



Gemeinde Frick

Kanton Aargau
Gemeinde Frick

Entwurf z.H. Vorprüfung/Mitwirkung

Teilrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Andrea Gammeter, Simon Nussbaumer, Josua Schwegler, Oliver Tschudin

Titelbild: Paul Gürtler

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Gründe für vorliegende Teilrevision	4
1.2	Bestandteile der Vorlage	5
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
2.1	Nationale Grundlagen	6
2.2	Kantonale Grundlagen	6
2.3	Regionale Grundlagen	9
2.4	Kommunale Grundlagen	10
3	Zentrale Sachthemen	13
3.1	Aktualisierung Kulturlandplan	13
3.2	Umsetzung Gewässerräume und Hochwasserschutz	13
3.3	Umsetzung IVHB	13
3.4	Umsetzung Räumliches Entwicklungsleitbild REL	16
3.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	19
3.6	Weitere Themen	20
4	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	24
4.1	Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten	24
4.2	Änderungen innerhalb des Baugebiets	24
4.3	Änderungen im Kulturland und im Wald	30
4.4	Schutzobjekte	32
4.5	Festlegen der Gewässerräume	37
4.6	Hochwasserschutz	39
5	Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung	41
5.1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	41
5.2	Zonenvorschriften	42
5.3	Definitionen und Bauvorschriften	45
5.4	Vollzug	51
6	Auswirkung und Zielerreichung	52
6.1	Übereinstimmung mit den Inventaren des Bundes	52
6.2	Auswirkungen auf die Flächennutzung	52
6.3	Umwelt	52
6.4	Planbeständigkeit	54
7	Weiterer Handlungsbedarf	55
8	Organisation und Planungsablauf	57
8.1	Projektorganisation	57
8.2	Planungsablauf	57

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Frick hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen der räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. Diese Auseinandersetzung erfolgte im Lichte der raumplanungsrechtlichen Änderungen auf Bundesebene, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans sowie des generell anstehenden Revisionsbedarfs der eigenen Planungsinstrumente. Im Vorfeld der Revision der Planungsinstrumente wurde ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet, welches die Grundlage für die weitere räumliche Entwicklung bildet.

1.1 Gründe für vorliegende Teilrevision

Planungshorizont

Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne alle 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Horizont erreicht haben. Der heutige Nutzungsplan wurde 2011 durch den Regierungsrat genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG ist somit noch nicht erreicht. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Beschluss- und Genehmigungsdaten der Nutzungsplanung Frick:

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP)	26. November 2010	9. März 2011
Kulturlandplan (KLP)	26. November 2010	9. März 2011
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	26. November 2010	9. März 2011
Teiländerung § 10 BNO: Mittelgrosse Verkaufsnutzungen	26. Juni 2015	5. April 2017
Teiländerung § 10 BNO: Arbeitszone und Ergänzung des Bauzonenplans	26. Juni 2015	5. April 2017

Tabelle 1 Beschluss- und Genehmigungsdaten Nutzungsplanung Frick

Veränderte Rechtsgrundlage

Inzwischen wurden übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen revidiert. Dies führt zu einem Anpassungsbedarf der kommunalen Nutzungsplanung. Dies sind auf Bundesebene das Raumplanungsgesetz und das Gewässerschutzgesetz, auf kantonaler Ebene der Richtplan, das Baugesetz inkl. Bauverordnung, die aktualisierte Gefahrenkarte Hochwasser und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit Frist zur Umsetzung bis 2021.

Neuen Festlegungen, die aufgrund von geändertem übergeordnetem Recht oder geänderter übergeordneter Planungen erfolgen (z.B. Festlegung Gewässerraum, Freihaltegebiet Hochwasser, Umsetzung IVHB, Umsetzung der Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) und des Richtplans, insbesondere Kapitel S 1.2) steht die Rechtsbeständigkeit in der Regel nicht entgegen. Es handelt sich um rechtlich geänderte Verhältnisse; hier werden im übergeordneten Recht für die Umsetzung in der Nutzungsplanung Fristen gesetzt, dies heisst, es überwiegt das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des übergeordneten Rechts bzw. der übergeordneten Planung.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende grundeigentümergebundene Bestandteile:

- Änderungsplan Bauzonenplan im Massstab 1:2'500
- Änderungsplan Kulturlandplan im Massstab 1:5'000
- Änderungen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (Synoptische Darstellung)

Ergänzend dazu dienen nachfolgende Bestandteile der Information und Erläuterung:

- vorliegender Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Nachgeführter Bauzonenplan (Arbeitsplan) im Massstab 1:2'500
- Nachgeführter Kulturlandplan (Arbeitsplan) im Massstab 1:5'000
- Räumliches Entwicklungsleitbild Frick, 2021
- Landschaftsinventar Frick, 2021

Planungsbericht nach
Art. 47 RPV

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist der vorliegende Planungsbericht eine zwingende Aufgabe der Nutzungsplanung. Er soll aufzeigen, wie die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung von Frick die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen von Bund und Kanton berücksichtigt und wie die regionale Abstimmung erfolgt ist. Er begründet zudem die wichtigsten Änderungen an der geltenden Nutzungsplanung und zeigt die zugrundeliegenden Interessensabwägungen und die aus den Änderungen zu erwartenden Auswirkungen auf.

Der Planungsbericht richtet sich an die Bevölkerung und die Grundeigentümer, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Teilrevision Stellung nehmen können. Er richtet sich auch an die kantonalen Behörden als Genehmigungsorgan, um die beabsichtigten Änderungen zu erläutern und zu begründen. Er ist zudem eine wichtige Grundlage für die Gemeindeversammlung als beschliessendes Organ der Nutzungsplanung.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Nationale Grundlagen

Die rechtliche Grundlage auf Bundesebene bilden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, revidiert und in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014 sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Dezember 2019). Das RPG erlässt in Art. 2 eine Planungspflicht für den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Demnach erarbeiten diese drei Staatsebenen die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Zudem berücksichtigen sie die räumlichen Auswirkungen ihrer Tätigkeiten. Der Bund erlässt Konzepte, Sachpläne und Inventare, welche es in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen gilt.

Bundesinventare

Auf Bundesebene sind folgende Inventare zu berücksichtigen:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS (1988)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (2007)
- Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS (1998)

2.2 Kantonale Grundlagen

Der kantonale Richtplan ist in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Seine Ziele und Inhalte sind gemäss den Festlegungen im Richtplantext grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Der Grosse Rat beschloss die Gesamtrevision des Richtplans am 20. September 2011 und eine Überarbeitung des Richtplans am 24. März 2015. Dem Richtplan liegt das Raumkonzept Aargau zugrunde.

2.2.1 Raumkonzept Aargau

Frick als ländliches Zentrum

In den ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Wohnschwerpunkt WSP

Frick ist im Raumkonzept Aargau ein Wohnschwerpunkt. Wohnschwerpunkte (WSP) umfassen Wohngebiete, in denen die Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung in besonderem Masse qualitativ hochstehend und dicht erfolgt. Die als WSP bezeichneten Gebiete befinden sich an sehr gut erschlossenen und raumplanerisch speziell geeigneten Lagen und leisten einen bedeutenden Zielbeitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums.

Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler oder regionaler Bedeutung sind die wichtigsten Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in den Agglomerationen. Sie sind durch eine aktive Bewirtschaftung in Abstimmung auf ihre Lage, Erschliessung und die vorgesehenen Vorrangnutzungen zu hochwertigen, wettbewerbsfähigen und

flexiblen Arbeitsplatzschwerpunkten zu entwickeln. Die Gemeinden setzen sich für die Verfügbarkeit des nötigen Baulands ein. Der ESP von regionaler Bedeutung Frick-Nord, wird im Richtplan als geeignet für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) sowie Arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) bezeichnet.

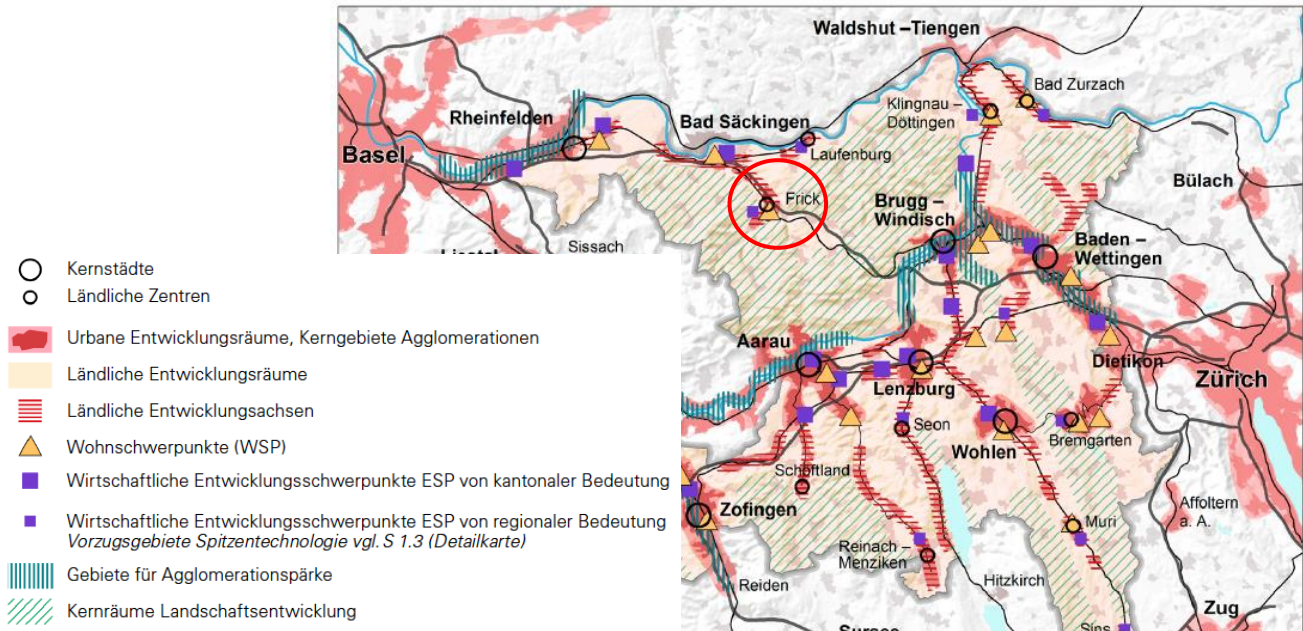


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept des Kantons Aargau (Quelle: Kanton Aargau, BVU)

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er trifft räumliche Festlegungen für die Siedlungs- und Arbeitsgebiete (Ausmass und Begrenzung). Ferner zeigt er auf, wo in Frick Fruchtfolgeflächen bestehen. Diese Flächen sind für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung, da es sich um gut zu bewirtschaftende und qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturlandflächen handelt. Weitere wichtige planerische Inhalte sind (siehe Abbildung):

- Ortsbild von nationaler Bedeutung (symbolische Darstellung)
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung (blaue Linie)
- Vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung (blaue Schraffur)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (dunkelgrüne Flächen)
- Landschaft von kantonaler Bedeutung (grüne Schraffur)
- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (schwarze Schraffur)

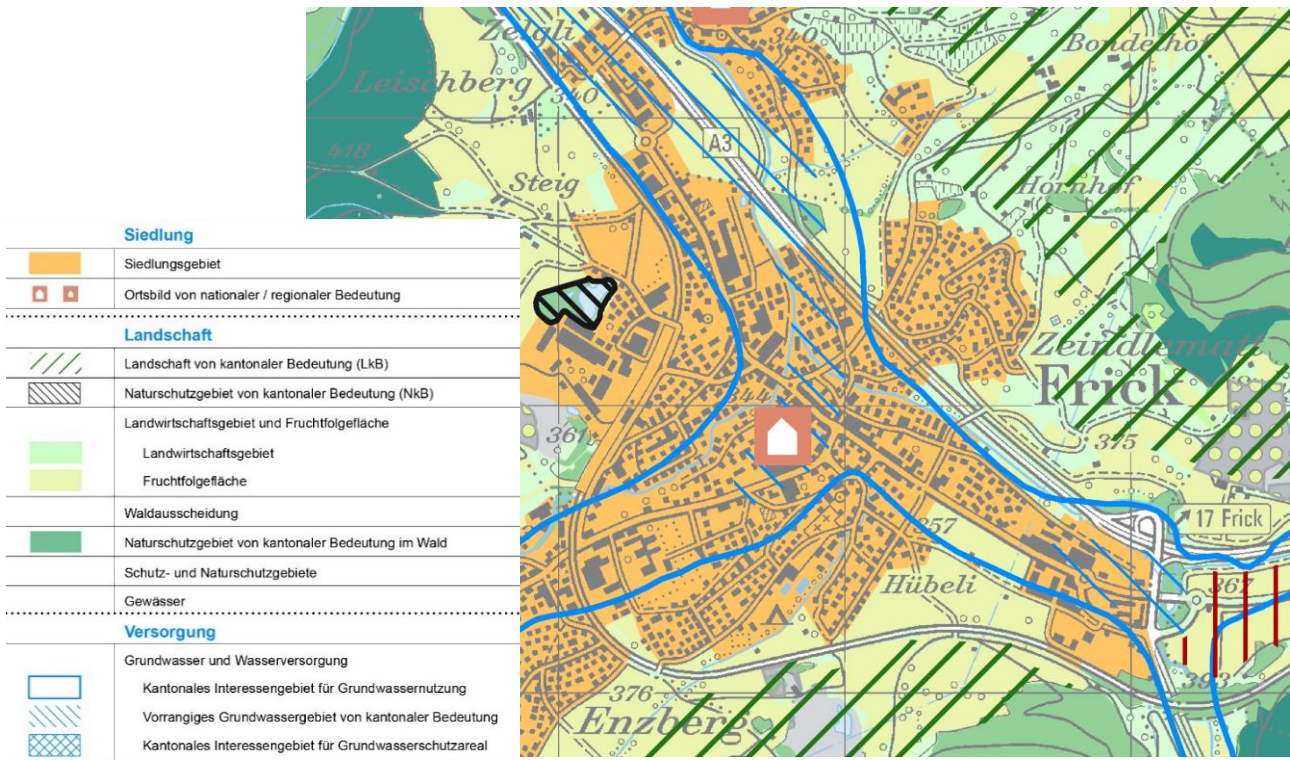


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (Quelle: Kanton Aargau, BVU)

2.2.3 Gewässerräume von Fließgewässern

Mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. In den Nutzungsplänen hat die Gemeinde für alle Gewässer die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festzulegen. Als Grundlage dient die vom Regierungsrat des Kantons Aargau erlassene Fachkarte Gewässerraum.

2.2.4 Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Anhand der Gefahrenkarte Hochwasser (Abrufbar über AGIS) legt die Gemeinde in den Nutzungsplänen Hochwassergefahrenzonen fest und erlässt entsprechende Schutzbestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

2.3 Regionale Grundlagen

2.3.1 Regionales Entwicklungskonzept REK

Frick ist Mitglied im Planungsverband Fricktal Regio, welcher hinsichtlich der regionalen Abstimmung zu konsultieren ist. Das gemeinsame Planungsinstrument der Region ist das regionale Entwicklungskonzept REK Fricktal¹. Ziel ist es, das Fricktal als eine international wettbewerbsfähige Region zu positionieren. Es besteht die Herausforderung, die hohe Lebensqualität trotz den bis 2040 erwarteten 24'000 Neuzuzüglern zu halten, ohne die nachhaltige Entwicklung der Region zu gefährden.

2.3.2 LEP Fricktal

Neben dem REK besteht für das Fricktal auch ein regionales Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) aus dem Jahr 2004. Dieses ist eine weitere wichtige Grundlage und wird insbesondere bei der Kulturlandplanung berücksichtigt.

2.3.3 Vision und Leitbild Fricktal Regio

Im Jahr 2020 erarbeitete der Planungsverband eine neue Vision und Leitbild für die Region Fricktal, welche im September 2020 verabschiedet wurde. Diese Vision und Leitbild ist eine wichtige Grundlage und wird bei der Revision der Nutzungsplanung einbezogen. Darin ist festgehalten, dass das Fricktal eine dynamische Region mit hoher Lebensqualität ist. Es enthält als Vision sechs Aktivitätsfelder:

Vision Aktivitätsfeld «Regionalentwicklung»

Das Fricktal will die zunehmend komplexeren Herausforderungen gemeinsam angehen und damit der Entwicklung der Region Impulse verleihen, Synergien nutzen und die hervorragende Position des Fricktals halten.

Vision Aktivitätsfeld «Wirtschaft und Arbeit»

Das Fricktal will eine wettbewerbsstarke Region bleiben, die sowohl für globale und national bedeutende Unternehmen wie auch für regionale KMU attraktiv ist. Diese sollen wertschöpfungsstark, innovativ und emissionsarm sein. Fricktalerinnen und Fricktaler finden in der Region attraktive Arbeitsplätze.

Vision Aktivitätsfeld «Wohnen und Zusammenleben»

Das Fricktal will einen attraktiven und lebendigen Lebensraum für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen anbieten, mit dem sich die Wohnbevölkerung gerne identifiziert.

Vision Aktivitätsfeld «Bildung»

Das Fricktal will eine zukunftsorientierte Schullandschaft für die Wohnbevölkerung und einen guten Zugang zur beruflichen Aus- und Weiterbildung sicherstellen, um so das Angebot an Fachkräften zu unterstützen.

¹ Fricktal Regio Planungsverband (2008): Regionales Entwicklungskonzept Fricktal-Charta

Vision Aktivitätsfeld «Energie, Natur und Umwelt»

Das Fricktal will eine innovative Region für nachhaltiges Leben und Wirtschaften sein. Es will seine Natur und Landschaft als attraktiven Erholungs- und Wohnraum erhalten und fördern.

Vision Aktivitätsfeld «Mobilität»

Das Fricktal will mit einer guten Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und einer guten Erschliessung innerhalb der Region die Bedürfnisse der ansässigen Wirtschaft und der Bevölkerung befriedigen und zugleich die negativen Auswirkungen des Verkehrs mit Hilfe des anstehenden technischen Fortschritts aktiv eindämmen.

2.4 Kommunale Grundlagen

2.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

Die Gemeinde Frick hat zur Gesamtschau das Räumliche (REL) erarbeitet. Darin wird eine Ortsanalyse vorgenommen, Zielvorstellungen der räumlichen Entwicklung formuliert und der Handlungsbedarf umschrieben.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild enthält das Zielbild. Dieses bildet den aus heutiger Sicht anzustrebenden Zielzustand der räumlichen Funktionsstrukturen in der Zukunft ab.

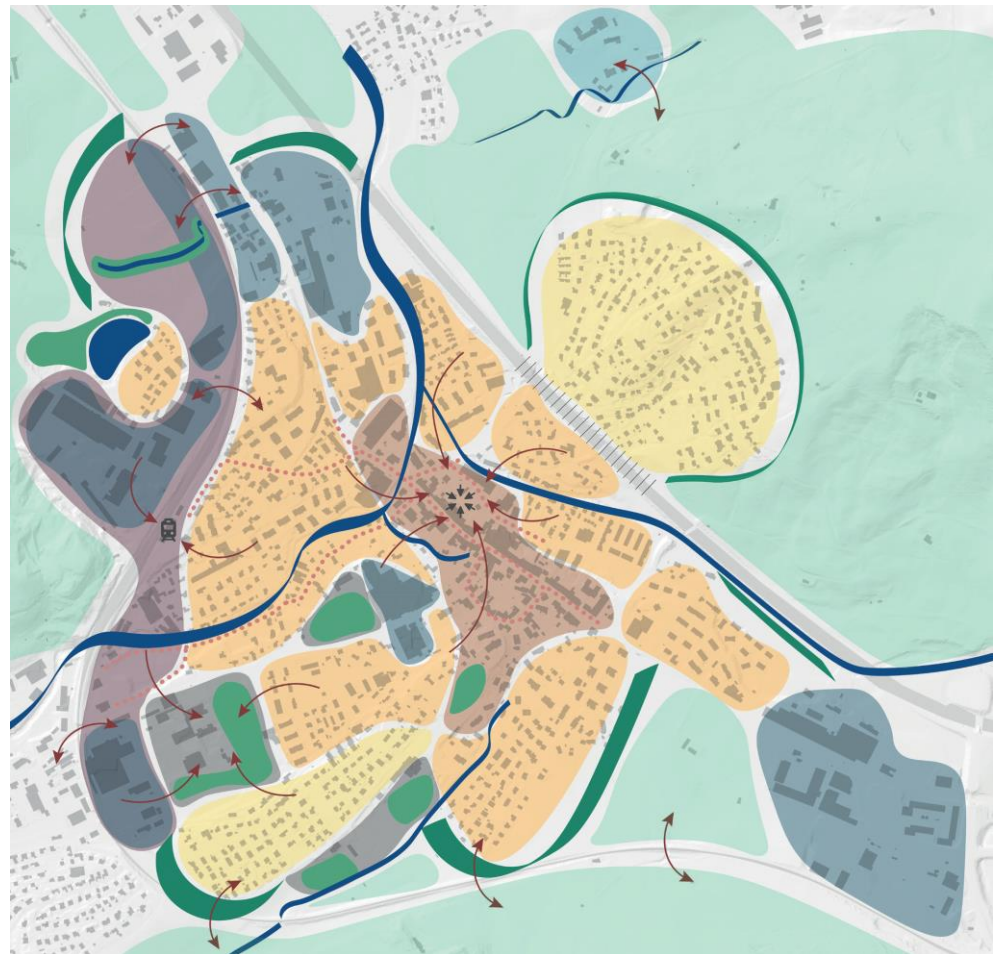


Abbildung 3: Räumliche Vision der Gemeinde Frick, PLANAR 2020

- 1. Urbanes Rückgrat**
 Der Gleisbogen bildet das urbane Rückgrat von Frick. Hier findet in den nächsten Jahren schwerpunktmässig die Entwicklung statt. Dank einer qualitätsvollen Bebauung der verschiedenen Areale entstehen attraktive Wohnlagen und Arbeitsplätze in Bahnhofsnähe. Auch der Bahnhof wird als regionale Drehachse gestärkt.
- 2. Dichte, durchgrünte Wohn- und Mischquartiere**
 Die Quartiere in Zentrumsnähe sind geprägt von einer Vielfalt an Nutzungen und Wohnformen. Gut gestaltete, gemeinschaftliche Freiräume durchgrünen das Quartier.
- 3. Lockere, durchgrünte Wohnquartiere**
 Die Quartiere am Siedlungsrand und am Frickberg sind mit einer lockeren Reihen- und Einfamilienhausstruktur bebaut. Attraktive Quartierstrassen mit Aufenthaltsqualität bieten den Bewohner/-innen Begegnungsräume.
- 4. Belebtes Zentrum**
 Das belebte Zentrum bildet die Lebensader von Frick und hat regionale Ausstrahlung. Es zeichnet sich durch ein vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot aus und bietet eine gute Nahversorgung. Das Ortsbild zeugt von der langen Geschichte Fricks und stiftet Identität.
- 5. Erlebbare Gewässer**
 Die Gewässer Sissle, Bruggbach und Freihalterbach mit durchgehender Uferbestockung durchgrünen das Gemeindegebiet. Attraktive Wege entlang der Flüsse machen die Gewässer erlebbar.
- 6. Sanfte Siedlungsränder**
 Die gut gestalteten Siedlungsränder bilden einen sanften Übergang von der Bebauung in die offene Landschaft.
- 7. Attraktive Strassenräume**
 Die Strassenräume sind so gestaltet, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und zum Flanieren einladen.
- 8. Attraktive Fuss- und Velowegverbindungen**
 Der Bahnhof, das Zentrum und die Schulanlagen und das FiBL sind über sichere und direkte Fuss- und Velowegverbindungen gut erreichbar. Dank verschiedenen Über- und Unterführungen ist die Durchlässigkeit des Bahndamms gewährleistet.
- 9. Vielfältige Schul-, Sport- und Freizeitanlagen**
 Die Badi ist im Sommer Treffpunkt für Jung und Alt. Die weiten Flächen rund um die Schulanlagen laden zum freien Spiel ein. Die verschiedenen Spielplätze ermöglichen den Kindern durch eine naturnahe Gestaltung eine kreative Aneignung. Die Kinder können sich sicher und direkt zwischen den Schulanlagen bewegen.
- 10. Gut erschlossene Arbeitsplätze**
 Frick bietet viele Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen. Die Arbeitsplatzgebiete sind insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr gut erschlossen und gehen haushälterisch mit dem Boden um.
- 11. Forschungsinstitut mit (inter-)nationaler Bedeutung**
 Das FiBL schafft attraktive Arbeitsplätze. Als Arbeitsplatzstandort von (inter-)nationaler Bedeutung ist es für die Gemeinde sowie die Region wichtig und soll auch in Zukunft gestärkt werden.
- 12. Siedlungsinterne Grünräume**
 Das Siedlungsgebiet ist durchzogen von verschiedenen, zusammenhängenden Grünräumen. Als Vernetzungselemente haben sie eine ökologische Funktion und als Landschaftsfenster durchgrünen sie das Siedlungsgebiet. Diese Flächen werden von der Bebauung freigehalten und aufgewertet. Zudem spenden im Siedlungsraum viele Bäume Schatten.
- 13. Naherholung vor der Haustür**
 Die Fricktaler Landschaft dient als attraktiver Naherholungsraum und zeichnet sich durch die Vielfalt von Rebbergen, Wäldern und Kirschbäumen aus. Der strukturreiche Charakter und der ökologische Wert sollen erhalten bleiben.

