachgerecht um (Vorschriftenmodell).

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

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

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

3.6.3 Wald

Waldareal

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

Im Bereich der Mergelgrube auf Parzelle 2359 ist das rechtskräftige Waldareal aktuell nicht dargestellt. Am westlichen Rand der Mergelgrube wurde die rechtskräftige Waldgrenze falsch abgegrenzt. Die Signatur der Waldfläche (grüne Fläche) stimmt nicht mit dem rechtskräftigen Waldareal überein, es wird zu viel Wald dargestellt. Die entsprechende Rodungsetappe für die Mergelgrube wurde 2021 ausgeführt und das Waldareal 2022 in der amtlichen Vermessung nachgeführt.

Dieser Fehler wird mittels Direktänderung korrigiert. Das betreffende Areal wird stattdessen der "Rekultivierungszone Mergelgrube" zugewiesen.

Naturschutzzonen im Wald

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

Die im Wald liegenden Teile der NkB gemäss Richtplan werden sachgerecht als Naturschutzzone Wald (Kategorie N) umgesetzt.

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

Im Bereich der vorstehend erwähnten Mergelgrube ist ein kleiner Bereich ausgewiesen, der kein rechtskräftiges Waldareal betrifft. Dieser Fehler wird mittels Direktänderung korrigiert, die Fläche wird entsprechend verkleinert. Vgl. dazu auch die oben stehenden Ausführungen zum "Waldareal".

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

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

Störfallvorsorge

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

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

3.6.5 Archäologie

Die Ausführungen in Kapitel 8.3.5 des Planungsberichts sind sachgerecht.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

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

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

Die BNO ist sachgerecht und rechtskonform.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 157
- Parzelle 902
- Parzelle 905
- Parzelle 1075
- Parzelle 1130
- Parzelle 1131
- Parzelle 1132

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

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

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.

3.9 Direktänderung

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

- Im Bereich der Mergelgrube auf Parzelle 2359 ist das rechtskräftige Waldareal nicht korrekt dargestellt. Die Signatur der Waldfläche (grüne Fläche) stimmt nicht mit dem rechtskräftigen Waldareal überein, es wird zu viel Wald dargestellt. Dieser Fehler wird mittels Direktänderung korrigiert. Das betreffende Areal wird stattdessen der "Rekultivierungszone Mergelgrube" zugewiesen (vgl. Ziffer 3.6.3).
- Daraus folgt, dass die überlagernde Festlegung "Naturschutzzonen im Wald" auf das effektive Waldareal reduziert wird (vgl. Ziffer 3.6.3).

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 7. April 2026 angehört. Er nimmt die Direktänderung in seinem Schreiben vom 13. April 2026 (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats) zustimmend zur Kenntnis.

In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen fanden folglich nicht statt.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung "Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision", beschlossen von der Gemeindeversammlung Gipf-Oberfrick am 13. Juni 2025, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Der Kulturlandplan (KLP) wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Der Bereich der Mergelgrube auf der Parzelle 2359, der sich ausserhalb des festgesetzten Waldareals befindet, wird der "Rekultivierungszone Mergelgrube" zugewiesen.
- Die diesen Bereich teilweise überlagernde Festlegung "Naturschutzzone im Wald" L wird entsprechend reduziert.

3.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.



Joana Filippi
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Landstrasse 43, 5073 Gipf-Oberfrick (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung für Umwelt BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

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

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

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

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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