



Kanton Aargau
Gemeinde Hellikon

Gesamtrevision 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

Astrid Müller, MAS ETH Raumplanung, CAS Akustik FHNW, MA Geographie

Petra Brodmann, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Gründe für eine Gesamtrevision	5
1.2	Bestandteile der Vorlage	5
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1	Nationale Grundlagen	7
2.2	Kantonale Grundlagen	7
2.3	Regionale Grundlagen	10
2.4	Kommunale Grundlagen	11
3	Analyse	15
3.1	Siedlung	15
3.2	Verkehr	20
3.3	Natur und Landschaft	20
3.4	Klima	21
4	Zentrale Sachthemen	23
4.1	Ortsbildschutz	23
4.2	Siedlungsentwicklung nach Innen	28
4.3	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	33
4.4	Bedarf an Arbeitszonen	34
4.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	34
4.6	Weitere Themen	35
5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	42
5.1	Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten	42
5.2	Änderungen innerhalb des Baugebiets	42
5.3	Änderungen im Kulturland und im Wald	48
5.4	Schutzobjekte	54
5.5	Festlegen der Gewässerräume	57
5.6	Hochwasserschutz	60
5.7	Fruchtfolgeflächen	61
5.8	Massnahmen zur Klimaanpassung	61
6	Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung	62
6.1	Revision der kantonalen Bauverordnung 2021	62
6.2	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	62
6.3	Raumplanung	62
6.4	Zonenvorschriften	63
6.5	Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung	65
6.6	Definitionen	66
6.7	Bauvorschriften	66

6.8	Schutzvorschriften	67
6.9	Umweltschutz	67
6.10	Vollzug und Verfahren	67
6.11	Schluss- und Übergangsbestimmung	68
7	Zielerreichung und Auswirkungen	69
7.1	Übereinstimmungen mit den übergeordneten Planungen	69
7.2	Handlungsprogramm Innenentwicklung	71
7.3	Auswirkungen der Planung	72
8	Weiterer Handlungsbedarf	73
9	Organisation und Verfahren	74
9.1	Projektorganisation und Beteiligte	74
9.2	Planungsverfahren	75

1 Ausgangslage

1.1 Gründe für eine Gesamtrevision

Planungshorizont erreicht

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren zeitlichen Horizont erreicht haben. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne alle 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die nachfolgend aufgeführten Beschluss- und Genehmigungsdaten der Nutzungsplanung Hellikon zeigen, dass der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist:

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP)	14. Dezember 1990	9. Mai 1995
Kulturlandplan (KLP)	14. Dezember 1990	9. Mai 1995
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	11. Juni 2010	8. Dezember 2010

Veränderte
Rechtsgrundlage

Seither wurden übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen revidiert und führen zu Anpassungsbedarf in der kommunalen Nutzungsplanung. Dies sind auf Bundesebene das Raumplanungsgesetz und das Gewässerschutzgesetz, auf kantonaler Ebene der Richtplan und das Baugesetz inkl. Bauverordnung. Letztere wurden im Hinblick auf den Beitritt des Kantons Aargau zum Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überarbeitet und verpflichten die Gemeinden, ihre kommunalen Nutzungsplanungen ebenfalls auf die IVHB-Begriffe anzupassen.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende grundeigentümerverbindliche Bestandteile:

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

Ergänzend dazu dienen nachfolgende Bestandteile der Information und Erläuterung:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Bauzonen im Massstab 1:2'500
- Änderungsplan Kulturland im Massstab 1:5'000
- Räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2040
- Bauinventar Gemeinde Hellikon, Aktualisierung 2019
- Landschaftsinventar Hellikon, Aktualisierung 2022

Planungsbericht nach
Art. 47 RPV

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist der vorliegende Planungsbericht eine zwingende Aufgabe der Nutzungsplanung. Er soll aufzeigen, wie die Nutzungsplanung von Hellikon 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 Interessenabwägungen 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 Gesamtrevision Stellung nehmen können. Er richtet sich auch an die kantonalen Behörden als Genehmigungsorgan, um die beabsichtigten Änderungen zu erläutern und zu begründen. Und er ist eine wichtige Grundlage für die Gemeindeversammlung als beschliessendes Organ der Nutzungsplanung.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Nationale Grundlagen

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Raumplanungsverordnung (RPV) sind gesetzliche Grundlagen und wichtige Planungsinstrumente auf Bundesebene, um raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können.

Raumplanungsgesetz

Das Raumplanungsgesetz definiert dabei die zulässige Grösse der Bauzonen.

Art. 15 Bauzonen

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

Die Nutzungsplanung von Hellikon wurde ausserdem mit den Sachplänen des Bundes abgestimmt.

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)
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)

2.2 Kantonale Grundlagen

Die Nutzungsplanung von Hellikon ist an die geänderte kantonale Gesetzgebung und die geänderten Planungsinstrumente anzupassen.

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Seine Ziele und Inhalte sind gemäss den Festlegungen im Richtplantext grundeigentümergebunden 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.

Hellikon als Gemeinde im Kernraum Landschaftsentwicklung

Gemäss kantonalem Raumkonzept befindet sich Hellikon im Kernraum Landschaftsentwicklung. Dafür gelten folgende Grundsätze:

- Wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart
- Hoher Landschafts-, Erholungs- und Freizeitwert
- Die Räume dienen der zeitgemässen land- und forstwirtschaftlichen Produktion, welche mit einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung abgestimmt wird
- Nichtlandwirtschaftliche Bauten und Zerschneidung durch Infrastrukturanlagen sind zu vermeiden

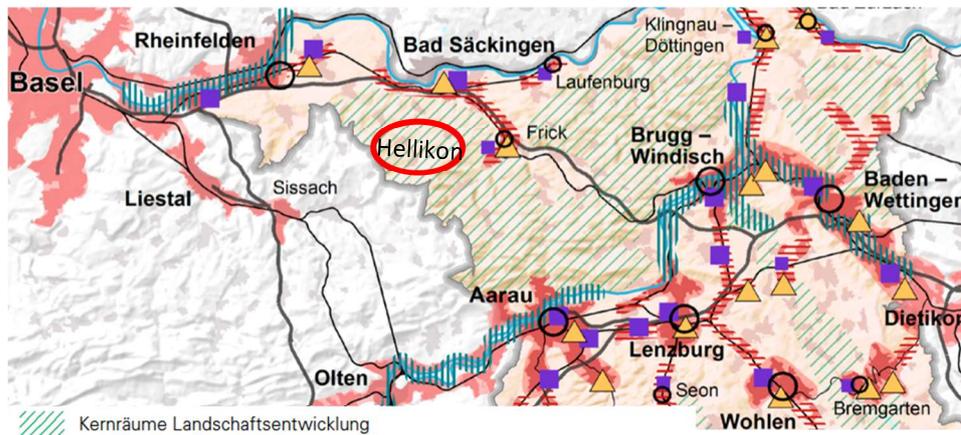


Abbildung 1: Raumkonzept Aargau (Quelle: BVU)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er trifft räumliche Festlegungen für die Siedlungsgebiete (Ausmass und Begrenzung). Ferner zeigt er auf, wo in Hellikon Fruchtfolgeflächen bestehen. Diese Flächen sind für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung, da es sich um gut zu bewirtschaftendes und qualitativ bestgeeignetes, ackerfähiges Kulturland handelt. Weitere wichtige planerische Festsetzungen sind:

- Schützenswertes Ortsbild von Hellikon (symbolische Darstellung)
- Landschaft von kantonaler Bedeutung (grüne Schraffur)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (dunkelgrün / schwarze Schraffur)
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung (blaue Linie)

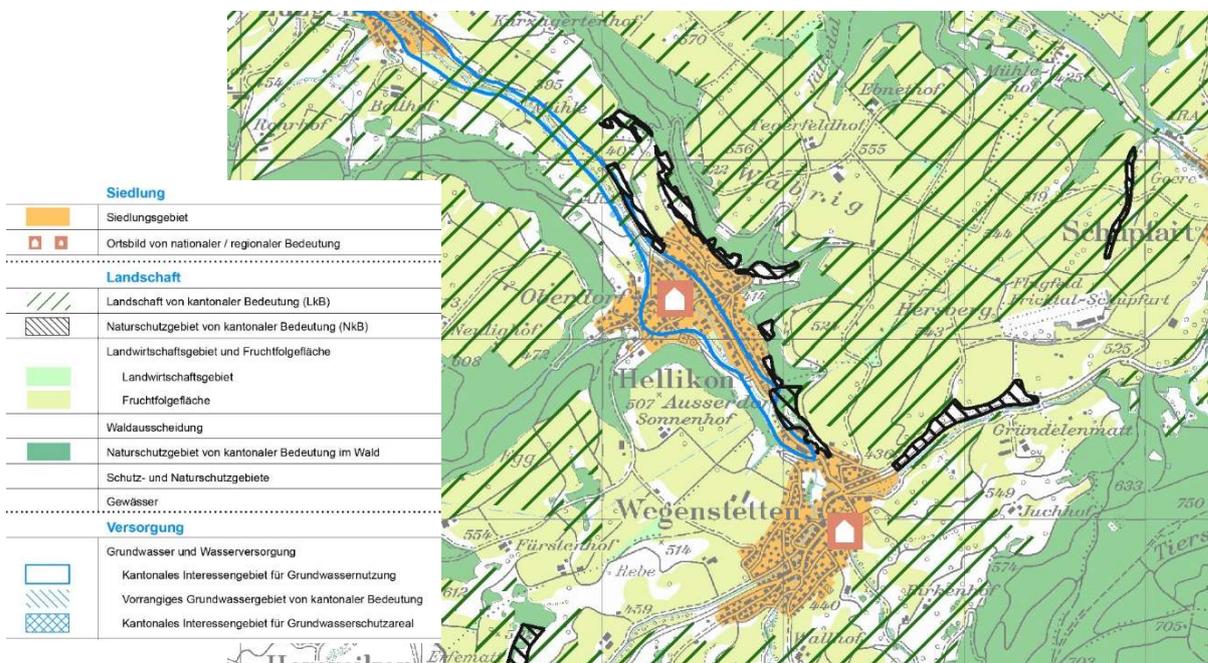


Abbildung 2: Auszug kantonalen Richtplan 2011 (Quelle: AGIS)

Schützenswertes Ortsbild
ISOS

Das Ortsbild von Hellikon ist im Inventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen. Die Gemeinde hat bisher sehr Wert auf ihr

historisches Erbe gelegt, weswegen viele wertvolle Strukturen erhalten sind. Die heutige Kernzone beinhaltet den wertvollsten Teil der Strukturen und sollte beibehalten werden.

Bevölkerungsentwicklung
und Mindestdichten

Mit der Überarbeitung des Richtplans 2015 wurde die Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2040 prognostiziert. In Hellikon wird bis 2040 mit 890 Einwohnern gerechnet. Das sind 110 (14%) mehr als Vergleichsjahr 2012. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist aufzuzeigen, dass das erwartete Bevölkerungswachstum mit geeigneten Massnahmen aufgenommen werden kann.

Demographische
Entwicklung

Nebst der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl wird sich künftig eine altersmässig deutlich veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Ein wichtiger Ansatz, wie diesem Umstand begegnet werden soll, liegt in der Weiterentwicklung der regionalen Alters- und Pflegeheime, der Erhaltung eines Grundangebotes an kommunaler Versorgung und generationengerechtem Wohnraum an gut erschlossenen Lagen.

2.2.2 Bauinventar

Die Gemeinde Hellikon besass bis anhin ein Kurzinventar (alte Bezeichnung des Bauinventars), welches nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt wurde. Parallel zur Gesamtrevision wurden, von der kantonalen Denkmalpflege unter Einbezug der Gemeinde, Begehungen und Analysen durchgeführt für die Erneuerung des Bauinventars. Das Bauinventar bildet eine wichtige fachliche Grundlage für die Gemeinde und enthält die schützenswerten historischen Bauten und Kulturobjekte vor 1920. Es handelt sich um ein behördenverbindliches Dokument, das als Entscheidungshilfe dient. Gegen die Inventaraufnahme kann kein Rechtsmittel ergriffen werden. Eine eigentümerverbindliche Umsetzung des Bauinventars erfolgt erst durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung. Die Gemeinde überprüft mittels Interessenabwägung, ob die Objekte in der Nutzungsplanung als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt werden können. Im Rahmen der Mitwirkung und des Einwendungsverfahrens der Gesamtrevision Nutzungsplanung können die Eigentümer entsprechend Stellung nehmen.

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). Für Hellikon wurde

aufgrund kürzlich vollendeter Hochwasserbauten im Dezember 2019 die Gefahrenkarte aktualisiert. Auf dieser Grundlage wurden die neuen Hochwasserschutzzonen festgelegt.

2.3 Regionale Grundlagen

Regionales Entwicklungskonzept REK

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



Abbildung 3: Strategie Regionales Entwicklungskonzept Fricktal (Quelle: Fricktal Regio)

LEP Fricktal

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

Jurapark

Die Gemeinde Hellikon ist Mitglied des Juraparks Aargau, eines Parkes von nationaler Bedeutung. Dieser hat zum Zweck, die Qualität von Natur und Landschaft zu erhalten und aufzuwerten sowie eine nachhaltig betriebene Wirtschaft zu fördern, welche den ländlichen Raum des Parkgebietes wirtschaftlich stärkt (Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Tourismus).

Die Parkgemeinden sind durch den gemeinsamen Vertrag verpflichtet, ihre raumwirksamen Tätigkeiten auf diese Ziele abzustimmen und im Rahmen der Nutzungsplanung darzulegen, wie dies geschieht.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die Ziele des Juraparks mit einer Vielzahl von Massnahmen unterstützt:

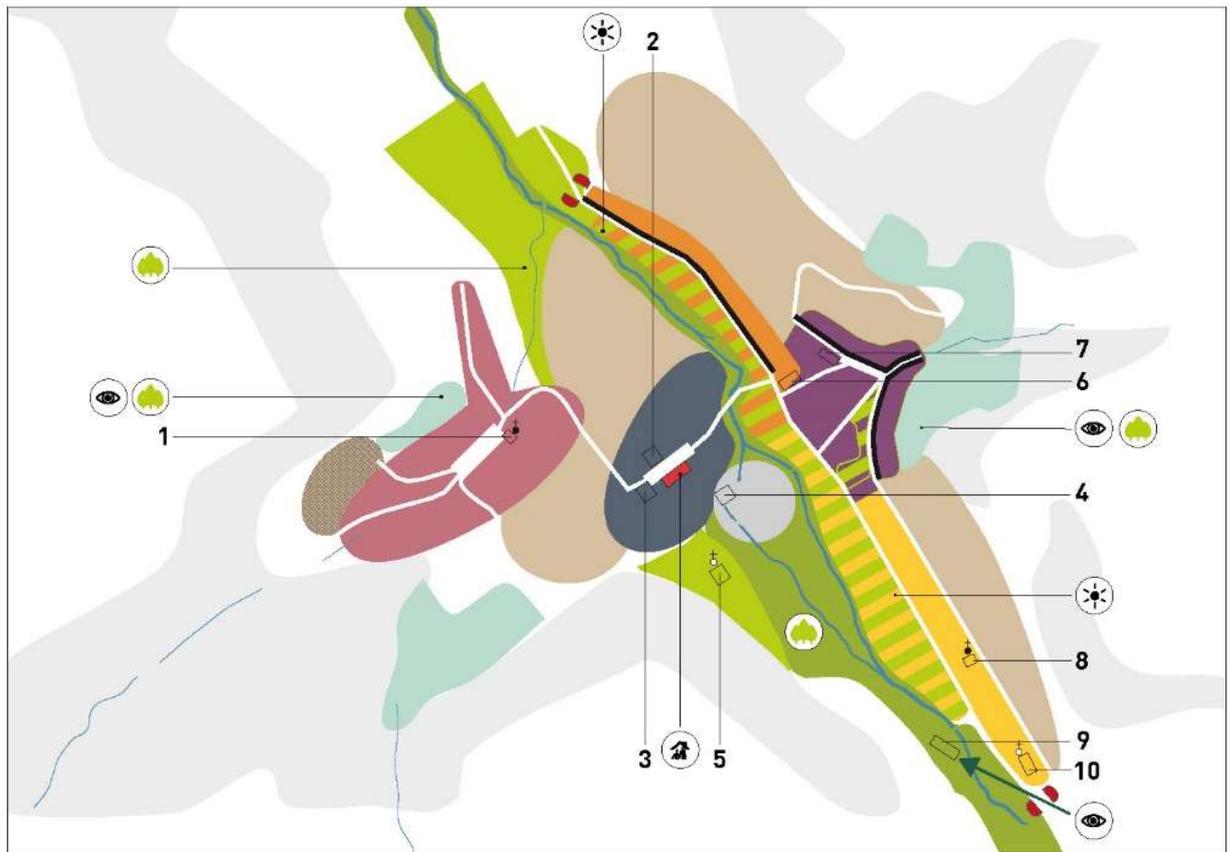
- Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen
- Erweiterung der Vorschriften zur Freiraumgestaltung (Förderung einheimischer, standorttypischer Pflanzen, Verbot von Neophyten, Verbot von reinen Schottergärten)

- Neue Vorschriften zur Gestaltung und Aufwertung von Siedlungsrändern
- Schutz bestehender und neuer Naturelemente innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes
- Schutz und Aufwertung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung durch Schaffung einer Dorfkernzone 2, Umsetzung des kommunalen Bauinventars etc.
- Reduktion der Lichtemissionen
- Ausbau der Beratungs- und Begutachtungstätigkeit der Gemeinde bei Bauvorhaben

2.4 Kommunale Grundlagen

2.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2040+

Als erste Phase der Gesamtrevision Nutzungsplanung erarbeitete 2017 bis 2018 die Gemeinde zusammen mit Ammann Albers vom Büro StadtWerke den Analyseteil für ein räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2040+ (REL). Darin werden die Zielvorstellungen der räumlichen Entwicklung bis 2040 und darüber hinaus festgelegt und der Handlungsbedarf umschrieben, der zum Erreichen des Zielbildes nötig ist. Mit dem REL legt die Gemeinde die anzustrebende Stossrichtung fest.