2.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Die Gemeinde erarbeitete parallel zum räumlichen Entwicklungsleitbild einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Dieser analysiert die aktuelle Verkehrssituation und zeigt auf, welche verkehrlichen Veränderungen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung zu erwarten sind. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen wurden bei der Formulierung der eigenen Ziele für die künftige Verkehrsentwicklung berücksichtigt. Um diese zu erreichen, wurden verschiedene geeignete Massnahmen formuliert, wobei alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt und die Verkehrsmittel aufeinander abgestimmt wurden.

2.4.3 Landschaftsinventar

Parallel zur vorliegenden Planung hat die Gemeinde das bestehende Natur- und Landschaftsinventar aus dem Jahr 1989 aktualisiert und überarbeitet. Bestehende Objekte wurden überprüft, neue Objekte aufgenommen und abgegangene oder eindeutig nicht mehr schützenswerte Objekte aus dem Inventar entlassen. Das Inventar bildet die Grundlage zur Überarbeitung der Nutzungspläne und ist datenbankbasiert aufgebaut, was künftig eine periodische Aktualisierung vereinfachen wird.

Neben dem Inventarplan gibt es pro Objekt ein Inventarblatt mit Beschrieb, Bedeutung, Pflegemassnahmen und Objektfoto.

Bewertungskriterien

Das Landschaftsinventar bildet die Grundlage für die Neuaufnahme, Beibehaltung oder Entlassung als Schutzobjekte in den Nutzungsplänen. Alle bisher im Landschaftsinventar und in den Nutzungsplänen befindlichen Objekte sowie potenzielle neue Objekte wurden im Rahmen des Landschaftsinventars überprüft und in ihrer Qualität bewertet (*bemerkenswert, gut, ausserordentlich*). Die Bewertung ergibt sich gemäss den nachfolgenden Kriterien:

- ökologischer Wert (Strukturvielfalt, Artenvielfalt, Anteil dornentragender Arten, Vorhandensein von Kleinstrukturen, ökologischer Wert der Umgebung etc.)
- Wert für das Landschaftsbild (landschaftsprägend)
- Einzigartigkeit (z.B. Weiher) / Vorhandensein von Arten aus der roten Liste
- Vorhandensein invasiver Neophyten (Anteil und Arten, deren direktes Ausbringen gemäss Freisetzungsverordnung (FrSV, Anhang 2) verboten sind).

2.4.4 Gesamtmelioration Eiken

Derzeit führt die Gemeinde Eiken eine Gesamtmelioration durch, welche das Landwirtschaftsland und die Waldflächen der Gemeinde Eiken sowie Teilflächen der Nachbargemeinden Frick, Sisseln, Münchwilen und Schupfart umfasst. In der Gemeinde Frick ist der südwestliche Teil des Seckenbergs betroffen. Geplant sind eine Hochstamm-Feldobstanlage (teilweise bestehend) und ein Vernetzungstreifen als ökologische Ausgleichsmassnahmen. Gemäss Angaben der Abteilung Landwirtschaft des Kantons Aargau sind diese Ausgleichsmassnahmen im Kulturlandplan planungsrechtlich zu sichern.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Aktualisierung Kulturlandplan

Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Teilrevision ist die Aktualisierung des Kulturlandplanung. Wichtige Grundlage ist der kantonale Richtplan, dessen Inhalte grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung Frick umzusetzen sind (bspw. Naturschutzgebiete im Wald und Landschaften von kantonaler Bedeutung etc.).

Weiter ist das aktualisierte Landschaftsinventar eine wichtige Grundlage zur Festlegung von geschützten Naturobjekten (Weiher, Hecken, Einzelbäume usw.) und Naturschutzzonen. Das Inventar an sich ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern dient der Gemeinde als Übersicht über ihre bestehenden Naturobjekte. Erst mit der Festlegung als Schutzobjekte und -zonen in der Nutzungsplanung wird der Schutz grundeigentümerverbindlich.

Bei der Aktualisierung des Kulturlandplans ist eine Interessensabwägung zwischen den öffentlichen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Freizeitnutzung sowie den öffentlichen und privaten Interessen der Landwirtschaft vorzunehmen.

3.2 Umsetzung Gewässerräume und Hochwasserschutz

Gewässerräume

Mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. In den Nutzungsplänen hat die Gemeinde für alle Gewässer die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festzulegen. Als Grundlage dient die vom Regierungsrat des Kantons Aargau erlassene Fachkarte Gewässerraum. Zudem wurden sämtliche Gewässer im Gemeindegebiet im Rahmen einer Begehung vor Ort beurteilt und der Gewässerraum abschnittsweise bestimmt.

Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Anhand der Gefahrenkarte Hochwasser (abrufbar über AGIS) legt die Gemeinde in den Nutzungsplänen Hochwassergefahrenggebiete fest und erlässt entsprechende Schutzbestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

3.3 Umsetzung IVHB

Überprüfung Baumasse

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bezweckt eine Vereinheitlichung von Baubegriffen. Gemeinden im Kanton Aargau haben diese Begriffe und Messweisen in der BNO umzusetzen. Für die Regelung der zulässigen Baumasse lässt die IVHB verschiedene Varianten zu. Im Rahmen der Begriffsanpassung wurden ebenfalls die heute geltenden Baumasse (insb. Bauhöhen) und Zonenbestimmungen überprüft, um unerwünschte negative Auswirkungen auf das Siedlungsbild auszuschliessen. Im Wesentlichen wird in Frick neu anstelle der Gebäudehöhe die Fassadenhöhe eingeführt.

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Dabei entspricht die talseitig gemessene, traufseitige Fassadenhöhe in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, bei Flachdächern inkl. Brüstung.

Ziel ist es, die neuen Fassadenhöhen so festzulegen, dass sie Bebauungen ermöglichen, den zeitgemässen Anforderungen genügen und gleichzeitig möglichst nahe an den bisherigen Gebäudehöhen bleiben, um innerhalb der Quartiere keine grösseren Veränderungen zu bewirken. Die Überprüfung der Höhen ergab, dass diese für eine zeitgemässe Bauweise (Geschosshöhe von 3.0 bis 3.3 m) etwas knapp bemessen sind. Daher werden die Höhen in der Zentrumszone sowie den Wohn- und Mischzonen um 1.0 m erhöht.

Hanglagen

Insbesondere an Hanglagen sind die Baumasse angesichts der leicht anderen Messweisen genau geprüft worden. Der bestehende § 40 BNO_{alt} regelt die Zulässigkeit von Abgrabungen. Diese Bestimmung erscheint weiterhin zweckmässig, um auch am Hang gute Lösungen zu ermöglichen.

In § 5 Abs. 7^{ter} BNO_{neu} wird festgelegt, dass an Hanglagen (Gefälle von 10 % oder mehr) bei Flachdächern die Fassadenhöhe talseitig zu messen ist. Dadurch soll verhindert werden, dass ein Attikageschoss talseitig platziert wird, was die Wirkung eines zusätzlichen Vollgeschosses zur Folge hätte und mit dem Ziel einer massstäblichen Einordnung ins Quartierbild nicht zu vereinbaren wäre.

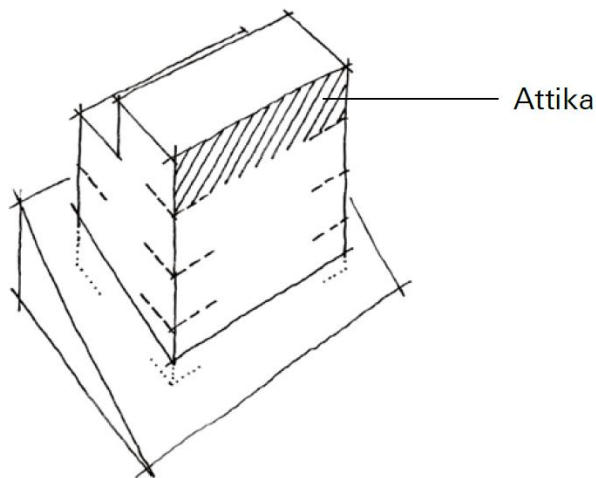


Abbildung 4: Auswirkung der talseitigen Anordnung eines Attikageschosses (Quelle: BVU Kanton Aargau, 2021)

Grünflächenziffer

Gemäss IVHB ist die Grünflächenziffer abschliessend definiert und so ist die Anrechnung u.a. von Baumäquivalenten, Wasserflächen und Flächen über Tiefgaragen nicht mehr möglich. Die heutige Ziffer, die Kompensationsmöglichkeiten vorsieht, ist daher zu hoch und musste grundsätzlich überprüft werden.

Die Gemeinde hat verschiedene Varianten zur Regelung der Grünflächen diskutiert (1. Abschaffung der Ziffer und Ersatz durch Qualitätsanforderungen; 2. Herabsetzung Grünflächenziffer; 3. Ersatz bisheriger Bestimmung mit neuem Begriff) und sich für eine Kombination zwischen der Variante 2 und 3 entschieden. Eine Ziffer hat sich in allen Zonen bewährt.

Sie darf aber nicht zu hoch sein, sodass eine Umsetzung auch bei kleinen Parzellen möglich ist. Die Gemeinde möchte weiterhin Bäume kompensatorisch anrechnen. Die einzelnen Ziffern wurden pro Zone anhand von konkreten Baugesuchen überprüft. So konnte eine angemessene und realistische Ziffer festgelegt (siehe § 5 Baumasse) werden. Neu wird keine «Grünflächenziffer» gemäss IVHB, sondern ein «Grünflächenanteil» festgelegt (siehe §34), der mehrheitlich der heutigen Bestimmung entspricht. Neu können auch Flächen über Tiefbauten mit einem Substrat von mindestens 40 cm angerechnet werden. Zudem sind Bäume neu nur nach als Äquivalent zu 20 m² Grünfläche anrechenbar, sofern sie einen zu erwartenden Kronendurchmesser von mind. 5 m haben. Es darf maximal die Hälfte der erforderlichen Grünfläche mit Bäumen kompensiert werden, denn flächige Grünbereiche haben einen anderen ökologischen Wert und sind ebenfalls wichtig.

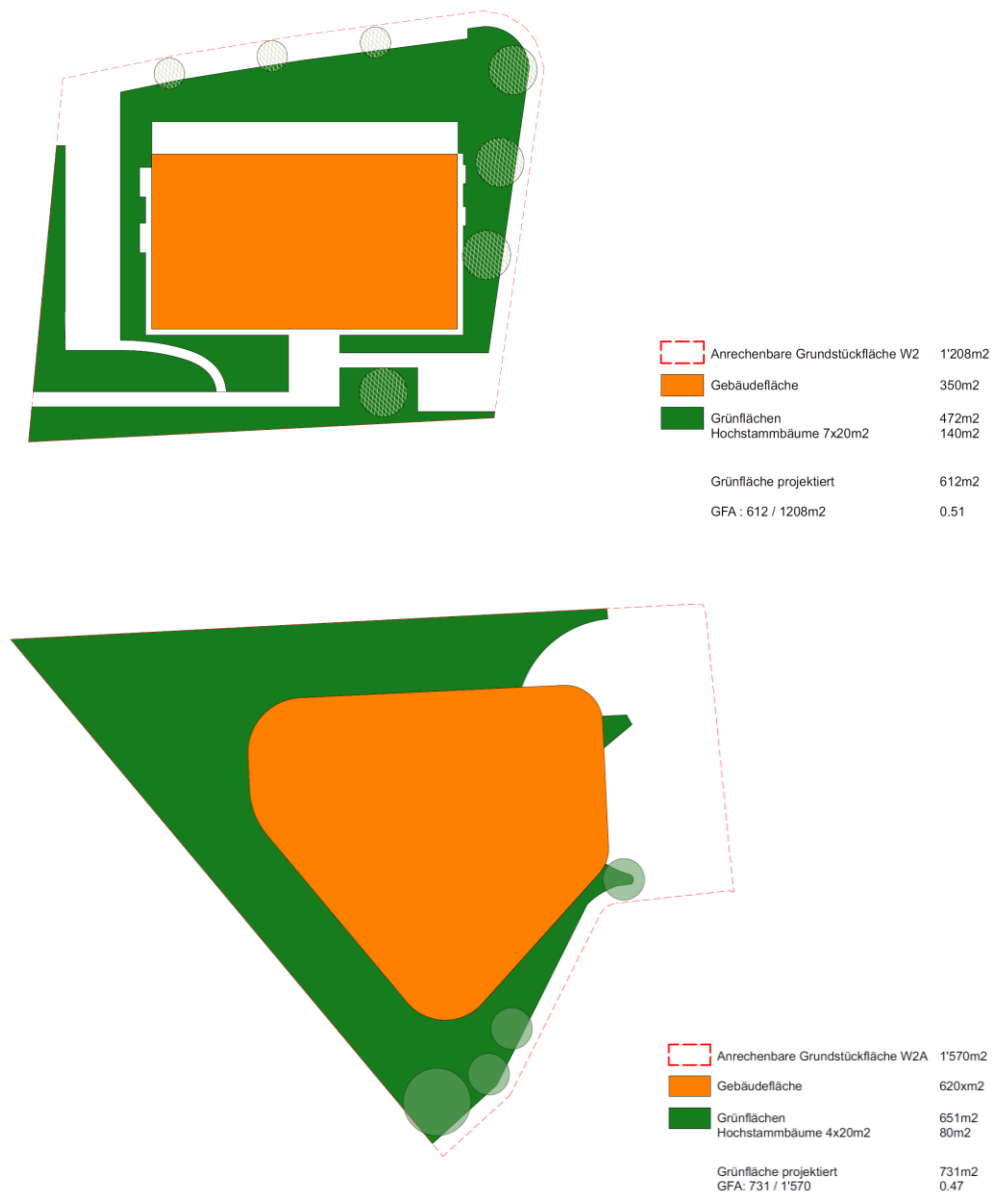


Abbildung 5: Beispiele Grünflächenanteil bei Projekten in der Wohnzone W2

3.4 Umsetzung Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Schrittweise Umsetzung

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird der Fokus auf das Kulturland resp. das Gebiet ausserhalb der Bauzone gelegt. Deshalb werden einige der wichtigen Themen, die im REL behandelt werden nicht im Rahmen der Teilrevision umgesetzt, sondern dies soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Im Rahmen dieser Revision sollen aber die Schnittstellen Siedlung-Kulturland sowie das Thema der Freiräume behandelt werden (siehe Kapitel 3.4.1) sowie eine sanfte Art der Siedlungsentwicklung nach Innen angestossen werden (siehe Kapitel 3.4.2).

3.4.1 Siedlungsdurchgrünung und Freiräume

Eine gute Siedlungsdurchgrünung mit attraktiven Freiflächen und vielen Bäumen ist neben der Wichtigkeit für eine hohe Lebensqualität auch klimarelevant, weshalb eine Umsetzung möglichst rasch erfolgen soll.

Massnahmen im Bereich Freiraum/Siedlungsdurchgrünung

Die Strategie im Bereich Freiraum wurde im REL festgelegt (S. 31-35), in der Nutzungsplanung sollen nun die notwendigen Weichen gestellt werden, damit bei Bauprojekten eine gute Durchgrünung und attraktive Umgebungsgestaltung eingefordert und Bäume im Siedlungsgebiet gefördert werden können. Es werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Der Umgebungsgestaltung ist eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Neu wird ein Umgebungskonzept konsequent eingefordert bei Gestaltungsplänen (siehe § 4a BNO), bei Neu- und grösseren Umbauten von Mehrfamilienhäusern (siehe § 52 BNO) sowie in den Arbeitszonen (§ 10 BNO). Damit soll sichergestellt werden, dass die Aussenraumgestaltung hochwertig umgesetzt wird. Dadurch kann ein Ausgleich zu steigender Nutzungsdichte geschaffen werden. Ausserdem bilden hochwertige Aussenräume einen Mehrwert für Anwohnende wie auch die Gesamtbevölkerung sowie einen ökologischen Mehrwert.
- Die Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird präzisiert und ergänzt (siehe § 52 BNO). So sind Umgebungen naturnah zu gestalten und mehrheitlich standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Steingärten sind auf untergeordneten Nebenflächen zu beschränken, ausser sie haben nachweislich einen ökologischen Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw.

Die Prüfung und Einforderung von guten Umgebungskonzepten bei Mehrfamilienhäusern kann durch die Festlegung der folgenden Ziele besser erfolgen:

- a) grosszügige und attraktive Gesamtanlage,
- b) auf das Notwendige beschränkte Bodenversiegelung durch Parkfelder, Wege und Plätze,
- c) auf das notwendigste beschränkte Terrainveränderungen, Stützmauern und Abtreppungen,
- d) gute Durchgrünung, vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe,
- e) genügend Abstellplätze für Zweiräder, Spielgeräte (Kinderverlos), Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw.,
- f) Gliederung in private und allgemein zugängliche Bereiche mittels baulicher Massnahmen, Terraingestaltung und/oder Bepflanzung.

- Die naturnahe Gestaltung der Siedlungsränder ist wichtig, um einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Kulturland zu erreichen. Mit einem neuen Paragraphen § 52a wird sichergestellt, dass die Bepflanzung entlang der Siedlungsränder mit standortgerechten und vorzugsweise einheimischen Pflanzen unterschiedlicher Wuchshöhe erfolgt.
- Der öffentliche Raum ist zentral für die Lebensqualität und die interne und externe Wahrnehmung der Gemeinde. Im neuen Paragraphen §52b wird die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Räume geregelt und u.a. eine nutzerfreundliche, sorgfältige und attraktive Gestaltung eingefordert. Dies entspricht der Zielsetzung zu Begegnungsorten und Treffpunkten aus dem REL (S.33): «Um spontane Begegnungen in der Bevölkerung zu fördern, braucht es öffentliche Begegnungsorte und Treffpunkte, die durch eine attraktive Gestaltung zum Aufenthalt einladen und Interaktionen ermöglichen. Diese sollen insbesondere gut in das Fuss- und Veloverkehrsnetz eingebunden sein.» Ausserdem wird damit die Umsetzung der Massnahme D8 aus dem KGV «Anpassung des Strassenraums an die Folgen des Klimawandels und Erhöhung der Aufenthaltsqualität» ermöglicht.
- An einem minimalen «Grünflächenanteil» (ehemals Grünflächenziffer) wird festgehalten, jedoch können Bäume nur noch angerechnet werden, wenn sie entsprechend gross (einen zu erwartenden Kronendurchmesser von mind. 5 m) und somit klima- und raumwirksam sind. Zudem darf maximal die Hälfte der erforderlichen Grünflächen mit Bäumen kompensiert werden, es braucht neben Bäumen auch flächige Grünelemente. Neu können auch Flächen über Tiefbauten mit einem Substrat von mind. 40 cm angerechnet werden, eine Einhaltung des Grünflächenanteils ist sonst nämlich je nach Parzellenform und -grösse schwierig (siehe Anpassungen an § 34 BNO).
- Autoabstellplätze sind nach Möglichkeit sickerfähig auszuführen, sodass eine spontane Begrünung mit Pionierpflanzen möglich ist (siehe §48 Abs. 1^{quater}). Zudem sind offene Parkplätze vorzugsweise mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen, sodass ein angenehmes Mikroklima herrscht, die Bodenversiegelung reduziert und das Risiko der Schäden durch Oberflächenabfluss verringert wird (siehe §48 Abs. 1^{quinquies}). Dies ist ein Puzzleteil zur Umsetzung des Ziels der Förderung von Bäumen im Siedlungsgebiet aus dem REL (S.33).

Neben diesen Anpassungen im Bereich Freiraum und Umgebungsgestaltung werden neu vier wichtige Aussichtspunkte geschützt, was ebenfalls ein Auftrag aus dem REL ist.

