



Kanton Aargau
Gemeinde Hellikon

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Bericht zu den Einwendungen

Einwendung der öffentlichen Auflage gemäss § 24 BauG vom 19. August bis am 20. September 2024

Beraten und verabschiedet vom Gemeinderat am 18. Februar 2025

Bearbeitung

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

Oliver Tschudin
Astrid Müller

Ablauf des Einwendungsverfahrens

Die Entwürfe zur Nutzungsplanung der Gemeinde Hellikon lagen in der Zeit vom 19. August bis 20. September 2024 öffentlich auf. In dieser Zeit konnten Betroffene mit einem schützenswerten eigenen Interesse Einwendung gegen die aufgelegten Entwürfe erheben. Jede Einwendung zuhanden des Gemeinderates hatte einen Antrag sowie eine Begründung zu enthalten. Von dieser Einwendungsmöglichkeit haben 19 Personen, Firmen und Interessengruppen Gebrauch gemacht.

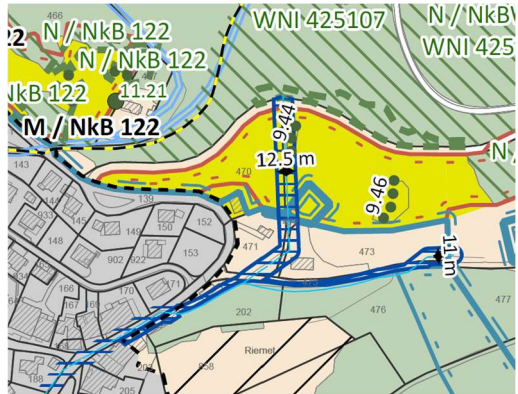
Der Gemeinderat Hellikon hat mit verschiedenen Einwendern Verhandlungen durchgeführt. Anlässlich seiner Sitzung vom 18. Februar 2025 fällte der Gemeinderat die Einwendungsentscheide.

Zum Schutz der Persönlichkeitsrechte wird der Einwendungsbericht anonym verfasst.