Angestrebter Ortscharakter

- Schulstrasse: Verbindungsglied mit Zentrumspotential
- Hauptstrasse Süd: Mischgebiet mit Verdichtungspotential
- Oberdorf: Historisches Haufendorf
- Tempel: Historischer Ortskern
- Unterdorf: Historische Strassenzeile
- Neubaugebiete
- Wiesen mit Fernwirkung
- Räumlich wertvolle Freiflächen
- Bachaue
- Sägi

Orientierungspunkte

1. Sebastianskapelle ☩
2. Schulhaus
3. Gemeindeverwaltung
4. Historische Mosterei
5. Römisch-katholische Kirche ☩
6. Historische Post
7. Gasthaus Zum Ochsen
8. Wendelinskapelle ☩
9. Mühle
10. Christkatholische Kirche ☩

- Fernwirkung
- Der Allgemeinheit dienende Bauten z. B. altersgerechte Wohnformen
- Wertvolle Freifläche
- Besonnung und Aussicht
- Dorfeingang
- Häuserzeile

Abbildung 4: Ausschnitt Zielbild Hellikon 2040+ (Quelle: Räumliches Entwicklungsleitbild Hellikon 2018)

Das Entwicklungsleitbild definiert folgende Grundsätze der Entwicklung:

Schulstrasse	<p>Die Schulstrasse übernimmt mit ihren nutzungsorientierten Gebäuden eine Zentrumsaufgabe. Es fehlt hier jedoch ein Zentrumsplatz sowie Möglichkeiten zur Parkierung im Zentrum.</p> <p>Die Schulstrasse eignet sich besonders zur Ansiedlung zentrumsorientierter Nutzungen. Durch die Anordnung des Schulgebäudes und der rundherum liegenden Gebäude besteht die Chance, einen Dorfplatz zu etablieren.</p>
Hauptstrasse Süd	<p>Nach dem Bau der Weiterführung der Hauptstrasse durch den Talkessel, wenden sich die neuen Gebäude mit ihren Einfahrten und Aussenräumen immer mehr der Strasse zu. Heute stehen entlang der Hauptstrasse eine bunte Mischung aus alten Höfen und neueren Gebäuden.</p> <p>Dieses Gebiet eignet sich für die bauliche Verdichtung des Dorfs. Der lockeren Struktur schaden weitere Gebäude nicht. Besondere Gebäude und Blickbeziehungen sind zu wahren und gut zu integrieren.</p>
Oberdorf	<p>Die Baustruktur des Oberdorfs ist ein historisches Haufendorf. Meist parallel zur Strasse stehen ortstypische Höfe mit einem Wohn- und einem Wirtschaftsteil. Zwischen dem Riederweg und dem Wydenweg öffnet sich die Bebauungsstruktur zu einem Platz, dieser ist gefasst von mehreren Höfen und der Sebastianskapelle. Von einem ausserhalb liegenden, erhöhten Blickpunkt ist zu sehen, dass der Dorfkern schön in die Landschaft eingebettet ist. Das ursprüngliche Zusammenspiel von Siedlungsstruktur, Wiesen und Wald ist erhalten.</p> <p>Die direkte Beziehung zwischen Dorfkern und Landschaft ist zu erhalten. Der Platz des Oberdorfs und die Fassaden sind mit Sorgfalt zu behandeln. Altbauten sollen bewahrt und renoviert werden. Bauliche Erneuerungen sollen den dörflichen Charakter unterstützen.</p>
Tempel	<p>Es gibt zwei Siedlungsstrukturen im Tempel. Zum einen die Gebäude entlang der Ochsen-gasse, die alle unterschiedliche Stellungen zur Strasse haben und zum anderen die Gebäude entlang der Oberen Strasse, die ähnlich wie im Unterdorf eine fast geschlossene Häuserzeile bilden.</p> <p>Die Gebäude tragen viel zu Identität bei. Deshalb sollen die bäuerlichen Altbauten erhalten und renoviert und Neubauten sehr gut eingepasst werden.</p>
Unterdorf	<p>Entlang der Hauptstrasse liegt eine historische Häuserzeile in der Art eines Strassendorfs. Sie bildet die Visitenkarte von Hellikon bei der Durchfahrt durch den Ort. Die Häuser stehen am Hangfuss und profitieren deshalb von der Offenheit auf der anderen Strassenseite.</p> <p>Die historische Häuserzeile ist eine repräsentative und deshalb erhaltenswerte Struktur. Sie soll in besonderem Mass gepflegt werden.</p>
Neubaubgebiet	<p>Das Dorf Hellikon hat eine gleichmässige und ruhige Raumwirkung. Dies kommt vor allem durch die Einheit der Dächer, den ähnlichen Grössenordnungen der Gebäude und den grossen Grünflächen im Dorf.</p> <p>In den Neubaubetrieben sollen sich neue Bauten an diese Regeln halten, um die Erscheinung des Dorfs zu erhalten. Wichtig sind vor allem Durchgrünung, die gemeinsame Firstrichtung mit den umliegenden Gebäuden, ruhige Dachflächen und ähnliche Gebäudegrössen.</p>

Bachau

Die Bachau ist die Mitte des Dorfes Hellikon und ein schöner Grünzug. Für die Identität von Hellikon ist die Bachau ein wichtiges Element. Sie hat zwei unterschiedliche Erscheinungsformen. Der enge Abschnitt unterhalb der Schulstrasse und der offene Teil oberhalb.

Die Bachau soll in ihrer Grösse, Form, Ausprägung und Erscheinung erhalten und gefördert werden.

2.4.2 Landschaftsinventar

Parallel zur Nutzungsplanung hat die Gemeinde das bestehende Landschaftsinventar aus dem Jahr 1987 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 enthält nebst Inventarplan für jedes Objekt ein Inventarblatt mit Beschreibung, Bedeutung, Entwicklungsziel, Pflegemassnahmen und Objektfotos.

3 Analyse

Eine vorgängige Ortsanalyse ist als Grundlage für die Zielvorstellungen und Massnahmen im Rahmen der Gesamtrevision im «Räumlichen Entwicklungsleitbild – Vision 2040» der Gemeinde Hellikon abgebildet.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren teilweise auf dem REL. Sie werden hier nochmals erwähnt, weil sie für das Verständnis und die Herleitung der an den Planungsinstrumenten vorgenommenen Änderungen hilfreich sind.

3.1 Siedlung

3.1.1 Siedlungscharakter und Identität

Hellikon besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Ortsbild gilt es zu erhalten.

Dorfkerne

Prägend für die Dorfentwicklung war der vom Möhlinbach versumpfte Talboden, welcher abgesehen von standortgebundenen Gebäuden wie der Mühle, von Bauten freigehalten wurde. Die ursprünglich zweipolige Siedlungsstruktur mit haufendorfförmigem Oberdorf und durch Häuserzeilen geprägtem Unterdorf ist immer noch ablesbar.

Wohnquartiere

In den letzten vierzig Jahren entstanden um die alten Ortskerne, in der Ebene wie auch im Hangbereich ausgedehnte Wohnquartiere mit zumeist kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern.

Dachlandschaft

Ein wichtiges Element für den Gesamteindruck des Ortsbildes ist die ruhige Dachlandschaft. So sind auch in den neueren Wohnzonen bis heute nur Satteldächer zulässig. Diese sind meist hangparallel ausgerichtet.

Grünräume

Ein weiteres wichtiges Element sind die vorhandenen Grünräume innerhalb der Siedlung. Dazu zählt insbesondere der nur teilweise bebaute Bereich der Bachaue (vgl. REL), aber auch vorhandene Gärten und weitere Grünflächen.

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungswachstum

Der kantonale Richtplan prognostiziert, dass bis im Jahr 2040 rund 890 Menschen in Hellikon leben werden. Wie Abbildung 5 zeigt, ist die Bevölkerung von 2016 bis 2024 von 797 auf 853 Einwohner gewachsen. Die Entwicklung liegt damit über dem vom kantonalen Richtplan prognostizierten Wachstum.

Die Bevölkerungsdichte, also die Anzahl Einwohner pro Hektare, ist heute in Hellikon relativ tief. Der kantonale Richtplan weist aus, dass die Gemeinde Hellikon bis ins Jahr 2040 durchschnittlich 40 Einwohner pro Hektare in den heute bereits bebauten Gebieten und im Durchschnitt 60 Einwohner pro Hektare in den noch un bebauten Entwicklungsgebieten aufweisen müsste. Das Innenentwicklungspotential ist in der Gemeinde Hellikon sehr gross. Das Bevölkerungswachstum kann in den heute bebauten Bauzonen aufgenommen werden.

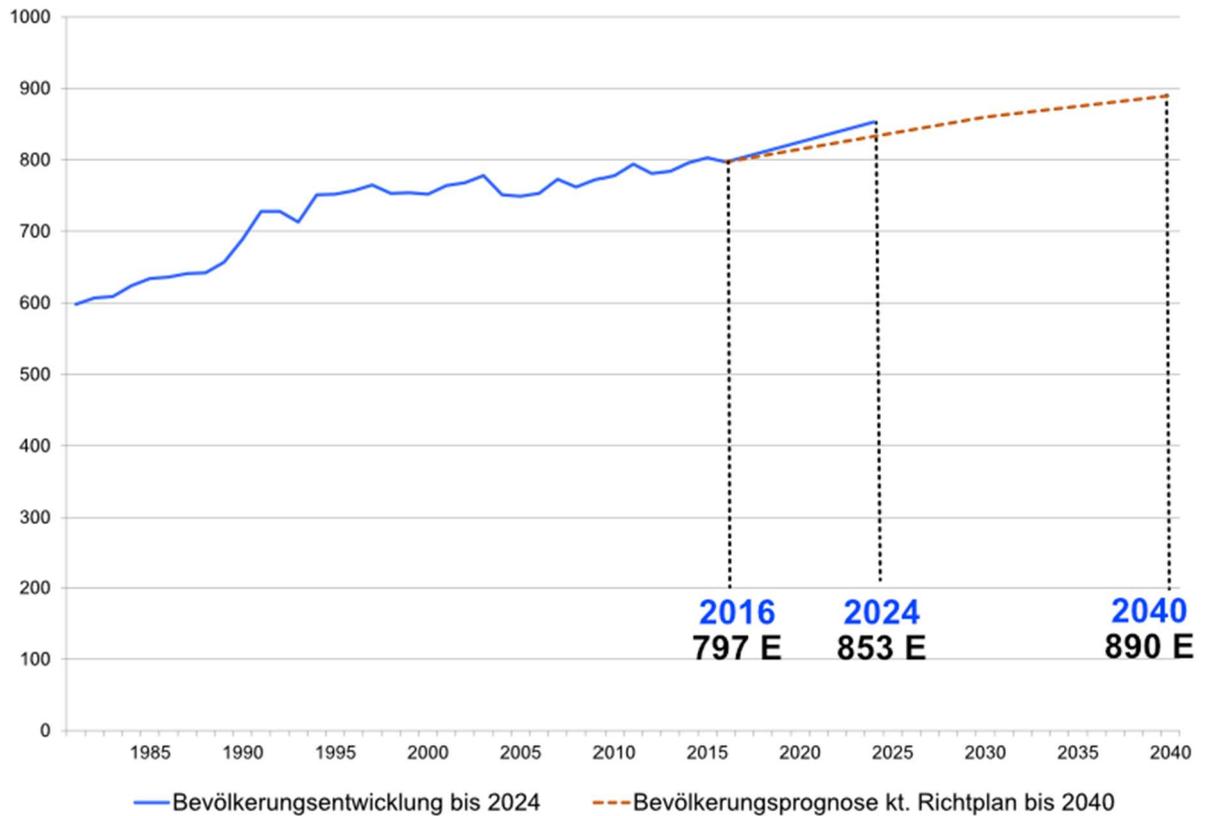


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1985 bis 2024 und Prognose bis 2040 (Quelle: Statistik Aargau, kantonaler Richtplan Aargau)

Nachfolgende Abbildungen zeigen für Wohn- und Mischquartiere die heutige Einwohnerdichte sowie die prognostizierte Einwohnerdichte 2040. Heute liegt sie etwa zur Hälfte bei 0-20 E/ha (gelb) und 20-25 E/ha (hell orange). 2040 wird fast ganz Hellikon bei 25-29 E/ha liegen.

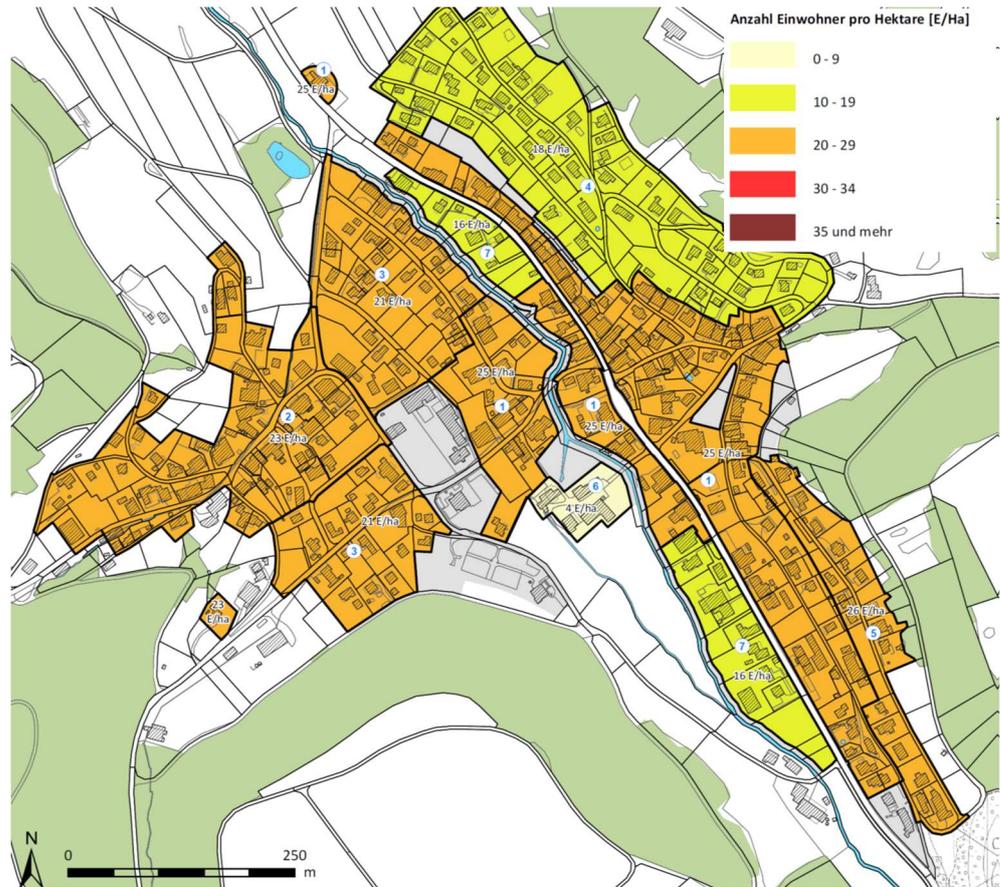


Abbildung 6: Einwohnerdichten (E/ha) aktuell nach Quartieren in Wohngebieten (PLANAR, 2020)

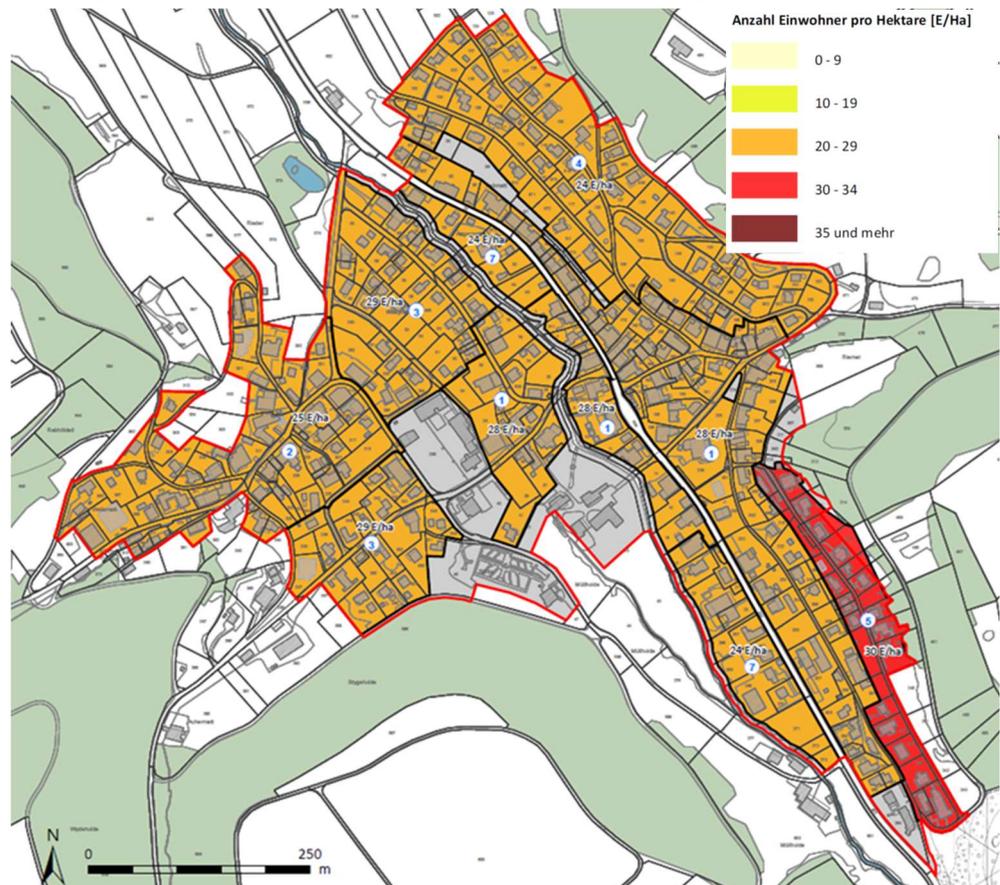


Abbildung 7: Einwohnerdichten (E/ha) nach Quartieren in Wohngebieten, Prognose 2040 (PLANAR, 2022)

Der Kanton macht auch Prognosen zur künftigen Altersverteilung:

Altersklasse	2014		2029		Diff.		2040	
	Personen	%	Personen	%	Personen	%	Personen	%
00-19	162	20 %	170	20 %	+8	+5 %	160	18 %
20-64	494	62 %	430	50 %	- 64	- 13 %	440	49 %
65-79	85	11 %	190	22 %	+ 105	+ 124 %	170	19 %
80 +	55	7 %	70	8 %	+ 15	+ 27 %	120	13 %
Total	796	100 %	860	100%	+ 64	+ 8 %	890	100 %

Altersgerechter Wohnraum

Bei der Planung des künftigen Wohnraums ist insbesondere darauf zu achten, dass aufgrund der demographischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2029 (ca. + 105 Personen, von 85 (Stand 2014) auf 190 Personen (Stand 2029)) überproportional ansteigen wird.