3.4.2 Anreize zur Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden keine Auf- und Umzonungen zur Förderung der Innenentwicklung vorgenommen. Dies soll im Rahmen einer späteren Gesamtrevision geprüft werden. Es werden einzige generelle Massnahmen für die Wohn- und Mischzonen ergriffen, um einen Anreiz zur Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen, ohne jedoch die Grundnutzungszonen zu ändern.

Das räumliche Entwicklungsleitbildes enthält auf S. 28 das Ziel, mit einem Innenentwicklungsbonus eine quartierverträgliche, moderate Innenentwicklung zu fördern.

Mehr statt grössere Wohnun-
gen

In den Wohn- und Mischzonen soll ein Anreiz zur langfristigen und moderaten Innenentwicklung geschaffen werden. Bezweckt wird eine effektive Erhöhung der Einwohnerdichte (E/ha) anstelle einer rein baulichen Verdichtung, welche häufig zu mehr Fläche pro Einwohner statt mehr Einwohner pro Fläche führt.

Zusätzliches Vollgeschoss
anstelle Attikageschoss

Vergleiche der möglichen Kubaturen und der Folgen für das Quartierbild und allfällige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft haben gezeigt, dass zwischen zweigeschossigen Bauten mit einem zusätzlichen Dach- oder Attikageschoss und einem dreigeschossigen Bau mit Flachdach ein relativ geringer Unterschied bezüglich des Schattenwurfs besteht.

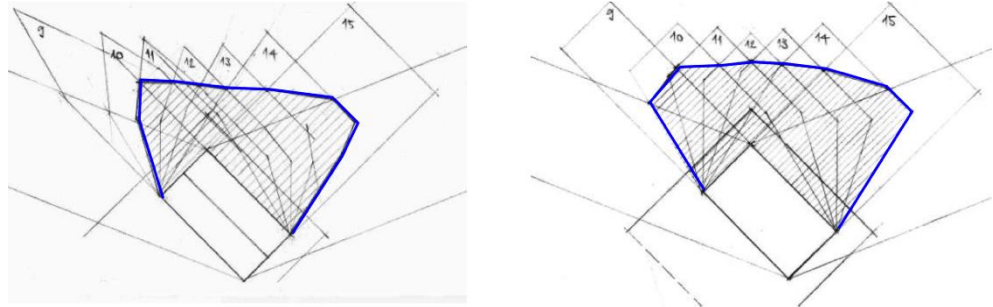


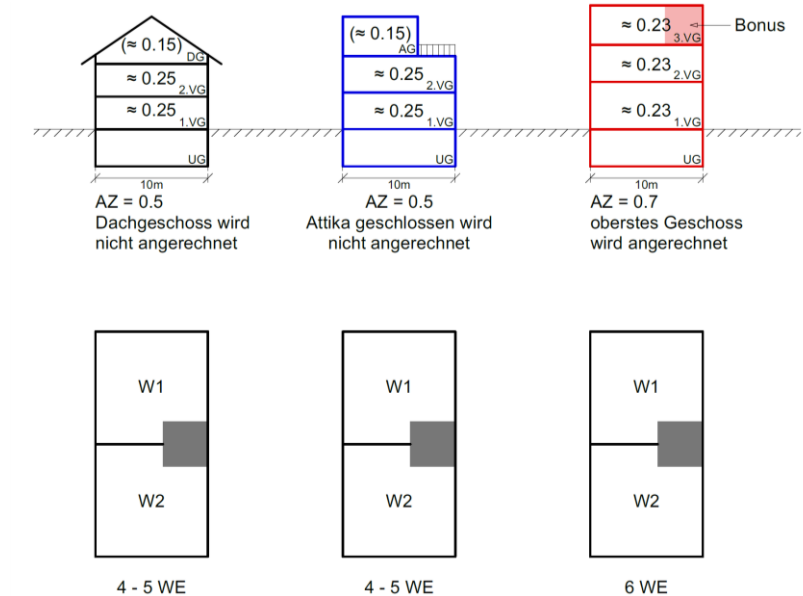
Abbildung 6: Vergleich 2h-Schatten (links: 7m hohes Schrägdach, rechts 10m hohes Flachdach)
(Quelle: W. Schibli, 2012)

Vollgeschoss anstelle eines
Attikageschosses

Aufgrund dieser Tatsache wird mit Ausnahme der Gebiete in der Wohnzone W1 (meist empfindliche Hanglagen) sowie der Dorfkernzone (Ortsbildschutz) in den Wohn- und Mischzonen neu die Möglichkeit geschaffen, anstelle eines Attikageschosses (60% der Fläche eines Vollgeschosses) ein vollwertiges Vollgeschoss über die ganze Fläche zu erstellen, d.h. ohne Dachterrasse des Attikas. Ein zusätzliches Attikageschoss ist dabei jedoch nicht zulässig, demzufolge bleibt die Gesamthöhe der Baute gleich hoch. Bezweckt wird damit, dass statt grossen Wohnungen über zwei Geschosse (oberstes Vollgeschoss + Attika) neu zwei Vollgeschosse mit je einer Wohnung erstellt werden können. Zugleich werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt, um eine gute Einordnung sicherzustellen (qualitative Anforderungen gemäss Arealüberbauung, Fachgutachten). Weiter wird eine gestalterische Differenzierung des obersten Vollgeschosses von den darunterliegenden Vollgeschossen vorgegeben, damit die Höhe optisch gebrochen werden kann.

Beispiel: Statt eines Einfamilienhauses in der W2 über zwei Geschosse (z.B. 3 Personen) ein kleines Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen (z.B. 9 Personen), ohne dass der Fussabdruck des Gebäudes und die Gesamthöhe grösser werden. Dies fördert auf verträgliche Weise eine höhere Anzahl Einwohner pro Fläche bzw. die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Person.

Abbildung 7: Veranschaulichung Innenentwicklungsbonus in der W2 gemäss §5a BNO (rote Fläche) durch Ausbau des Attikas zum Vollgeschoss ermöglicht mehr Wohneinheiten und damit mehr Einwohner auf derselben Gebäude-Grundfläche



3.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Zentrales Instrument zur Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung bildet der parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung erarbeitete Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV, beschlossen vom Gemeinderat am 1. Februar 2021.

Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen

Die Innenentwicklung soll an gut erschlossenen Lagen erfolgen, in erster Linie an solchen mit guter ÖV-Erschliessung. Da im Zuge der vorliegenden Teilrevision keine wesentlichen Änderungen bezüglich Nutzungsmassen in den Bauzonen vorgenommen wird, ist dies Aufgabe einer späteren Gesamtrevision.

Autoarme und -freie Nutzung ermöglichen

Bei entsprechendem Nachweis mit einem Mobilitätskonzept sollen autoarme oder gar gänzlich autofreie Nutzungen ermöglicht werden. Dafür ist neue keine Bestimmung in der BNO mehr notwendig, es wird in der Bauverordnung unter § 43a BauV geregelt. Hingegen festgelegt wird, dass bei der Reduktion der Pflichtparkfelder aufgrund eines Mobilitätskonzepts keine Ersatzabgabe verrichtet werden muss.

Bewirtschaftung von privaten Parkieranlagen ermöglichen

Um zu vermeiden, dass im Umfeld von kostenpflichtigen öffentlichen Parkfeldern auf öffentlich zugängliche, jedoch private und somit kostenfreie Parkplätze ausgewichen wird, legt die BNO fest, dass die Gemeinde auf öffentlich benutzbaren privaten Parkieranlagen mit mehr als 50 Parkfeldern eine monetäre Bewirtschaftung verlangen kann.

Mobilitätsmanagement verlangen

In der BNO wird festgelegt, dass Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge ein Mobilitätskonzept erarbeiten müssen. Darin zeigen sie auf, mit welchen betriebsinternen Massnahmen zur Entlastung des Strassennetzes sowie zur Förderung der ÖV-Nutzung und des Fuss- und Veloverkehrs beigetragen wird. Die BNO legt die Anforderungen an Mobilitätskonzepte fest.

Strassenraum- und Parkplatzgestaltung

In der BNO wird festgelegt, dass der Strassenraum und Parkplätze auf alle Verkehrsarten auszurichten und klimaangepasst zu gestalten sind. Damit werden sowohl die Massnahme D8 aus dem KGV als auch die entsprechenden Zielsetzungen des REL (S.32) umgesetzt.

Dank sorgfältig gestalteten Strassenräumen kann nicht nur die Abwicklung des Verkehrs optimiert und die Sicherheit erhöht werden, sondern auch die Attraktivität der angrenzenden Grundstücke gesteigert und damit ein Anreiz zur Innenentwicklung geschaffen werden.

Ladestellen in
Wohnüberbauungen

Der Klima-Masterplan Schweiz sowie verschiedene Automobilhersteller (z.B. Volkswagen) gehen davon aus, dass bis 2030 rund 50 % aller Kilometer im Personenverkehr mit Elektrofahrzeugen zurückgelegt werden. Als Vorkehrung für dieses Wachstum wird neu in der BNO verlangt, dass bei Parkplätzen für mehr als 10 Wohnungen baulichen und elektrotechnischen Vorkehrungen (Leerrohre etc.) für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen erstellt werden müssen.

Erschliessung der Bauzonen

Alle Bauzonen sowie die mit vorliegender Teilrevision vorgenommene Umlagerung der Spezialzone FIBL sind bereits hinreichend erschlossen.

3.6 Umsetzung Energieplanung

Die Gemeinde Frick hat im Jahr 2020 eine kommunale Energieplanung unter Einbezug der Energiekommission erarbeitet. Die Massnahme M03 der Energieplanung besagt, dass die Energieplanung in der BNO umgesetzt werden soll.

In der BNO wird zu folgenden Bereichen eine Vorschrift aufgenommen:

Teilbereich Gebäude

Energieeffizienz

Die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2014) sind im Kanton Aargau noch nicht umgesetzt und aktuell ist noch nicht bekannt, wie der Kanton diesbezüglich vorgeht. Ebenfalls wurde das revidierte CO₂-Gesetz vom Volk abgelehnt. Die Gemeinde möchte im Bereich Energie vorbildliche Bestimmungen haben und sieht eine Verschärfung der Energieeffizienz für Neubauten und bestehende Bauten im Bereich Betrieb auf kommunaler Ebene vor (siehe § 44a Energieeffizienz). Durch die Einhaltung der energetischen Vorgaben, wie in diesem Paragraphen formuliert, werden auch die Vorgaben der MuKE 2014 sowie Vorgaben betreffend die graue Energie beim Bau berücksichtigt. Die Vorgaben zur Energieeffizienz entsprechen dem Stand der Technik und verursachen somit kaum Mehrkosten (gemäss MuKE 2014).

Erneuerbare Energie

Zur Förderung der erneuerbaren Energien wird der Anteil der fossilen Energie bei Neubauten, Erweiterungen und wesentlichen Umbauten auf höchstens 20 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser festgelegt. Auch beim Ersatz der Wärmeerzeugungsanlagen in bestehenden Bauten mit Wohnnutzung sind diese so auszurüsten, dass der Anteil an fossiler Energie 20 % des massgebenden Bedarfs nicht überschreitet. Die Energiekommission sieht hier bewusst eine strengere Formulierung als die MuKE 2014 vor, sodass eine Abkehr von fossilen Wärmeerzeugern stattfinden kann. Der Ersatz einer bestehenden Wärmeerzeugungsanlage kann von geringfügigen Mehrinvestitionskosten bis zu grossen Mehrinvestitionskosten führen. Dies ist abhängig vom betroffenen Gebäude und dem gewählten neuen Heizsystem (z.B. Luftwasserwärmepumpe vs. Erdsonde oder dezentrale Elektroheizung vs. Zentrale Wärmepumpe). Über den Lebenszyklus betrachtet sind jedoch die erneuerbaren Wärmeerzeugungsanlagen bereits heute in den meisten Fällen günstiger.

Zur Erreichung der Vorgaben kann das bestehende Energiesystem zum Beispiel durch Solaranlagen (thermisch oder elektrisch) ergänzt werden. Als Rechenbeispiel: Ein Anbau von 1'000 m² Fläche bedarf bei einem massgebenden Energiebedarf für die Heizung und das Warmwasser 100 kWh/m²a. 80% davon kann bereits mit 135 – 270 m² Sonnenkollektoren zur Heizungsunterstützung und Warmwasservorwärmung erzielt werden.

Weitere Lösungsansätze können aus den Standardlösungen der MuKE 2014 Teil F entwickelt werden. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat eine etappierte Realisierung bewilligen.

Energievorgaben bei Sondernutzungsplanungen

Für Neubauten im Rahmen von Sondernutzungsplanungen werden unter § 4a Gestaltungsplan Abs. 3 Mindestvorgaben hinsichtlich energieeffizienten Bauens festgelegt, wobei mindestens einer von drei möglichen Standards eingehalten werden muss. Zudem wird unter Abs. 4 festgelegt, dass Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten (Aufstockungen, Anbauten) sowie Umbauten mit Heizungsersatz von mehreren, auf der gleichen oder aneinandergrenzenden Parzellen liegenden Gebäuden mit einer gemeinsamen Heizzentrale auszurüsten sind. Keine gemeinsame Heizzentrale muss realisiert werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine dezentrale Lösung zweckmässiger ist und nachweislich ökologische Vorteile aufweist. Die Gemeinde kann einen Variantenvergleich mit Nachweis der Wirkung auf den Primärenergiebedarf und auf die Treibhausgasemissionen einfordern.

Teilbereich Mobilität

Mobilitätsmassnahmen

Im Bereich Mobilität werden verschiedene Massnahmen festgelegt:

- qualitativ gute und in ausreichender Anzahl Abstellplätze für Velos, Mofas etc. sowie für Motorfahräder (vgl. § 46 und § 48a BNO)
- Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkieranlagen mit mehr als 50 Parkfeldern für Motorfahrzeuge können bei Inbetriebnahme, Nutzungserweiterung und Umnutzung im Baubewilligungsverfahren zu einem Mobilitätskonzept und zu dessen dauernder Umsetzung verpflichtet werden, welches mit dem Bau- oder Umnutzungsgesuch einzureichen ist (vgl. § 48c BNO).
- Bei Wohnüberbauungen mit mehr als 10 Pflichtparkplätzen sind Parkieranlagen für Personenwagen und Zweiräder mit baulichen und elektrotechnischen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen. Im Minimum ist die Ausbaustufe B gemäss SIA-Norm 2060 nachzuweisen (vgl. § 48 1^{ter} BNO sowie Abbildung).

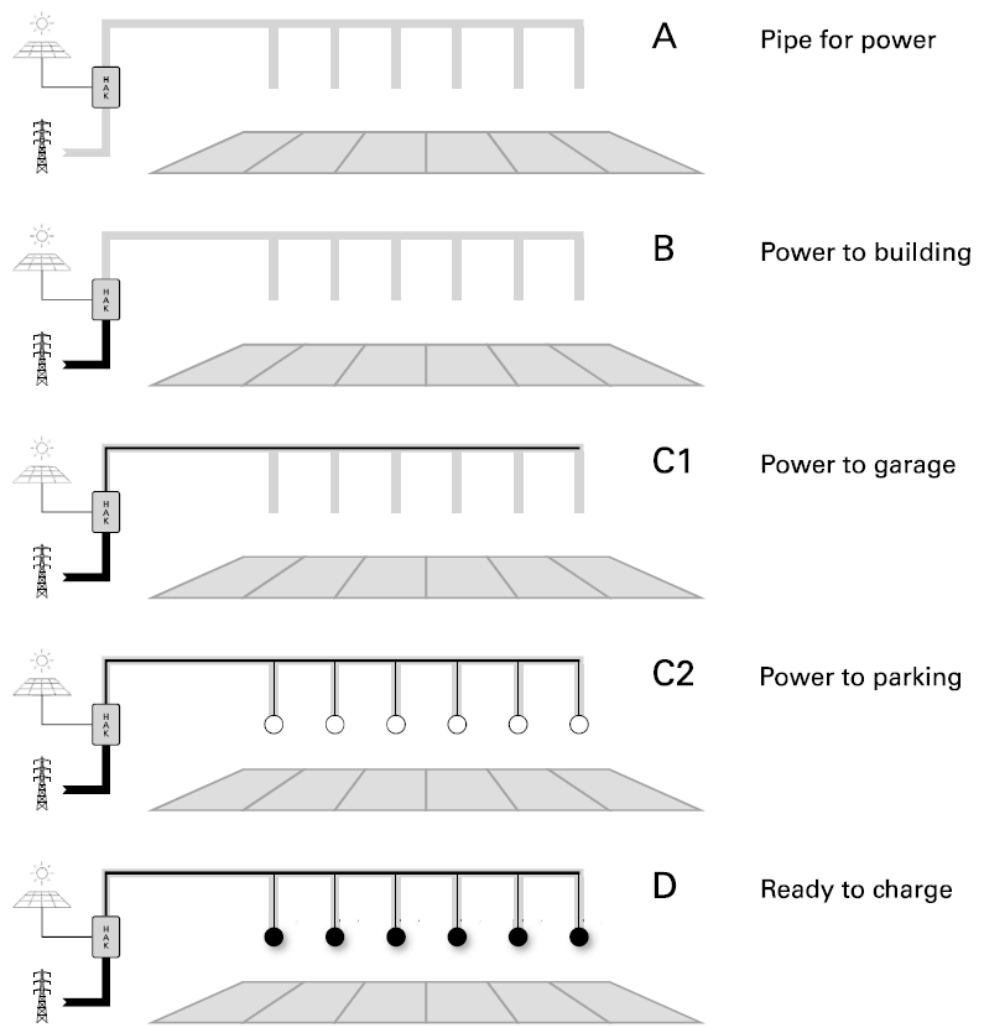


Abbildung 8: Graphische Darstellung der möglichen Ausbaustufen gemäss SIA-Norm 2060.

Für diese Massnahmen im Bereich der Mobilität ist für die Grundeigentümerschaften kaum mit Mehrkosten zu rechnen, sofern die Vorgaben bereits bei der Projektierung berücksichtigt werden. Zudem lohnt sich ein Mobilitätskonzept, da dadurch eine Verringerung der Anzahl Abstellplätze möglich ist, was Investitionen einspart.

Vorbildwirkung Gemeinde

Die Gemeinde möchte mit gutem Vorbild vorangehen. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, bei Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gemeindebauten den jeweils aktuellen Gebäudestandard von Energiestadt zu wählen. Dies kann zu leichten Mehrkosten führen, dafür sollten die Betriebskosten tiefer liegen. In den letzten knapp zwanzig Jahren hat die starke Verbreitung von Energiestandards wie der von den Kantonen entwickelten Marke MINERGIE® gezeigt, dass deutlich effizientere Bauten erstellt werden können und dies erst noch mit geringen Mehrkosten und höherem Komfort.

Energieeffiziente Gemeindegelände

3.7 Weitere Themen

3.7.1 Mehrwertausgleich

Gemäss § 28a BauG ist für Einzonungen oder der Einzonung gleichgestellten Umzonungen eine Abgabe des Mehrwerts durch die Grundeigentümerschaft zu leisten. Einer Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Vorliegen einer Baubewilligung fällig. Der Mindestsatz im Kanton Aargau liegt bei 20 %, die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Die Gemeinde Frick legt den Abgabesatz auf 30 % fest. Damit gehen bei einer Mehrwertabgabe 10 % an den Kanton und 20 % an die Gemeinde. Diese Abgabe ist zweckgebunden zu verwenden (Art. 5 Abs. 1ter RPG) und wird erst fällig bei Bebauung oder Veräusserung des Grundstücks.

3.7.2 Aufhebung Nutzungsreglement der Gemeinde Frick

Das Nutzungsreglement Frick stammt aus dem Jahr 1997 und wurde seither nicht revidiert. Es bezweckt die Umsetzung der in der rechtsgültigen BNO enthaltenen Schutzziele mit entsprechenden Pflegemassnahmen.

Im Zuge der Erarbeitung der revidierten BNO wurde festgestellt, dass mit der Umsetzung des Landschaftsinventars (Festlegen von Naturobjekten und -schutzzonen, Aufnahme von Pflegebestimmungen in der BNO) die allermeisten Bestimmungen des Nutzungsreglements von 1997 inhaltlich neu bereits in der BNO enthalten sind. Da das Nutzungsreglement somit nur noch in einzelnen Punkten weiterführende Regelungen enthielt, sollen diese ebenfalls in die BNO integriert und das Reglement aufgehoben werden.

Mit den weiterführenden Bestimmungen des Reglements wird wie folgt umgegangen:

§ Nutzungsreglement	Inhalt	§ BNOneu	Erläuterung
§ 8 Standort Bergflockenblume	Der Standort ist nach Möglichkeit zu erhalten und zu vergrössern. Auslichtung des Waldes zugunsten der Bergflockenblume	keine Überführung in die BNO	Gemäss Auskunft des Revierförsters finden sich am Leischberg keine Bergflockenblumen. Der Standort ist im Kulturlandplan stattdessen als Naturschutzzone im Wald (Eichenwaldreservat) gesichert.
§ 9 Wald mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	Pflege Wald beim Ziegeleiweiher erfolgt in Absprache mit Gemeindeförster	§ 20 Naturschutzzone im Wald	Standort ist als Naturschutzzone im Wald gesichert
§ 10 Hochstammobstbäume	Periodische Pflanzaktionen können von Gemeinde organisiert und finanziert werden	§ 24 Naturobjekte, Abs. 4 (bisher §§ 18/12 NO)	Überführt in BNO

Tabelle 2 Umgang mit Bestimmungen aus dem Nutzungsreglement Frick

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurden vom Kanton (AGIS) die Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans zur Verfügung gestellt. Die Datenqualität entsprach nicht der «technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau», sie mussten entsprechend aufbereitet und an die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst werden.

4.2 Änderungen innerhalb des Baugebiets

Im Zuge der laufenden Teilrevision liegt der Fokus auf dem Kulturland. Die im REL aufgeführten Entwicklungsabsichten innerhalb des Siedlungsgebiets werden zu grossen Teilen im Rahmen einer nächsten Revision oder ausserhalb der Nutzungsplanung umgesetzt (vgl. Kapitel 7). In einzelnen Fällen werden Umzonungen innerhalb der Bauzone vorgenommen, wenn diese in engem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen oder ein öffentliches Interesse an der Umzonung besteht (vgl. Kapitel 4.2.1 und 4.2.2).

Nachfolgend erläuterte Änderungen am Bauzonenplan sind in den Änderungsplänen ersichtlich.