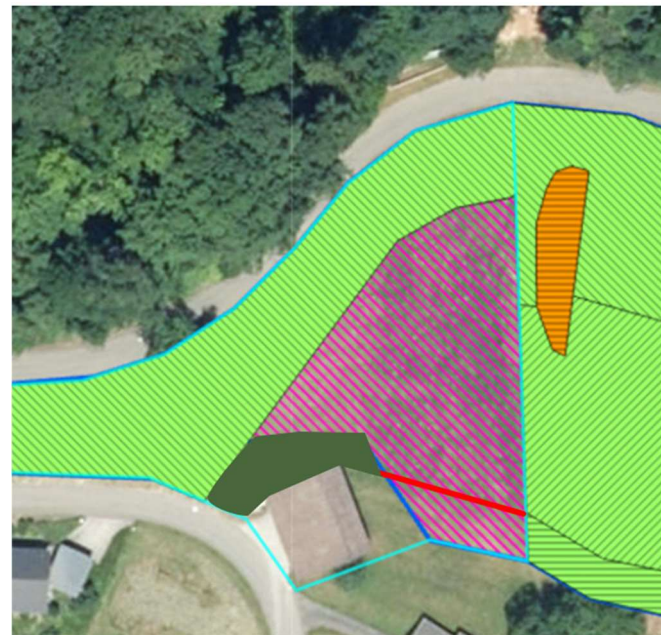
Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
1	Auszonung	<p>Antrag:</p> <p>Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlungs—und Kulturland sei in der Fassung gemäss öffentlicher Auflage nicht zu bewilligen,</p> <p>eventuell seien die beiden Parzellen 124 und 125 in der Bauzone, Wohnzone A, zu belassen</p> <p>subeventuell seien die beiden Parzellen 124 und 125 in der Bauzone, Wohnzone A, zu belassen und zusätzlich mit einer Baupflicht gemäss § 28i f. BauG zu belegen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die beiden Eigentümerinnen hätten ihre Anträge bereits im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gestellt.</p> <p>Beide Eigentümerinnen hätten ihre Parzellen seit Jahren als Bauland versteuert.</p> <p>Beide Parzellen seien innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss Richtplan, in der Wohnzone 2 und voll erschlossen.</p> <p>Zusammenfassend sei festzuhalten, dass beide Parzellen vollständig erschlossen, als Bauland zu qualifizieren und zum Überbauen mit Wohnliegenschaften hervorragend geeignet seien.</p> <p>Die beiden Parzellen seien aufgrund ihrer Grösse und der Lage unmittelbar angrenzend an eine neue Naturschutzzone nicht für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet.</p> <p>Durch die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung sei die Bewirtschaftung zusätzlich eingeschränkt (Lärm, Geruch etc.)</p>	<p><i>Die vorgeschlagene Auszonung ist das Resultat der Auseinandersetzung mit den vorhandenen Bauzonenreserven von Hellikon, welche den erwarteten Bedarf für die kommenden 15 Jahre übersteigen. Alle vorhandenen Reserven wurden deshalb nach vergleichbaren Kriterien (Erschliessung, Lage, Bebaubarkeit etc.) beurteilt und für einen Verbleib in der Bauzone oder eine Auszonung vorgeschlagen.</i></p> <p><i>Aufgrund der eingegangenen Einwendung wurden die durchgeführten Beurteilungen nochmals überprüft. Die bereits ursprünglich vorgeschlagene Auszonung für alle drei Parzellen (123, 124 und 125) wurde dabei bestätigt. An der Auszonung wird festgehalten.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Für beide Parzellen seinen alle fünf Voraussetzungen für eine Zuweisung zur Bauzone gemäss Art. 14 Abs. 4 RPG erfüllt.</p> <p>Beide Eigentümerinnen hätten die Parzellen seit Jahren zum Baulandwert versteuert. Im Falle einer Auszonung behalten sie sich Begehren betreffend materieller Enteignung vor.</p>	
2	Schutzobjekte	<p>Antrag:</p> <p>Das Objekt HEL903, Bäuerlicher Vielzweckbau, Obere Strasse 17, sei aus dem kommunalen Substanzschutz zu entlassen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Liegenschaft sei wie auch HEL904 vollständig entkernt und neu aufgebaut sowie Teile erweitert oder abgerissen worden.</p>	<p><i>Gemäss Rückmeldung der Denkmalpflege wird das Objekt aufgrund der starken Veränderungen (Umbauten) der letzten Jahre aus dem Bauinventar gestrichen. Damit wird auch auf die Unterschutzstellung im Rahmen der Nutzungsplanung verzichtet.</i></p> <p>Die Einwendung wird gutgeheissen.</p>
3	Schutzobjekte	<p>Antrag:</p> <p>Das Gebäude AGV-Nr. 26, Niedermatt 9 sei aus dem Inventar der schützenswerten Objekt zu nehmen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Gebäude sei in den Jahren 1987 bis 1990 umfassend und massgeblich umgebaut worden.</p> <p>Der Ist-Zustand unterscheide sich stark vom Inventarschrieb.</p>	<p><i>Gemäss Rückmeldung der Denkmalpflege wird das Objekt aufgrund der starken Veränderungen (Umbauten) der letzten Jahre aus dem Bauinventar gestrichen. Damit wird auch auf die Unterschutzstellung im Rahmen der Nutzungsplanung verzichtet.</i></p> <p>Die Einwendung wird gutgeheissen.</p>