3.1.3 Arbeitsplatzentwicklung

Hellikon verfügt über rund 150 Arbeitsplätze in 70 Betrieben. Je rund 40 % verteilen sich auf den 1. und 3. Sektor, die restlichen 20 % sind im 2. Sektor. Es handelt sich dabei ausschliesslich um KMU-Betriebe mit wenigen Angestellten. Die Zahl der Arbeitsplätze in Hellikon dürfte in den nächsten Jahren relativ stabil bleiben. Grössere Entwicklungsabsichten, verbunden mit zusätzlichem Platzbedarf in einer Gewerbe- oder Mischzone, sind nicht bekannt.

	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Vollzeit-Äquivalente
Primärsektor	24	63	36
Sekundärer Sektor	12	32	27
Tertiärer Sektor	31	56	38
Wirtschaftssektor - Total	67	151	101

3.1.4 Belastete Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte sind in Hellikon einige Gebiete bezeichnet, die belastet sind, jedoch kein Sanierungs- und Überwachungsbedarf besteht (orange Flächen). Im Nordwesten gibt es eine kleine Fläche, die belastet und untersuchungsbedürftig ist.

Das «Lööreloch», die ehemalige Deponie im Nordwesten von Hellikon, wurde saniert und wird in der Nutzungsplanung nun als Naturschutzzone festgelegt (vgl. Kapitel 4.5.3).

Die mit der Gesamtrevision vorgesehenen Änderungen erfordern keine unmittelbare Notwendigkeit zur Untersuchung oder Sanierung dieser Standorte.

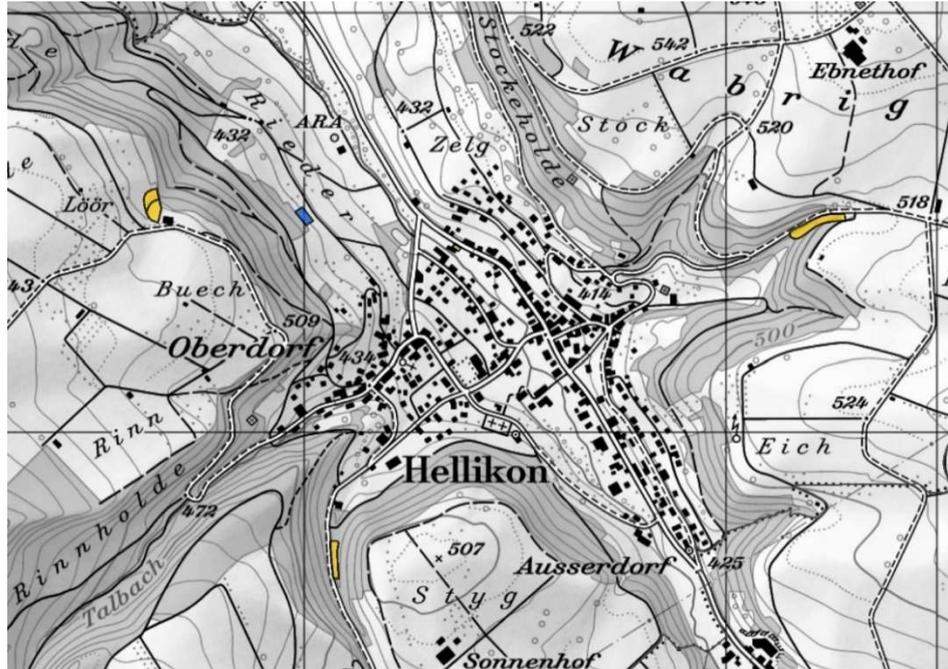


Abbildung 8: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AGIS, 2019)

3.1.5 Störfall

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.

Erdgashochdruckleitung

Im Gemeindegebiet Hellikon liegt eine Erdgashochdruckleitung (gelbe Linie).

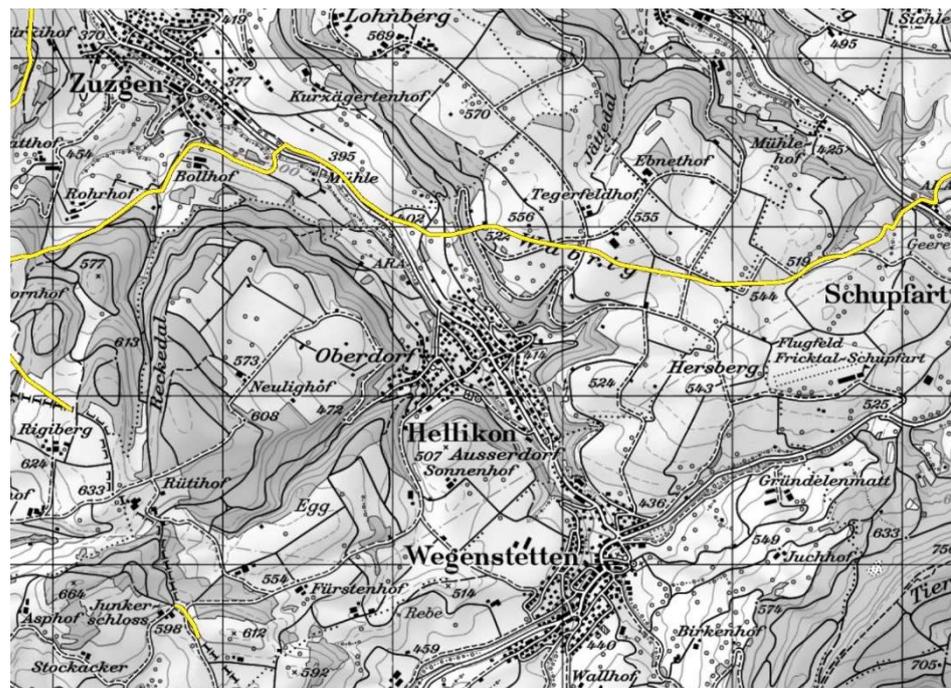


Abbildung 9: Ausschnitt Chemierisikokataster (Quelle: AGIS 2019)

3.2 Verkehr

Kantonsstrasse	Durch Hellikon führt die Kantonsstrasse K494 von Südosten nach Nordwesten. Mit weniger als 3'000 Fahrzeugen pro Tag weist Hellikon eine vergleichsweise tiefe Belastung auf.
Langsamverkehr	Durch Hellikon führt ein Wanderweg und zwei Routen von Veloland Schweiz (Dreiland-Radweg 97.04, Baselbiet Tour 4012) sowie eine Mountainbike Route (Tiersteinbike 955).
Öffentlicher Verkehr	Hellikon liegt nicht am Bahnnetz. Die nächsten S-Bahn-Anschlüsse liegen in Stein, Frick und Möhlin mit der S1, welche nach Basel SBB und Frick verkehrt. Das Netz des öffentlichen Verkehrs beschränkt sich auf dem Gemeindegebiet auf eine Buslinie der Postauto AG. Die Buslinie 89 fährt im Halbstunden-Takt nach Wegenstetten Oberdorf und Möhlin Bahnhof, sie hält an den drei Haltestellen Hellikon Unterdorf, Mitteldorf und Ausserdorf. Aus dem Plan der ÖV-Gütekategorie unten geht hervor, dass ein grosser Teil des Siedlungsgebietes von Hellikon in der ÖV-Gütekategorie D liegt. Die übrigen Dorfteile weisen die Gütekategorie E auf.

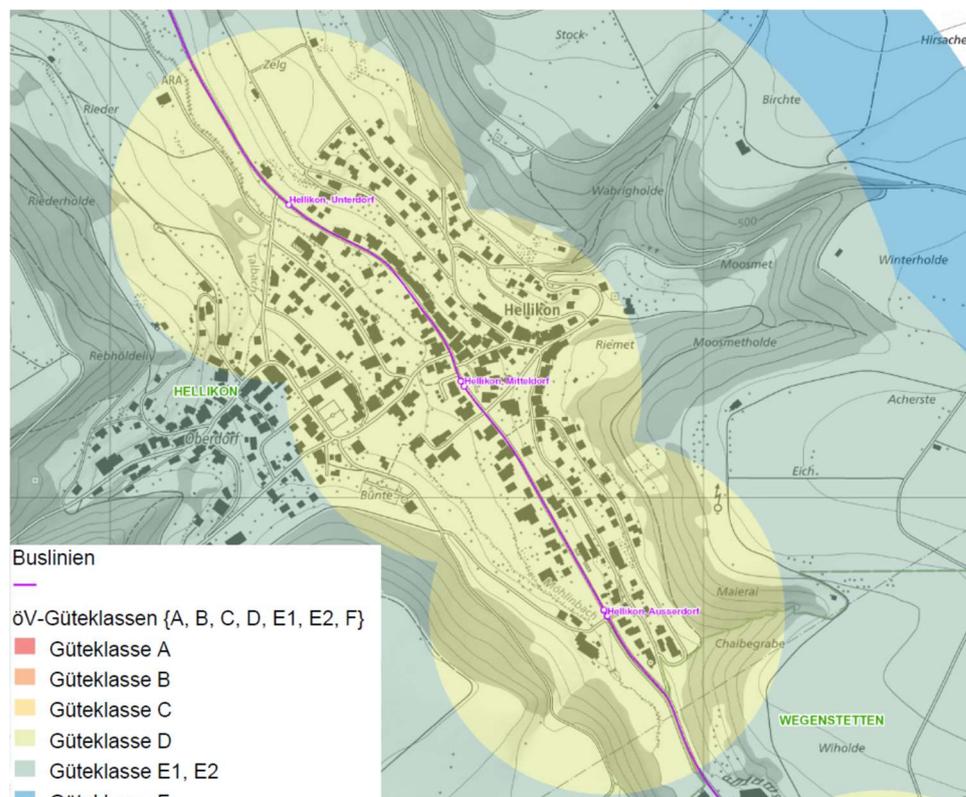


Abbildung 10: ÖV-Güteklassen (Quelle: AGIS, 2020)

3.3 Natur und Landschaft

Das Siedlungsgebiet von Hellikon liegt in einem leichten Tal. Beidseits des Tals zieht sich die Siedlung in die Hänge hinein. Die primären Siedlungen liegen aber entlang des Talbodens, entlang des Möhlinbaches und der Hauptstrasse.

Die Siedlung wird fast vollständig von einem schmalen Waldgürtel umrandet. Ausserhalb des Waldgürtels liegt östlich und südwestlich zwei grosse zusammenhängende Kulturland-Stücke. Im Westen liegt Kulturland vollständig umgeben von Wald.

Der Möhlinbach fliesst parallel zur Hauptstrasse von Südosten nach Nordwesten. Er bildet die Mitte der Siedlung Hellikon.

3.4 Klima

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden und intensive Starkniederschläge. Um die Auswirkungen dieser Ereignisse abzumildern, sind im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Auch wenn der Wärmeinseleffekt im ländlichen Raum weniger ausgeprägt ist als in städtischen Gebieten, zeigen neueste Untersuchungen, dass auch Dörfer davon betroffen sind. Die Klimaanalysekarte zeigt deutlich, dass innerhalb des Siedlungsgebietes keine grösseren Grün- und Freiflächen existieren, die den Wärmeinseleffekt reduzieren. Durch die kurzen Distanzen zum Landwirtschaftsgebiet ist aber im gesamten Dorf die Zufuhr von Kaltluft gewährleistet.

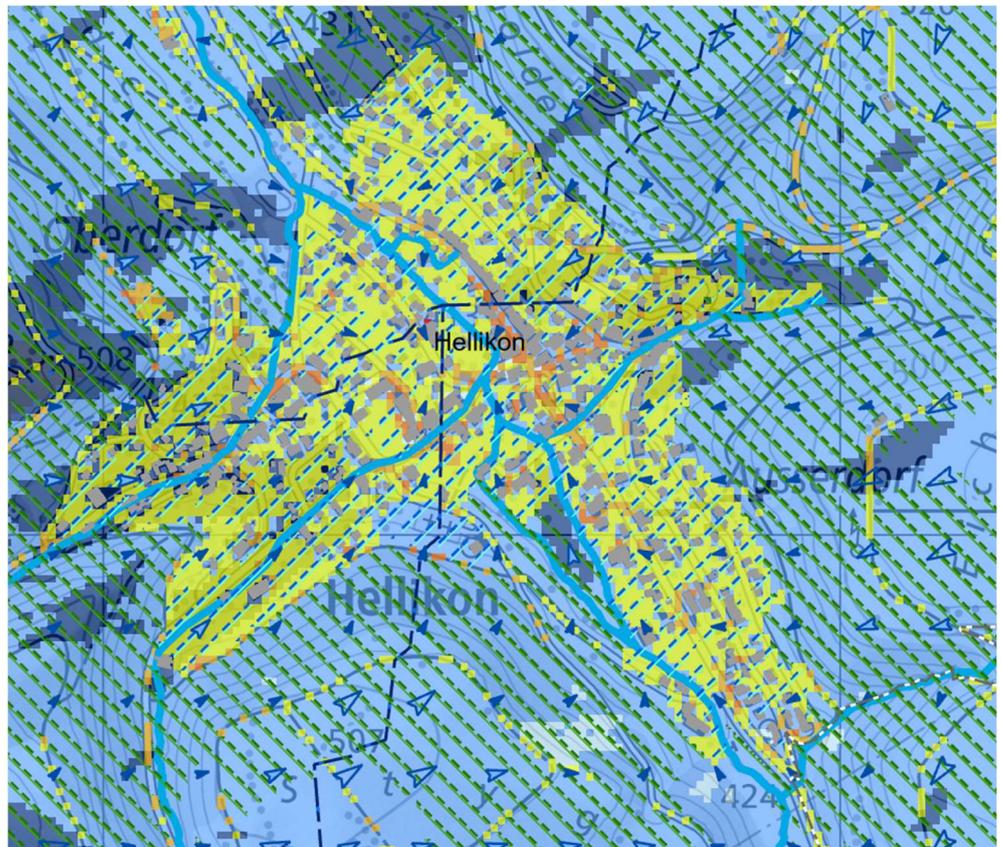


Abbildung 11: Klimaanalysekarte (Quelle: AGIS 2023)

Grüne und blaue Infrastruktur

Einen positiven Effekt auf das Lokal- und Mikroklima hat die grüne und blaue Infrastruktur in Form von Bäumen und offenem Wasser. Hellikon profitiert hier insbesondere vom Möhlinbach, welcher das Siedlungsgebiet von Süden nach Norden durchzieht und gleichzeitig auch als Kaltluftschneise wirkt.

Das REL hält in den Gestaltungsgrundsätzen für den Freiraum fest, dass zusätzliche Bachöffnungen zu prüfen sind. Zudem wird auch auf die Wichtigkeit des Erhalts von Hofbäumen hingewiesen.

Aussenraumgestaltung

Der Aussenraumgestaltung kommt ein wichtiger Beitrag bei der Bewältigung des Klimawandels zu. Durch die Reduktion von versiegelten Flächen kann die Versickerungsfähigkeit des

Bodens erhöht werden. Im Fall eines Starkregenereignisses kann so die Abflussrate verringert bzw. verzögert werden. Durch die Vermeidung von Steingärten kann ausserdem die Entstehung von lokalen Hitzeinseln verhindert werden. Zudem wird damit auch ein Beitrag zur Steigerung der Biodiversität geleistet. Auch durch die Verwendung von hellen und porösen Bodenbelägen und der damit gesteigerten Reflexion kann die lokale Hitzeentwicklung reduziert werden.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Ortsbildschutz

Ortsbildschutz

Kanton und Gemeinden sind gemäss Aargauer Kulturgesetz und der zugehörigen Verordnung (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG) zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. In der Nutzungsplanung sind das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), die kantonalen Denkmalschutzobjekte sowie das kommunale Bauinventar zu berücksichtigen und nach erfolgter Interessenabwägung umzusetzen.

ISOS

Das Ortsbild von Hellikon ist im ISOS als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Das Inventar gibt wichtige Hinweise für den Umgang mit den historischen Bau-substanzen und wurde bei den Änderungen in der Nutzungsplanung sorgfältig berücksichtigt.

Wichtigste Elemente des schützenswerten Ortsbildes sind die noch heute erkennbaren Ortskerne Tempel (1) und Oberdorf (2). Diese entstanden an den beiden Hängen, da der Talboden lange Zeit regelmässig vom Möhlinbach überschwemmt wurde und nicht bewohnbar war. Erst nach der Trockenlegung des Talbodens entstand das neue Zentrum rund um das Schulhaus (0.1) und die nun in den Talboden verlegte Hauptstrasse (3). Die durch Weiden und Waldränder geprägten Jurahänge bilden den grünen Hintergrund für das Dorf. Diese wurden aber in den letzten Jahrzehnten teilweise durch Einfamilienhäuser verbaut.