4.2.1 Anpassung Perimeter Spezialzone FiBL SL

Ausgangslage

Das Forschungsinstitut für biologischen Landbau FiBL ist eine der weltweit führenden Forschungseinrichtungen zur biologischen Landwirtschaft, dessen Hauptsitz sich in Frick befindet. Das Areal des FiBL wird im REL als Schlüsselgebiet bezeichnet und die partnerschaftliche Weiterentwicklung ist der Gemeinde ein grosses Anliegen.

Das FiBL beabsichtigt den Bau eines Hühnerstalls im südwestlichen Bereich seiner Parzelle Nr. 2072. Die Direktion des FiBL hat beim Kanton ein Baugesuch für den Hühnerstall eingereicht, welches wegen fehlender Zonenkonformität nicht bewilligt werden konnte – ein Teil des Perimeters im Westen käme in der Landwirtschaftszone statt in der Spezialzone FiBL zu liegen.

Kommunaler Entwicklungsrichtplan FiBL

Im Jahr 2018 wurde ein umfassender kommunaler Entwicklungsrichtplan FiBL erarbeitet. Er bildet die Grundlage für die diversen laufenden bzw. kürzlich erfolgten baulichen Anpassungen. Der im Entwicklungsrichtplan bezeichnete «Baubereich Gebäudehöhe bis 15 m» auf welcher der Hühnerstall geplant ist, ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan nicht vollumfänglich der Spezialzone FiBL zugewiesen. Massgebend für die Beurteilung eines Baugesuches ist die grundeigentümergebundene Zonierung im Bauzonenplan, nicht der kommunale Entwicklungsrichtplan FiBL.








Abbildung 9: Kommunalen Entwicklungsrichtplan FiBL (fsp Architekten AG, 2018). Blau gepunktet = Bereich vorgesehener Hühnerstall, violett = Bauzonengrenze.

Absicht und Voraussetzung

Zur Behebung der Diskrepanz zwischen Entwicklungsrichtplan und Bauzonnenplan soll eine Umlagerung der Spezialzone FiBL erfolgen. Für eine entsprechende Umlagerung müssen die Flächen wesens- und flächengleich sein. Das bedeutet, dass sie nicht nur gleich gross sein, sondern auch über dasselbe bauliche Entwicklungspotenzial verfügen müssen. Ein Abtausch mit Flächen, die mit einer Gewässerschutzzone oder einem Gewässerraum überlagert sind oder als Strasse dienen, erfüllen die Anforderung der Wesensgleichheit nicht.

Zur Umlagerung schlägt das FiBL verschiedene Varianten vor:

Variante	Abbildung	Erwägung Gemeinde
01.10: Einzonung des ganzen Baufeldes. Entsprechende Auszonung entlang des Baches		<p>Einzonung: 953 m² Auszonung total: 957 m² Auszonung wesensgleich: 10 m²</p> <p>Die auszuzonende Fläche liegt fast vollständig innerhalb des Gewässerraums bzw. der Fliessgewässerzone. Die Wesensgleichheit ist damit nicht gegeben.</p>
01.11: Einzonung des ganzen Baufeldes. Grössere Auszonung entlang Bach.		<p>Einzonung: 952 m² Auszonung total: 1'185 m² Auszonung wesensgleich: 222 m²</p> <p>Vgl. Variante 01.10. Zusätzlich wird ein Streifen ausgezont, der nicht innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommt. Die wesensgleiche Kompensation kann flächenmässig nicht erreicht werden.</p>
01.12: Einzonung Grossteil des Baufeldes. Entsprechende Auszonung östlich des Wohnheims bis an die Baufeldgrenze.		<p>Einzonung: 685 m² Auszonung total: 691 m² Auszonung wesensgleich: 436 m²</p> <p>Die wesensgleiche Kompensation kann flächenmässig nicht erreicht werden.</p>
01.13: Einzonung Teilbereich des Baufeldes. Entsprechende Auszonung östlich des Wohnheims.		<p>Einzonung: 242 m² Auszonung total: 251 m² Auszonung wesensgleich: 154 m²</p> <p>Ein Teil der für die Auszonung vorgeschlagene Fläche ist Strassenfläche bzw. Teil der Fliessgewässerzone. Die wesensgleiche Kompensation kann flächenmässig nicht erreicht werden. Die einzuzonende Fläche ist für den Hühnerstall knapp.</p>
01.14: Einzonung Teilbereich des Baufeldes. Entsprechende Auszonung östlich des Wohnheims, ohne Berührung des Heckenbereichs.		<p>Einzonung: 242 m² Auszonung total: 259 m² Auszonung wesensgleich: 154 m²</p> <p>Ein Teil der für die Auszonung vorgeschlagene Fläche ist Strassenfläche. Die wesensgleiche Kompensation kann flächenmässig nicht erreicht werden. Die einzuzonende Fläche ist für den Hühnerstall knapp.</p>

Erkenntnis

Keine der geprüften Varianten erfüllt die Anforderungen bezüglich Wesens- und Flächen- gleichheit. Die Gemeinde beabsichtigt daher eine Kombination von Variante 01.11 und 01.12: Ein Grossteil der Fläche auf der Parzelle Nr. 1005, welche im Entwicklungsrichtplan FiBL nicht mit einem Baubereich überlagert ist, soll der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (vgl. untenstehenden Planausschnitt und Tabelle).

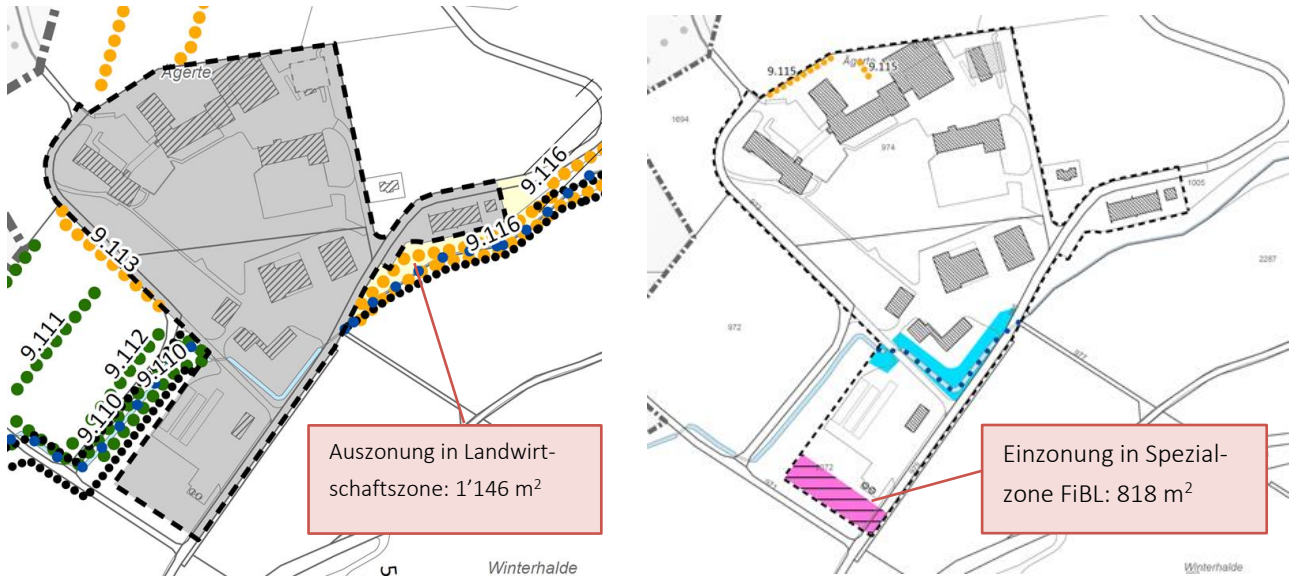


Abbildung 10: Umlagerung Spezialzone FiBL

	Auszonung Parz. Nr. 1005 [m ²]	Einzonung Parz. Nr. 2072 [m ²]
Spezialzone FiBL	1'146	886
davon innerhalb Gewässerraum	241	0
davon Strassenfläche	103	68
Spezialzone FiBL wesensgleich	818	818

Tabelle 3 Flächenübersicht Umlagerung Spezialzone FiBL

Umzonung Uferschutzzone zu Landwirtschaftszone

Südlich der Spezialzone FiBL verläuft im rechtsgültigen Bauzonenplan eine Uferschutzzone (neu Fliessgewässerzone, vgl. Kapitel 4.5). Mit der Auszonung in diesem Bereich käme die Uferschutzzone resp. neu die Fliessgewässerzone ausserhalb des Baugebiets zu liegen. Die Uferschutzzone resp. die Fliessgewässerzone ist eine Grundnutzung, welche heute nur innerhalb der Bauzone ausgeschieden ist. Die betroffene Fläche umfasst 631 m² und wird neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Fläche wird neu zusätzlich mit einem Gewässerraum überlagert.

Reduktion Fruchtfolgefläche

Die neu der Spezialzone FiBL zugeordnete Fläche (ca. 0.8 ha) ist im AGIS als Fruchtfolgefläche eingetragen. Die Fläche ist jedoch im Osten von Gebäuden umgeben, auf den anderen drei Seiten von Strassen eingefasst. Zudem wird sie heute bereits als Abstellfläche genutzt. Ihre geringe Grösse lässt eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung als Ackerfläche nicht zu. Faktisch erfüllt sie somit bereits heute nicht die für Fruchtfolgeflächen erforderliche Qualität. Auf eine Kompensation dieser kleinen Fläche kann daher verzichtet werden.

Abbildung 11: Neu der Spezialzone FiBL zugeordnete Fläche (rot) (Quelle: agis, 2021)



Mehrwertabgabepflicht

Gemäss § 28a BauG ist für Einzonungen eine Abgabe des Mehrwerts durch die Grundeigentümerschaft zu leisten (vgl. Kapitel 3.7.1). Da die kompensatorische Ein- und Auszonung nicht auf derselben Parzelle erfolgt, kann davon nicht abgewichen werden. Ob und in welcher Höhe eine Abgabe zu entrichten sein wird, ist durch das kantonale Steueramt zu ermitteln.

4.2.2 Anpassungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Anpassung 1: Alterszentrum Bruggbach

Absicht

Unmittelbar neben der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen des Alterszentrums «Bruggbach» liegen die beiden Parzellen Nrn. 421 und 2298. Der Verein für Altersbetreuung im oberen Fricktal (VAOF) beantragt, die beiden Parzellen von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentlich Bauten und Anlagen umzuzonen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II bleibt bestehen. Auf den beiden Parzellen ist die Erweiterung oder ein Ersatz des Pflegeheims vorgesehen.

Kurzfristiger Bedarf an Pflegeplätzen

Der regionale Planungsverband Fricktal Regio hat im Zuge der Erarbeitung «Bedarfsplanung Pflegebetten» einen grossen Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen als Folge des demographischen Wandels festgestellt. Gemäss der Bedarfsplanung ist vorgesehen, dass der VAOF 100 zusätzliche Pflegebetten im Zeitraum von 2025-2030 bereitstellt. Der Vorstand des VAOF geht davon aus, dass 50 - 70 Betten am Standort Frick realisiert werden sollten. Weitere Standorte werden durch den Vorstand des VAOF geprüft, bislang erfolglos. Gegenwärtig wird untersucht, mit welchen baulichen Massnahmen die zusätzlichen Betten am Standort Frick realisiert werden können. Entsprechende Entscheide werden 2022 erwartet.

Längerfristige Sanierung bzw. Ersatz des Alterszentrums

Gemäss VAOF zeichnet sich bis im Jahr 2050 der Bedarf zur Sanierung bzw. zum Ersatz des bestehenden Alterszentrums ab. Dafür ist der VAOF auf entsprechende Landreserven angewiesen. Voraussetzung für den Abbruch des Pflegeheims ist ein Ersatzstandort. Eine Unterbringung der Pflegebedürftigen ausserhalb der Region während der Bauphase ist nicht nur aufwändig und kostenintensiv, sondern insbesondere im Interesse der Betroffenen zu vermeiden.

Öffentliches Interesse Die Umzonung ermöglicht eine flexible Weiterentwicklung der bestehenden Infrastruktur. Sie ist überkommunal abgestimmt und für die Region Fricktal von grosser Bedeutung. Die Errichtung von zusätzlichen Pflegebetten an zentraler Lage unmittelbar am Bahnhof Frick ist angesichts des demographischen Wandels ein substantielles öffentliches Interesse.

Bedarf an zusätzlicher OeBA Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten in Frick sind bereits bebaut, werden als Sportanlagen, Schrebergärten und Friedhöfe genutzt oder sind für andere Nutzungen (primär Schulnutzung) vorgesehen. Eine Erweiterung des Alterszentrums ist daher in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort vorzusehen.

Abbildung 12: Ausschnitt Bauzonenplan



Störfallvorsorge Die linke obere Ecke der Parzelle Nr. 421 liegt im Konsultationsbereich der Störfallvorsorge (siehe Ausführungen im Kapitel 6.3.4). Aufgrund der nur kleinen betroffenen Fläche wird davon ausgegangen, dass ein Neubau nicht oder nur marginal betroffen ist. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Anpassung 2: Umzonung Jugendhaus

Ausgangslage Die Gemeinde hat vor zwei Jahren die Parzelle 342 von der Jakob Müller Immobilien AG erworben, um das Areal der angrenzende Schule Dorf zu arrondieren. Früher war es das «Abwarthaus», wo der Hauswart der Jakob Müller AG drin wohnte, aktuell dient es als Jugendhaus.

Absicht Die Parzelle 342 liegt heute in einer Wohnzone W2 und soll im Rahmen der Gesamtrevision in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont und so die aktuelle resp. vorgesehene Nutzung langfristig gesichert werden. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II bleibt bestehen.

4.3 Änderungen im Kulturland und im Wald

4.3.1 Landschaftsinventar als Grundlage

Das Landschaftsinventar bildet die Grundlage für die Aktualisierung der Schutzobjekte im Kulturlandplan. Dabei wurden alle bisher im Landschaftsinventar und Kulturlandplan befindlichen Objekte überprüft sowie potenzielle neue Objekte ergänzt. Der Entscheid, ob ein Objekt im Kulturlandplan verbindlich geschützt werden soll oder nicht, wurde nach folgender Systematik gemacht:

- Alle bisher im Kulturlandplan aufgeführten Objekte wurden wieder aufgenommen (auch wenn die Qualität heute teilweise nur noch gering ist). Mit einer Entlassung schlecht gepflegter Objekte würde deren vernachlässigter Unterhalt legitimiert, was nicht sein darf.
- Gestützt auf den Grundgedanken der Freiwilligkeit von Flächen im Labiola Programm, wurden nur vereinzelte ausgewählte Objekte und Flächen aus dem Landschaftsinventar neu in den Kulturlandplan übernommen.

4.3.2 Naturschutzzonen im Wald

Naturschutzzone Wald
(allgemein)

Im rechtsgültigen Kulturlandplan sind bereits heute Schutzzonen im Wald ausgeschieden, unterteilt in «Naturschutzzone Wald» und «Altholzinseln». Mit vorliegender Teilrevision sind nun die im kantonalen Richtplan bezeichneten «Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW) im Kulturlandplan umzusetzen. Sie werden im Kulturlandplan mit der «Naturschutzzone im Wald» überlagert. In der BNO werden entsprechende Pflegebestimmungen aufgenommen, die sich grundsätzlich nach der kantonalen Empfehlung in der Muster-BNO richten.

Spezifische Unterkategorien

Die Muster-BNO des Kantons kennt verschiedene Unterkategorien der Naturschutzzone im Wald, für welche in der BNO dem Standort entsprechende Pflegebestimmungen festgelegt werden:

- Feucht- und Nassstandort (Kategorie W)
- Altholzinseln / Naturwaldreservate (Kategorie P)
- Eichenwaldreservat (Kategorie E)

Die im Wald liegenden Partien des Naturschutzgebiets von kantonalen Bedeutung (NkB) im Gebiet «Ziegeleiweiher» werden als Feucht- und Nassstandort (Kategorie W) festgelegt.

Für Gebiete im Wald mit langfristigen Pflegeverträgen zugunsten des Naturschutzes werden ebenfalls Naturschutzzonen im Wald mit entsprechenden Unterkategorien festgelegt:

- Moos-Seckeberg: Eichenwaldreservat (E)
- Moos-Risleten: Altholzinsel (P)
- Frickberg-Graubühl: Altholzinsel (P)
- Frickberg Höhe: Altholzinsel (P)
- Frickberg, Grosser Berg: Altholzinsel (P)
- Amphibiengewässer Seckenberg (bei Hochspannungsleitung):
Feucht- und Nassstandort (W).

4.3.3 Naturschutzzonen im Kulturland

Anpassung Systematik	Die im rechtsgültigen Kulturlandplan dargestellten und heute noch vorhandenen Naturschutzgebiete (damals alle als Naturschutzzone bzw. Naturschutzzone Gewässer bezeichnet) werden den neuen Unterkategorien gemäss kantonaler Muster-BNO zugeteilt und im Kulturlandplan mit dem entsprechenden Abkürzungsbuchstaben in den Flächen bezeichnet (z.B. Fr für Fromentalwiese). Neu werden zudem die separat ausgeschiedenen Magerwiesen der Naturschutzzone zugewiesen.
Inhaltliche Anpassung	<p>Auf der Grundlage des Landschaftsinventars wurden zwei neue Flächen als Naturschutzzonen im Kulturlandplan aufgenommen. Es sind dies folgende Objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Naturschutzgebiet Hundsrugge, inkl. der beiden Weiher – Naturschutzgebiet Moseralp, inkl. der beiden Weiher <p>Aufgrund der vielfältigen ökologisch wertvollen Strukturen, wie Hecken, Weiher, Mager, Fromental- oder Feuchtwiese sowie Kleinstrukturen, wie Ast- und Steinhäufen bieten Naturschutzgebiete Lebensräume für eine Vielzahl von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten. Die Naturschutzgebiete werden durch den Naturschutzverein Frick aufgewertet und unterhalten. Den Massnahmen liegen für die einzelnen Gebiete spezifische Schutzziele und Pflegebestimmungen zu Grunde.</p>
Hundsrugge	Das Schutzgebiet Hundsrugge liegt am nordwestlichen Siedlungsrand, angrenzend an die Bahnlinie, und umfasst zwei flache Tümpel, welche als Laichgewässer für verschiedene Amphibienarten dient. Ergänzt wird das Naturschutzgebiet mit einer stufigen Niederhecke mit einem hohen Anteil an dornentragenden Arten, einer Fromentalwiese sowie Ast- und Steinhäufen.
Moseralp	Im Naturschutzgebiet Moseralp findet sich ein artenreicher Waldrand mit stufigem Aufbau, drei Lehmtümpel, Fromentalwiesen / Subatlantischer Halbtrockenrasen, Ast- und Steinhäufen sowie weiter südlich eine Hochstammobstanlage Obstbäume. Durch die nach Süden exponierte leichte Hanglage wird hier ein ideales Refugium für wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten geboten.
Kantonale Naturschutzzonen	Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkBs) sind im kantonalen Richtplan enthalten und müssen daher von der Gemeinde als Naturschutzzonen grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. In Frick ist dies im Kulturland das NkB-Objekt Nr. 4163 Ziegelweiher. Das Gebiet wird teilweise als Naturschutzzone im Kulturland, teilweise als Naturschutzzone Wald gesichert.
Bahnböschung SBB	Eine Bahnböschung im Gebiet Hundsrugge ist gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan als Naturschutzzone festgelegt. Gemäss Überprüfung im Rahmen der Feldbegehungen zum Landschaftsinventar konnten keine ausserordentlichen Qualitäten festgestellt werden. Die Naturschutzzone wird daher aufgehoben und das ganze Bahnareal inkl. Böschungen wird neu der Verkehrsfläche zugeteilt.

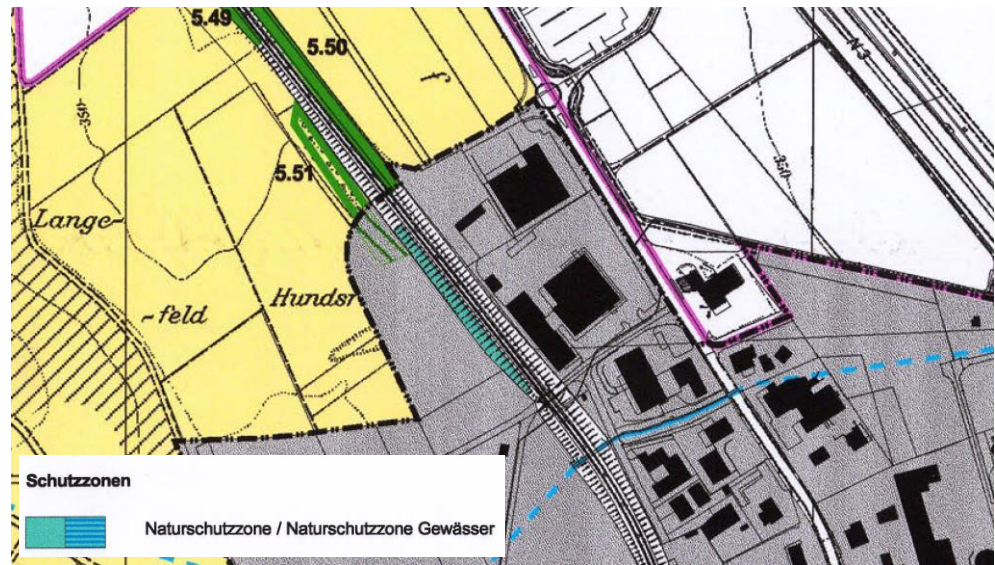


Abbildung 13: Ausschnitt rechtsgültiger Kulturlandplan im Gebiet Hundsrugge

4.4 Schutzobjekte

4.4.1 Kommunales Bauinventar

Die kantonale Denkmalpflege aktualisierte 2012 das kommunale Bauinventar, in welchem authentische Zeitzeugen sowie Kultur- und Baudenkmäler von historischem und architektonischem Wert bezeichnet sind. Mit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden nach einer Interessenabwägung die Baudenkmäler mit adäquaten Bestimmungen in der kommunalen Nutzungsplanung geschützt.