4	Auszonung	<p>Antrag:</p> <p>Die Parzelle 312 (neu 948) soll in der Bauzone verbleiben resp. der Grünzone zugewiesen werden.</p> <p>Begründung:</p>	<p><i>Der Vorschlag erscheint planerisch sinnvoll. Zudem kann mit der gewünschten Grünzone das planerische Ziel der Freihaltung des grünen Ortsbildhintergrundes ebenfalls erreicht werden.</i></p> <p>Die Einwendung wird gutgeheissen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Die Fläche sei zu klein für eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung, zudem fehle den Eigentümern das entsprechende Wissen sowie die entsprechende Ausrüstung.</p> <p>Die Fläche solle als Biodiversitätsgarten genutzt werden und damit für die Umwelt getan werden und ein Beitrag zur Umweltbildung geleistet werden.</p>	
5	Auszonung	<p>Antrag:</p> <p>Es sei die Parzelle 357 wie bisher vollständig in der Bauzone, Wohnzone B, zu belassen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Einwender beantragte bereits während der Mitwirkung auf die Auszonung sei zu verzichten.</p> <p>Bei der vorgesehenen Massnahme handele es sich entgegen der Aussagen im Planungsbericht um eine Auszonung, da der Bauzonenplan zum Zeitpunkt der Genehmigung unbestrittenmassen dem RPG entsprach.</p> <p>Bei der Massnahme handle es sich um einen schweren Eingriff in die Eigentumsгарantie, zudem bestehe an der Massnahme kein öffentliches Interesse (keine Anweisung zur Reduktion der Bauzonen im Richtplan, Definition als Neubaugebiet im REL, angebliche Emissionen des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebs).</p> <p>Bei einem Festhalten an der Auszonung wäre die materielle Enteignung voll zu entschädigen.</p>	<p><i>Die vorgeschlagene Auszonung ist das Resultat der Auseinandersetzung mit den vorhandenen Bauzonenreserven von Hellikon, welche den erwarteten Bedarf für die kommenden 15 Jahre übersteigen. Alle vorhandenen Reserven wurden deshalb nach vergleichbaren Kriterien (Erschliessung, Lage, Bebaubarkeit etc.) beurteilt und für einen Verbleib in der Bauzone oder eine Auszonung vorgeschlagen.</i></p> <p><i>Aufgrund der eingegangenen Einwendung wurden die durchgeführten Beurteilungen nochmals überprüft. Dabei bestätigte sich, dass sich die Teilfläche der Parzelle 357 nicht für weitere Wohnbauten eignet (Gewässerraum). Sie kann aber als Freifläche für das bereits bestehende Gebäude oder einen allfälligen Ersatz dienen. Die Fläche wird daher der Grünzone zugewiesen.</i></p> <p>Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.</p> <p><i>Anmerkung: Der Bachkataster ist zu aktualisieren</i></p>
6	Diverses	<p>Antrag:</p> <p>Die gemäss beigelegtem Plan rot umrandete Fläche sei nicht der Naturschutzzone zuzuweisen.</p>	<p><i>Bei der genannten Schutzzone handelt es sich um die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>(Anmerkung PLANAR: die eingezeichnete Fläche bezieht sich auf die Fläche ausserhalb der Naturschutzzone von kantonaler Bedeutung).</p> <p>Begründung: Die Weideflächen für den Betrieb des Antragsstellers sind bereits heute sehr eingeschränkt. Mit weiteren Verschärfungen in der Zukunft werden die Weideflächen zu wenig. Zudem wird die Fläche benötigt um zum oberen Stock der Remise zu fahren zu können.</p>	<p><i>Deren Perimeter (rot) ist etwas kleiner, als die nun vorgesehene Naturschutzzone (vgl. nachstehenden Ausschnitt aus dem KLP Stand 3. Vorprüfung):</i></p>  <p><i>Eine Reduktion auf diesen Perimeter wäre planerisch möglich. Damit wäre zumindest die Zufahrt zum Obergeschoss der Remise weiterhin möglich. Gemäss Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen ist eine weitere Reduktion der Schutzfläche nicht möglich.</i></p> <p>Anlässlich der Einwendungsverhandlungen wurden folgende Anpassungen besprochen/vereinbart:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Zulässigkeit einer Beweidung soll über eine Anpassung des Labi-olavertrages gesichert werden (entsprechende Zusage des Kantons liegt vor) – § 18, Abs. 6 BNO soll folgendermassen angepasst werden: ...wobei nach Bedarf abweichende oder weitere, dem Schutzziel... – Um die Zufahrt zum obersten Stock der Remise zu ermöglichen, soll die Abgrenzung der Schutzzone folgendermassen angepasst werden: Fläche südlich der roten Linie wird nicht geschützt, zur Kompensation wird die dunkelgrüne Fläche nördlich der Remise der Schutzzone zugewiesen.