Das ISOS definiert für Hellikon 3 Gebiete (Dorfkern und Bebauung entlang der Landstrasse, Oberdorf und Bebauung entlang Hauptstrasse), 2 Baugruppen und mehrere Einzelobjekte mit den Erhaltungszielen A (Erhalten der Substanz) und B (Erhalten der Struktur) sowie Umgebungszonen, Umgebungsrichtungen und Einzelobjekte. Nachfolgend wird im Sinne der Interessensabwägung der Umgang mit den im ISOS bezeichneten Gebieten und Baugruppen mit Erhaltungsziel A und B sowie den Umgebungszonen und -richtungen erläutert. Die Aufnahmen zum ISOS erfolgten in Hellikon bereits 1976 und wurde 1986 überarbeitet. Die damaligen Beurteilungen und Erhaltungsziele werden daher im Folgenden kritisch hinterfragt.

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Beurteilung und Umsetzung
G 1	A	Dorfkern und zeilenmässige Bebauung entlang der Landstrasse	Der Dorfkern (1) erstreckt sich vom nördlichen Dorfeingang entlang der Hauptstrasse bis zur Mitte des Dorfes und der Erweiterung nach Norden im Gebiet. Insbesondere die geschlossene Häuserreihe entlang der Hauptstrasse weist eine hohe Qualität auf. Wie bereits im REL festgehalten sind diese Häuser auf die Besonnung von Süden und die dafür nötigen Grünräume auf der anderen Strassenseite angewiesen. Dem wird mit der Einführung der nur locker zu bebauenden Spezialzone Bachaue Rechnung getragen. Die Bebauung entlang der Hauptstrasse und der Ochsengasse wird der neu geschaffenen Dorfkernezone 1 zugewiesen, welche den Erhalt der Substanz und Struktur im historischen Dorfkerne beabsichtigt.

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Beurteilung und Umsetzung
G2	B	Oberdorf	Das Oberdorf ist der zweite Teil der ursprünglich zweipoligen Bebauung auf beiden Seiten des sumpfigen Talbodens. Während sich auf der Nordseite des Möhlinbaches eine strassenbegleitende Bebauung ausprägte, handelt es sich beim Oberdorf um ein Haufendorf. Das Oberdorf wird ebenfalls der Dorfkernzone 1 zugewiesen.
G3	B	Bebauung entlang Hauptstrasse	Die Bebauung entlang des südlichen Abschnittes der Hauptstrasse entstand nach der Trockenlegung des Talbodens und der Verlegung der Hauptverkehrsverbindung hierhin. Die Bebauung ist von grosser Heterogenität und weist auch heute noch grössere Entwicklungspotentiale auf. Dieses Gebiet wird der Dorfkernzone 2 zugewiesen.
B 0.1	A	Alter Dorfteil im Talboden	Diese Baugruppe entspricht der ersten Bebauung entlang der Schulstrasse mit den eng zur Strasse stehenden Frontfassaden und am Schulhaus als westlichen Abschluss. Bei mehreren der Gebäude handelt es sich auch um Objekte im kommunalen Bauinventar. Das Gebiet wird der Dorfkernzone 1 bzw. der ÖBA zugewiesen.
B 0.2	A	Hangparallele Hofreihe, in ein Seitentälchen mündend	Hierbei handelt es sich um die Bebauung östlich der Rebmatt bzw. der Oberen Strasse. Dieser Bereich wird entsprechend des Erhaltungsziels der Dorfkernzone 1 zugewiesen.
U-ZO I	a	Talboden, Matten und Gärten	Diese Umgebungszone erstreckt sich auf der westlichen Seite des Möhlinbaches nach Norden und Süden und ist mindestens im Süden grösstenteils bis heute unüberbaut. Der Teil im Bereich der ehemaligen Sagi ist noch Bestandteil von Abklärungen und wird darum aus der Revision ausgeklammert. Der südliche Teil liegt in der Landwirtschaftszone. Nördlich der Schulstrasse wird das Gebiet teilweise der Spezialzone Bachaue und teilweise den reinen Wohnzonen zugewiesen.
U-RI II	a	Westliche Tal-seite, Wies-hang	Diese Umgebungsrichtung ist heute mehrheitlich überbaut mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Eine Freihaltung ist daher nicht mehr möglich. Das Gebiet wird der Wohnzone WB zugewiesen.
U-ZO III	a	Nahumgebung, Gärten	Die Umgebungszone III umfasst den Bereich zwischen der nördlichen Hauptstrasse und der Rebmatt. Entlang der Rebmatt wird dieses Gebiet der Wohnzone WA zugewiesen, der Zwischenbereich wird der neu geschaffenen Grünzone zugewiesen. Diese dient insbesondere der rückwärtigen Belichtung der Bebauung entlang der Strasse und das diese sehr dichte Bebauung auch Zugang zu Freiraum hat.
U-ZO IV	b	Verbauter Südhang	Dieser Bereich ist heute fast vollständig überbaut und eine Freihaltung nicht mehr möglich. Dieses Gebiet befindet sich in der Wohnzone WA.
U-ZO V	a	Innerer Freiraum, Wies-hang	Dieser innere Freiraum ist heute noch teilweise unüberbaut und wird teilweise der Dorfkernzone 1 und der Grünzone zugewiesen.

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Beurteilung und Umsetzung
U-ZO VI	a	Unverbauter Südhang, Hangeinschnitt	Dieser Hang ist heute im nördlichen Bereich weitestgehend überbaut und wird der Wohnzone WA zugewiesen. Der südliche Bereich (Gebiet Maienrain) ist teilweise noch überbaut und wird der Grünzone zugewiesen (Sicherung Ortsbildhintergrund gemäss REL).
U-ZO VII	b	Ortserweiterung Richtung Süden	Dieser Hang ist heute auch grösstenteils überbaut und wird der Dorfkernzone 2 bzw. der Wohnzone WA zugewiesen. Im obersten Hangbereich erfolgt eine Bereinigung zu Gunsten der Landwirtschaftszone bzw. einer Grünzone.

Entwicklungsabsicht und Ziele

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde das Ziel festgelegt, das bestehende Ortsbild zu stärken und gleichzeitig eine zeitgemässe Weiterentwicklung unter Wahrung des Ortsbildes und der erhaltenswerten historischen Bausubstanz zu ermöglichen.

- * Die direkte Beziehung zwischen Dorfkern und Landschaft ist zu erhalten.
- * Der Platz des Oberdorfs und die Fassaden sind mit Sorgfalt zu behandeln.
- * Altbauten sollen erhalten und renoviert werden.
- * Neubauten und bauliche Erneuerungen sollen den dörflichen Charakter unterstützen.
- * Die historische Häuserzeile ist eine repräsentative und deshalb erhaltenswerte Struktur.
- * Wichtig sind Durchgrünung, die gemeinsame Firstrichtung mit den umliegenden Gebäuden, ruhige Dachflächen und ähnliche Gebäudegrössen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Im Sinn dieser Ziele wurden im Rahmen der Nutzungsplanung verschiedene Massnahmen getroffen, auf die nachfolgend eingegangen werden:

- Einführung einer Dorfkernzone 1 und 2 mit zielgerichteten Bestimmungen in der BNO.
- Vereinzelte Nichteinzonungen oder Umzonung in eine Grünzone zur Verhinderung einer Überbauung der wichtigen Grünflächen.

Dorfkernzone 1 und 2

Bis anhin gab es eine relativ grosse Kernzone K, welche einen Grossteil des Dorfes umfasste. In der täglichen Praxis wurde deutlich, dass die relativ strikten Bestimmungen (u.a. kein Abbruch von Gebäude) nicht für alle Gebiete in diesem Perimeter gleichermaßen zweckmässig sind, aufgrund der Einschränkung ja sogar gewisse Weiterentwicklungen blockiert werden. Um dies künftig zu verhindern, wird neu eine Unterteilung in eine Dorfkernzone 1 (Ortsbild) und 2 (Ortsbildhintergrund) gemacht. Die Bestimmungen der Dorfkernzone 1 richten sich nach den bestehenden Bestimmungen und dienen der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Hier müssen Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen erhalten werden und dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen abgebrochen werden. Für Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen, welches auf Basis, der in der BNO aufgeführten Kriterien den sorgfältigen Umgang mit dem historischen Kontext überprüft. Er kann auch eine Begutachtung veranlassen, Verbesserungen verlangen und gegebenenfalls eine Bewilligung verweigern. Diese Regelung entspricht der Praxis, welche die Gemeinde in den letzten Jahren angewendet hat.

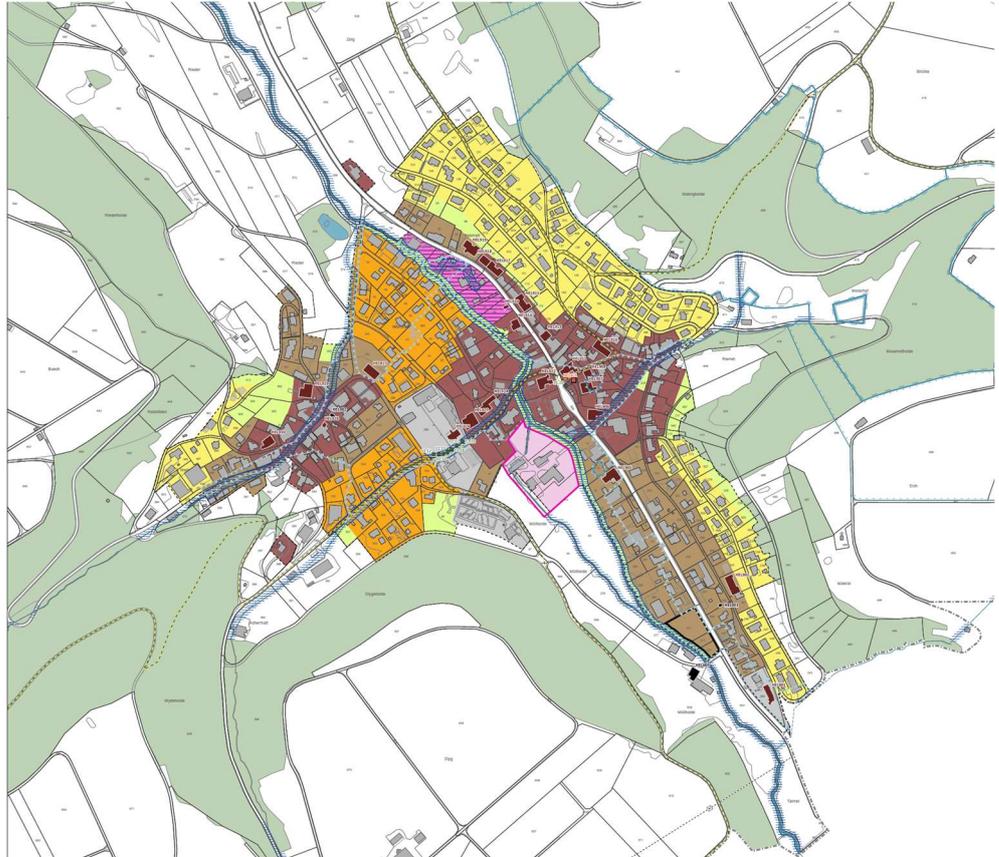


Abbildung 13: Bauzonenplan Hellikon mit der Ausdehnung der neuen Dorfkernzonen (Quelle: PLANAR 2025)

Weitere Änderungen

Neben der Zuweisung des Dorfkerns in einen Bereich Dorfkernzone 1 und Dorfkernzone 2 wurden weitere Massnahmen getroffen, um das Ortsbild von Hellikon zu schützen:

Grünzonen

Das heute als Bauzone verfügbare Land hinter der Häuserzeile entlang der Kantonsstrasse wird der Grünzone zugewiesen. Dadurch kann die historische Struktur der Häuserzeile mit ihren grossen rückwärtigen Grünflächen langfristig gesichert werden. Ebenfalls der Grünzone zugewiesen wird der obere Teil des Hanges entlang des Helvetiaweges, ein Spickel zwischen Tempel und oberer Strasse sowie die Fläche des Morchelspielplatzes bei der Kirche. Auch der Grünzone zugewiesen wird der Hügel hinter der Bebauung entlang der Oberdorfstrasse in Richtung Bürgler.

Spezialzone Bachaue

Die Spezialzone Bachaue dient dem Schutz der Durchgrünung sowie der Wahrung der Sichtbezüge zwischen Hauptstrasse und Möhlinbach. Die Gebäude sollen mit einem grösseren Abstand als üblich erstellt werden, damit keine geschlossene Gebäudereihe entsteht. Dies soll einerseits eine reduzierte Entwicklung und Bebauung des Geländes zulassen, gleichzeitig aber möglichst grosse Teile des Grünraumes erhalten, der für das Ortsbild wertvoll ist. Ausserdem wird so die wichtige Besonnung für die Häuser der geschlossenen Häuserzeile nördlich bzw. östlich der Hauptstrasse erhalten. Sollten sich mehrere Grundeigentümer zu einem Projekt zusammenfinden ist, insbesondere im Gebiet Unterdorf, der Bau ei-

ner gemeinsamen unterirdischen Sammelgarage möglich. Diese könnte Parkplätze einerseits für die bestehenden Gebäude in der Dorfkernzone wie auch Neubauten in der Spezialzone Bachaue bieten.

Nach einer erneuten Überprüfung zeigte sich, dass die Vorschriften der Bachaue den Bedürfnissen des Abschnittes südlich des Dorfkerns, im REL als Hauptstrasse Süd, bezeichnet nur teilweise gerecht werden. Es wird daher entschieden, diesen Bereich der Dorfkernzone 2 zuzuweisen. Die Spezialzone Bachaue beschränkt sich damit auf den Bereich nördlich des Dorfkerns, gegenüber der geschlossenen Häuserzeile entlang der Hauptstrasse.

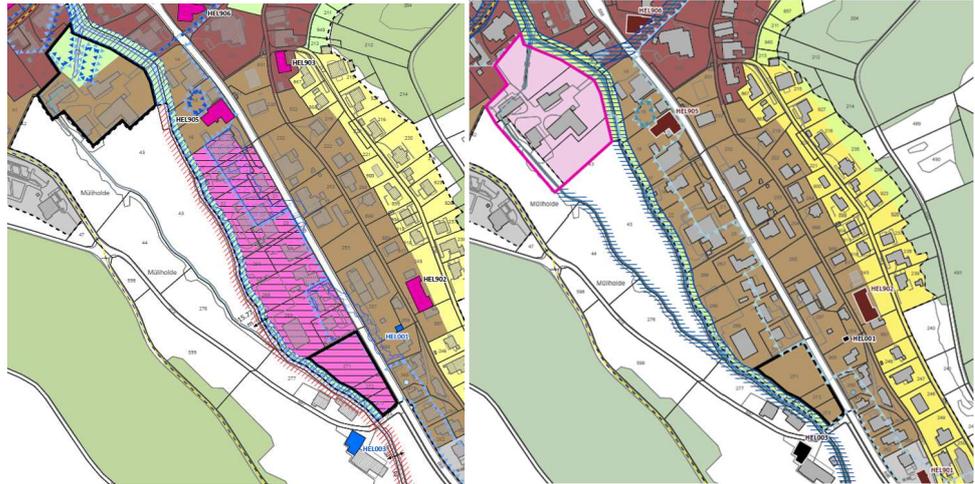


Abbildung 14: Angepasste Zonierung im Bereich Hauptstrasse Süd. Stand VP 1 (links) und Beschluss (rechts)

Dachlandschaft

Hellikon besitzt eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft. Fast alle Gebäude der Kern- sowie der Wohnzonen besitzen ein Satteldach. Eines der Ziele im räumlichen Entwicklungsbild ist der Erhalt dieser gleichmässigen Dachlandschaft.

In der BNO wird deshalb festgehalten, dass auf Hauptbauten nur geneigte Dachflächen zulässig sind. In den beiden Dorfkernzonen sind zwingend Satteldächer zu erstellen. Bei untergeordneten Gebäuden sind in allen Zonen bei guter Einordnung Flachdächer möglich. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse, für die Energiegewinnung oder das Sammeln von Regenwasser genutzt werden. Dachdurchbrüche sind im gesamten Dorf nur auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Dacheinschnitte sind generell verboten. Die bisherigen sehr detaillierten Vorschriften zur Gestaltung von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern in der Dorfkernzone werden gestrichen. Die Beurteilung soll in Zukunft nach qualitativen Massstäben erfolgen. Zur Bewahrung der bisherigen Bewilligungspraxis werden Richtwerte für die Beurteilung von Dachaufbauten etc. in einer noch zu erarbeitenden Wegleitung zusammengefasst.

4.2 Siedlungsentwicklung nach Innen

Noch immer wächst die Siedlungsfläche in der Schweiz. Sollen die landwirtschaftlichen Qualitäten und Freiräume erhalten bleiben, gilt es, die vorhandenen Siedlungsflächen besser zu nutzen. Verschiedene Massnahmen können umgesetzt werden, um die Siedlungsentwicklung nach Innen zu fördern. Schlecht genutzte Bauzonen und unüberbaute Baulücken und Siedlungsbrachen sollten verdichtet werden, bevor neues Bauland erschlossen oder

gar neu eingezont wird. Ebenfalls wichtig ist die Grösse der unüberbauten Bauzonen: solange es in der Gemeinde noch übermässig viele Reserven hat, ist der Anreiz, neuen Wohnraum im bereits bebauten Siedlungsgebiet zu schaffen, wenig gross. Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte im Bestand – entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die verschiedenen Ansätze spielen also zusammen und nur mit Massnahmen in all diesen Bereichen kann ein erheblicher Beitrag zur zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens geleistet werden, wie dies im Artikel 75 der Bundesverfassung und im Raumplanungsgesetz gefordert ist

4.2.1 Reduktion der Bauzonengrösse

Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente wurden die unüberbauten Bauzonen systematisch überprüft und alle Parzellen, die am Siedlungsrand sind und sich potentiell für eine Nichteinzonung eignen, einer Interessenabwägung unterzogen (vgl. Anhang A). Es wurde eine fachliche Beurteilung anhand der Kriterien Lage, Topographie, Parzellengrösse, Erschliessung, aktuelle Nutzung, Bauabsichten vorgenommen sowie Überlegungen zu ortsbaulich sinnvollen Bauzonenabgrenzung gemacht. Schlussendlich fällte der Gemeinderat einen Entscheid zur Zuweisung zum Bau- oder Nichtbaugebiet.