Eine gesamtheitliche Überprüfung der Objekte inkl. allfälliger Neuaufnahmen von im Bauinventar enthaltenen Objekten soll im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision erfolgen. Die kantonale Empfehlung in der Muster-BNO zur Systematik (Kategorien bzw. Bezeichnung der Schutzobjekte) hat sich jedoch inzwischen geändert. Mit vorliegender Teilrevision soll daher diese neue Systematik übernommen werden:

Bisher wurden Gebäude und Kulturobjekte (Grenzsteine, Brunnen, Wegkreuze etc.) einheitlich als «Kommunale Kulturobjekte mit Substanzschutz» bezeichnet. Neu werden Gebäude und Kulturobjekte unterschiedlich bezeichnet. Es ergeben sich künftig die vier Kategorien «kantonale Denkmalschutzobjekte», «Gebäude mit kommunalem Substanzschutz», «Gebäude mit kommunalem Volumenschutz» und «kommunale Kulturobjekte».

Abbildung eines bereits heute geschützten Objekts im Bauzonenplan

Das Schutzobjekt FRI931 «Régence-Türblatt an Bauernhaus Nr. 115, Kirchmattweg 10» war bisher in der Bau- und Nutzungsordnung im Anhang als kommunales Kulturobjekt mit Substanzschutz bezeichnet, im Bauzonenplan jedoch nicht enthalten. Das Objekt wird daher im Bauzonenplan als kommunales Kulturobjekt bezeichnet.

4.4.2 Naturobjekte

Die rechtsgültigen Nutzungspläne enthalten bereits heute geschützte Naturobjekte. Diese werden grundsätzlich beibehalten. Mit einer Entlassung von Objekten, deren Unterhalt vernachlässigt wurde, würden falsche Anreize bzw. ein Präjudiz geschaffen.

Das aktualisierte Landschaftsinventar bildet bei der Beurteilung bzw. dem Entscheid zur Unterschutzstellung von neuen Naturobjekten eine wichtige Grundlage. Im Rahmen der Inventarisierung wurde jedes Objekt hinsichtlich der Qualität beurteilt. Die Bewertung erfolgte nach qualitativen Merkmalen und macht Aussagen zum ökologischen und landschaftlichen Wert eines Naturobjekts (vgl. Kap. 2.4.3). Naturobjekte mit der Bewertung «gut» oder «ausserordentlich» sind in diesem Sinne besonders wertvoll und sollten erhalten werden. Naturobjekte, die als «bemerkenswert» bewertet wurden, weisen (noch) Mängel in Bezug auf die Strukturvielfalt, Artenreichtum und/oder aufgrund des hohen Anteils an invasiven Neophyten auf. Sie werden nicht geschützt.

Die Naturobjekte werden den unterschiedlichen Kategorien gemäss Muster-BNO zugewiesen. Die Objekte sind im Bauzonenplan (innerhalb der Bauzone) und im Kulturlandplan (ausserhalb der Bauzone) mit einer Nummer verortet und im Anhang der BNO aufgelistet. Alle neu aufgenommenen, geänderten oder aufgehobenen Objekte sind in den Änderungsplänen ersichtlich.

Hecke mit Pufferstreifen
im Kulturland

Gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind im Besonderen Hecken, Ufer- und Feldgehölze, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, zu schützen. Gartenhecken oder Hecken, die vorwiegend aus nichteinheimischen Sträuchern bestehen, erfüllen die Voraussetzungen nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG nicht und unterliegen daher nicht der Schutzbestimmung.

Der Schutzstatus der ökologisch wertvollen Hecken gilt auch, wenn die Hecke formell nicht als Schutzobjekt ausgewiesen ist (Urteil des Bundesgerichts 1A.137/2002 vom 25. September 2003). Es gilt somit ein grundsätzliches Beseitigungsverbot. Wird für eine Beseitigung ein überwiegendes Interesse geltend gemacht, ist nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG eine Beseitigung unter Ersatzaufgaben zulässig. Deshalb sind die im rechtskräftigen Kulturlandplan (ausserhalb des Siedlungsgebiets) und Bauzonenplan (innerhalb des Siedlungsgebiets) bezeichneten Hecken grundsätzlich beizubehalten. Sie wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft, bei Bedarf wurde die Lage und Ausdehnung im Kulturlandplan gemäss den aktuellen Gegebenheiten präzisiert.

Die Feldaufnahmen haben gezeigt, dass rund 60 Hecken, welche im rechtsgültigen Kulturlandplan grundeigentümergebunden geschützt sind, heute nicht mehr vorhanden sind. Nach § 24 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung Frick (BNO) sind die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte zu erhalten, angemessen zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Eine Beseitigung unter Ersatzaufgabe muss durch den Gemeinderat bewilligt werden. Die heute nicht mehr vorhandenen, geschützten Hecken wurden grösstenteils ohne Bewilligung durch den Gemeinderat entfernt bzw. unzureichend bewirtschaftet. An seiner Sitzung vom 3. Mai 2021 hat der Gemeinderat Frick daher entschieden, die Wiederherstellung der abgegangenen Naturobjekte im Rahmen des verwaltungsrechtlichen Vollzugs anzugehen.

Die Hecken, welche heute nicht mehr vorhanden, gemäss rechtsgültigem Kulturlandplan aber geschützt sind, werden im Änderungsplan mit folgender Kategorie dargestellt: «nicht vorhanden, ersatzpflichtig». Die Gemeinde sucht aktuell mit den betroffenen Grundeigentümern eine Lösung für einen Ersatz. Allfällige Ersatzstandorte werden im Rahmen einer

nächsten Revision im Kulturlandplan nachgeführt, sobald die Hecken dort gepflanzt wurden (*ggf. Aktualisierung noch vor der Genehmigung möglich*).

Hecke in den Arbeitsplatzgebieten	Innerhalb des Siedlungsgebiets wurden neben der Überprüfung der rechtskräftig geschützten Hecken zusätzlich neue Hecken in den Arbeitsplatzgebieten aufgenommen, sofern sie die entsprechend gute Qualität aufwiesen. Der Erhalt der wertvollen Hecken in den Arbeitsplatzgebieten ist für die Gemeinde wichtig, da diese Gebiete oft wenig durchgrünt sind. Die neu aufgenommenen Hecken sind im Änderungsplan ersichtlich.
Geschützter Waldrand	Ein Waldrand am Frickberg wurde unter Einbezug der Grundeigentümerschaften ökologisch aufgewertet. Er wird im Kulturlandplan als «geschützter Waldrand» bezeichnet.
Hochstammobstgärten	Hochstammobst-Bestände sind ein für das Fricker Landschaftsbild prägendes Landschaftselement. Viele der bestehenden Obstbaumbestände sind heute in Labiola-Verträgen gesichert, weshalb sich sowohl die Landschafts- und Landwirtschaftskommission wie auch die Planungskommission gegen einen Schutz der bestehenden Hochstammobstbestände ausgesprochen hat, hier soll vielmehr auf freiwilliger Basis eine Förderung stattfinden. Einzig im Gebiet Seckenberg wird neu eine Fläche für Hochstammobstbäume grundeigentümergebunden festgelegt. Diese Obstbaumanlage ist als ökologische Ausgleichsmaßnahme Bestandteil der laufenden Gesamtmelioration Eiken und die Fläche ist gemäss kantonalen Vorgabe vorsorglich im Kulturlandplan planungsrechtlich zu sichern.
Markante Einzelbäume	Die bisher im Kulturlandplan als «Einzelbäume, Baumgruppen» bezeichneten Einzelbäume wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft. Die bislang 25 im Kulturlandplan enthaltenen markanten Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sind erhalten geblieben. Diese finden sich ausschliesslich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Im Rahmen der Aktualisierung des Landschaftsinventars wurden für das ganze Gemeindegebiet zusätzliche Einzelbäume aufgenommen und im Kulturlandplan resp. im Bauzonenplan geschützt. Es wurden dabei lediglich Einzelbäume oder Baumgruppen erfasst, welche im Besonderen bedeutend für das Landschafts-/Siedlungsbild sind, und/oder klimarelevante Wirkung auf das Siedlungsgebiet haben. Im Siedlungsgebiet sind Bäume auch aufgrund der kühlenden Funktion (Schatten, Verdunstung) sehr wichtig und sollen auch wegen der zunehmend heisseren Sommer erhalten bleiben.
Weiher	Weiher sind wichtige Lebensräume für Amphibien und tragen wesentlich zur ökologischen Vielfalt bei. In den letzten 150 Jahren sind über 90 % der Feuchtgebietsflächen verloren gegangen. Rund 70 % der einheimischen Amphibienarten finden sich heute auf der Roten Liste (Quelle: Karch). Ein Schutz der Amphibienlebensräume ist daher von besonderer Bedeutung. Die im rechtskräftigen Kulturlandplan eingetragenen oebe wurden übernommen und um 19 Objekte erweitert. Die Beurteilung der Weiher erfolgte durch den Naturschutzverein Frick, welcher auch für den Unterhalt der zusätzlichen Weiher zuständig ist.
Aussichtspunkte	Aussichtspunkte sind beliebt und dienen den Erholungssuchenden als Ruheorte resp. machen Wanderungen in der Gegend attraktiv. Es ist wichtig, dass diese Aussichtspunkte erhalten bleiben und weder durch Neubauten noch durch Pflanzenwuchs beeinträchtigt werden.

Im Entwicklungsleitbild wurden die drei Aussichtspunkte am Frickberg, Leischberg und Kornberg bezeichnet. Zusätzlich gibt es am Kornberg im Bereich eines Bunkers einen weiteren wichtigen Aussichtspunkt. Diese vier Aussichtspunkte werden nun im Kulturlandplan als Schutzobjekte bezeichnet und in der BNO mit dem Schutzziel «Aussicht auf den Dorfkern freihalten» und der Massnahme «keine aussichtsbehinderten Bauten und bleibende Pflanzungen» festgehalten.

Wiederherstellungspflicht

Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwarlosen lässt, kann zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet werden. Diese Wiederherstellungspflicht wird in der BNO im § 28b neu rechtlich verankert und gilt für Substanzschutz-, Kultur- und für Naturobjekte.

4.4.3 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im kantonalen Richtplan bezeichnet. Diese sind als Landschaftsschutzzone im Kulturlandplan umzusetzen. In Frick sind diese Landschaftskammern grundsätzlich bereits als Landschaftsschutzzone im rechtskräftigen Kulturlandplan gesichert. Die Detailabgrenzung der Zone ist jedoch nicht in jedem Bereich nachvollziehbar: Grundsätzlich sind als Abgrenzung der Landschaftsschutzzone markante, räumlich wirksame Landschaftstrennelemente sinnvoll, bspw. die Grenzen von Kulturland zum Siedlungsgebiet oder zum Wald sowie vorhandene Strassen, die die Landschaftskammern unterteilen. In Einzelfällen kann auch die Abgrenzung entlang von Parzellengrenzen zweckmässig sein. Die Abgrenzung der rechtskräftigen Landschaftsschutzzone wurde dahingehend überprüft und in einigen Bereichen entsprechend angepasst, insbesondere in den Gebieten «Neuhof» und «Schützenhof/Weiherhof»:

- Bislang folgt der Verlauf der Landschaftsschutzzone im Bereich **«Neuhof»** keiner im Gelände oder Grundbuchplan ersichtlichen Grenze. Die Grenze der Landschaftsschutzzone folgte stattdessen einer kreisrunden Aussparung, wie sie ehemals für Siedlungseier (siehe nachfolgende Erläuterung) vorgenommen wurden. Neu schliesst die Landschaftsschutzzone an die Strasse an. Dadurch ergeben sich kleinflächige Arrondierungen im Bereich der Strasse.
- Im Bereich um den **«Schützenhof/Weiherhof»** folgt die Landschaftsschutzzone ebenfalls keiner klar nachvollziehbaren Grenze. Neu wird der Weiherhof mit dem Symbol «L» (Siedlungsei) bezeichnet. Die Grenze der Landschaftsschutzzone wird so angepasst, dass sie neu dem Verlauf der Strassen zum Neuhof bzw. Steighof folgt. Die Fläche der Landschaftsschutzzone wird damit etwas erweitert.

Die Änderungen sind im Änderungsplan ersichtlich.

Siedlungsei

Um den besonderen Bedürfnissen der heute noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone Rechnung zu tragen, werden diese Standorte mit dem Buchstaben «L» und damit mit einem sogenannten «Siedlungsei» bezeichnet. Damit wird kenntlich gemacht, dass Erweiterungen dieser aktiven Betriebe trotz Überlagerung durch die Landschaftsschutzzone grundsätzlich möglich sind, sofern sie einer Ausnahme gemäss Richtplanbeschluss (Kapitel L 2.3, Plananweisung 1.3) entsprechen. Wo und in welchem Ausmass Bauvorhaben zweckmässig und möglich sind, muss im Einzelfall mit den kantonalen Stellen abgesprochen werden. Die Abteilung Landschaft und Gewässer bietet bei der

Suche nach landschaftlich guten Lösungen für landwirtschaftliche Grossbauten ihre Unterstützung an.

Siedlungseier werden bei den aktiven Betrieben Bondelhof, Neuhoof, Brachmatthof, Lindenhof, Weiherhof und Seckenberg festgelegt.

Spezialfall Golfplatz

Eine spezielle Situation ist der Golfplatz: Der ehemalige Bauernhof, welcher heute als Infrastrukturbaute für den Golfplatz genutzt wird, wurde bislang ebenfalls als «Siedlungsei» von der Landschaftsschutzzone ausgespart. Da der Hof jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Regelung analog zu den sonstigen Siedlungseiern nicht möglich. Nach Absprache mit dem Kreisplaner wird nun anstelle eines «L» eine Markierung «I», welche für Infrastruktur steht, eingezeichnet. Somit wird kein genauer Perimeter ausgeschieden. Vielmehr werden situativ angepasste Lösungen bei allfälligen baulichen Anpassungen gesucht. Massgebend für zulässige Nutzungen und Bauten bleibt weiterhin der rechtsgültige Gestaltungsplan «Spezialzone Golf».

Wildtierkorridore

Der Wildtierkorridor AG 29 "Oeschgen" ist von überregionaler Bedeutung und eine wichtige Ost-West-Verbindung für den Wildwechsel verschiedener Wildtierarten im Fricktal. Der Korridor ist jedoch weitgehend durch die nicht querbare Autobahn und die stark frequentierte Kantonsstrasse unterbrochen. Nur das südwestliche Ende des Korridors befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Frick: Es betrifft ein grösseres Waldstück, die Regionalschiessanlage Schlaun (300 / 50 m) und einen Teil des östlich an den Wald angrenzenden Kulturlands. Die Waldfläche ermöglicht den uneingeschränkten Wildwechsel, der Wildtierkorridor ist damit auf Fricker Gemeindegebiet gesichert. Den Teilbereich des angrenzenden Kulturlands mit einer Zone «Wildtierkorridor» zu überlagern und Vorgaben zur Freihaltung des Wildtierkorridors (Verbot von Umzäunungen etc.) in die BNO aufzunehmen, erscheint daher zur Sicherstellung des Wildwechsels weder notwendig noch verhältnismässig.

Ein weiterer Wildtierkorridor (komm./kant. Bedeutung) befindet sich unmittelbar an der östlichen Gemeindegrenze beim Autobahnanschluss. Auch hier quert der Korridor diverse Male die Autobahn bzw. deren Zufahrten. Es befinden sich in diesem Bereich ebenfalls diverse Waldstücke und kein Kulturland, weshalb auf eine Ausscheidung einer Bestimmung zum Wildtierkorridor verzichtet werden kann.

4.4.4 Weitere Anpassungen

Aufhebung Uferschutzstreifen im Kulturland

Die Uferschutzstreifen waren bislang als Schutzobjekte im Kulturlandplan enthalten. Durch die Umsetzung der Gewässerräume (siehe Kap. 4.5) ist die Ufervegetation geschützt. Die neu ausgeschiedenen überlagernden Gewässerräume (vgl. § 23a BNO_{neu}) sind breiter und stellen die Schutzziele der Uferschutzstreifen sicher. Die Uferschutzstreifen werden daher aufgehoben bzw. durch den Gewässerraum ersetzt.

Infrastrukturanlagen im Wald

Im Rahmen der vom Kanton neu eingeführten statischen Waldgrenzen gelten gewisse Infrastrukturanlagen (bspw. Mobilfunkantennen, Wasserfassungen, Strassenbankette entlang von Waldstrassen und -wegen und dgl.) im Wald planerisch nicht mehr als Wald und müssen einer neuen Zone zugewiesen werden. In Frick betrifft dies zwei Anlagen im Bereich des Frickbergs. Diese werden in Absprache mit den kantonalen Fachstellen neu als Landwirtschaftszone bezeichnet.

4.5 Festlegen der Gewässerräume

Revidiertes Gewässerschutzgesetz

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz im Jahr 2011 sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer sicherzustellen. Dabei sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und die Gewässernutzung berücksichtigt werden. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV), deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV geregelt ist.

Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheides müssen im Kanton Aargau seit Mitte 2017 alle Gewässerräume grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

Fachkarte Gewässerraum als Grundlage

In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG gelten. Die Gemeinde hat diese Bestimmungen abschnittsweise anhand der Gewässer-Sohlenbreite überprüft und gemäss Art. 41a GSchV berechnet.

Gewässer mit weniger als 2 m Gerinnesohlenbreite

Für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m wendet die Gemeinde nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 BauG an: Innerhalb der Bauzone gilt ein Uferschutzstreifen von 6 m ab der Uferlinie. Ausserhalb der Bauzone gilt eine Gewässerraumbreite von insgesamt 11 m. Dabei gilt es zu beachten, dass auch hier für Bauten und Anlagen ein Abstand von 6 m ab der Uferlinie gilt. In den Plänen wird der Gewässerraum symbolisch als punktierte Linie dargestellt.

Gewässerraum bei Dolungen

Für eingedolte Bäche wendet die Gemeinde nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 BauG an: Es gilt ein beidseitiger Abstand von 6 m für Bauten und Anlagen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks. In den Plänen wird der Gewässerraum symbolisch als punktierte Linie dargestellt.

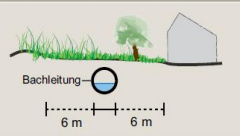
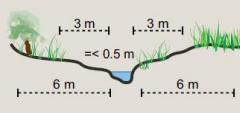

Gewässerbite	Baugesetz	Schematische Abbildung	extensive Bewirtschaftung (gemäss Art. 41c GSchV)	Abstände für Bauten und Anlagen (gemäss § 6 BauG)
Dolung	§ 127 Abs. 1 lit. c BauG		keine Einschränkung für Bewirtschaftung	beidseitig 6m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks (§ 127 Abs. 2 BauG)
≤ 0.5 m bestehende Breite der Gerinnesohle «sehr kleine» Bäche	§ 127 Abs. 1 ^{bis} lit. b BauG		beidseitig: 3m ab Uferlinie Düngeverbot (gemäss ChemRRV) 6m ab Uferlinie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (gemäss DZV)	beidseitig 6m ab Uferlinie
> 0.5 m – < 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «kleine» Bäche	§ 127 Abs. 1 lit. b BauG		ausserhalb Bauzonen: total 11 m innerhalb Bauzonen: beidseitig 6m ab Uferlinie	beidseitig 6m ab Uferlinie

Abbildung 14: Übersicht Messweise bei Gewässern unter 2 m Gerinnesohlenbreite (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerräume, BVU 2017)

Gewässer mit mehr als 2 m Gerinnesohlenbreite

Für Gewässer ausserhalb des Waldes mit einer Gerinnesohlenbreite von mehr als 2 m wird eine räumliche Festlegung gemäss der tatsächlichen Sohlenbreite nach Art. 41a GSchV berechnet. Die Gewässerraumbreite wird in den Nutzungsplänen masslich festgelegt. Er wird mit einer flächigen Darstellung als Überlagerung zur Grundnutzung dargestellt. Kommt der

Gewässerraum z.B. in einer Bauzone zu liegen, kann durch die überlagerte Darstellung verhindert werden, dass sich die Bauzonenfläche und damit auch die mögliche Ausnützung auf einer Parzelle verringert.

Gewässerbite	Baugesetz	Schematische Abbildung	extensive Bewirtschaftung (gemäss Art. 41c GSchV)	Abstände für Bauten und Anlagen (gemäss § 6 BauG)
<p>≥ 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle</p> <p>«mittlere» Bäche</p>	§ 127 Abs. 3 BauG		Festlegung in Nutzungs-/Sondernutzungsplanung, gestützt auf Gewässerraumkarte , Beschränkung beidseitig auf 15 m ab Uferlinie möglich (gestützt auf § 127 Abs. 3 und 3bis BauG).	

Abbildung 15: Übersicht Messweise bei Gewässern > 2m Gerinnesohlebreite (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerräume, BVU 2017)

Bruggbach/Altbach

Der Bruggbach/Altbach fliesst von der Gemeinde Gipf-Oberfrick nach Frick und mündet in die Sissle. Die Gemeinde Gipf-Oberfrick revidiert zurzeit ihre Nutzungsplanung. Im zur Mitwirkung aufgelegenen Entwurf des Bauzonenplans wurde der Gewässerraum des Bruggbachs auf 30 m Breite festgelegt².

Die Gemeinde Frick stützt sich bei Ihren Berechnungen auf die amtlichen Vermessungsdaten (AV-Daten). Im ersten Abschnitt des Bruggbachs (bis zur Mündung des Feihalterbachs) beträgt die durchschnittliche Gerinnesohlenbreite gemäss AV-Daten rund 5.5 m. Der Bach hat eine natürliche Sohle, seine Ufer sind jedoch teilweise verbaut. Unter Anwendung eines Korrekturfaktors von 1.5 m ergibt sich ein Gewässerraum von 28 m. Im zweiten Abschnitt (ab Zufluss Feihalterbach) beträgt die Gerinnesohlenbreite des Bruggbachs im Durchschnitt rund 7.5 m. Der berechnete Gewässerraum dieses Abschnitts ergibt bei einem Korrekturfaktor von 1.5 eine Breite von 35 m.



Abbildung 16: Bild links: Erster Abschnitt, Bild rechts: zweiter Abschnitt

Sissle

Die Sissle durchfliesst von Hornussen herkommend die Gemeinde Frick von Süden nach Norden und fliesst weiter in die Gemeinde Oeschgen. Die Gemeinden Hornussen und Oeschgen haben noch keinen Gewässerraum in der Nutzungsplanung festgelegt.

² Quelle: Entwurf Planungsbericht, Gesamtrevision Nutzungsplanung Gipf-Oberfrick, 22. Juli 2020

Die Gerinnesohle der Sissle beträgt im ersten Abschnitt (bis zur Mündung Bruggbach/Altbach) durchschnittlich rund 8 m. Ufer und Gerinnesohle sind naturnah (Korrekturfaktor 1). Der Gewässerraum wird daher auf 27 m berechnet. Im zweiten Abschnitt (ab Zusammenfluss Bruggbach/Altbach) beträgt die durchschnittliche Gerinnesohlenbreite der Sissle rund 12 m. Der berechnete Gewässerraum liegt bei 37 m.