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
7	BNO	Antrag 1:	<p><i>Es ist üblich, dass Baugesuche nach der neuen BNO beurteilt werden, da diese den zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen.</i></p>



Nachtrag zur Sitzung: Gemäss der Empfehlung der kantonalen Fachstelle soll die Fläche neu dem Schutzzonentyp «Extensive Weide» zugewiesen werden. Diese lässt eine ganzjährige extensive schonende Beweidung zu und nicht nur eine Herbstweide. (In der BNO soll dabei von «Standweide» anstelle von «Dauerweide» gesprochen werden). Damit ist für den Einweiner keine Ausnahmegewilligung nach § 18, Abs. 6 notwendig (§ 18, Abs. 6 soll aber trotzdem wie besprochen angepasst werden, da diese Anpassung auch für Einwendung 16 notwendig ist).

Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>§ 56 Abs. 1 BNO sei wie folgt zu formulieren: <i>Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem bisherigen Recht beurteilt.</i></p> <p>Antrag 2:</p> <p>§ 45 Abs. 4 E-BNO sei wie folgt zu formulieren: <i>Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als zwei Drittel der Fassadenlänge.</i></p> <p>Begründung:</p> <p>Die Einwenderin hat am 10. Juni 2024 ein Baugesuch eingereicht, welches noch immer hängig ist. Dieses wurde nach dem alten Recht geplant und soll daher auch nach diesem beurteilt werden.</p> <p>Die Einschränkung der Dachdurchbrüche auf ein Drittel geht weiter als das kantonale Recht. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dies so ist. Die Eigentümer werden unnötig eingeschränkt. Zudem ist die angestrebte gleichmässige Dachlandschaft auch mit mehr Flexibilität bei den Dachdurchbrüchen möglich.</p>	<p><i>Die Dachlandschaft von Hellikon (Ortsbild von nationaler Bedeutung) ist von grosser Wichtigkeit und möglichst ungestört zu erhalten. Zu deren Schutz ist es unerlässlich, die Störungen in Form von Dachfenstern, Durchbrüchen etc. möglichst gering zu halten.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>
8	Diverses	<p>Auf Parzelle 209 wird das Gebäude falsch dargestellt und auf Parzelle 213 fehlen der Schwimmteich und das Gartenräumchen.</p> <p>Antrag 1:</p> <p>Die Ausnützungsziffer soll entfernt werden.</p> <p>Sollte die Ausnützungsziffer beibehalten werden, soll definiert werden, ob die Grünzone an die AZ angerechnet werden darf.</p> <p>Begründung:</p>	<p><i>Dargestellt werden die Daten der amtlichen Vermessung. Wenn die genannten Objekte in diesen fehlen, werden sie nicht abgebildet.</i></p> <p><i>Die AZ regelt nicht nur den Fussabdruck eines Gebäudes, sondern auch seine Kubatur. Eine Streichung der AZ würde eine Erhöhung der Grenzabstände bedingen, was die Nutzung insbesondere von Parzellen mit speziellen Formen weiter erschwert.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>