Es werden rund 0.51 ha Wohnbauland der Nichtbauzone zugewiesen. Weitere rund 1.52 ha werden von der Wohnzone der Grünzone zugewiesen, wodurch diese Flächen ebenfalls von einer Bebauung freigehalten werden können. Sie tragen wesentlich zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets bei und/oder ermöglichen den Erhalt von charakteristischen Obstgärten und Gartenanlagen. Die einzelnen, nicht mehr eingezonten Flächen sind im Kapitel 5.2.1 tabellarisch und mit Erläuterung aufgeführt.

4.2.2 Strategische Entwicklungsgebiete

Im Rahmen des räumlichen Entwicklungsleitbildes wurden die strategischen Entwicklungsgebiete der Gemeinde grob bestimmt. Die Gemeinde möchte in diesen Gebieten eine qualitative, auf die Lage abgestimmte Innenentwicklung ermöglichen und fördern. Bei der Erarbeitung der Nutzungspläne wurden für diese Gebiete Entwicklungsabsichten diskutiert, woraus die notwendigen Änderungen im Bauzonenplan und in der BNO resultierten.

Gebiet	Fläche	Zeithorizont	Entwicklungsziel	Massnahme
Im Boden 	3'008 m ³	5 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> – Gute Integration der Neubauten ins Ortsbild – Sorgfältige Gestaltung des Dorfeingangs – Gemeinsame Erschliessung der Parzellen 	<ul style="list-style-type: none"> – Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht – Qualitätsförderndes Verfahren als Grundlage

Sagiareal

Ausgangslage

Das Sagiareal ist gemäss REL ein Entwicklungsgebiet von Hellikon. Die heutige Zonierung als Gewerbezone Sagerei bezieht sich auf eine nicht mehr vorhandene Nutzung. Die Gemeinde ist damit, auch vor dem Hintergrund der zu grossen Bauzonen, verpflichtet die zukünftige Nutzung und Zonierung dieser Fläche zu überprüfen.

Aus Sicht der Gemeinde bietet das Sagiareal vor allem ein grosses Potential zur Schaffung von Wohnalternativen zum Einfamilienhaus. Neben der Zuweisung zur Dorfkernzone 2 wurde aber auch die Schaffung einer Gewerbezone oder die Zuweisung zur Landwirtschaftszone (Nichteinzonung) geprüft.

Im Rahmen der umfangreichen Diskussionen und Abklärungen zum Sagiareal hat sich gezeigt, dass nicht alle offenen Fragen im Rahmen der laufenden Revision geklärt werden können. Das Sagiareal wird daher in Absprache mit den kantonalen Fachstellen aus der laufenden Revision ausgeklammert. Die Ausklammerung umfasst dabei die gesamte rechtskräftige Bauzone der Gewerbezone Sagerei sowie einen angrenzenden Streifen Kulturland westlich davon (inkl. Sagikanal). Es gilt in diesem Bereich weiterhin der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 9. Mai 1995. Mit dieser Erweiterung der Ausklammerung soll die Möglichkeit gegeben werden im Rahmen einer folgenden Teilrevision die Bauzone umlagern zu können, um so beispielsweise für den Bau der zukünftigen Tiefgarage von den vorhandenen Terrainverhältnissen profitieren zu können. Weitere Erläuterungen finden sich im Kapitel weiterer Handlungsbedarf.

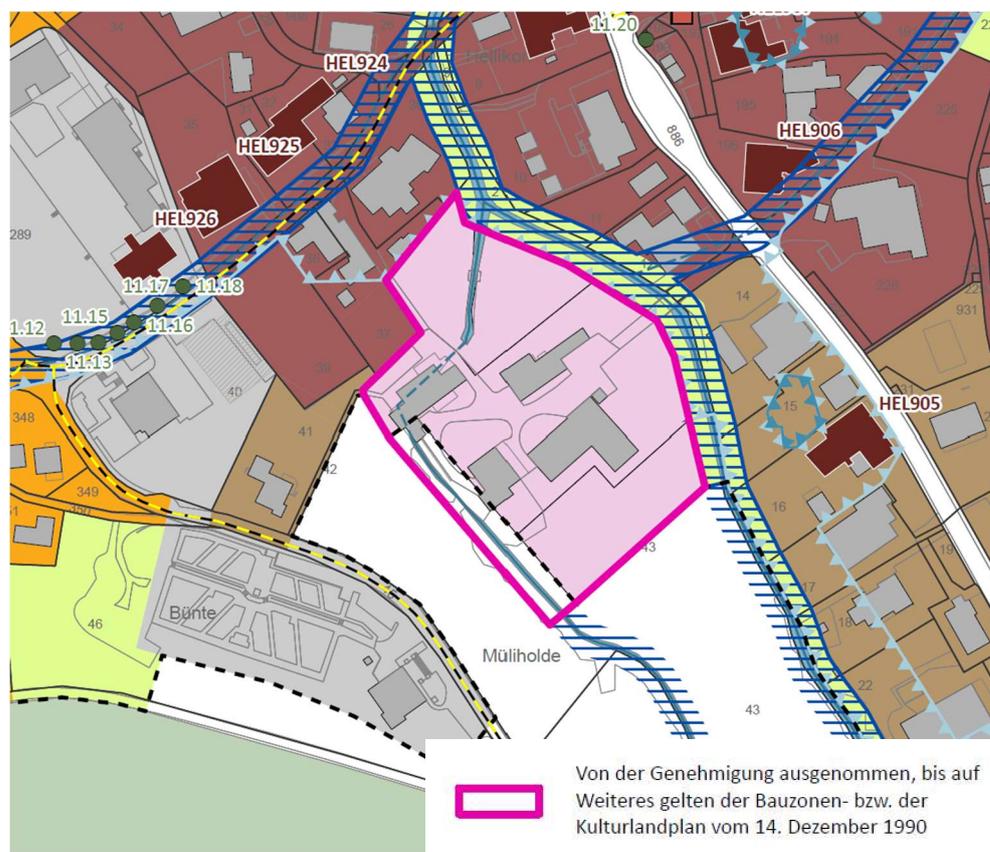


Abbildung 15: Darstellung der Ausklammerung im Bauzonenplan (Quelle: PLANAR 2025)

Umgesetzt wird aber die Nichteinzonung einer Restfläche in der W2 auf Parzelle 43. Diese Fläche liegt zwar auf der gleichen Parzelle, die fachliche Beurteilung bezüglich Bebaubarkeit etc. erfolgt aber ohne Zusammenhang mit der Entwicklung der Sagi. Dies insbesondere, da die Fläche aufgrund der Form (Breite nur 14 m) sowieso nicht bebaubar wäre (vgl. Kapitel 5.2.4).

Areal im Boden

Das Areal im Boden bildet eine der grössten zusammenhängenden Bauzonenreserven in Hellikon. Im Rahmen der Überprüfung aller Bauzonenreserven wurde auch für dieses Gebiet eine Nichteinzonung geprüft. Aus Sicht der Gemeinde sprechen zwei Argumente für einen Verbleib der Fläche in der Bauzone:

- Das Areal stellt eine wichtige Möglichkeit dar den Dorfeingang von Hellikon von Süden her neu zu gestalten
- Es bestehen konkrete Entwicklungsabsichten auf Seiten der Grundeigentümer

Die Fläche wird daher der neu geschaffenen Dorfkernzone 2 zugewiesen (vgl. Kapitel 4.1). Ausserdem wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Planungen und Festlegungen für dieses Areal erfolgen in enger Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern. Ein Workshopverfahren unter Einbezug der Grundeigentümer und der Gemeinde wurde bereits gestartet.

4.2.3 Massnahmen zur Förderung einer qualitativen Innenentwicklung

Um eine qualitative Innenentwicklung zu fördern und sicherzustellen, enthält die Nutzungsplanung die nachfolgenden Bestimmungen:

Gestaltungsplanpflicht

Bei den wichtigen grösseren Entwicklungsgebieten mit wesentlichem öffentlichem Interesse an der Gestaltung der Überbauung und an einer haushälterischen Bodennutzung verlangt die Gemeinde, dass diese nur mit einem Gestaltungsplan bebaut werden dürfen. Mit dem Gestaltungsplan kann z.B. ein zusätzliches Geschoss erstellt oder die Gebäudehöhe erhöht werden, dafür werden eine überdurchschnittliche energetische Bauweise und höhere Qualität in der Gestaltung der Aussenräume etc. verlangt. Insgesamt muss ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden (§ 21 BauG).

Optimale Ausnützung der Grundstücke

Die Gemeinde legt in der BNO fest, dass Baugrundstücke im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen sind. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

Aussenräume mit Qualität

Die Gemeinde erhöht die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, da dies ein äusserst zentraler Punkt für eine Innenentwicklung mit Qualität darstellt.

Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfkern

Die Unterscheidung der Dorfkernzone in Dorfkernzone 1 und Dorfkernzone 2 (siehe auch Kapitel 4.1) hat neben der Stärkung der Ortskerne auch zum Ziel, eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu ermöglichen, die zu einer dichteren Nutzung in den Dorfkernen führt. Gut in die bestehende Ortsbildstruktur eingepasste Neu- und Anbauten sind insbesondere in der Dorfkernzone 2 zulässig und sollen neuen, qualitätsvollen Wohnraum ermöglichen.

Förderung von zusätzlichen Wohneinheiten

Um die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten auf einer Parzelle zu fördern, wird ein Bonus eingeführt, wenn pro Wohneinheit nicht mehr als 335 m² Grundstücksfläche konsumiert wird. Mittels Nutzungsboni wird in den weniger dichten, zweigeschossigen Wohnzonen (W2) ein Anreiz zur langfristigen Innenentwicklung geschaffen. Bezweckt wird eine effektive Erhöhung der Einwohnerdichte (E/ha) anstelle einer rein baulichen Verdichtung, welche häufig nur zur Befriedigung erhöhter Komfortansprüche genutzt wird. Wenn auf Grundstücken pro Wohneinheit weniger als 335m² anrechenbare Grundstücksfläche konsumiert wird, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer (Richtwert) um 15 %. Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Innenentwicklung sind die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sinngemäss anzuwenden. Beispiel zur Verdeutlichung: Werden auf einem Grundstück von 1'000 m² mindestens 3 Wohneinheiten ($1'000 \text{ m}^2 / 3 = 333 \text{ m}^2$) und auf einem Grundstück von 600 m² mindestens 2 Wohneinheiten ($600 \text{ m}^2 / 2 = 300 \text{ m}^2$) realisiert, beansprucht jede dieser Wohneinheiten weniger als 335 m² der anrechenbaren Grundstücksfläche und der Nutzungsbonus kommt zur Anwendung. Werden auf einem Grundstück von 1'000 m² aber nur 2 Wohneinheiten realisiert, konsumiert jede dieser Wohneinheit 500 m² anrechenbare Grundstücksfläche, weshalb kein Nutzungsbonus in Anspruch genommen werden kann.

Dies soll Grundeigentümer zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten auf einer Parzelle animieren. Sie kann einerseits durch den Bau eines separaten Stöcklis, aber beispielsweise auch durch die Aufteilung eines grossen Einfamilienhauses in mehrere kleinere Wohneinheiten geschehen.

Unabhängiges Fachgutachten

Für Bauvorhaben in den Dorfkernzonen 1 und 2 sowie der Spezialzone Bachaue holt der Gemeinderat zwingend auf Kosten der Bauherrschaft eine fachlich versierte Beurteilung ein. Ausnahme sind kleinere Bauvorhaben ohne markante Auswirkungen auf das Ortsbild.

Es wird darauf verzichtet festzuhalten, ob das Fachgutachten durch eine externe Fachperson oder eine gemeindeeigene Kommission (Ortsbild-/Baukommission) erstellt wird. Die Gemeinde pflegt bereits seit mehreren Jahren ein Vorgehen bei dem bauwillige Grundeigentümern, insbesondere in der Dorfkernzone, eng begleitet werden. Dabei wird zur Beurteilung und Beratung in vielen Fällen externe Expertise in den Bereichen Ortsbild, Architektur und Freiraumgestaltung beigezogen. Die Gemeinde hat mit diesem Vorgehen gute Erfahrungen gemacht und beabsichtigt es auch weiter beizubehalten. Bei allen Beurteilungen von Bauvorhaben ist das räumliche Entwicklungsleitbild der Gemeinde und die darin formulierten Planungs- und Gestaltungsgrundsätze zu berücksichtigen.

Zwingend ist ein Fachgutachten für die Beurteilung von Arealüberbauungen (§ 40 BauV). Für Gestaltungspläne ist ein Fachgutachten seit der Revision der Bauverordnung 2021 nicht mehr zwingend einzuholen. Es ist vielmehr im Rahmen des Planungsberichtes nach Art. 47 RPV durch den Gemeinderat nachzuweisen, wie der Gestaltungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besserem Ergebnis führt.

Richtwert Ausnützungsziffer

Für die Wohnzonen wird neu ein Richtwert für die Ausnützungsziffer festgelegt. Der Richtwert soll dazu dienen, eine im Sinne der bestehenden Quartierbebauung verträgliche Nutzung zu beziffern. Anhand des Richtwerts kann der Gemeinderat Baugesuche besser einordnen und hat bei einem Projekt mit einer deutlichen Über- oder Unternutzung eine bessere Entscheidungsbasis. Für die Qualitätssicherung kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

Beratung und Unterstützung
bauwilliger Grundeigentümer

Die Gemeinde Hellikon pflegt seit vielen Jahren den Grundsatz bauwillige Grundeigentümer zu unterstützen. Dazu zählen Beratungsangebote, die Vermittlung von Kontakten zu Fachleuten oder auch das informelle Gespräch über Entwicklungsmöglichkeiten einer Liegenschaft. Dieses Vorgehen soll auch weiterverfolgt werden, um Grundeigentümer so zu hochwertigen Innenentwicklungsprojekten zu motivieren. Mit der neuen Bau- und Nutzungsordnung sollen zusätzliche Anreize geschaffen und die Rahmenbedingungen für solche Projekte verbessert werden. Grundsätzlich ist es aber der Entscheid jedes Grundeigentümers, ob er das Entwicklungspotential seiner Liegenschaft nutzen will. Gerade die Unternutzung von Parzellen in Form von grossen Gärten ist ein bewusster Entscheid der Eigentümer und die Möglichkeit dazu teilweise sogar der Grund für den Erwerb von Eigentum in Hellikon.

4.2.4 Geprüfte und verworfene Massnahmen

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurde eine Vielzahl von Massnahmen zur Innenentwicklung geprüft. Einige davon mussten aber auch wieder verworfen werden, da sie für Hellikon aus verschiedenen Gründen nicht geeignet sind.

Aufzonungen

Hellikon verfügt heute über keine Wohnzonen dreigeschossig. Die Gemeinde verfügt aber bereits heute über rechnerisch zu grosse Bauzonen, eine Zuweisung der Reserven in der W2 zu einer W3 wurde diese Reserven weiter erhöhen. Zudem befinden sich viele der Reserven in der W2 in Hanglage. Dreigeschossige Bauten in diesen Bereichen wären Fremdkörper in den gewachsenen Quartieren und hätten eine grosse Fernwirkung.

Einführung Wohnzone W2+

Viele der vorhandenen Nutzungsreserven (unbebaut oder unternutzt) befinden sich in den Wohnzonen WA und WB. Für diese Reserven wurde die Einführung einer Wohnzone 2+ geprüft. In einer Wohnzone W2+ darf anstelle eines Attikageschosses oder eines Dachgeschosses ein drittes Vollgeschoss errichtet werden. Der Fussabdruck des Gebäudes sowie die Gesamthöhe bleibt dabei aber identisch. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Möglichkeit eines dritten Vollgeschosses häufig zur Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten führt.

In der Gemeinde Hellikon sind aber bis heute auch in den reinen Wohnzonen keine Flachdächer zulässig. Die intakte, homogene Dachlandschaft ist eine grosse Qualität des Ortsbildes von Hellikon und bildet einen wichtigen Hintergrund für das Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS. Auf die Einführung einer Wohnzone W2+ wird daher verzichtet.

4.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Genug Reserven für öffentliche Nutzungen

Insgesamt verfügt die Gemeinde Hellikon gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan über rund 2.56 ha an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, wovon rund 0.15 ha noch nicht überbaut sind. Die vorhandenen 0.15 ha Reserven für öffentlichen Nutzungen reichen aus, um den abschätzbaren Bedarf für die nächsten Jahre abzudecken.

Areal ehem. ARA

Im Norden der Gemeinde Hellikon befindet sich das Areal der ehemaligen ARA. Diese wird seit dem Anschluss an den Abwasserverband Möhlin (2003) nicht mehr als ARA betrieben. Das Betriebsgebäude und die Faultürme werden nicht mehr für die Abwasserbewirtschaftung genutzt. Das ehemalige Klärbecken wird durch den Abwasserverband Möhlin als Regenüberlaufbecken genutzt. Die Gemeinde nutzt momentan das Gebäude der ehemaligen ARA als Lager für ihre Kommunalfahrzeuge. Die Gemeinde beabsichtigt hier die Schaf-

fung einer Sammelstelle und damit verbunden die Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Da Kleinstbauzonen ohne Zusammenhang zum Siedlungsgebiet gemäss einschlägiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes aber nicht genehmigungsfähig sind, muss auf diese Einzonung verzichtet werden.