Abbildung 17: Bild links: Sissle 1. Abschnitt vor Zusammenfluss mit Bruggbach/Altbach, Bild rechts: Sissle zweiter Abschnitt

- Aufhebung Uferschutzstreifen

Die bisherigen Uferschutzstreifen werden aufgehoben, da diese durch die Gewässerräume überlagert werden (vgl. Kapitel 4.4.4).
- Uferschutzzone wird Fließgewässerzone

Die bestehende Uferschutzzone (Grundnutzung) wird, gestützt auf die Muster-BNO, neu durch die Fließgewässerzone ersetzt. Damit bleiben die angrenzenden Bauzonen unverändert. Da der erforderliche Gewässerraum teilweise über diese Zone hinausgeht, wird die Fließgewässerzone mit der erforderlichen Gewässerraumzone überlagert.

4.6 Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten und Personen- und Sachschäden zu vermeiden, sind die Gemeinden verpflichtet, die Gebiete mit Hochwassergefahr in den Nutzungsplänen zu bezeichnen und entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen.

- Hochwasserschutz innerhalb Bauzonen

Innerhalb der Bauzonen sind die Hochwasserschutzzonen im rechtskräftigen Bauzonenplan bereits umgesetzt. Da momentan ein interkommunales Hochwasserschutzprojekt in Arbeit ist, werden die Hochwasserschutzzonen innerhalb der Bauzone und die entsprechenden Bestimmungen in der BNO im Zuge der laufenden Teilrevision nicht angepasst. Als Folge des Hochwasserschutzprojekts wird ein wesentlicher Teil der heute hochwassergefährdeten Flächen innerhalb der Bauzone nicht mehr in der Hochwasserschutzzone zu liegen kommen. Eine Überarbeitung der Pläne ist zu gegebener Zeit vorzunehmen, wenn das Hochwasserschutzprojekt abgeschlossen ist und die Gefahrensituation neu beurteilt wurde.
- Freihaltegebiet Hochwasser

Heute bestehende Überflutungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets sind wichtig für die Retention (Rückhalt) oder als zusätzliche Abflusskorridore im Ereignisfall. Wenn ein Gebiet von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt oder den Hochwasserabfluss ist, ist dies mit der überlagerten Freihaltezone Hochwasser im Kulturlandplan und entsprechenden Bestimmungen in der BNO umzusetzen. In der Gemeinde Frick sind dies die Gebiete «Neumet» und «Stieracher» entlang der Sissle. Sie wurden im Kulturlandplan entsprechend als Freihaltegebiet Hochwasser bezeichnet. In diesen Gebieten sind zeitgemässe Erneuerungen und Ausbauten bestehender Gebäude und Anlagen erlaubt, sofern sie dem

Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen. Der Nachweis, dass der Hochwasserschutz gesichert ist und der natürliche Abfluss nicht nachteilig beeinflusst wird, ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Von Neubauten ist grundsätzlich abzusehen.

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

Im Kulturland ist der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung noch umzusetzen. Daher wird – gestützt auf die kantonale Empfehlung des Delegationsmodells – in der BNO eine Bestimmung aufgenommen. Diese regelt insbesondere, dass bei Bauten im hochwassergefährdeten Gebiet im Baugesuch nachzuweisen ist, dass entsprechende Massnahmen getroffen werden, der Wasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger zu erwarten sind.

Schutz vor Oberflächenabfluss

Unterhalb von Hanglagen oder Mulden ist mit einem erhöhten Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen auszugehen. Massnahmen wie Flutrinnen, Schutzdämme und Abflusskorridore bieten die Möglichkeit, diese Problematik zu lösen. Die Ableitung des Oberflächenwassers soll bis ins Tal sichergestellt werden. Ist dies nicht möglich, sind Neu- oder Umbauten durch objektbezogene Massnahmen vor drohenden Schäden zu schützen. Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) bestehen auf dem Gemeindegebiet von Frick Gebiete mit Gefährdung durch Oberflächenabfluss. In der BNO wird eine entsprechende Bestimmung dazu aufgenommen (§ 53a BNO).

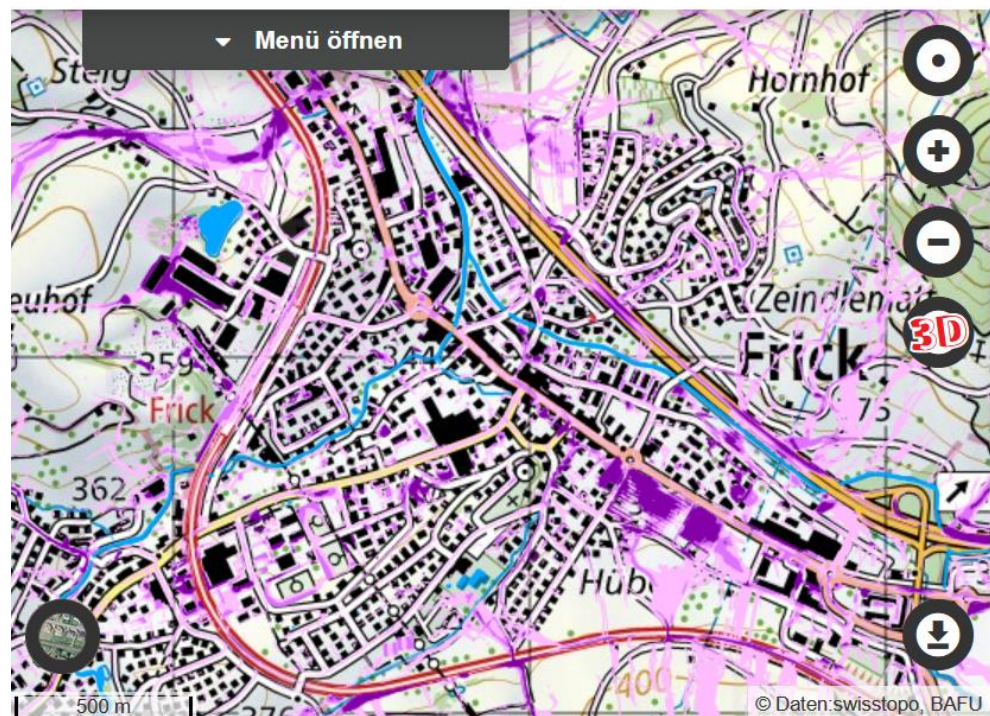


Abbildung 18: Ausschnitt aus dem GIS-Plan zum Oberflächenabfluss des Bundes (Quelle: www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss)

5 Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Allgemeines Vorgehen

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen und dienen hauptsächlich der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, GSchV usw.) inkl. Umsetzung der IVHB, einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder in der Praxis schlecht anwendbarer Bestimmungen. Bezüglich Systematik und Aufbau wurde, soweit sinnvoll, eine Angleichung an die kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) vorgenommen. Damit soll eine gewisse Harmonisierung der BNOs der Gemeinden im Kanton Aargau erreicht werden. Die Paragraphen in der BNO wurden nach Absprache mit dem kantonalen Rechtsdienst nicht neu nummeriert, da es sich um eine Teilrevision handelt. Mit der Teiländerung ergänzte Paragraphen werden mit einem Kleinbuchstaben an der jeweiligen Stelle eingeschoben (z.B. § 11a). Auch neue Absatznummern wurden eingeschoben und nicht alle Absatznummer neu durchnummeriert (z.B. § 11a ^{3bis}). Die Nummern der Paragraphen und Absätze in der Tabelle unten entsprechen den Nummern aus der überarbeiteten BNO. Die Verweise auf die altrechtliche Bauordnung, welche vor der letzten Gesamtrevision galt, wurden zur besseren Lesbarkeit gestrichen.

Synopse

Die effektiven Änderungen in den einzelnen Bestimmungen sind in der Synopse «Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung» dargelegt (vgl. separate Beilage). Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen pro Paragraphen, bei welchen eine Anpassung vorgenommen wurde, erläutert. Wenn lediglich Begriffe an die IVHB angepasst wurden oder eine redaktionelle Änderung vorgenommen wird (Bspw. Aktualisierung Verweise auf übergeordnetes Recht etc.), inhaltlich aber keine Veränderung stattgefunden hat, wird die Anpassung hier nicht aufgeführt.

5.1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

§	Änderungen an der BNO
§ 2 Übergeordnetes Recht	Anpassungen an Muster-BNO. Der Verweis auf das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR), ein unverbindliches Arbeitsinstrument, ist nicht zweckmässig. Die BNR behandelt nur einen Teil des übergeordneten Rechts.
§ 3 Kommunale Pläne	Ergänzung der Rolle der zusätzlichen Planungsinstrumente (Bspw. Inventarpläne, REL etc.) gemäss Muster-BNO, um deren Rolle bei der Auslegung zu klären. Sie sind nicht grundeigentümerverbindlich, sind aber z.B. in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen.
§ 4a Gestaltungsplan	Der neue Paragraph § 4a zeigt auf, dass im Rahmen eines Gestaltungsplans ein zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden kann. Er definiert zudem, welche Anforderungen an einen Gestaltungsplan gestellt werden. <ul style="list-style-type: none"> – Abs. 1: Damit soll bereits in der BNO klargestellt werden, dass der mit einem Gestaltungsplan mögliche Nutzungsbonus nur erteilt werden kann, wenn damit die Voraussetzung bezüglich einer höheren Qualität (besonders des Freiraums) erfüllt wird. – Abs. 2: Ergänzung gemäss Muster-BNO: Bei Gestaltungsplangebieten ist der Umgebungsgestaltung eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Mit einem Umgebungskonzept soll sichergestellt werden, dass in den wichtigen Entwicklungsgebieten auch die Aussenraumgestaltung hochwertig umgesetzt wird. Dadurch kann ein Ausgleich zu

§ Änderungen an der BNO

steigender Nutzungsdichte geschaffen werden. Ausserdem bilden hochwertige Aussenräume einen Mehrwert für Anwohnende wie auch die Gesamtbevölkerung, und bieten zudem auch ökologisch einen Mehrwert. Damit wird die Umsetzung der Ziele zu Freiräumen aus dem REL (S.32-35) gefördert.

- Abs. 3-5 setzen die Massnahme M03 der Energieplanung um. Da im Zuge des Gestaltungsplanverfahren eine Mehrausnutzung erreicht werden kann, werden als Gegenleistung höhere energetische Anforderungen gestellt. Damit sollen Emissionen eingespart und ein Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels geleistet werden.
 - Abs. 3 enthält drei vergleichbare Labels für Energieeffizienz, wobei im Rahmen eines Gestaltungsplans mindestens eines davon erreicht werden muss.
 - Zu Abs. 4 verpflichtet zur Erstellung einer gemeinsamen Heizzentrale: Diese sind in der Regel günstiger, da die Erstellung der Wärmeverteilung insbesondere bei Neubauten günstiger ist, als ein zweiter Wärmeerzeuger.
 - Abs. 5 ermöglicht Ausnahmen von der Pflicht zur Erstellung einer gemeinsamen Heizzentrale, wenn eine dezentrale Lösung zweckmässiger ist und nachweislich ökologische Vorteile aufweist.
-

5.2 Zonenvorschriften

5.2.1 Bauzonen

§ Änderungen an der BNO

§ 5 Massvorschriften

Die Baubegriffe (insb. Höhenvorgaben) werden den Begriffen der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst (siehe auch Kapitel 3.3): Die Gebäudehöhe wird neu zur Fassadenhöhe. Abs. ^{8ter} wird ergänzt, damit an Hanglagen ein Attikageschoss hangseitig an die Fassade angeordnet wird. Talseitig angeordnete Attikageschosse würden das Erscheinungsbild zu sehr beeinträchtigen.

Gemäss IVHB ist bei der Grünflächenziffer die Anrechnung von Baumäquivalenten, Wasserflächen, Flächen über Tiefgaragen, begrünten Dachflächen oder sonstigen Sonderflächen nicht mehr möglich. Neu wird daher nicht mehr eine Grünflächenziffer, sondern ein Grünflächenanteil definiert (siehe auch Kapitel 3.3. und § 34). Die Werte richten sich nach Erfahrungswerten der Gemeinde bei konkreten Baugesuchen.

Weiter wird ergänzend zur IVHB definiert, an welcher Stelle die Fassadenhöhe zu messen ist.

§ 5a Innenentwicklung

Dieser neue Paragraph fördert im Sinne eines Nutzungsbonus bei qualitativer Bauweise die Innenentwicklung und damit eine wichtige Planungsabsicht aus dem REL (S.28). Dieser Nutzungsbonus ermöglicht es, in den Wohnzonen W2, W3 und W4, in den Mischzonen WA2 und WA3 sowie in der Zentrumszone anstelle eines Attikageschosses (60 % der Fläche eines Vollgeschosses) ein vollwertiges Vollgeschoss über die ganze Fläche zu erstellen, d.h. ohne Dachterrasse des Attikas. Ein zusätzliches Attikageschoss ist dabei jedoch nicht zulässig, demzufolge bleibt die Gesamthöhe der Baute gleich hoch. Bezweckt wird damit, dass statt grossen Wohnungen über zwei Geschosse (oberstes Vollgeschoss + Attika) neu zwei Vollgeschosse mit je einer Wohnung erstellt werden können. Beispiel: Statt eines Einfamilienhauses in der W2 über zwei Geschosse (z.B. 3 Personen) ein kleines Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen (z.B. 9 Personen), ohne dass der Fussabdruck des Gebäudes und die Gesamthöhe grösser werden. Dies fördert auf verträgliche Weise eine höhere Anzahl Einwohner pro Fläche bzw. die Reduktion des Wohnflächenverbrauchs pro Person.

§	Änderungen an der BNO
	<p>Zugleich werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung gestellt, um eine gute Einordnung sicherzustellen (qualitative Anforderungen gemäss Arealüberbauung, ggf. Fachgutachten). Durch die gestalterische Differenzierung des obersten Vollgeschosses von den darunterliegenden Vollgeschossen wird die Höhe optisch gebrochen.</p> <p>Hinweis zur Erhöhung der Ausnützungsziffer: Ein Attikageschoss beträgt 60 % der Fläche eines Vollgeschosses und muss gemäss § 33 Abs. 1 BNO nicht an die Ausnützung angerechnet werden. Wenn mit diesem Bonus das Attikageschoss jedoch zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden darf (von 60 % auf 100 %), ist es neu an die Ausnützung anrechenbar. Daher wird die Ausnützungsziffer (AZ) entsprechend erhöht, um diesen Bonus überhaupt zu ermöglichen. Diese Erhöhung der AZ entspricht jedoch nicht der tatsächlichen Mehrnutzung! Die tatsächlich erhaltene Mehrnutzung (100 % statt 60 % eines Vollgeschosses) bewegt sich je nach Zone bei rund 10 %.</p>
§ 10 Arbeitszone A	Arbeitsplatzgebiete sind oft wenig durchgrünt und bilden durch die vielen versiegelten Flächen Hitzeinseln im Siedlungsgebiet. Bei Baugesuchen wird neu ein Umgebungsplan verlangt, in der eine gute Aussenraumqualität nachgewiesen wird. Insbesondere der Strassenraum soll mit Bäumen bepflanzt werden.
§ 15 Uferschutzzone (BNO alt)	Die bestehende Uferschutzzone im Baugebiet wird neu durch die Fliessgewässerzone (§20a BNO neu) gemäss Muster-BNO ersetzt. Die Fläche der Zone und diejenige der angrenzenden Zonen bleiben unverändert. Der gemäss GSchV bzw. BauG erforderliche Gewässerraum wird überlagert gesichert und geht teilweise über die Fliessgewässerzone hinaus.

5.2.2 Landwirtschaftszonen

§	Änderungen an der BNO
§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone	Analog zur Muster-BNO wird kein Höhenmass (bislang maximale Gebäudehöhe von 7.00 m) vorgeschrieben, sondern zwei Vollgeschosse als Maximum definiert. Zudem Anpassung der Begrifflichkeiten an die IVHB.

5.2.3 Schutzzonen

§	Änderungen an der BNO
§ 19 Naturschutzzone im Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> – Umgestaltung der Bestimmung in Anlehnung an die Muster-BNO. Die Systematik und Darstellung der Naturschutzonen gegenüber der bisherigen BNO wurde verändert. Neu werden die Gebiete unterschiedlichen Typen von Naturschutzonen (Magerwiese oder Feuchtstandort) zugewiesen. Die Typen sind in einer Tabelle erfasst. Im KLP sind entsprechende Bezeichnungen ausgewiesen. – Damit wird § 21 Magerwiesezone in diesen Absatz integriert und kann gestrichen werden. – Der Umbruch von Naturschutzonen im Kulturland wird neu nicht mehr verboten, damit auch das Anlegen von Brachflächen möglich ist. – Das bestehende Nutzungsreglement vom November 1997 wird vollständig in die BNO überführt und kann somit aufgehoben werden. Entsprechend werden einige Bestimmungen daraus in diesen Paragraphen überführt. Damit bleiben weiterhin Regelungen aus Bewirtschaftungsvereinbarungen vorbehalten und der Gemeinderat kann auch künftig Unterhaltmassnahmen auf Kosten der Gemeinde vornehmen.

§	Änderungen an der BNO
	– Ausserdem wird geregelt, dass für die Bewirtschaftung und den Unterhalt der Naturschutzzone am Seckenberg die Bestimmungen aus der Gesamtmelioration Eiken massgebend sind. Die Gesamtmelioration Eiken befindet sich noch in der Erarbeitung. Durch diese Regelung soll die Koordination mit der Planung sichergestellt werden.
§ 20 Naturschutzzone Wald	Angleichung an die Muster-BNO. Naturschutzgebiete im Wald orientieren sich vorwiegend an übergeordneten (kantonalen) Vorgaben und setzen diese um. Die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen werden in einer Tabelle genauer beschrieben. Anstelle von einzelnen Flächen werden Kategorien ausgewiesen. Dieses Vorgehen entspricht der Standardpraxis wie sie auch in anderen Gemeinden zu finden ist.
§ 20a Fliessgewässerzone	Die bestehende Uferschutzzone gemäss § 15 der rechtsgültigen BNO wird neu durch die Fliessgewässerzone gemäss Muster-BNO ersetzt. Die Fläche der Zone und diejenige der angrenzenden Zonen bleiben unverändert. Der gemäss GSchV bzw. BauG erforderliche Gewässerraum wird überlagert gesichert und geht teilweise über die Fliessgewässerzone hinaus.

5.2.4 Überlagerte Schutzzonen

§	Änderungen an der BNO
§ 23 Landschaftsschutzzone	Der Hinweis in Absatz 3, wonach bestehende landwirtschaftliche Siedlungen unterhalten, erneuert und ausgebaut werden dürfen, wird gestrichen. Dies entspricht sinngemäss der bereits übergeordnet abschliessend geregelten Besitzstandsgarantie und ist somit weiterhin gewährleistet. Ergänzung gemäss Muster-BNO in Absatz 4. Die übergeordneten Schutzinteressen erfordern die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften. Zuständig für Baugesuche ausserhalb der Bauzone ist der Kanton.
§ 23a Gewässerraumzone	Neue Bestimmung gemäss Formulierungsvorschlag BVUARE. Die Gewässerraumzone richtet sich im Wesentlichen nach der eidg. Gewässerschutzverordnung. Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt (vgl. dazu Kapitel 3.2 und 4.5).
§ 23b Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	Umsetzung Gewässerraum gemäss Art. 41c GSchV (vgl. dazu Kapitel 3.2 und 4.5).
§ 23c Freihaltezone Hochwasser	Heute bestehende Überflutungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets sind wichtig für die Retention (Rückhalt) oder als zusätzliche Abflusskorridore im Ereignisfall. Solche Gebiete gilt es planerisch zu schützen und von weiterer Bebauung freizuhalten, damit sie ihren Zweck auch zukünftig erfüllen können. Dazu werden die Freihaltegebiete Hochwasser bezeichnet. Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser FHZ dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss. Der Neubau von Bauten und Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert werden, sofern sie den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen. Die Gebiete entlang der Sissle sind von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt oder den Hochwasserabfluss. Daher ist dort eine überlagerte Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) im Kulturlandplan und die entsprechende Bestimmung in der BNO umzusetzen.

§	Änderungen an der BNO
§ 23d Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	Das hochwassergefährdete Gebiet im Kulturland regelt neu den Hochwasserschutz ausserhalb der Bauzone gemäss Auftrag aus dem Kantonalen Richtplan Aargau, Kapitel L 1.2. Der natürliche Hochwasserabfluss im Kulturland wird sichergestellt und der Umgang mit Bauten und Anlagen bezüglich Hochwasserschutz in entsprechenden Gebieten geregelt. Die hochwassergefährdeten Gebiete im Kulturland werden gemäss kantonaler Praxis nicht im Kulturlandplan dargestellt, sondern richten sich nach der Gefahrenkarte, die im AGIS abrufbar ist.