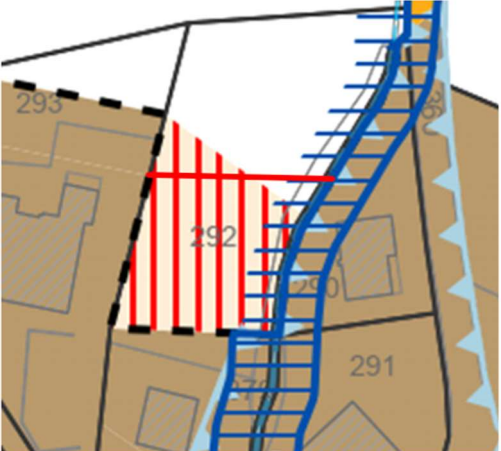
Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Eine Ausnützungsziffer in den Wohnzonen ist nicht zeitgemäss und entspricht nicht dem Bedürfnis verdichteten Bauens. Alternativ wäre eine Grünflächenziffer zu prüfen.</p>	
		<p>Antrag 2: In den Dorfkernzonen sollen überdachte Dacheinschnitte erlaubt sein. Begründung: Wohnraum bedarf zwingend einer Wohnqualität.</p>	<p><i>Die Dachlandschaft von Hellikon (Ortsbild von nationaler Bedeutung) ist von grosser Wichtigkeit und möglichst ungestört zu erhalten. Zu deren Schutz ist es unerlässlich, die Störungen in Form von Dachfenstern, Durchbrüchen etc. möglichst gering zu halten.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>
		<p>Antrag 3: Bauruinen sind identisch § 48 bzw. § 49 zu behandeln. Begründung: Keine Begründung</p>	<p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>
		<p>Antrag 4: Wenn es im Zonenplan eine Sägerei gibt, muss es auch in der BNO eine Gewerbezone Sägerei geben. Begründung: Ansonsten wären diese Gebäude in einem rechtlosen Zustand betreffend Nutzung und Bestand.</p>	<p><i>Für die Gewerbezone Sägerei gilt weiterhin § 13 der alten BNO (vgl. § 58 BNO).</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>
		<p>Antrag 5: Die Übergangsbestimmung § 56 ist folgendermassen anzupassen:... werden nach dem alten Recht beurteilt. Begründung: keine</p>	<p><i>Es ist üblich, dass Baugesuche nach der neuen BNO beurteilt werden, da diese den zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
9	Zonierung Helvetiaweg/Obere Strasse	<p>Antrag 1: Die auf der Parzelle 203 rot eingefärbt Fläche soll neu in die Grünzone aufgenommen werden.</p> <p>Begründung: Ein Verbleib in der Landwirtschaftszone macht keinen Sinn zumal die Parzelle gesamthaft nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich um eine Restfläche an extremer Hanglage, welche landwirtschaftlich gar nicht genutzt werden kann. Zudem befindet sich im rot markierten Bereich ein Gebäude, welches im Zusammenhang mit dem laufenden Bauseuch reduziert wird, aber aufgrund der bestehenden, notwendigen Hangsicherung nicht gänzlich entfernt werden kann. Mit einem Wechsel in die Grünzone würde das bestehende Gebäude in einen korrekten Bestand übergehen, was auch den bestehenden Brunnen betrifft.</p>	<p><i>Die genannte Fläche befindet sich bereits rechtskräftig in der Landwirtschaftszone. Eine erstmalige Zuweisung zur Bauzone (eine solche ist eine Grünzone rechtlich) ist angesichts der bereits zu grossen Bauzonen der Gemeinde Hellikon nicht möglich.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>
		<p>Antrag 2: Die rot umrandete Fläche auf der Parzelle 203 / 205 soll nicht in die Dorfkernzone 1 integriert werden, sondern in die Wohnzone A (Grünzone kann bei AZ zur Wohnzone hinzugerechnet werden).</p> <p>Begründung: Die Einhaltung der Vorschriften der Dorfkernzone 1 (z.B. verdichtetes Bauen, welches auch eine notwendige Parkierung enthält) ist in dieser Hanglage und in einer 2. Bautiefe welche nur von unten, über einen Altbestand, erschlossen werden kann äusserst schwierig zu erreichen. Diese Problematik betrifft auch Parzelle 206, 207 und 208 und sollte entsprechend in Betracht gezogen werden.</p>	<p><i>Diese Fläche bildet gemeinsam mit den angrenzenden Parzellen einen wichtigen Hintergrund für das erhaltenswerte Ortsbild entlang der Oberen Strasse. Eine Bebauung nach den Vorschriften der WA entspricht nicht den erhöhten Anforderungen an eine Bebauung in diesem Bereich.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
10	Auszonung	<p>Antrag:</p> <p>Es soll der Verbleib in der Bauzone der Parzelle 359 entschieden werden.</p> <p>Es soll der Verbleib in der Bauzone der Parzelle 392 entschieden werden.</p> <p>Eventualiter ist dem Einsprechenden im Falle einer Auszonung eine angemessene Entschädigung zu zahlen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Parzelle ist, anders als im Planungsbericht dargestellt, sehr wohl erschlossen und auch bebaubar. Die Exponierung und Beschattung durch den Wald werden angesichts steigender Temperaturen eher zu einem Vorteil. Ein Konflikt bezüglich der Emissionen mit dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb kann ausgeschlossen werden, da sowohl Bauland wie Betrieb dem selben Eigentümer gehören.</p>	<p><i>Die vorgeschlagene Auszonung ist das Resultat der Auseinandersetzung mit den vorhandenen Bauzonenreserven von Hellikon, welche den erwarteten Bedarf für die kommenden 15 Jahre übersteigen. Alle vorhandenen Reserven wurden deshalb nach vergleichbaren Kriterien (Erschliessung, Lage, Bebaubarkeit etc.) beurteilt und für einen Verbleib in der Bauzone oder eine Auszonung vorgeschlagen.</i></p> <p><i>Aufgrund der eingegangenen Einwendung wurden die durchgeführten Beurteilungen nochmals überprüft. Dabei bestätigte sich, dass sich die Parzelle aufgrund der Hanglage und der fehlenden Erschliessung (Gewässerraum) nicht für eine Überbauung eignet. An der vorgeschlagenen Auszonung wird festgehalten.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>
11	Zonierung Parz. 207 und 211	<p>Antrag 1:</p> <p>Das Grundstück LIG Hellikon Nr. 207 sei der Wohnzone A zuzuweisen.</p> <p>Eventualiter sei das Grundstück der Dorfkernzone 2 zuzuweisen</p> <p>Sub-Eventualiter sei festzustellen, dass die vollständige Umzonung des Grundstückes in die Dorfkernzone 1 eine entschädigungspflichtige Auszonung darstellt.</p> <p>Antrag 2:</p> <p>Das Grundstück LIG Hellikon Nr. 211 sei der Wohnzone A zuzuweisen.</p>	<p><i>Anders als vom Einwender ausgeführt, befindet sich die Parzelle 207 durchaus in einem zentralen Gebiet des erhaltenswerten Ortsbildes, und zwar Gebiet 0.2 mit Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Parzelle 211 befindet sich zudem in der Umgebungsrichtung VI mit Erhaltungsziel a. Daraus ergibt sich, dass ein hohes Interesse am Erhalt der Gebäude in diesem Gebiet besteht und die Dorfkernzone 1 die korrekte Zonierung für deren Erhalt ist. Die Bereiche der Umgebungsrichtung VI sind zudem möglichst ungeschmälert als Freiraum zu erhalten. Dies wurde auch bereits im REL so festgehalten.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