4.4 Bedarf an Arbeitszonen

Die Gemeinde Hellikon verfügt heute über keine reinen Arbeitszonen. Der Bedarf wurde intensiv diskutiert, auch im Zusammenhang mit der Diskussion um die Gewerbezone Sagerei. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Bedarf an reinen Arbeitszonen. Alle ansässigen Betriebe befinden sich den Mischzonen, wo Gewerbenutzung zulässig ist. Zudem wäre eine Arbeitszone mit der typischen "Blecharchitektur" auch nicht mit den erhöhten Anforderungen des Ortsbildes von nationaler Bedeutung vereinbar. Es wird daher auf die Schaffung von Arbeitszonen verzichtet.

4.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen

Die Innenentwicklung sollte an gut erschlossenen Lagen erfolgen, in erster Linie an solchen mit guter ÖV-Erschliessung.

Verkehr möglichst direkt auf Hauptachsen lenken

Das Entwicklungsgebiet "Im Boden" liegt unmittelbar an der Hauptachse, so kann der Mehrverkehr abfliessen, ohne die umliegenden Wohnquartiere übermässig zu belasten. Kapazitätsengpässe auf dem übergeordneten Verkehrsnetz durch diese Entwicklungsgebiete sind aufgrund der heute niedrigen Verkehrsmengen nicht zu erwarten.

KGV

Auf die Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplanes Verkehr wird verzichtet. Hellikon weist lediglich eine Hauptverkehrsachse auf (Kantonsstrasse K494). Auf den Nebenstrassen handelt es sich um Ziel- und Quellverkehr, welcher aufgrund der Strassenbreite in praktisch allen Abschnitten deutlich langsamer als mit der signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h unterwegs ist. Die Gemeinde weist eine Anzahl von Langsamverkehrsverbindungen zwischen den Quartieren auf. Sie ist ausserdem stets bemüht, die Sicherheit insbesondere auf den von Schulkindern frequentierten Strecken zu erhöhen. So wurden beispielsweise auf der Schulstrasse Strassenmarkierungen angebracht, um den Bereich für Fussgänger deutlich abzugrenzen. Durch den vorläufigen Verzicht auf die Entwicklung Sagi ist auf der Schulstrasse nicht von einer deutlichen Zunahme des Verkehrs auszugehen.

In Hellikon wurden in den letzten 15 Jahren nur 5 Verkehrsunfälle mit Verletzten registriert.

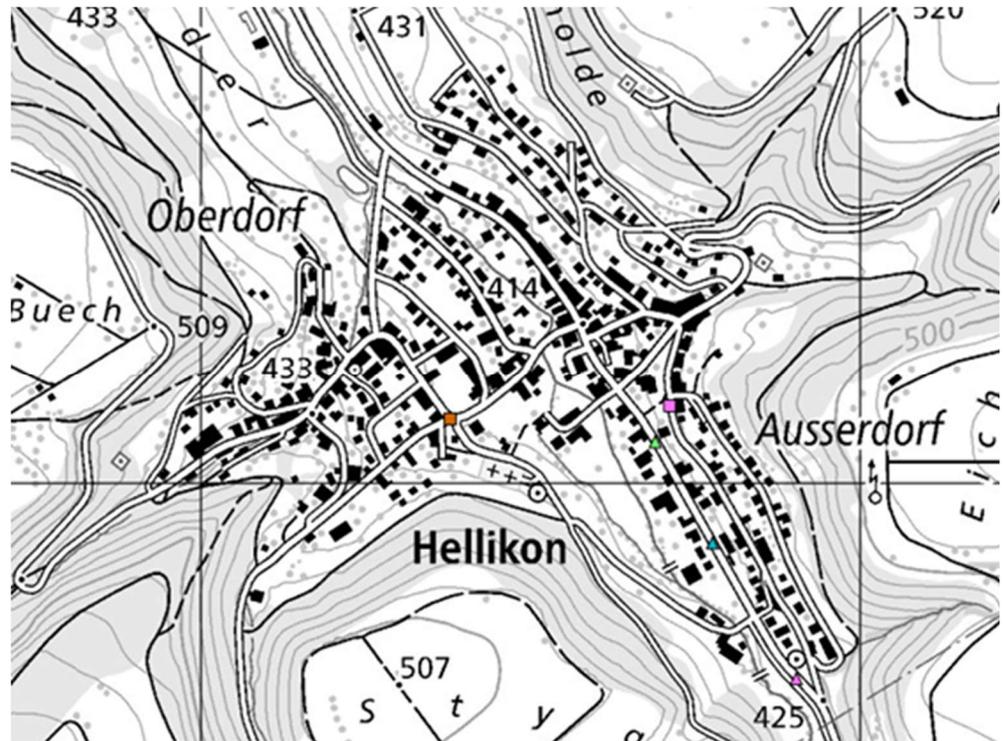


Abbildung 16: Registrierte Verkehrsunfälle in Hellikon (Quelle: geo.admin 2023)

Einzelmassnahmen wie beispielsweise ein zusätzlicher (arealinterner) Fussweg vom Entwicklungsareal Im Boden zur angrenzenden Bushaltestelle sind in die Planung eingeflossen.

Ausbau ÖV-Haltestellen

Die Haltestelle Unterdorf ist bereits gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) umgestaltet. Die Haltestelle Mitteldorf ist gemäss Absprache mit der Abteilung Tiefbau des Kantons nicht mehr Bestandteil des Grobnetzes und kann damit im Rahmen des nächsten Strassensanierungsprojektes umgesetzt werden.

4.6 Weitere Themen

4.6.1 Inventar der historischen Verkehrswege

Die Hauptachse durch Hellikon sowie einige Nebenstrassen sind Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz. Die historischen Verläufe mit Substanz werden in den Nutzungsplänen orientierend bezeichnet und mit einer auf das Inventarblatt abgestimmten Schutzbestimmung in der BNO gesichert.

4.6.2 Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude

Geprüfte Zuweisung des Landwirtschaftsbetriebes A. Hasler zur Bauzone

Das Richtplankapitel Siedlungsgebiet S 1.2 enthält einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen und das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern. Ein solcher Fall sind nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude auf einem Hofareal.

Eine Zuweisung zur Bauzone auf dieser Basis wurde geprüft für den Betrieb von Andy Hasler auf der Parzelle 382 am Wydenweg. Grundvoraussetzung für eine solche Zuweisung ist

aber die Liquidation des Landwirtschaftsbetriebes, was im vorliegenden Fall weder bereits geschehen noch vorgesehen ist. Die Fläche verbleibt daher in der Landwirtschaftszone.

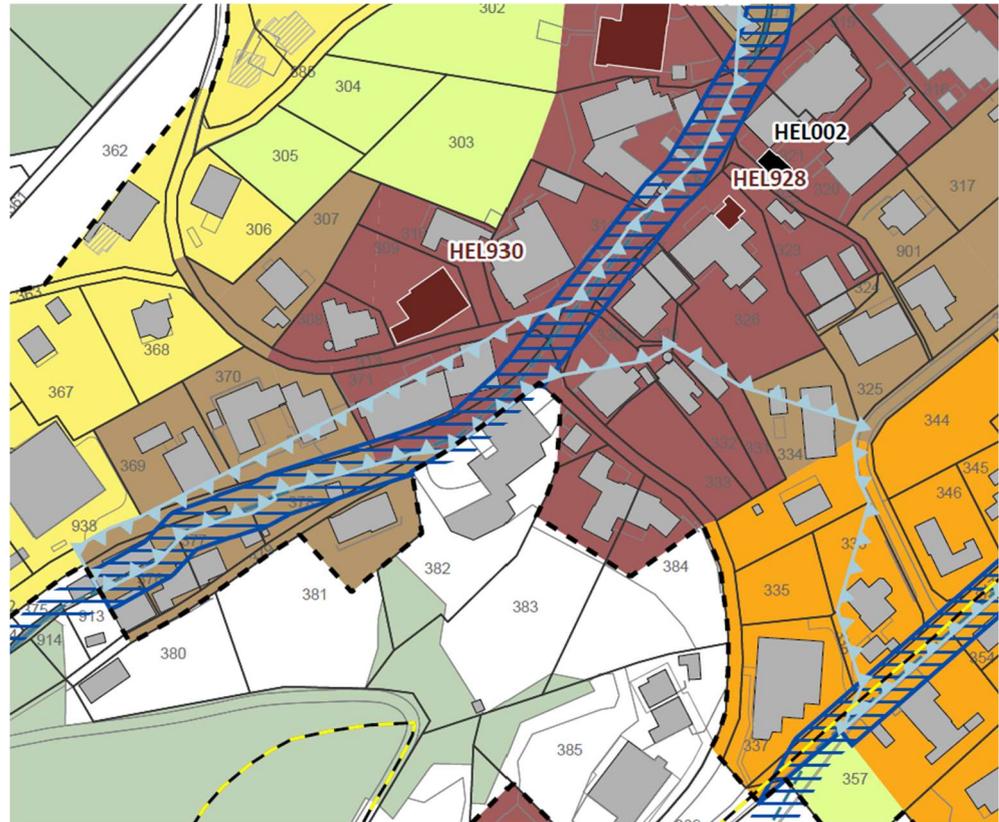


Abbildung 17: Ausschnitt Bauzonenplan im Bereich von Parzelle 382 (PLANAR 2025)

4.6.3 Deponie Neulig

Im Nordwesten von Hellikon liegt die ehemalige Deponie Neulig. Diese wurde nach deren Aufgabe saniert. Aus dem technischen Bericht «Sanierung Deponie Neulig» geht hervor, dass die ehemalige Deponie nach Beendigung der Sanierungsarbeiten in den Nutzungsplänen als Naturschutzzone umzusetzen ist:

«Bei der Überarbeitung der Bau- / Nutzungsordnung durch die Gemeinde Hellikon ist auch der Kulturlandplan anzupassen. In diesem Plan ist die heutige Deponie zwingend als Naturschutzgebiet auszuscheiden. Anhand eines Unterhaltskonzeptes für die ausgeschiedene Deponiefläche wird die Gemeinde Hellikon in die Pflicht genommen, die Naturschutzmassnahmen umzusetzen und entsprechend zu bewirtschaften. Dieses Konzept ist zwingender Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung bzw. des Kulturlandplanes.» (Technischer Bericht, Sanierung Deponie Neulig, KSL Ingenieure, 2019)

Diese Umsetzung wird nun gemacht. Die ehemalige Deponie Neulig wird als Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion festgelegt.

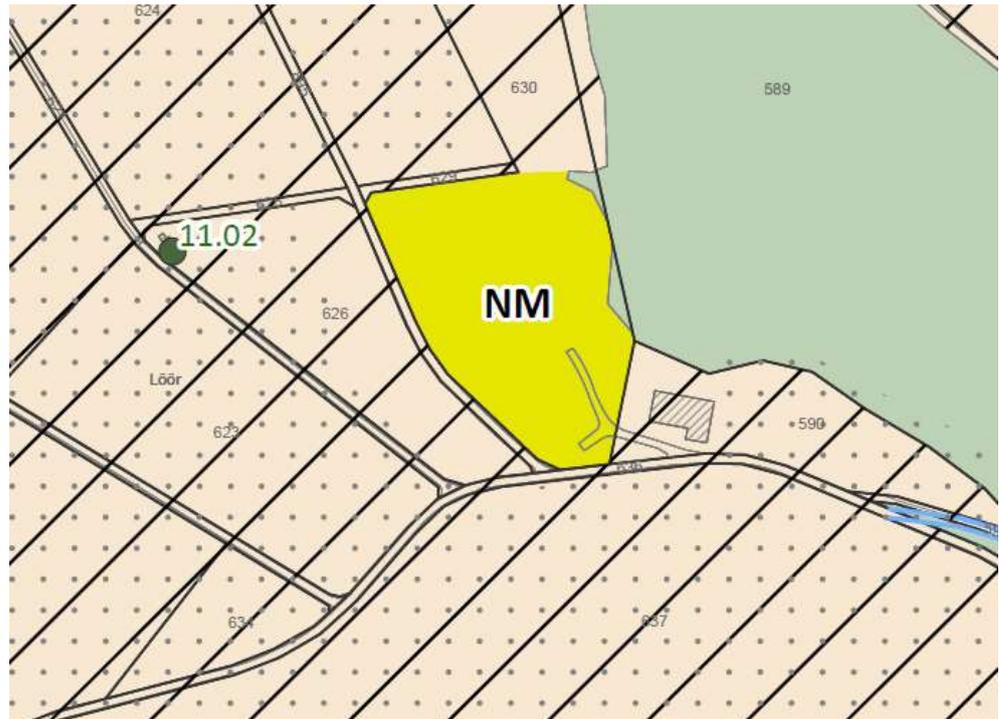


Abbildung 18: Ausschnitt Kulturlandplan, ehemalige Deponie Neulig (PLANAR 2023)

4.6.4 Kleinstbauzonen

Gemäss der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtes zur Trennung von Bauzone und Nichtbauzone sind Kleinstbauzonen ohne Zusammenhang zum Siedlungsgebiet nicht genehmigungsfähig. Solche Kleinstbauzonen werden im Sinne einer Bestandesgarantie aber toleriert, sofern an ihrem Zustand im Sinne ihrer Zonierung nichts geändert wird. In Helliikon betrifft dies die beiden Parzellen 552 an der Hauptstrasse und 386 in der Wydeholde. Für beide Flächen wurde eine Zuweisung zur Dorfkerzone 2 geprüft. Dies wäre aber nicht genehmigungsfähig. Beide Parzellen liegen daher neu in der Dorfkerzone 1, welche planungsrechtlich der alten Dorfkerzone entspricht.



Abbildung 19: Zonierung der beiden Kleinstbauzonen (Quelle: Entwurf Bauzonenplan)

Bei der Liegenschaft an der Hauptstrasse wird die Abgrenzung der Zonierung an die Situation vor Ort angepasst. Die Zonierung umfasst neu auch die bestehende Gartenanlage. Entsprechend angepasst wird auch die umgebende Naturschutzzone.

Aus historischen Luftbildern wird deutlich, dass diese über 50 Jahre alt sind und damit älter als der rechtskräftige Bauzonenplan.

4.6.5 Bereinigung Bauzonengrenze im Gebiet Maienrain

Im Gebiet Maienrain verläuft die Bauzonengrenze auf der heute nicht mehr nachvollziehbaren ehemaligen Waldgrenze. Wie die nachfolgende Darstellung zeigt, ist der Wald gemäss Zonenplan (grün flächig dargestellt), nicht identisch mit der statischen Waldgrenze (grüne Linie). Die Zonierung der Bauzone wurde in diesem Bereich an die neue Waldgrenze angepasst. Dies führt zu Ein- und Nichteinzonungen im Umfang weniger Quadratmeter.

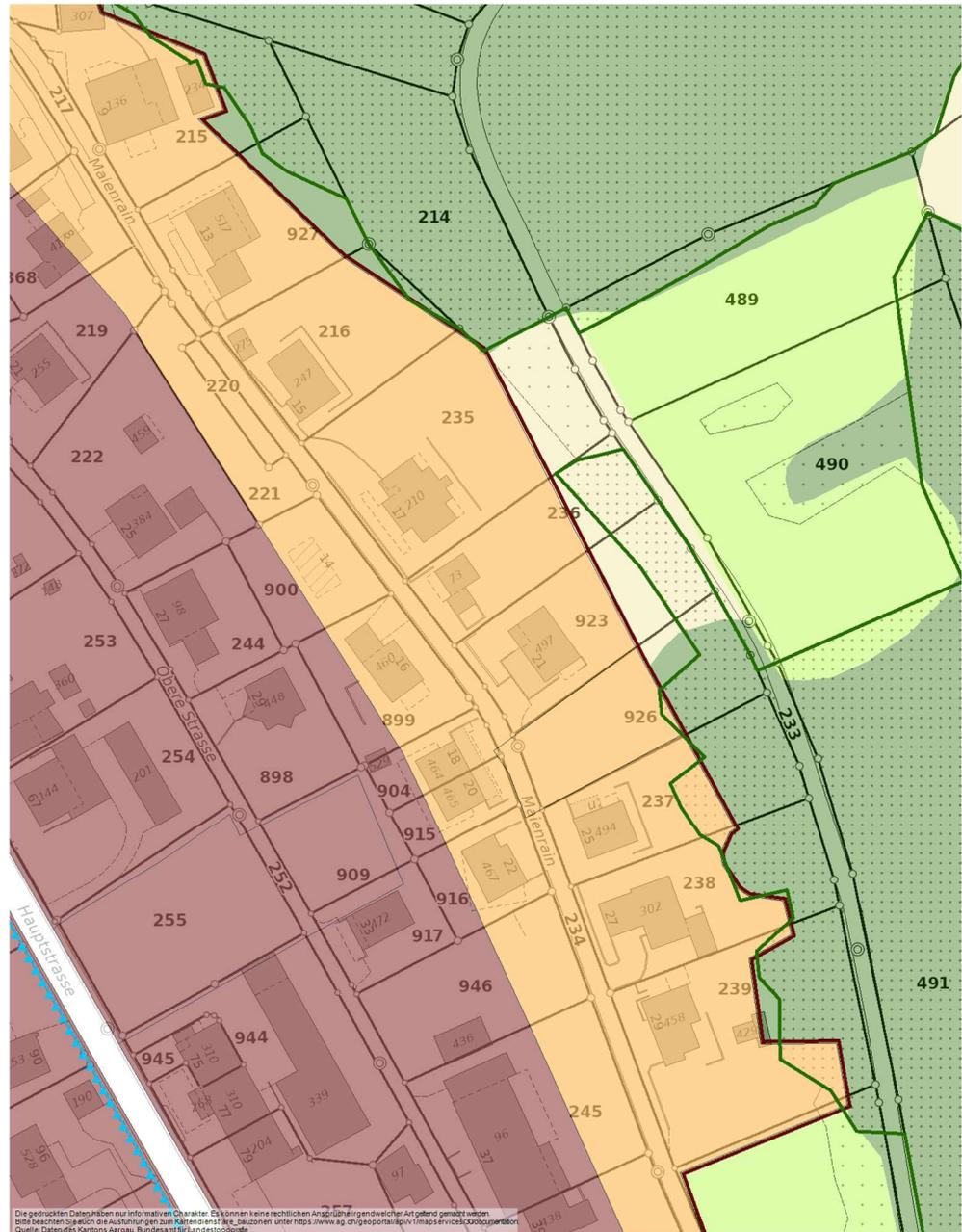


Abbildung 20: Bauzonensplan im Gebiet Maienrain vor der Bereinigung (Quelle: AGIS)

Aus Abbildung 21 ist ersichtlich, welche Flächen von dieser Überprüfung betroffen sind und wie sich ihre Zonierung verändert hat. Die neue Zonierung wird dabei flächig, die rechtskräftige Zonierung als überlagernde Schraffur dargestellt.