5.2.5 Schutzobjekte

§	Änderungen an der BNO
§ 24 Naturobjekte	<p>Die Systematik und Darstellung der Naturobjekte gegenüber der bisherigen Nutzungsordnung wird gemäss Muster-BNO vereinfacht dargestellt. Neu werden die Objekte unterschiedlichen Typen von Naturobjekten zugewiesen und tabellarisch dargestellt. Seit der letzten Revision des Kulturlandplans wurden einige geschützte Naturobjekte rechtswidrig entfernt und müssen nun wiederhergestellt werden. Sie sind weiterhin im Kulturlandplan als geschützte Objekte aufgeführt. Der genau Standort der Wiederherstellung kann jedoch leicht davon abweichen, falls es einen besseren Ersatzstandort gibt. Damit dies möglich ist, wird in Abs. 1 ergänzt, dass dieser Wiederherstellung in begründeten Fällen auch an einem Ersatzstandort erfolgen kann. Bestehende Pflegemassnahmen aus dem aufzuhebenden Nutzungsreglement vom November 1997 werden in die BNO überführt. Bei folgenden Kategorien von Naturobjekten wurden Bestimmungen aufgenommen, welche jene der Muster-BNO ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hecken mit Pufferstreifen: Die Nutzungseinschränkungen wurden aus der Muster-BNO übernommen und mit den bereits bestehenden Regelungen zu Hecken bezüglich Düngung, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln und Beweidung ergänzt. – Hochstamm-Obstbestand: Hochstammobst-Bestände sind ein für das Fricker Landschaftsbild prägendes Landschaftselement. Viele der bestehenden Obstbaumbestände sind heute in Labiola-Verträgen gesichert, weshalb sich sowohl die Landschafts- und Landwirtschaftskommission wie auch die Planungskommission gegen einen Schutz der bestehenden Hochstammobstbestände ausgesprochen hat, hier soll vielmehr auf freiwilliger Basis eine Förderung stattfinden. Einzig im Gebiet Seckenberg wird neu eine Fläche für Hochstammobstbäume grundeigentümergebunden festgelegt. Diese Obstbaumanlage ist als ökologische Ausgleichsmassnahme Bestandteil der laufenden Gesamtmelioration Eiken und die Fläche ist gemäss kantonaler Vorgabe vorsorglich im Kulturlandplan planungsrechtlich zu sichern. Durch die Ergänzung der Regelung, dass auch andere hochstämmige Bäume gepflanzt werden können, soll ein Anreiz entstehen, dass zumindest Bäume gepflanzt werden, welche weniger pflegeintensiv sind. Durch die Regelung, dass Ersatzpflanzungen nicht an derselben Stelle durchzuführen sind, besteht für Landwirte die betrieblich notwendige Flexibilität. Die Regelung zur Finanzierung von Setzlingen entspricht der bisherigen Regelung im Naturschutzreglement. – Aussichtspunkt: Neu werden drei Aussichtspunkte als Naturobjekte aufgeführt. Dies entspricht der Umsetzung des Ziels «Aussichtspunkte freihalten» aus dem REL (S.35)
§ 25 Hecken, Feldgehölze Uferbestockung (BNO alt)	Wird gestrichen. Auf diesen Artikel kann verzichtet werden, da er sinngemässer Bestandteil der obigen Regelungen zu Naturobjekten wird. Die bestehenden Nutzungseinschränkungen und Pflegemassnahmen werden dabei beibehalten.

§	Änderungen an der BNO
§ 26 Uferschutzstreifen im Kulturland (BNO alt)	Die Uferschutzstreifen waren bislang als Schutzobjekte im Kulturlandplan enthalten. Durch die Umsetzung der Gewässerräume ist die Ufervegetation geschützt. Die neu ausgeschiedenen Gewässerräume (vgl. § 23a) sind breiter und beinhalten alle bisherigen Schutzbestimmungen, welche bislang entlang der Uferschutzstreifen galten. Das Schutzziel der Uferschutzstreifen ist daher berücksichtigt. Sie können aufgehoben werden.
§ 27 Gebäude mit Substanzschutz	Die Systematik gemäss Muster-BNO wird übernommen. Die Beurteilung der einzelnen Objekte bzw. die Umsetzung des Bauinventars wurde bei der letzten Revision vorgenommen und ist gesamthaft bei einer nächsten Gesamtrevision zu prüfen. Anpassung Abs. 1: Gemäss aktueller Rechtsprechung kann der Gemeinderat einen Abbruch nicht mehr ausnahmsweise bewilligen. Es ist zuvor eine Entlassung aus dem Schutz notwendig (Teiländerung). Zudem wird neu klar geregelt, dass sich die zulässigen Nutzungen nach den Zonenvorschriften richtet (Ergänzung gemäss Muster-BNO)
§ 28 Gebäude mit Volumenschutz	Präzisierungen (verständlichere Formulierung) gemäss Muster-BNO. Gebäude mit Volumenschutz dürfen nur abgerissen werden, wenn das Erstellen eines Ersatzbaus an gleicher Stelle gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten. Zudem wird neu klar geregelt, dass sich die zulässigen Nutzungen nach den Zonenvorschriften richtet (Ergänzung gemäss Muster-BNO).
§ 29 Archäologische Fundstellen (BNO alt)	Wird gestrichen. Archäologische Fundstellen sind neu im AGIS online abrufbar und deshalb gemäss Weisung des Kantons nicht mehr in den Plänen darzustellen resp. in der BNO zu regeln.
§ 28a Kulturobjekte	Übernahme Muster-BNO Entflechtung der bisherigen Regelung: die bisherigen «Kulturobjekte mit Substanzschutz» werden gemäss Muster-BNO unterteilt in «Gebäude mit Substanzschutz» und «Kulturobjekte».
§ 28b Wiederherstellungspflicht	Neuer Paragraph in Anlehnung an die Muster-BNO, der zur Wiederherstellung von Schutzobjekten verpflichtet (auf eigene Kosten).

5.2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§	Änderungen an der BNO
§ 32 Spezialzone Golf	Die Handhabung von Aussparungen in der Landschaftsschutzzone, sogenannte Siedlungseiern, wurde angepasst. Neu wird kein genauer Perimeter ausgeschieden, sondern situativ eine angepasste Lösung gesucht. Dies wird mit der Festlegung eines entsprechenden Buchstaben dargestellt (vgl. 4.4.3). Da das Betriebsgebäude aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, kann diese Regelung nicht analog zu bestehenden Landwirtschaftsbetrieben angewendet werden. Anstelle des «Siedlungseis» wird neu ein Symbol «I» (Infrastruktur) ausgeschieden. Massgebend für zulässige Nutzungen und Bauten bleibt weiterhin der Gestaltungsplan Spezialzone Golf.

5.3 Definitionen und Bauvorschriften

§	Änderungen an der BNO
§ 34 Grünflächenanteil	Gemäss IVHB ist die Grünflächenziffer abschliessend definiert und so ist die Anrechnung u.a. von Baumäquivalenten, Wasserflächen und Flächen über Tiefgaragen nicht mehr möglich. Die Ziffer musste grundsätzlich überprüft werden. Die Gemeinde hat verschiedene Varianten zur Regelung der Grünflächen geprüft (1. Abschaffung der Ziffer und Ersatz durch Qualitätsanforderungen; 2. Herabsetzung Grünflächenziffer; 3. Ersatz bisheriger Bestimmung mit neuem Begriff) und sich für die Kombination von Variante 2 und 3 entschieden. Eine Ziffer hat sich in allen Zonen bewährt. Sie darf aber nicht zu hoch sein, sodass eine Umsetzung auch bei kleinen Parzellen möglich ist. Die Gemeinde möchte weiterhin auch Bäume kompensatorisch anrechnen. Neu wird keine «Grünflächenziffer» gemäss IVHB, sondern einen «Grünflächenanteil» festgelegt, der mehrheitlich der heutigen Bestimmung entspricht. Neu werden auch Flächen über Tiefbauten mit einem Substrat von mindestens 40 cm sowie Bäume mit mind. 5 m Kronendurchmesser angerechnet. Letztere jedoch maximal zur Hälfte der erforderlichen Grünflächen, denn flächige Grünbereiche haben einen anderen ökologischen Wert und sind ebenfalls wichtig.
§ 35 Störungsgrad Betriebe (BNO alt)	Die unterschiedlichen Störmasse von Betrieben ist neu abschliessend in § 15c BauV geregelt, der Paragraph wird deshalb gestrichen.
§ 37 Strassenabstand	Gegenüber reinen Fusswegen können Einfriedungen und Böschungen bis zu einer Höhe von 1.00 m an die Grenze gestellt werden. Dies ist eine Ergänzung der Bestimmungen zu § 111 BauG. Gerade bei reinen Fusswegen kann es auch aus ortsbaulicher Sicht sinnvoll sein, diese mit Einfriedungen klar zu fassen.
§ 39 Mehrlängen-Zuschlag	Präzisierung: anstatt Geschosse wird Vollgeschosse verwendet. Bereits heute wurde dieser Vorschrift in der Praxis so angewendet.
§ 44 Energiesparmassnahmen	Die energetische Sanierung von Bauten wird in § 36 BauV abschliessend geregelt. § 44 wird folglich gestrichen.
§ 44a Energieeffizienz	Die Massnahme M03 der Energieplanung besagt, dass die Energieplanung in der BNO umgesetzt werden soll. Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten und wesentliche Umbauten (Aufstockungen, Anbauten) haben die Zusatzanforderung Heizwärmebedarf für Neubauten des Minergie-ECO-Standards, Umbauten die energetischen Vorgaben des Minergie-ECO-Standards für Modernisierungen einzuhalten. Durch die Einhaltung der energetischen Vorgaben werden auch jene der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n 2014) eingehalten, durch die Einhaltung der ECO-Vorgaben wird auch die graue Energie beim Bau berücksichtigt. Abs. 2 stellt mittels klarer Kennwerte sicher, dass ausschliesslich bei Neu- und umfangreiche Um- und Ausbauten mit Vorgaben eine höhere Energieeffizienz erreicht werden muss.
§ 44b erneuerbare Energien	Die Massnahme M03 der Energieplanung besagt, dass die Energieplanung in der BNO umgesetzt werden soll. Neu darf der Anteil an fossiler Energie bei Neubauten und Erweiterungen und wesentlichen Anbauten (Aufstockungen, Anbauten) höchstens 20% betragen. Dabei ist der Energiebedarf für die Neubaufäche resp. die Fläche des Anbaus relevant für den Anteil fossiler Energie. Werden Heizungen ersetzt, darf der Anteil an fossiler Energie ebenfalls noch 20% betragen (gilt nur bei Bauten mit Wohnnutzungen). Durch die Reduktion des Anteils fossiler Energie werden CO ₂ Emissionen eingespart und der Klimawandel bekämpft. Der Paragraph wurde von der Energiekommission Frick erarbeitet und vom Gemeinderat behandelt.
§ 46 Raumgrössen	Mindestraumgrössen und Fensterflächen werden neu abschliessend in § 36a BauV definiert. Abs. 1 und 2. werden gestrichen.

§	Änderungen an der BNO
§ 46	<p>Neu ist ab 10 Wohneinheiten ein gemeinsam genutzter Unterflurcontainer zu errichten. Die Gemeinde strebt eine entsprechend einfache, ortsbaulich überzeugende Organisation der Entsorgungsanlagen an.</p> <p>Ausserdem erfolgt die Umsetzung einer Massnahme aus der Energieplanung. Durch Vorgaben zur Gestaltung von Räumen für Velos soll der Veloverkehr gefördert werden. Damit werden die Bestimmungen zu Veloabstellplätzen aus der BauV hinsichtlich der Anordnung, Lage und Gestaltung präzisiert.</p>
§ 48	<p>Umsetzung der Massnahme D3 aus dem KGV: Schrittweise Parkplatzreduktion, Förderung von autoarmem Wohnen.</p> <p>Bei entsprechendem Nachweis ist auch eine autoarme oder sogar gänzlich autofreie Nutzung möglich (§ 55 Abs. 4 lit. c BauG, § 43a BauV). Parkplätze, welche aufgrund eines Mobilitätskonzepts nicht errichtet werden müssen, sind von der Ersatzabgabe befreit. Die Reduktion oder die Befreiung von Pflichtparkfeldern setzen aber hohe Anforderungen an die langfristige Sicherstellung voraus.</p> <p>Die Elektromobilität wird zukünftig an Bedeutung zunehmen. Vorkehrungen bezüglich der Elektromobilität, wie z.B. das Verlegen von Leerrohren und die entsprechenden Zuleitungen, ermöglichen zu einem späteren Zeitpunkt eine schnelle und kostengünstige Erstellung von individuell abrechenbaren Ladestationen. Deshalb wird verlangt, dass zukünftige ab 10 Wohnungen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen getroffen werden (Ausbaustufe B gemäss SIA-Norm 2060).</p> <p>Nach Möglichkeit sind Autoabstellplätze sickerfähig auszuführen. Eine spontane Begrünung mit Pionierpflanzen ist anzustreben. Dies soll dazu beitragen, dass ein angenehmes Mikroklima herrscht, die Bodenversiegelung reduziert wird (vgl. REL S.32) und das Risiko durch Schäden durch Oberflächenabfluss verringert wird.</p> <p>Offene Parkplätze sind vorzugsweise mit standortgerechten Bäumen einzudecken. Dies ist ein Teil der Umsetzung des Ziels der Förderung von Bäumen im Siedlungsgebiet aus dem REL (S.33).</p>
§ 48a	<p>Abstellplätze für Motorräder</p> <p>Für Motorräder sind mindestens 15 % der Pflichtparkplätze für Personenwagen vorzusehen. Motorräder sind bislang nicht geregelt, benötigen jedoch ebenfalls Abstellplätze.</p>
§ 48b	<p>Bewirtschaftung von privaten Parkierungsanlagen</p> <p>Gemäss KGV (S.22) «[...] wird eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung auch der privaten, öffentlich zugänglichen Parkfelder angestrebt mit transparenten, aber nicht zwingend einheitlichen Preisen.» Diese Bestimmung ermöglicht bei mehr als 50 öffentlich benutzbaren privaten Parkfeldern längerfristig die Umsetzung dieses Ziels.</p>
§ 48c	<p>Mobilitätskonzept</p> <p>Eigentümerinnen und Eigentümer von Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Parkfeldern können im Baugesuchsverfahren zu einem Mobilitätskonzept und zu dessen dauernder Umsetzung verpflichtet werden. Dies ist die Umsetzung der Massnahme D2 aus dem KGV. «Um die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll in der BNO eine Empfehlung auf freiwilliger Basis für bestehende mittelgrosse und grosse Betriebe sowie eine Erarbeitungspflicht bei einer Neuansiedlung eines entsprechenden Betriebs festgelegt werden.»</p> <p>Die vorliegende Formulierung entspricht der differenzierten Lösung wie sie bereits im KGV vorgeschlagen wird.</p> <p>Die erzielten Effekte des Mobilitätsmanagements sind periodisch auf die beabsichtigten Ziele hin zu überprüfen. Aufgrund der Rapportierung gegenüber dem Gemeinderat, kann dieser bei Nichterreicherung der Ziele weitergehende Massnahmen einfordern.</p>
§ 49	<p>Dachbegrünung</p> <p>Dachflächen, welche zur Energiegewinnung genutzt werden, sind nicht mehr zu begrünen. Durch die Ergänzung der Ausnahmeregelung soll die Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen erleichtert werden.</p> <p>Durch die Definition einer Mindesthöhe des Substrats von 15 cm wird der Bewuchs der Flächen tatsächlich ermöglicht, damit so auch eine hinreichend kühlende Wirkung erzielt werden kann.</p>

§ Änderungen an der BNO

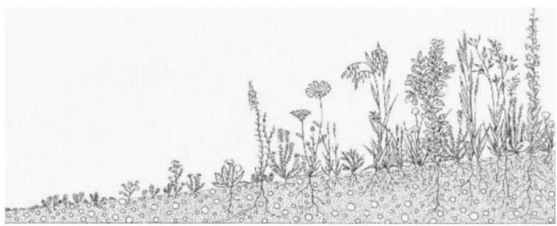
Wuchsformen bei extensiven Dachbegrünungen				
				
Erscheinungsbild	Felsensteppe (nicht geschlossener Bewuchs)	Blumenwiese (nicht geschlossener Bewuchs)	Blumenwiesenartig mit steigendem Anteil an Gräsern	Blumenwiese mit Gräsern, Rasenflächen, Staudenpflanzungen
Schichtdicke (nach erfolgter Setzung)	ab 80 mm	ab 100 mm	ab 120 mm	ab 150 mm
Pflanzenformen	Sedum-Arten, Moose, geringer Anteil Kräuter	Sedum-Arten, Kräuter, geringer Anteil Gräser	Gräser, Kräuter	Gräser, geringer Anteil Kräuter

Abbildung 19 Auszug SIA-Norm 312 Wuchsform je nach Substrathöhe

§ 50 Spiel-, und Aufenthaltsbereiche und Erholungsflächen

Übernahme der Formulierung gemäss Muster-BNO
 Je nach Altersstruktur der Bewohnenden einer Überbauung sind weniger Spielflächen, dafür mehr Aufenthaltsflächen (z.B. Alterssiedlung) erforderlich. Dies ist mit der neuen Formulierung möglich. Die Gemeinden können die jeweiligen Anteile nach den konkreten Bedürfnissen im Gestaltungsplan- oder im Baubewilligungsverfahren festlegen. Gesamthaft müssen die Flächen weiterhin mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

5.3.1 Schutz- und Gestaltungsvorschriften

§ Änderungen an der BNO

§ 51 Ortsbildgestaltung

Die Kriterien für die Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen sind neu abschliessend in § 15e der BauV definiert. Sie entsprechen inhaltlich den bestehenden Kriterien.
 Ausserdem werden die Kompetenzen des Gemeinderats klarer ausformuliert. Er kann neu einen Umgebungsplan verlangen, Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten und die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 52 Aussenraumgestaltung

Bei der Innenentwicklung und der damit bezweckten intensiveren Nutzung von Bauten und Flächen gewinnen Frei- und Aussenräume zunehmend an Bedeutung. Diese sollen daher hochwertig gestaltet und den Anforderungen verschiedener Nutzergruppen entsprechen. Ausserdem sind auch ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Dazu ist folgendes zu beachten:

- Es sind mehrheitlich standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.
- Invasive Neophyten sind nicht gestattet.
- Bei Neu- und wesentlichen Umbauten von Mehrfamilienhäusern ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Die Zielsetzung und Inhalte des Umgebungsplans werden in Abs. 2ter definiert. Zugleich fördert der Paragraph die Umsetzung der Strategieansätze Freiräume aus dem REL (S.32-35)
- Steingärten sind auf untergeordnete Nebenflächen zu beschränken. Sie weisen einen geringen ökologischen Wert auf, wirken im Ortsbild oftmals als Fremdkörper und fördern die Entstehung von Hitzeinseln.

§	Änderungen an der BNO
	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Festlegung einer maximalen Höhe von Einfriedungen auf 1.80 m soll vermieden werden, dass eine unerwünschte Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht. – Streichung Abs. 5 (rechtsgültig): Diese Regelung wird durch § 52c «Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume» ersetzt. Dieser regelt die entsprechenden Anforderungen ausführlich.
§ 52a Gestaltung der Siedlungsränder	<p>Ergänzung der Regelung zur Gestaltung des Ortsbildrandes gemäss Muster-BNO: Bereits in der rechtsgültigen BNO ist ein entsprechender Absatz in § 51 Ortsbildgestaltung enthalten. Die Schaffung eines eigenen Paragrafen stellt die Umsetzung der entsprechenden Ziele aus dem REL (S. 35) dar.</p> <p>Die Wirkung der Siedlungsränder hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. Diese Qualität wird durch Stützmauern geschmälert, weshalb sie vermieden werden sollen. Auch im REL wird festgehalten, dass bebaute Kanten zu vermeiden sind.</p>
§ 52b Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume	<p>Die Formulierung entspricht der Muster-BNO. Der öffentliche Raum, wozu auch Räume im privaten Eigentum gehören können, ist zentral für die Lebensqualität und die interne und externe Wahrnehmung der Gemeinde. Folgende Anforderungen werden gestellt (gekürzt):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Öffentlich zugängliche Freiräume sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten. – Die Gestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen und auf deren übergeordneten Gestaltungsprinzipien und Konzepte abzustimmen. – Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. – Fussgängerinnen und Fussgänger sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Es sind attraktive Aufenthaltsbereiche mit genügend Verweilmöglichkeiten vorzusehen. Das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde ist zu berücksichtigen. – Velofahrerinnen und Velofahrer sollen sicher und möglichst ohne Hindernisse geführt werden. – Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen. <p>Durch diesen Paragrafen wird die Zielsetzung zu Begegnungsorten und Treffpunkten aus dem REL (S.33) ermöglicht. Ausserdem wird damit die Umsetzung der Massnahme D8 aus dem KGV «Anpassung des Strassenraums an die Folgen des Klimawandels und Erhöhung der Aufenthaltsqualität» ermöglicht.</p> <p>Abs 3 und 4 ermöglicht die Umsetzung der Massnahme C1 (Schliessung von Netzlücken des Fuss- und Veloverkehr) aus dem KGV.</p>
§ 53a Schutz vor Oberflächenabfluss	<p>Neuer Paragraf gemäss Muster-BNO. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss Diese Gefährdungskarte ist nicht baurechtlich verbindlich.</p>
§ 54 Einwirkungen	<p>Ergänzung gemäss Muster-BNO. Verboten sind alle schädlichen und nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.</p>
§ 55 Lärmschutz (BNO alt)	<p>Lärmschutzanforderungen sind abschliessend in der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) geregelt. Der Paragraph wird gestrichen.</p>
§ 56 Lichtemissionen	<p>Anpassung in Anlehnung an die Muster-BNO.</p> <p>Präzisierung der Anforderungen, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und unnötige Lichtemissionen, welche die Tierwelt beeinträchtigen, zu verhindern. Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Permanente Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Es sind Vorgaben zu Leuchtreklamen möglich.</p>

§ Änderungen an der BNO

Mit Absatz 5 wird die Beleuchtung der Kirche oder auch anderen Kulturdenkmälern weiterhin ermöglicht.

5.4 Vollzug

§ Änderungen an der BNO

§ 57a Mehrwertabgabe Der Mehrwertabgabesatz wird auf 30 % festgelegt (vgl. Kapitel 3.7.1)

§ 58 Fachgutachten Gemäss aktualisierter Bauverordnung ist bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen nicht mehr zwingend ein Fachgutachten einzuholen. In Frick wurden bisher aber sehr gute Erfahrungen mit Fachgutachten gemacht. Die Gemeinde möchte dies bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen weiterhin zwingend verlangen. Die Auswahl der Person, welche das Fachgutachten erarbeitet, soll durch die Gemeinde erfolgen.

§ 59a Übergangsbestimmung Übergangsbestimmungen gemäss Muster-BNO. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der BNO hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

6 Auswirkung und Zielerreichung

Planungsgrundsätze
Raumplanungsgesetz

Die Gemeinden haben bei der Revision ihrer kommunalen Nutzungsplanungen auf die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG zu achten:

1. Die Landschaft ist zu schonen (Art. 3 Abs. 2 RPG).
2. Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG).
3. Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen (Art. 3 Abs. 4 RPG).

Zur zweckmässigen Umsetzung dieser Planungsgrundsätze werden die Gemeinden gemäss Art. 2 RPV dazu angehalten, die Auswirkungen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten festzustellen und diese aufeinander abzustimmen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsplanung hat die Projektsteuerung, die Planungskommission und der Gemeinderat laufend Interessensabwägungen vornehmen müssen. Wo notwendig wurden weitere Fachmeinungen eingeholt oder zusätzliche Unterlagen zur Beurteilung beigezogen.

6.1 Übereinstimmung mit den Inventaren des Bundes

Mit den in vorliegender Teilrevision vorgesehenen Änderungen wurden keine wesentlichen Inhalte von Bundesinventaren tangiert. Die Änderungen sind grundsätzlich mit deren Zielen vereinbar.