	<p>Eventualiter sei das Grundstück der Dorfkernzone 1 zuzuweisen.</p> <p>Sub-Eventualiter sei das Grundstück der Landwirtschaftszone zuzuweisen.</p> <p>Sub-Sub-Eventualiter sei festzustellen, dass die Umzonung des Grundstücks von der Wohnzone in die Grünzone bzw. Landwirtschaftszone eine entschädigungspflichtige Auszonung darstellt.</p> <p>Antrag 3:</p> <p>Die in § 15 BNO vorgesehene Grünzone sei der Nichtbauzone zuzuweisen und die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sei auf dieser Basis vollständig zu überarbeiten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die beiden Grundstücke sind durchgehend nutzbar, da der Helvetiaweg noch nicht realisiert wurde.</p> <p>Beim Helvetiaweg handelt es sich gemäss Strassenrichtplan der Gemeinde um eine Erschliessungsstrasse.</p> <p>Die beiden Grundstücke befinden sich heute in der Kernzone und Wohnzone B bzw. in der Wohnzone B.</p> <p>Die beiden Grundstücke befinden sich gemäss ISOS nicht in einem zentralen Gebiet. Die beiden Parzellen sind zudem von der Hauptstrasse aus nicht sichtbar und grenzen direkt an die Landwirtschaftszone und den Wald, was gemäss den Grundsätzen von Art. 14 ff RPG nicht haltbar ist. Eine Zuweisung zur Dorfkernzone ist unverhältnismässig, da mit den strikten Vorschriften gemäss § 9 BNO sogar Gartengestaltungen mittels Fachgutachten beurteilt werden müssten.</p>	 <p><i>Es ist zudem nicht nachvollziehbar, warum es sich bei der Grünzone um eine Nichtbauzone handeln soll. Entscheidend für diese Unterscheidung ist nicht nur die zulässige Bautätigkeit, sondern auch die weiteren zulässigen Nutzungen wie Gartennutzung etc. Solche wären in einer Nichtbauzone nicht zulässig.</i></p> <p><i>Die Parzelle 207 befindet sich in der Dorfkernzone 1, in welcher keine AZ existiert. Eine Übertragung der AZ ist daher nicht möglich, aber auch nicht notwendig.</i></p> <p><i>Die Gemeinde hat sich ausserdem mehrmals bemüht den Helvetiaweg zu realisieren und damit die Erschliessung der angrenzenden Parzellen sicherzustellen. Diese Bemühungen wurden aber von den betroffenen Grundeigentümern abgelehnt.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Bei der vorgeschlagenen Grünzone handelt es sich nicht um eine Bauzone, sondern eine Nichtbauzone, da eine Bautätigkeit nicht möglich ist und nur Kleinbauten zulässig sind, die der Nutzung der Grünzone dienen.</p> <p>Da die Grünzone zu den Nichtbauzonen gehört, geht die vorliegenden Gesamtrevision von einer völlig falschen Ausgangslage aus und ist vollständig zu überarbeiten.</p> <p>Das Grundstück 207 ist in der Bauzone zu belassen, da es bereits heute gemeinsam mit 211 als eine Parzelle genutzt wird und die Ausnutzung von 207 auch auf 211 übertragen werden könnte.</p> <p>Die im Planungsbericht genannte fehlende Erschliessung beruht auf einem Versäumnis der Gemeinde, welche gemäss § 33 BauG verpflichtet ist Bauzonen zu erschliessen und daher den Helvetiaweg hätte erstellen müssen.</p>	
12	Diverses	<p>Antrag 1: Parzelle 302 (E2) und Parzelle 292 (E1) sind in der Bauzone zu belassen und nicht in die Landwirtschaftszone umzuzonen</p> <p>Antrag 2: Gebäude Nr. 41 (Riederweg 3) ist aus dem Bauinventar für Bauten mit kommunalem Schutz herauszunehmen.</p> <p>Begründung: 302: In der Nachbarschaft hat es bereits Bauten, oberhalb zwei neue EFH und auf der nördlichen Parzelle 200 einen Wohnblock mit 11 Wohnungen. Zudem verbleibt Parz. 301 in der Bauzone, obwohl die Ausgangslage bezüglich Erschliessung etc. vergleichbar ist.</p>	<p><i>Die Parzelle 302 sowie die angrenzenden Parzellen 303, 304 und 305 bilden einen wichtigen Hintergrund für das Ortsbild von Hellikon (vgl. auch REL). Zudem sind die Parzellen nicht vollständig erschlossen und aufgrund der steilen Hanglage nur schwer zu bebauen.</i></p> <p><i>Das Ziel der Freihaltung von Bebauung kann auch mit einer Grünzone erreicht werden. Zudem haben damit die Eigentümer die Möglichkeit die Fläche als ergänzenden Freiraum zu ihrem Wohngebäude zu nutzen. Parzelle 302 sowie die Teilfläche auf Parzelle 292 sollen daher der Grünzone zugewiesen werden.</i></p> <p><i>Das Objekt HEL929 (Riederweg 3) wurde im Rahmen der Neuaufnahmen zum kommunalen Bauinventar als schutzwürdig beurteilt. Die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten für die Eigentümern überwiegen nicht das öffentliche Interesse am Erhalt dieses Zeitzeugen. Zudem ist die Gemeinde bereit die Eigentümer bei einem geplanten Umbau durch entsprechende Beratung etc. zu unterstützen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>292: der bestehende Pferdestall und könnte nicht mehr vergrössert werden und ein Reitplatz könnte auch nicht erstellt werden.</p> <p>Das Gebäude Riederweg 3 wurde bisher so belassen, weil es der Eigentümerschaft gefällt. Sie möchte aber frei sein in der Gestaltung. Zudem würde eine Unterschutzstellung den Wert bei einem Verkauf deutlich mindern.</p>	<p><i>Anlässlich der Einwendungsverhandlungen wurden folgende Anpassungen besprochen/vereinbart:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Der Verbleib von HEL929 als Schutzobjekt wird akzeptiert.</i> – <i>Die Zuweisung von Teilflächen der Parzellen 302 und 292 zur Grünzone wird akzeptiert.</i> – <i>Der Bauzonenplan für Parzelle 292 soll flächengleich folgendermassen angepasst werden:</i>
			