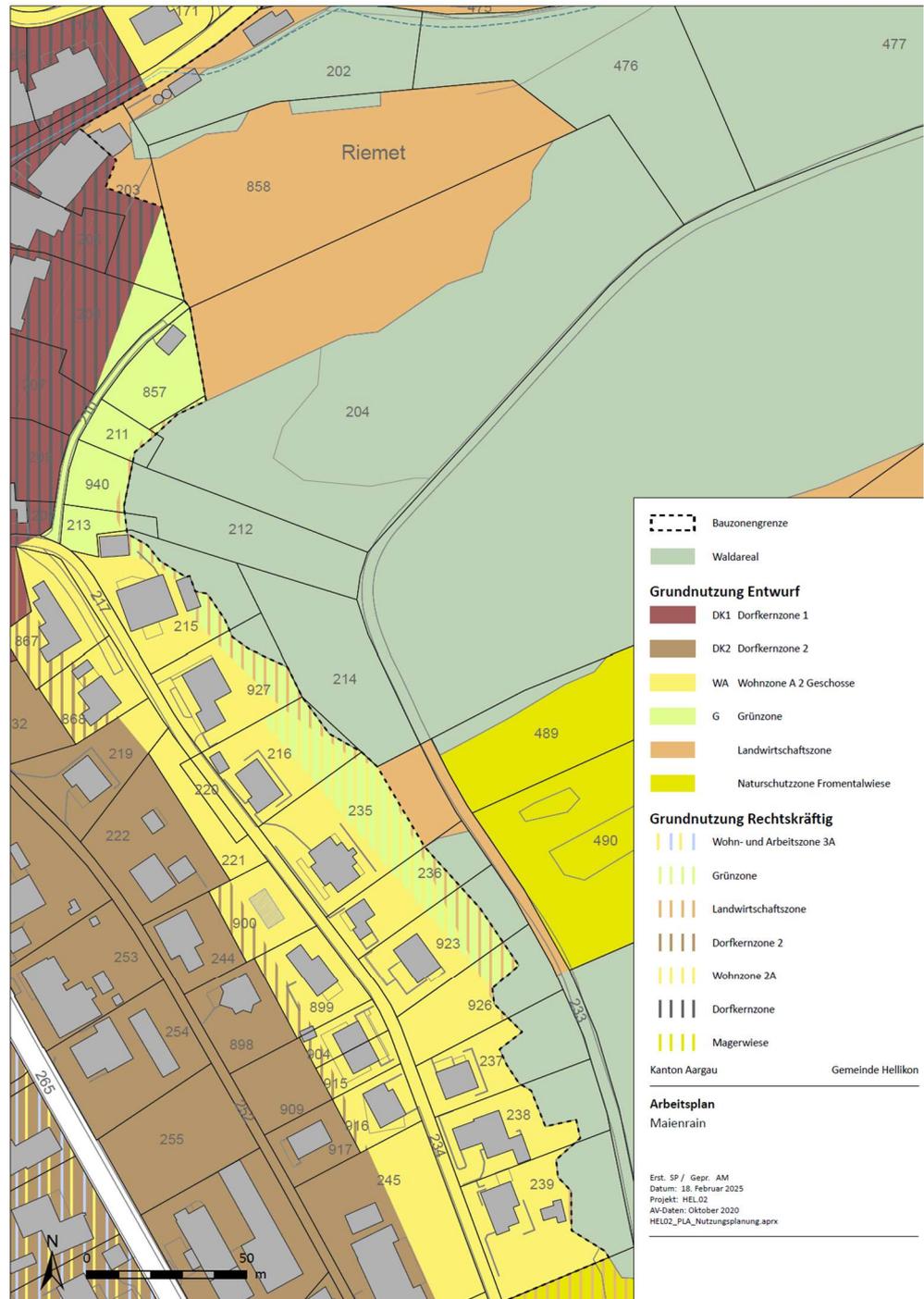


Abbildung 21: Arbeitsplan Maienrain mit den dargestellten Umzonungen (PLANAR 2022)

Die Einzonungen sind dabei mehrwertabgaberelevant, da es sich um eine erstmalige Zuweisung zu einer Bauzone handelt. Mehrere der Flächen sind über der flächenmässigen Bagatellgrenze von 80 m². Es gibt zusätzlich auch eine wertmässige Bagatellgrenze von 5'000 Fr. Gemäss Schätzung des kantonalen Steueramts sind keine der Arrondierungen mehrwertpflichtig, da sie alle unter die Bagatellgrenze fallen.

4.6.6 Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Hellikon ist von vielen privaten und öffentlichen Grünräumen geprägt. Zudem sind die grosszügigen Naherholungsgebiete des Juras aus dem gesamten Dorf in wenigen Minuten zu Fuss zu erreichen. Die Gemeinde verzichtet daher auf eine umfassende Freiraumplanung. Die BNO enthält lediglich Vorgaben für die Gestaltung von öffentlichen Freiräumen. Vorgaben zur Gestaltung privater Freiräume werden aus ökologischen Gründen gemacht (Verzicht auf Schottergärten, vorzugsweise Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern etc.).

4.6.7 Mehrwertausgleich

Gemäss § 28a BauG ist für Einzonungen oder der Einzonung gleichgestellten Umzonungen eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer 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. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen, die Gemeinde Hellikon verzichtet auf diese Erhöhung. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden verschiedene kleine Arrondierungen vorgenommen, welche grundsätzlich mehrwertrelevant sind. Das kantonale Steueramt hat alle Flächen geprüft und ist zur Einschätzung gekommen, dass keine Einzonung die Bagatellgrenze (80 m² oder CHF 5'000) überschreitet. Somit ist keine der Einzonungen bzw. Arrondierungen mehrwertabgabepflichtig.

Information an Eigentümerinnen und Eigentümer

Eigentümerinnen und Eigentümer mehrwertabgabepflichtiger Grundstücke werden vor der öffentlichen Auflage schriftlich über die Höhe der Abgabe, welche durch das kantonale Steueramt geschätzt wird, sowie über das weitere Vorgehen und die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel informiert. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann kein Rechtsmittel gegen die Höhe der Mehrwertabgabe ergriffen werden, sondern lediglich gegen die mehrwertabgabepflichtige Einzonung. Das Rechtsmittelverfahren und die eigentliche Verfügung der Mehrwertabgabe erfolgen in einem separaten Verfahren nach Rechtskraft der Nutzungsplanung.

4.6.8 Rechtskräftige Sondernutzungsplanungen

In der Gemeinde Hellikon existieren keine rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen. Es ist keine Überprüfung oder Anpassung nötig.

4.6.9 Archäologische Fundstellen

Archäologische Fundstellen sind gemäss aktueller Handhabung nicht mehr in den Nutzungsplänen als Informationsinhalt darzustellen. Sie sind aber online im AGIS abrufbar und bei der Planung von Bauprojekten entsprechend zu berücksichtigen (Information der kant. Denkmalpflege etc.).

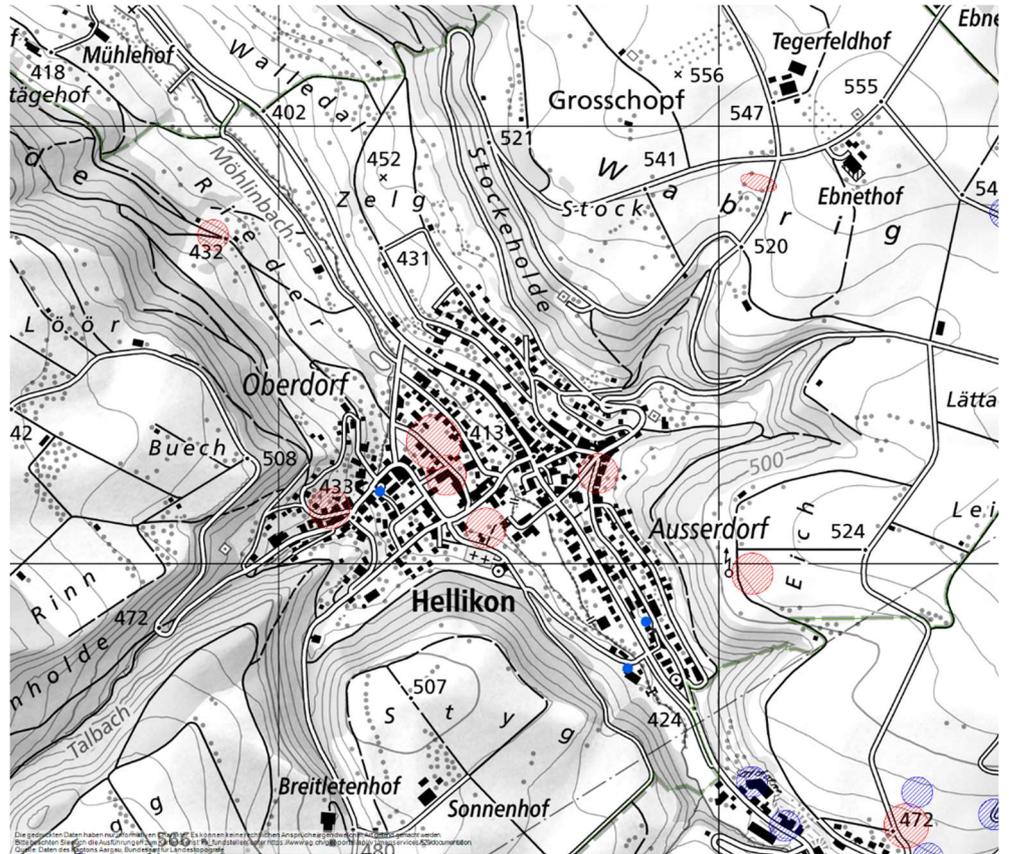


Abbildung 22: Archäologische Fundstellen (Quelle: AGIS 2022)

5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

5.1 Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurde 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», die Daten mussten entsprechend aufbereitet und an die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst werden. Solche Korrekturen betreffen insbesondere Ungenauigkeiten am Rande der Bauzonenabgrenzung und im Bereich von Strassen (Verkehrsflächen). Nach dieser Aufbereitung nahm die Gesamtfläche des Bauzonenplans um 0.35 ha auf total **37.07 ha** ab. Diese Fläche gilt für die Nutzungsplanungsrevision als Ausgangsgrösse des Siedlungsgebiets (100 %).

5.2 Änderungen innerhalb des Baugebiets

Nachfolgend werden alle Änderungen am Bauzonenplan aufgeführt und begründet.

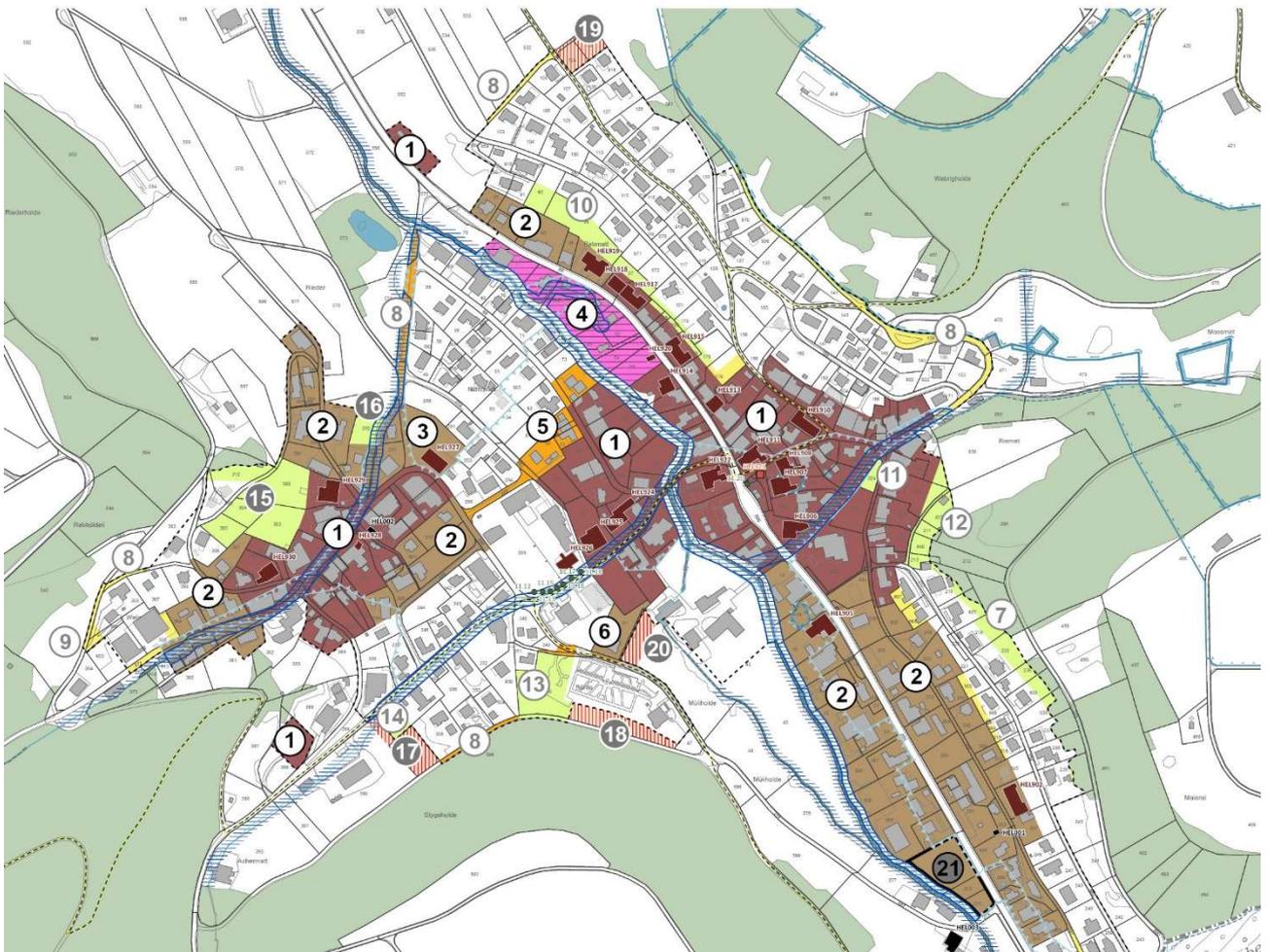
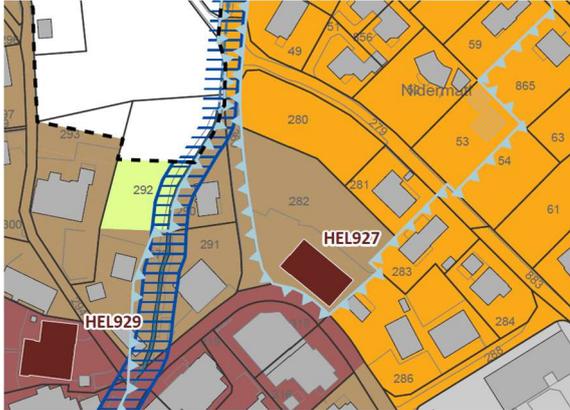


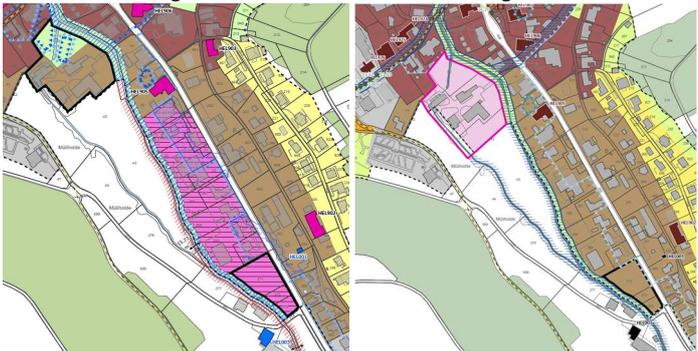
Abbildung 23: Änderungsplan Bauzonenplan (PLANAR 2025)

5.2.1 Umzonungen

Dorfkernzone

Nr.	Änderung	Erläuterung
1	Umzonung in Dorfkernezone 1	Mit der Unterteilung der bisherigen Dorfkernezone in eine Dorfkernezone 1 und eine Dorfkernezone 2 werden diese Flächen formell umgezont. Die Vorschriften bleiben aber die gleichen wie in der rechtskräftigen BNO. (vgl. dazu Kapitel 4.1)
2	Umzonung in Dorfkernezone 2	Bei den Flächen der Dorfkernezone 2 handelt es sich ebenfalls um Flächen der bisherigen Dorfkernezone. In diesen Bereichen soll zukünftig in erster Linie die Struktur, nicht aber die Substanz der Bebauung geschützt werden. (vgl. dazu Kapitel 4.1)
3	Umzonung von der Wohnzone B in die Dorfkernezone 2	<p>Das Gebäude auf Parzelle 282 (unter Substanzschutz) ist dem ISOS-Gebiet 2 (Erhaltungsziel A) zugeordnet. Um den Abschluss und den Übergang zwischen Oberdorf und Wohnzone zu klären, wird diese Parzelle der Dorfkernezone 2 zugewiesen.</p> 

Spezialzone Bachaue

Nr.	Änderung	Erläuterung
4	Umzonung von der Dorfkernzone in die Spezialzone Bachaue	<p>Die Spezialzone Bachaue dient dem Schutz der Durchgrünung sowie der Wahrung der Sichtbezüge zwischen Hauptstrasse und Möhlinbach. Die Gebäude sollen mit einem grösseren Abstand als üblich erstellt werden, damit keine geschlossene Gebäudereihe entsteht. Damit soll insbesondere auch die Besonnung der geschlossenen Baureihe nördlich der Hauptstrasse bewahrt werden. (vgl. dazu Kapitel 4.1).</p> <p>Entgegen dem ersten Entwurf wird darauf verzichtet auch den Bereich zwischen Möhlinbach und Hauptstrasse südlich des Dorfkerns der Spezialzone Bachaue zuzuweisen. Dieses im REL als Hauptstrasse Süd bezeichnetes Mischgebiet wird der Dorfkernzone 2 zugewiesen.</p>  <p>Zonierung Stand 1. Vorprüfung (links) vs. Stand Beschluss (rechts)</p>

Weitere Umzonungen

Nr.	Änderung	Erläuterung
5	Umzonung von der Dorfkernzone in die Wohnzone B	Im Gebiet Niedermatt werden insgesamt 5 Parzellen von der Dorfkernzone in die Wohnzone WB umgezont. Die heutige Bebauung auf diesen Parzellen stammt aus neuerer Zeit und weist keinen historischen oder baugeschichtlichen Wert auf. Daher wird die Fläche entsprechend der bestehenden Nutzung der Wohnzone zugewiesen.
6	Umzonung von der Wohnzone B 2 Geschosse in die Dorfkernzone 2	Die Parzelle 41 bildet durch ihre leicht erhöhte Lage einen Teil des Hintergrundes für das schützenswerte Ortsbild. Sie wird daher der neu geschaffenen Dorfkernzone 2 zugewiesen.