6.2 Auswirkungen auf die Flächennutzung

Das Raumplanungsgesetz verlangt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Im Sinn von Art. 15 RPG darf eine Gemeinde nur so viel unüberbaute Bauzonen aufweisen, wie sie unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale in den nächsten 15 Jahre für die absehbare Bevölkerungsentwicklung braucht. Die Überprüfung der aktuellen Bauzonenreserven erfolgt im Rahmen der nächsten Gesamtrevision, die Änderungen vorliegender Teilrevision unterstützen jedoch die Absicht einer verträglichen, qualitativen Innenentwicklung (vgl. Kap. 3.4.2).

6.3 Umwelt

6.3.1 Lärm und Luft

Die aktuelle Teilrevision bezieht sich primär auf das Kulturland. Durch die getroffenen planerischen Massnahmen sind keine negativen Auswirkungen betreffend Lärm und Luft zu erwarten.

6.3.2 Grundwasser-, Hochwasser- und Gewässerschutz

Ein Teil des Gemeindegebiets von Frick liegt im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung oder auf einem Grundwasserleiter. Es besteht entweder eine mittlere oder eine geringe Grundwassermächtigkeit. Bauten im Grundwasserbereich sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung, GschV), was bei Bauprojekten zu beachten

Kantonales Interessengebiet
für Grundwassernutzung

ist und von der Gemeinde geprüft wird. Die Gemeinde verzichtet darauf, die Lage des mittleren Grundwasserspiegels in den Nutzungsplänen darzustellen.

Hochwasserschutz Da noch Hochwasserschutzmassnahmen in Frick geplant sind, wird gemäss kantonalen Vorgaben das Delegationsmodell verwendet. Die vorliegende Teilrevision führt zu keiner Erhöhung des Schadenpotenzials bezüglich Hochwasser.

Gewässerschutz Der Pflicht des Gewässerschutzes nach Art. 36a GSchG wird mit Einführung der Gewässerräume ausreichend Rechnung getragen.

6.3.3 Lichtverschmutzung

Mit der Ergänzung von § 56 BNO zu den Lichtemissionen hilft die Gemeinde mit, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.

6.3.4 Störfallvorsorge

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) klärt die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung den Einfluss der Planung bezüglich existierender Störfallrisiken ab. Gemäss der Festlegung S 1.8 des Richtplans werden die Störfallrisiken in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sodass die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

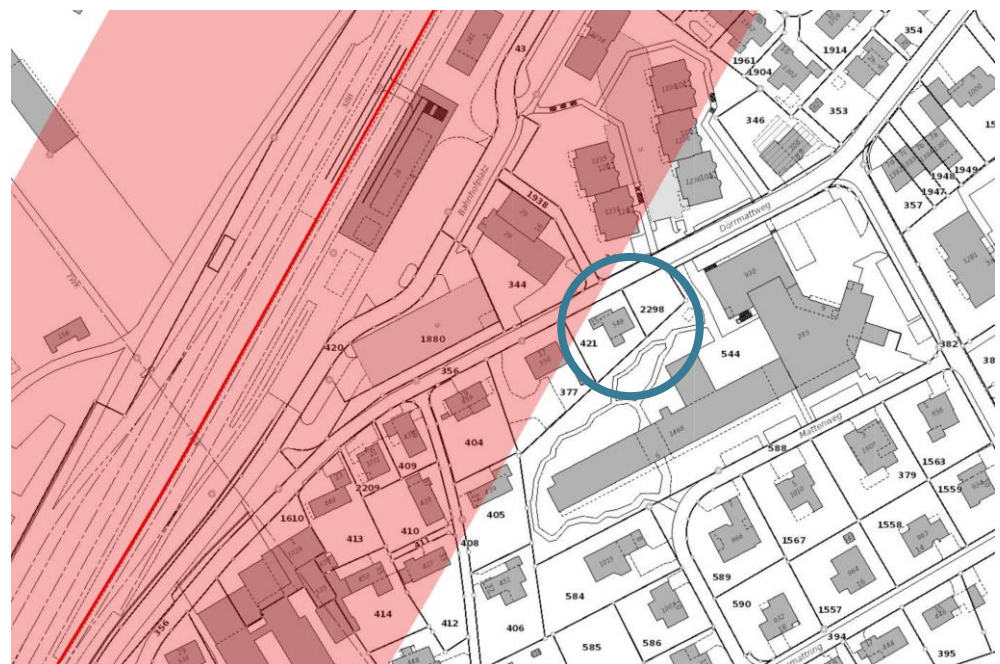


Abbildung 20: Ausschnitt Chemierisikokataster (Quelle: AGIS)

Konsultationsbereich Eisenbahnanlagen

In Frick verläuft entlang der Bahnlinie ein Konsultationsbereich für Eisenbahnanlagen. Die Parzelle Nr. 421, für welche eine Umzonung in die OeBA vorgesehen ist, wird in der nord-westlichen Ecke vom Konsultationsbereich angeschnitten. Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler etc. sind nicht innerhalb des Konsultationsbereichs vorzusehen. Die geplante Erweiterung des Altersheims fällt unter diese Kategorie, jedoch wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der Parzellenform und der geltenden Grenzabstände eine gute Lösung gefunden werden kann,

bei der keine solche Nutzungen in diesem Bereich zu liegen kommen. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts sind die notwendigen Abklärungen hinsichtlich Störfallvorsorge zu treffen und nötigenfalls Massnahmen zu ergreifen.

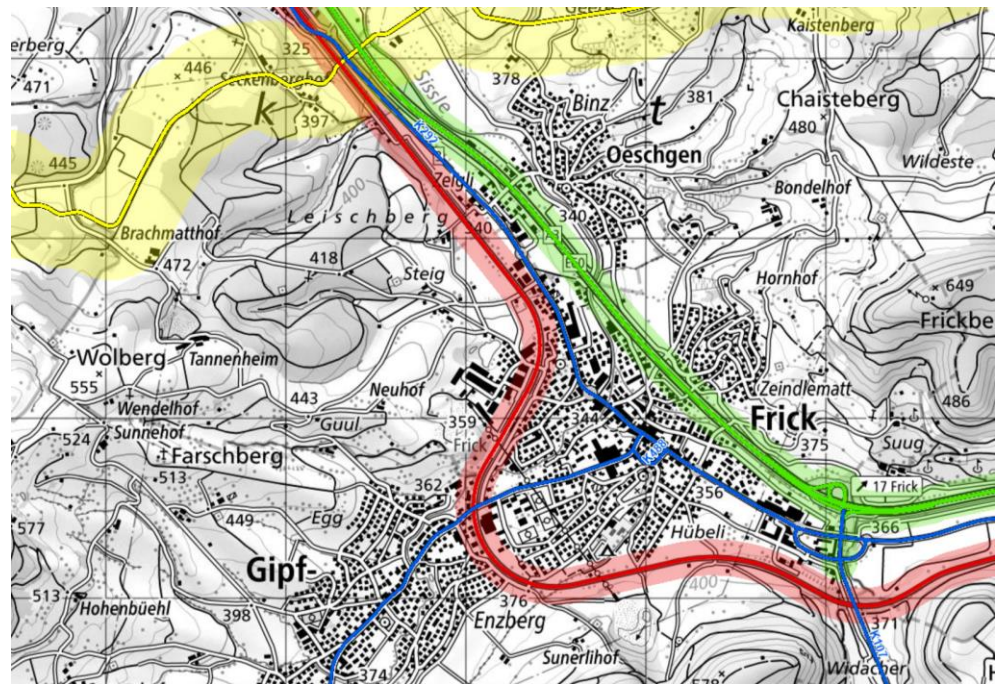


Abbildung 21: Ausschnitt Chemierisikokataster (Quelle: AGIS)

Sonstige Konsultationsbereiche

Entlang der Autobahn verläuft ein weiterer Konsultationsbereich. Ausserdem befindet sich im Gebiet Seckenberg/Brachmatt eine Rohrleitung mit einem Konsultationsbereich. Es sind keine neuen Nutzungen oder Nutzungsintensivierungen in diesen Bereichen geplant.

Die Kantonsstrassen K488 und K292 sind ebenfalls im Chemierisikokataster eingetragen, für diese Anlagen wird jedoch kein Konsultationsbereich ausgewiesen.

6.4 Planbeständigkeit

Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen. Die revidierten Rechtsgrundlagen wie das eidgenössische Raumplanungsgesetz, die Gewässerschutzgesetzgebung, das kantonale Baugesetz und der Kantonale Richtplan und IVHB mit Frist zur Umsetzung bis 2021 machen eine Teilrevison in gewissen Belangen erforderlich. Die revidierte Nutzungsplanung leistet einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit infolge der veränderten Rechtsgrundlagen und deren Anforderungen an die kommunale Planung.

Der heutige Nutzungsplan wurde 2011 durch den Regierungsrat genehmigt und hat somit bereits über 10 Jahre bestand. Beim Kulturlandplan ist eine ganzheitliche Überarbeitung auf der Grundlage des neuen Landschaftsinventars zweckmässig. Im Bauzonenplan werden ausser den erforderlichen Anpassungen, wie z.B. Gewässerzonen im Baugebiet und punktuell zwei Änderungen im öffentlichen Interesse (die Umzonung für das Alterszentrum und die Umlagerung der Bauzone im Bereich des FiBL) keine Änderungen vorgenommen und damit der Bestand der Planungssicherheit gewährleistet.

7 Weiterer Handlungsbedarf

Einige Planungsvorhaben können zum heutigen Zeitpunkt nicht in die Teilrevision einfließen und sind im Rahmen einer nächsten Revision oder ausserhalb der Nutzungsplanung umzusetzen. Zur Gewährleistung der Planungssicherheit sind sie als zukünftige Planungsabsicht nachfolgend aufgeführt:

Siedlungsentwicklung nach Innen

Im REL wurden verschiedene Gebiete für eine Transformation und Neuentwicklung ausgedehnt, welche sich für eine Auf- oder Umzonung oder das Festlegen einer Sondernutzungsplanungsvorschrift eignen. In dieser Revision liegt der Fokus aber nicht auf dem Bauzonenplan. Entsprechend wurden keine Auf- und Umzonungen in den entsprechenden Gebieten vorgenommen. Diese Anpassungen sind Teil einer späteren Revision.

Höhere Bauten (gemäss Wunsch im Gebiet Dampmpark)

Aus der Bevölkerung ging der Wunsch ein, höhere Bauten entlang des Dampmparks planungsrechtlich zu ermöglichen. Grundsätzlich ist die Innenverdichtung, insbesondere an gut erschlossenen Lagen, ein zentrales Anliegen für die weitere räumliche Entwicklung. Dies wurde von der Gemeinde auch im räumlichen Leitbild aufgenommen. Die Schaffung von Gebieten für höhere Bauten ist jedoch nicht Thema der laufenden Teilzonenplanrevision. Aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen (Höhe, Bezug zu anderen Bauten, Einordnung in Umgebung) und der notwendigen Staffelung der baulichen Entwicklung im Gleichschritt mit der Bevölkerungsentwicklung muss für ein solches Vorhaben eine umfassende Betrachtung vorgenommen werden. Hierfür empfiehlt sich die Erarbeitung eines Konzepts für höhere Bauten. Der genaue Planungsprozess ist gemeinsam mit der Gemeinde zu klären und erfolgt ausserhalb der laufenden Teilzonenplanrevision.

Schlüsselgebiet Zentrum (inkl. Geissgasse)

Das Zentrum von Frick inkl. Geissgasse ist für die weitere Entwicklung von Frick von hoher Bedeutung. Entsprechend wird es im REL auch als Schlüsselgebiet bezeichnet. Aktuell steht die Umgestaltung der Hauptstrasse im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts an. Bevor weitere planerische Anpassungen in der Nutzungsplanung vorgenommen werden, wird die Umsetzung des BGK abgewartet. Danach liegt der Fokus unter anderem auf dem Ring Geissgasse. Dort ist eine Entwicklungsstudie angedacht.

Schlüsselgebiet ESP Wohnen Bahnhof / neues Sauriermuseum

Das Gebiet Ziegelei und Bahnhof Nord ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen vorgesehen (Stand Zwischenergebnis). Aktuell geht die Gemeinde davon aus, dass dieser im Gebiet Ziegelei und Bahnhof realisiert werden könnte. Neue Wohnnutzungen sind hier erst längerfristig angedacht, es gilt aber frühzeitig die verschiedenen Interessen und Entwicklungsmöglichkeiten abzuklären und das Areal als Ganzes zu betrachten. Unter anderem bestehen heute bereits Überlegungen zu einem möglichen neuen Standort des Sauriermuseums. Der Gemeinde ist eine qualitätsvolle Entwicklung in diesem Schlüsselgebiet an bester Lage sehr wichtig. Sie nimmt sich diesen Themen in den nächsten Jahren aktiv an. Für die weitere Entwicklung ist die Erstellung eines Entwicklungsrichtplans vorgesehen.

Bereits ab ca. 2025 soll der Bahnhofplatz umgestaltet und ein zeitgemässer Busbahnhof erstellt werden. Die planerischen Überlegungen dazu wurden in der Vertiefungsstudie Bahnhof Frick gemacht.

Gebiet Junge Rebe / ehem. Gipsgrube	Das Gebiet Junge Rebe / ehem. Gipsgrube wurde im REL als «nicht entwickeln» definiert. Das Gebiet wird nicht in dieser Teilrevision behandelt. Bei einer allfälligen Auszonung ist eine kompensatorische Einzonung zu prüfen.
Teilrevision Seckenberg (parallel)	Momentan läuft parallel zur vorliegenden Teilrevision eine eigenständige Teilrevision für das Gebiet um die Deponie Seckenberg. Die beiden Verfahren werden miteinander koordiniert. Für die vorgesehene Erweiterung der Deponie muss, nebst weiteren planungsrechtlichen Abklärungen, eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Um die diversen Anpassungen in der vorliegenden Teilrevision nicht durch eine einzelne, möglicherweise langandauernde Planung zu verzögern, erfolgt die Teilrevision Seckenberg in einem separaten Verfahren.
Längerfristige Anpassung Gefahrenzone	Längerfristig wird unter Berücksichtigung der laufenden Hochwasserschutzmassnahmen die Gefahrensituation neu beurteilt und die Gefahrenkarte angepasst. Mittelfristig wird Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt wird: Basierend auf der Gefahrenkarte werden Hochwassergefahrenzone HWZ 1, HWZ 2 und HWZ 3 ausgeschieden sowie Bereiche mit Restgefährdung bezeichnet. Diese regeln das Mass der Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen hinsichtlich dem Gefahrenpotenzial. Der § 53 BNO wird dann gemäss Muster-BNO angepasst.
Speziallandwirtschaftszone	Die Gemeinde befragt die Landwirtschaftsbetriebe in Frick, ob bei ihnen innerhalb der nächsten Planungsperiode (ca. 15 Jahre) ein Betriebsausbau erfolgen könnte, für welche allenfalls eine Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden werden müssten. Von den neun befragten Landwirtschaftsbetrieben antworteten sechs. Nur bei einem Hof besteht eine entsprechende Entwicklungsabsicht. Die Gemeinde nimmt Kontakt zu diesem Betrieb auf, um die weiteren Schritte zu planen. Die Planung erfolgt jedoch ausserhalb der vorliegenden Teilrevision, da ein solches Verfahren zeitlich nur schwer mit dieser zu koordinieren wäre.

8 Organisation und Planungsablauf

8.1 Projektorganisation

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde durch die, eigens für die Revision konstituierte, Planungskommission im Rahmen regelmässiger Sitzungen ausgearbeitet. Folgendes Team wurden vom Gemeinderat eingesetzt:

- Daniel Suter, Gemeindeammann (Vorsitz)
- Eugen Voronkov, Gemeinderat
- Michael Widmer, Gemeindeschreiber
- Marcel Herzog, Leiter Bau und Umwelt
- Ramona Barone, Leiterin Hochbau
- Katja Deiss / Judith Schmid, Vertreterinnen Langsamverkehr, Elternverein
- Thomas Imhof, Vertreter Landwirtschaft
- Peter Stocker, Vertreter Architektur
- Bernhard Stöckli, Vertreter Gewerbe, Landschaftsarchitekt
- Thomas Zehnder, Vertreter Naturschutz

Während der gesamten Erarbeitung wurde die Gemeinde durch die PLANAR AG für Raumentwicklung (Oliver Tschudin, Andrea Gammeter, Josua Schwegler, Monika Mennel, Nora Farrag und Simon Nussbaumer) unterstützt.

8.2 Planungsablauf

In § 15 des aargauischen Baugesetzes ist das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland festgelegt. Die Teilrevision der Nutzungsplanung Frick wird entsprechend dieser Verfahrensschritte erarbeitet.

Entwürfe der Planungsinstrumente

Gestützt auf verschiedene kantonale und kommunale Grundlagen wurden die Entwürfe der Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) sowie die orientierenden Dokumente (u.a. Planungsbericht) erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden bedarfsweise weitere Wissensträger der Gemeinde beigezogen, so die Landschafts- und Landwirtschaftskommission. Zudem wurden diverse Abklärungen direkt mit den kantonalen Fachstellen vorgenommen.

Regionale Stellungnahme

Der Gemeinderat lud den Regionalplanungsverband Fricktal Regio im Januar 2022 ein, zu den Unterlagen der Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung zu nehmen.

In der schriftlichen Rückmeldung vom 23. Februar 2022 hat die Region auf folgende Punkte hingewiesen:

- Der Planungsverband Fricktal Regio beurteilt die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Frick als stimmig und unterstützt diese. Gerne nimmt Fricktal Regio zu gegebener Zeit auch Stellung zu Nachfolgeplanungen.

- Fricktal Regio begrüsst das Vorgehen der Gemeinde Frick. Die vorgängig zur Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgte Erarbeitung von REL und KGV bauen auf den regionalen Planungsinstrumenten auf.
- Fricktal Regio begrüsst die in der BNO vorgesehenen Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Ermöglichung von autoarmen und - freien Nutzung, Bewirtschaftung von privaten Parkieranlagen, Gestaltungsvorgaben für klimaangepassten und multimodalen Strassenraum) als vorbildlich.
- Fricktal Regio unterstützt, die Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. Dazu gehören das Ermöglichen eines zusätzliche Vollgeschoss im Rahmen eines Gestaltungsplans sowie die Möglichkeit zum Ausbau des Attikageschosses zu einem Vollgeschoss. Bemängelt wird, dass diese zweite Massnahme räumlich nicht differenziert und hinsichtlich der Auswirkungen auf den Verkehr nicht ausreichend abgestimmt ergriffen würden.
- Aus Sicht von Fricktal Regio ist es nicht verständlich, weshalb wichtige Themen aus dem REL, wie die Förderung der Innenentwicklung durch eine Anpassung der Nutzungsmasse und die Inwertsetzung des Bahnhofsumfeldes inkl. Verbindung zwischen Bahnhof und Zentrum, erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.
- Fricktal Regio würdigt die Massnahmen zur Förderung eines angenehmen Siedlungsklimas und der Lebendigkeit von öffentlichem Raum als vorbildlich.
- Fricktal Regio begrüsst die Anpassung des Perimeters der Spezialzone FiBL, weil damit die Weiterentwicklung des weltweit führenden Forschungsinstituts ermöglicht wird.
- Von einer Stellungnahme zum aktualisierten Kulturlandplan sieht Fricktal Regio ab.

Der Gemeinde nimmt die positive Stellungnahme der Fricktal Region dankend zur Kenntnis und kann zu den kritischen Punkten wie folgt Stellung nehmen: Die Massnahme zur Innenentwicklung mit der Ermöglichung eines zusätzlichen Vollgeschosses anstelle eines Attikageschosses ist in allen Wohn- und Mischzonen ausser der Dorfkernzone zulässig. Dank den hohen Qualitätsanforderungen, die bei der Anwendung dieses Bonus gelten (dieselben wie bei einer Arealüberbauung, es wird ein Fachgutachten eingeholt), ist eine weitere räumliche Differenzierung aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig. Die Einzelfallbeurteilung ist zielführender und kann gute Lösungen an geeigneten Orten ermöglichen. Es handelt sich bei dieser Massnahme um einen Anreiz für eine sanfte Innenentwicklung. Diese Massnahme wird zu keiner wesentlichen Änderung der volumetrischen Erscheinung der Gebäude im Vergleich zum bereits heute Erlaubten führen. Auch werden keine grossen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation erwartet. Schliesslich gibt es aktuell keine grösseren Gestaltungsplanpflichtgebiete in Frick mehr, welche noch nicht gebaut/beplant und die verkehrlichen Auswirkungen noch nicht abgeschätzt wurden.

Die Gemeinde verzichtet in der aktuellen Teilrevision bewusst auf grössere und tiefgreifende Innenentwicklungsmassnahmen wie die Anpassung der Nutzungsmasse (Aufzonungen), da der Fokus der Revision auf dem Kulturlandplan sowie der Umsetzung der kantonalen Vorgaben betr. Gewässerräume, Hochwasserschutz und IVBH liegt. Die Vorlage ist damit bereits komplex und soll nicht noch mit Themen aus dem Bereich Siedlung überladen werden. Zudem entsteht aktuell viel neuer Wohnraum u.a. in den Entwicklungsgebieten Lammet (ca. 134 Wohneinheiten bewilligt, Reserve von rund 70 Wohneinheiten), und Blaie (Baugesuchseingabe von ca. 120 Wohneinheiten unmittelbar bevorstehend) und Stöcklimatt (82 Wohneinheiten bewilligt), sodass zurzeit kein Bedarf für zusätzlichen Wohnraum

durch grössere Aufzonungen besteht. Alleine aus den erwähnten Projekten dürfte sich ein Bevölkerungswachstum von rund 750 zusätzlichen Einwohnern ergeben. Bereits sind aus der Bevölkerung denn auch wachstumskritische Äusserungen zu vernehmen. Wie aus aktuellen Beispielen im unteren Fricktal abgeleitet werden kann ist es wichtig, solche Stimmen ernst zu nehmen, um langjährige politische Blockaden bei raumplanerischen Themen vermeiden zu können. Bei grossräumigen Aufzonungen wären auch die verkehrlichen Auswirkungen genauer zu betrachten. Das Gleiche gilt in Bezug auf mögliche Sprunginvestitionen bei der übrigen Infrastruktur (Schulraum, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, etc.).

Kantonale fachliche Stellungnahme

(wird ergänzt)

Mitwirkungsverfahren

(wird ergänzt)

Öffentliche Auflage

(wird ergänzt)

Beschluss und Genehmigung

(wird ergänzt)