			<p><i>Um die Nutzung als Weide und Reitplatz rechtlich zu sichern, soll diese in der BNO explizit ergänzt werden:</i></p>
			<p><u>§15</u></p>
			<p><u>Grünzone G</u></p>
			<p>¹ <u>Die Grünzone G dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung sowie der Erholung dem Uferschutz.</u> <u>Die im Bauzonenplan längs dem Möhlinbach bezeichnete Grünzone weist zum Fliessgewässer eine Breite von 6 m ab Grenze der Gewässerparzellengrenze auf (gesetzlicher Gewässerabstand).</u></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
			<p>² Die Grünzone ist von Bauten freizuhaltenIn der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind (Schopf, Gartenhaus usw.), bewilligt werden. <u>Die ganzjährige Beweidung sowie die Nutzung als Reitplatz sind zulässig.</u> Sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut einpassen und bedürfen einer Baubewilligung.</p> <p>³ Baumbestände, Hecken oder sonstige das Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente sind zusollen soweit möglich erhalten, bzw. zuersetzt werden.en.</p> <p>Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.</p>
13	Auszonung	<p>Antrag: Die Grundstücke LIG Hellikon Nr. 303, 304 und 305 seien nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen, stattdessen seien sie in der Wohnzone A zu belassen.</p> <p>Eventualiter sei festzustellen, dass die Zuweisung der Grundstücke zur Landwirtschaftszone eine entschädigungspflichtige Auszonung ist.</p> <p>Begründung: Entgegen der Aussagen im Planungsbericht sind die Bauzonen ausreichend erschlossen. Dies hat der Gemeinderat auch bestätigt durch die erteilten Baubewilligungen für die beiden neuen Einfamilienhäuser auf den Parzellen 312 und 948. Mit Schreiben vom 12. Juni 2023 gelangte die Einwenderin 2 an die Gemeinde und verlangte eine Gleichbehandlung zu den beiden bewilligten EFH auf den Parzellen 312 und 948. Der</p>	<p><i>Die Bauzonenreserven von Hellikon übersteigen den gemäss RPG vorgesehenen Bedarf für die kommenden 15 Jahre. Die Gemeinde hat daher alle vorhandenen Reserven systematisch überprüft und unter anderem die Parzellen 303, 304 und 305 zur Auszonung vorgeschlagen.</i></p> <p><i>Das Gebiet wird bereits im ISOS als Umgebungsrichtung II mit Erhaltungsziel ab (Erhalt als Freiraum) als wichtige Grünfläche im Hintergrund des erhaltenswerten Ortsbildes definiert. Dies wird auch im REL der Gemeinde Hellikon unterstrichen.</i></p> <p><i>Das Ziel der Freihaltung von Bebauung kann auch mit einer Grünzone erreicht werden. Zudem haben damit die Eigentümer die Möglichkeit die Fläche als ergänzenden Freiraum zu ihrem Wohngebäude zu nutzen.</i></p> <p>Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Gemeinderat kündigte daraufhin die Verhängung einer Planungszone an, sofern für die Parzellen ein Baugesuch eingereicht werden sollte.</p> <p>Mit dem Bau der beiden neuen EFH ist der postulierte Grünraum im Hintergrund des schützenswerten Ortsbildes deutlich geschwächt worden. Zudem ist nicht nachvollziehbar warum in einer Gemeinde wie Hellikon mit einer grossen Nähe zu Wald und naturnahen Bereichen eine Grünzone festgelegt werden soll.</p> <p>Die geplante Auszonung widerspricht dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens und führt zu einer Landwirtschaftsfläche, die nur über die verbleibende Bauzone zu erschliessen wäre.</p>	
14	Grünzone	<p>Antrag:</p> <p>Auf die Grünzone auf Parzelle 176 sei zu verzichten. Die gesamte Parzelle 176 sei der Kernzone zuzuweisen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Grünzone auf Parzelle 176 ist nicht durchsetzbar, da hier bereits zwei bewilligte Gebäude stehen. Zudem sind in Hellikon ausreichend Bäume etc. vorhanden.</p>	<p><i>Die Grünzone stellt ein wichtiges Element des Ortsbildes, des Mikroklimas und auch der ökologischen Vernetzung dar. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist sie aber nicht durchsetzbar. Die als Grünzone vorgesehene Fläche soll daher der Wohnzone WA zugewiesen werden.</i></p> <p>Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.</p>
15	Grünzone Maienrain	<p>Antrag 1:</p> <p>Die vorgesehene Fläche, die dem gesetzlichen Waldabstand für Bauten (18 m) entspricht, sei nicht in die Landwirtschafts-, sondern Grünzone einzuweisen.</p> <p>Antrag 2:</p> <p>Da aus den Auflageplänen für den Antragssteller nicht zweifelsfrei ersichtlich, sei amtlich/rechtlich zweifelsfrei sicher zu stellen, dass die beantragte Grünzone zwischen Waldgrenze</p>	<p><i>Da die Fläche gemäss Auskunft des Einwenders bereits bebaut ist, erscheint eine Zuweisung zur Grünzone sinnvoll. Da sich die Fläche rechtskräftig mehrheitlich in der Bauzone befindet, würde dies auch nicht die Bauzonenfläche der Gemeinde erweitern.</i></p> <p><i>Im Sinne der Gleichbehandlung sollen auch bei den angrenzenden Parzellen 216, 235, 236, 923 und 926 die Zwischenbereiche zwischen Bauzone und Wald der Grünzone zugewiesen werden.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>und Baulinie an allen Stellen eine dem gesetzlichen Waldabstand für Bauten entsprechende Breite von maximal 18 m aufweist.</p> <p>Begründung: Eine Zuweisung erscheint nicht zweckdienlich, da die Fläche steil und schwer zugänglich und somit kaum bewirtschaftbar ist. Zudem ist die Fläche bereits durch bewilligte Stützmauer und einen Wassertank bebaut.</p>	<p>Die Einwendung wird gutgeheissen.</p> <p><i>Wie vorgeschlagen wird auch die Zonierung der Parzellen 216, 235, 236, 923 und 926 angepasst.</i></p>
16	Landschaftsschutzzone, Naturschutzzonen	<p>Antrag 1: Die Landschaftsschutzzone ist auf der gesamten Gemeindefläche aufzuheben. Oder sämtliche Gebäude in der Landschaftsschutzzone sind mit «L» zu bezeichnen.</p> <p>Begründung: Art. 19 / Absatz 4 sieht vor, dass nur an den mit «L» bezeichneten Standorten, Bauten und Anlagen zeitgemäss erhalten, erneuert und ausgebaut werden. Wenn nicht alle Bauten zeitgemäss unterhalten werden dürfen, drohen in absehbarer Zeit viele Bauruinen, welche unschön für die Landwirtschaft wären.</p> <p>Antrag 2: Die Fromentalwiesen sollen nicht nur von «Rindvieh» sondern auch durch «Pferde» beweidet werden können.</p> <p>Begründung: Kantonale Bewirtschaftungsverträge lassen eine Beweidung durch Pferde zu. Hier würde eine gesetzliche Unstimmigkeit</p>	<p><i>Die Landschaftsschutzzone entspricht der grundeigentümergebundenen Umsetzung der Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan. Die Gemeinde ist zu deren Umsetzung verpflichtet. Die Festlegung von Siedlungseiern («L» im Plan) ist nur für die Bauten und Anlagen aktiver Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Alle anderen Bauten haben Besitzstand und dürfen gemäss dem vom Einwender zitierten § 68 Abs. 1 lit. b BauG) unterhalten werden.</i></p> <p><i>Die Gemeinde hat basierend auf dem Mitwirkungsbeitrag des Einwenders eine Erweiterung der zulässigen Beweidung beim Kanton eingegeben. Diese wurde abgelehnt, weil sich unter den betroffenen Fromentalwiesen auch Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung befinden.</i></p> <p><i>Die Bestimmung für die Fromentalwiesen soll daher beibehalten werden. Gemäss Auskunft des Kantons besteht aber die Möglichkeit individuell eine abweichende Vereinbarung mit dem Kanton (Programm Labiola) oder der Gemeinde gemäss § 19 Abs. 6 BNO zu treffen, sofern sie vereinbar mit dem Schutzziel sind (§ 11 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD], Art. 8 TwwV).</i></p> <p>Anlässlich der Einwendungsverhandlungen wurden folgende Anpassungen besprochen/vereinbart:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Zulässigkeit einer Beweidung durch Islandpferde soll über eine Anpassung des Labiolavertrages gesichert werden (entsprechende Zusage des Kantons liegt vor)</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>entstehen, wenn in der BNO nicht das gleich gilt wie in den kantonalen Bewirtschaftsverträgen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – § 18, Abs. 6 BNO soll folgendermassen angepasst werden: ...wobei nach Bedarf abweichende oder weitere, dem Schutzziel... – Für § 19, Abs. 3 BNO soll folgende Ergänzung geprüft werden: Der Unterhalt der bestehenden Schöpfte muss gewährleistet sein. <p><i>Fachliche Beurteilung der besprochenen Ergänzungen/Anpassungen: Die Anpassungen des Labiolavertrages sowie von § 18, Abs. 6 sind sinnvoll und mit den zuständigen Fachstellen bereits besprochen. Zusätzlich zu den bereits besprochenen Anpassungen soll gemäss Vorschlag der kantonalen Fachstelle in § 18 durchgehend die Formulierung «mit Rindern» verwendet werden.</i></p> <p><i>Die Ergänzung von § 19, Abs. 3 BNO ist nicht notwendig. Alle bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten unterstehen der kantonalen Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG). Diese lässt einen zeitgemässen Unterhalt und Erneuerung zu, sofern dies nicht durch die kommunalen Vorschriften weiter eingeschränkt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Diese Bauten dürfen sogar angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen.</i></p> <p>Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.</p>
17	Ausklammerung Sagi	<p>Antrag: Die Nutzung des Sagi-Areals soll in der BNO-Revision mit einbezogen werden. Das Sagi-Areal soll Gewerbezone werden.</p> <p>Begründung:</p>	<p><i>Es hat sich im Verlaufe der Gesamtrevision gezeigt, dass die zukünftige Entwicklung der Sagi weitere Abklärungen braucht, da es sich um ein für die Entwicklung des Dorfes sehr wichtiges Gebiet handelt. Die für die Umzonung notwendigen Abklärungen würden den Rahmen der Gesamtrevision sprengen. Daher wird das Gebiet von der Gesamtrevision ausgenommen.</i></p> <p><i>Für eine gewerbliche Nutzung besteht gemäss Abklärungen der Gemeinde in Hellikon momentan kein Bedarf. Zudem stellt die Lage der Sagi in unmittelbarer Nähe zum Ortsbild von nationaler Bedeutung hohe Anforderungen an die Gestaltung eventueller Neubauten. Diese führen zu</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Es ist nicht ersichtlich, warum so ein grosser Teil des Dorfes nicht in der BNO berücksichtigt wird, obschon man nach Aussagen des Gemeinderates genau weiss, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine grosse Überbauung geplant ist.</p> <p>Das Sagi-Areal wäre eine wichtige und richtige Möglichkeit i Dorf eine Gewerbezone zu realisieren, weshalb es in der BNO zu diesem Ziel berücksichtigt werden sollte.</p>	<p><i>erhöhten Baukosten, welche für einen Gewerbebetrieb nicht von Interesse wären.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>
18	Nichteinzonung, Kleinstbauzonen	<p>Antrag: Die Parzelle 552 sei in der Bauzone zu belassen und der Dorfkernezone 2 zuzuweisen.</p> <p>Begründung: Die Parzelle liegt heute in der Kernzone sowie in der Wohnzone 2 (Anmerkung PLANAR: die 56 m2 in der Wohnzone 2 beruhen auf einer Ungenauigkeit der im ÖREB hinterlegten Geodaten). Die Fläche in der Kernzone solle der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, da Kleinstbauzone nicht mehr bundesrechtskonform seien. Beim Grundstück der Einwenderin handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bebaute Fläche. Dieses ist damit anders zu behandeln als unüberbaute Reserven am Bauzonenrand. Hellikon sei keine der gemäss Richtplanbeschluss 2015 zur Reduktion der Bauzonengrösse verpflichteten Gemeinden Das Haus der Einwenderin sei gemäss ISOS Bestandteil des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone ohne Interessenabwägung widerspreche dem ISOS.</p>	<p><i>Gemäss Rücksprache mit dem Kanton handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Zuweisung zur Dorfkernezone 2 nicht um die Fortschreibung einer bestehenden Zonierung, sondern eine Änderung des Bestandes (von Erhalt zu Entwicklungsmöglichkeit).</i></p> <p><i>Die Fläche soll daher in der Bauzone verbleiben und wieder der Dorfkernezone 1 zugewiesen werden.</i></p> <p>Die Einwendung wird gutgeheissen.</p> <p><i>Im Sinne der Gleichbehandlung wird auch Parzelle 386 wieder der Bauzone zugewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Kleinstbauzonen seien gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zulässig, sofern sie nur geringfügige Erweiterungen bereits bestehenden Gebietes oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten zulassen und auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruhen.</p> <p>Allein der räumliche Abstand von rund 65 zum Rand der Kernzone müsse nicht zu einer Auszonung führen.</p> <p>Es stehe nicht die Schaffung einer neuen Kleinstbauzone sondern die Fortführung der bestehenden Situation zur Diskussion.</p> <p>Bei der Zuweisung zur Landwirtschaftszone handle es sich ausserdem um eine Auszonung.</p>	
19	Grünzone	<p>Antrag: Grundstück 93 sei komplett in der Bauzone zu belassen. Das bestehende Bauland um 5 Meter gegen die Grünzone zu verbreitern.</p> <p>Begründung: Das restliche Baulandgrundstück ist zu klein, um darauf ein Haus zu bauen.</p>	<p><i>Die Parzelle 93 weist eine Fläche von 1036 m² auf. Rund 480 m² davon verbleiben in der Wohnzone A. Selbst unter Beachtung der einzuhaltenen Grenzabstände gegenüber den Nachbarparzellen bleibt eine ausreichend grosse Fläche, um ein Haus zu erstellen. Die Fläche in der Grünzone steht zudem für Gartennutzungen zur Verfügung.</i></p> <p><i>Eine Vergrösserung der Bauzone um 5 m würde zu einer schwierig nachvollziehbaren Abgrenzung zwischen Bau- und Grünzone führen und ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll.</i></p> <p><i>Die Abgrenzung der Grünzone wird anlässlich der Einwendungsverhandlung akzeptiert.</i></p> <p>Die Einwendung wird abgewiesen.</p>