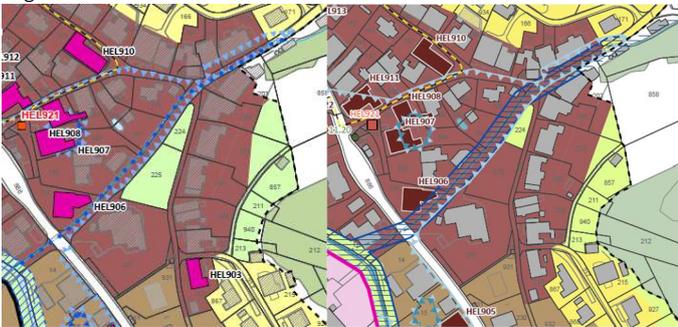
5.2.2 Einzonungen

Im Rahmen der Revision sind lediglich Einzonungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 vorgesehen.

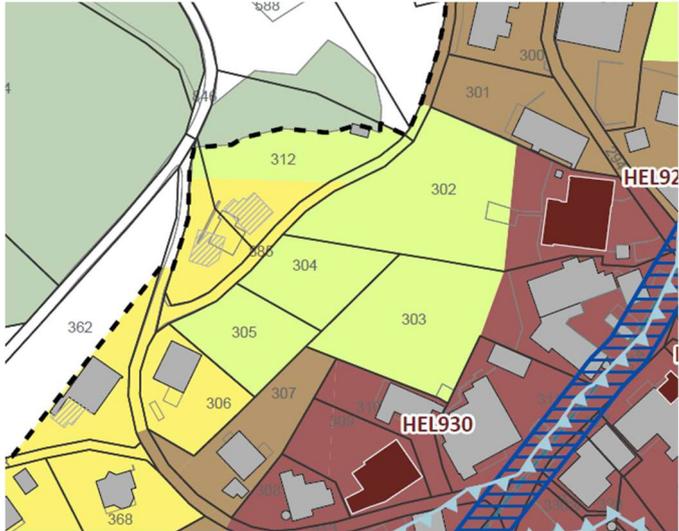
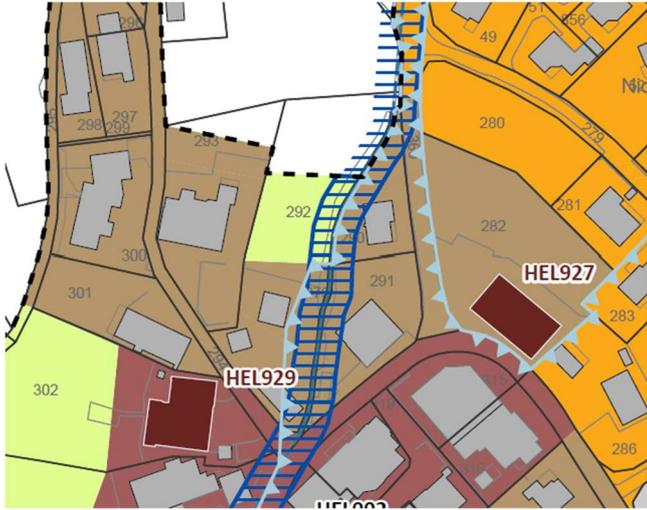
Das mit Planungsgrundsatz A und Beschluss 1.1 von Richtplankapitel S 1.2 festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen Bst. d) bis h) genügen. Dazu zählen beispielsweise Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandslinien. Ausserdem auch die Einzonung von Zonenrandstrassen. Diese Flächen sind nicht kompensationspflichtig. Diese Einzonungen werden in der Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» aufgeführt, da sie mehrwertabgaberelevant sind.

Nr.	Änderung	Erläuterung
7	Bereinigungen Maienrain Fläche: 1'881 m ²	Bereinigung des Überganges zwischen Bauzone und Wald/Kulturland im Gebiet Maienrain. (vgl. dazu Kapitel 4.6.5)
8	Einzonung von Zonenrandstrassen Fläche: 6'057 m ²	Bauzonen sind grundsätzlich über Bauzonen zu erschliessen. Daher sind sämtliche Zonenrandstrassen ebenfalls der Bauzone zuweisen. Dazu zählen in Hellikon unter anderem der Stockenrain, der Maienrain, die Stygenhde oder die Welismatt.
9	Einzonung Parzellen 365/366 Fläche: 220 m ²	Ein Spezialfall bei der Einzonung von Zonenrandstrassen stellen die Parzellen 365/366 dar. Hierbei handelt es sich um eine Erschliessung am Zonenrand, aber auf Privatgrundstücken. Diese Flächen sind daher nicht kompensationspflichtig als Siedlungsgebiet, aber mehrwertabgabepflichtig, da es sich um Privatgrundstücke und nicht um eine öffentliche Strasse handelt. 

5.2.3 Grün im Siedlungsraum

Nr.	Änderung	Erläuterung
10	Umzonung von der Dorfkernzone in die Grünzone	Das heute als Bauzone verfügbare Land hinter der Häuserzeile entlang der Kantonsstrasse wird der Grünzone zugewiesen. Dadurch kann die historische Struktur der Häuserzeile mit ihren grossen rückwärtigen Grünflächen langfristig gesichert werden.
11	Umzonung von der Dorfkernzone in die Grünzone	Auf Grund der einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände ist insbesondere die Parzelle 224 nicht überbaubar. Die Fläche wird als Beitrag zur Siedlungsdurchgrünung der Grünzone zugewiesen. Auf Grund eines Mitwirkungsbeitrages wurde die Situation nochmals neu beurteilt. Es zeigte sich dabei, dass die gewünschte Freihaltung der Sicht auf die obere Strasse auch bei einer Bebauung von Parzelle 225 bewahrt werden kann. Die Bebauung muss sich dafür aber auf die untere Parzelseite konzentrieren. Die Parzelle 225 wird daher der Dorfkernzone 2 zugewiesen.  Zonierung Stand Mitwirkung (links) vs. Stand Beschluss (rechts)
12	Umzonung von der WA (Wohnzone 2 Geschosse) in die Grünzone Umzonung von der WA (Wohnzone 2 Geschosse) in die Dorfkernzone 1	Im Bereich Helvetiaweg konnte trotz mehrjähriger Bemühungen der Gemeinde keine Erschliessung realisiert werden. Ausserdem bestehen seitens der Grundeigentümer keine Bauabsichten. Da der Hang ausserdem

		<p>einen wichtigen grünen Hintergrund für das schützenswerte Ortsbild darstellt, wird die Fläche der Grünzone zugewiesen.</p> <p>Gleichzeitig wird die Grenze der Dorfkernzone im Bereich der Parzellen 203-207 etwas nach Osten verschoben. Damit ist eine Bebauung in 2. Tiefe, in der Art eines Stöcklis, in Ergänzung zur bestehenden Bebauung entlang der Oberdorfstrasse möglich.</p> <p>Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde die Situation auf Parz. 206 nochmals mit den betroffenen Grundeigentümern diskutiert. Um die Bebaubarkeit zu verbessern, wird die Grenze zwischen Dorfkernzone 1 und Grünzone um wenige Meter nach Osten verschoben. Dadurch kann der Abstand zwischen der bestehenden Bebauung und dem geplanten Neubau vergrößert werden, was für beide Gebäude zu besseren wohnhygienischen Verhältnissen führt.</p>  <p>Zonierung Stand Mitwirkung (links) vs. Stand Beschluss (rechts)</p>
<p>13</p>	<p>Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Grünzone</p>	<p>Auf dieser Fläche westlich des Friedhofes befindet sich der bei Gross und insbesondere Klein beliebte Morchelspielplatz. Eine Bebauung der Fläche in den kommenden Jahren ist nicht vorgesehen, die Spielplatznutzung ist auch in der Grünzone zonenkonform. Die Fläche wird daher der Grünzone zugewiesen.</p>
<p>14</p>	<p>Umzonung von WB (Wohnzone 2 Geschosse) zu Grünzone</p>	<p>Dieser Bereich am Rand der Bauzone und des Dorfes soll nicht für weitere Hochbauten zur Verfügung stehen. Er kann aber als Freiraum für Wohnbauten auf dieser Parzelle dienen.</p> 
<p>15</p>	<p>Umzonung von WB (Wohnzone 2 Geschosse) zu Grünzone</p>	<p>Diese Fläche befindet sich am westlichen Dorfrand in einer steilen Hanglage. Die bestehende Strasse (im Bürgler) genügt auf Grund der Breite und des Aufbaus nicht für die Erschliessung mehrerer zusätzlicher Wohnbauten. Das Areal bildet ausserdem von Süden gesehen einen wichtigen grünen Hintergrund (Freiraum) für den schützenswerten Ortsteil des Oberdorfes.</p> <p>Die Fläche eignet sich aber aufgrund der Steilheit auch nur begrenzt für eine landwirtschaftliche Nutzung. Sie wird daher der Grünzone zugewiesen, damit sie als Freiraum für die angrenzenden Wohnbauten dienen kann.</p>

		
<p>16</p>	<p>Umzonung von Dorfkernzone zu Grünzone</p>	<p>Bei diesen Flächen handelt es sich um die unüberbaute 2. Bautiefe der entsprechenden Parzellen. Auf Grund der Lage am Hang sowie der bereits bestehenden Bauten an der Strasse ist eine Erschliessung nur schwierig zu realisieren. Die Fläche wird der Grünzone zugewiesen, um als Weide in Ergänzung zum bestehenden Pferdestall dienen zu können.</p> 

5.2.4 Nichteinzonungen

Nr.	Änderung	Erläuterung
<p>17 Parz. 359392</p>	<p>Nichteinzonung von WB (Wohnzone 2 Geschosse) zu Landwirtschaftszone. Fläche: 1'619 m2 Keine Änderung FFF</p>	<p>Diese Fläche befindet sich am südwestlichen Dorfrand. Die Fläche weist eine für Wohnbauten ungeeignete Nordwest-Exponierung auf. Bei einer Bebauung dieser Parzellen sind ausserdem Konflikte durch Emissionen des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes zu befürchten.</p>
<p>18 Parz. 46</p>	<p>Nichteinzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Landwirtschaftszone Fläche: 1'524 m2 Keine Änderung FFF</p>	<p>Diese Fläche war ursprünglich als Reserve für den angrenzenden Friedhof vorgesehen. Mit einer immer grösseren Anzahl an Urnengräbern und Bestattungen im Gemeinschaftsgrab sind die innerhalb des bestehenden Friedhofes vorhandenen Reserven ausreichend. Die Fläche zwischen Friedhof und Wald soll der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.</p>
<p>19</p>	<p>Nichteinzonung von WA (Wohnzone 2 Geschosse) zu Landwirtschaftszone</p>	<p>Diese beiden unüberbauten Parzellen in Hanglage grenzen unmittelbar an die Landwirtschaftszone. Die geplante und ausparzellerte Fortsetzung des Zelgweges (Parz. 123) wurde nie realisiert. Da von Seiten Eigentümer</p>

Parz. 123/124 /125	Fläche: 1'209 m ² Keine Änderung FFF	in den vergangenen Jahren auch keine Bauabsichten geäussert wurden, werden die beiden Parzellen der Landwirtschaftszone zugewiesen.
20 Parz. 43	Nichteinzonung von WB (Wohnzone 2 Geschosse) zu Landwirtschaftszone Fläche: 839 m ² Keine Änderung FFF.	Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Streifen mit nur rund 14 m Breite, welcher alleine kaum zu überbauen wäre. Da die angrenzende Parzelle bereits überbaut ist und zwischen den beiden Bereichen ausserdem ein ausparzellierter Fussweg existiert, ist auch nicht von einer gemeinsamen Entwicklung auszugehen. Die Fläche wird daher der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5.2.5 Überlagernde Festlegungen

Nr.	Änderung	Erläuterung
21	Gestaltungsplanpflicht	Das Gebiet im Boden spielt eine wichtige Rolle für die Erscheinung des Dorfeingangs, wenn man von Süden her nach Hellikon fährt. Um die Gestaltung zu sichern und gleichzeitig die gemeinsame Erschliessung (Direkterschliessung auf die Kantonsstrasse) zu gewährleisten, wird für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. (vgl. dazu Kapitel 4.2.2).

5.3 Änderungen im Kulturland und im Wald

5.3.1 Landschaftsinventar als Grundlage

Das Landschaftsinventar bildete die Grundlage für die Aktualisierung der Schutzzonen und Naturobjekte im Kulturlandplan. Dabei wurden alle bisher im Landschaftsinventar und Kulturlandplan befindlichen Objekte überprüft und potenzielle neue Objekte ergänzt. Der Entscheidung, ob ein Objekt im Kulturlandplan verbindlich geschützt werden soll oder nicht, wurde nach folgender Systematik vollzogen:

- Alle bisher im Kulturlandplan aufgeführten Objekte wurden wieder aufgenommen (auch wenn die Qualität heute nur noch gering ist). Mit einer Entlassung schlecht gepflegter Objekte würde deren vernachlässigter Unterhalt legitimiert, was nicht der Zielsetzung entspricht.
- Alle Objekte wurden bei der Aufnahme in ihrer Qualität bewertet (bemerkenswert, gut, ausserordentlich; unter Berücksichtigung der vorhandenen Pflanzen- und Tierarten). Alle Objekte, welche die beiden höheren Bewertungsstufen erreicht hatten (gut und ausserordentlich), wurden im Kulturland- / Bauzonenplan umgesetzt.
- Vereinzelt wurden Objekte in den Kulturlandplan aufgenommen, welche bei den Arbeiten und Diskussionen mit der Naturkommission zur Sprache kamen, aber bei der Erarbeitung des Landschaftsinventars noch nicht aufgenommen wurden. Diese Objekte wurden im Inventar ergänzt, und dieses damit vervollständigt.

5.3.2 Naturschutzzonen im Kulturland

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan dargestellten und heute noch vorhandenen Naturschutzgebiete wurden den verschiedenen neuen Unterkategorien gemäss kantonalem Vorschlag zugeteilt und im Kulturlandplan mit dem entsprechenden Abkürzungsbuchstaben in den Flächen bezeichnet (z.B. MT für Magerwiese/Trockenstandort). Auf der Grundlage des Landschaftsinventars wurden zum Teil die Perimeter der rechtskräftigen Naturschutzge-

biete angepasst. Ausserdem wurde auch überprüft, dass alle Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan vollständig grundeigentümerverbindlich umgesetzt sind. Die Änderungen sind im Änderungsplan ersichtlich.

Zusätzlich wurde in Absprache mit den kantonalen Fachstellen die bisherige Deponie Neulig als Naturschutzzone mit Mehrfachnutzung in den Kulturlandplan aufgenommen (vgl. Kapitel 4.6.3).

Riedzone

Pro Natura Aargau beabsichtigt bereits seit längerem die Parzelle 572 im Gebiet Rieder zu erwerben und durch verschiedene Massnahmen (Aufhebung der Entwässerung, teilweise Umleitung des Talbachs) wieder zu vernässen und damit das bereits bestehende, angrenzende Naturschutzgebiet auf Parzelle 573 zu erweitern. Hellikon weist heute kaum Feuchtgebiete und Tümpel auf, diese Lebensraumform soll daher besonders gefördert werden. Damit das Projekt realisiert werden kann, dies betrifft insbesondere den Erwerb von notwendigen Realtauschflächen, muss die Fläche bereits vor der Umsetzung des Projektes einer Naturschutzzone zugewiesen werden. Dafür wird die neue Riedzone geschaffen. Es handelt sich dabei um eine Naturschutzzone im Kulturland (Grundnutzung).

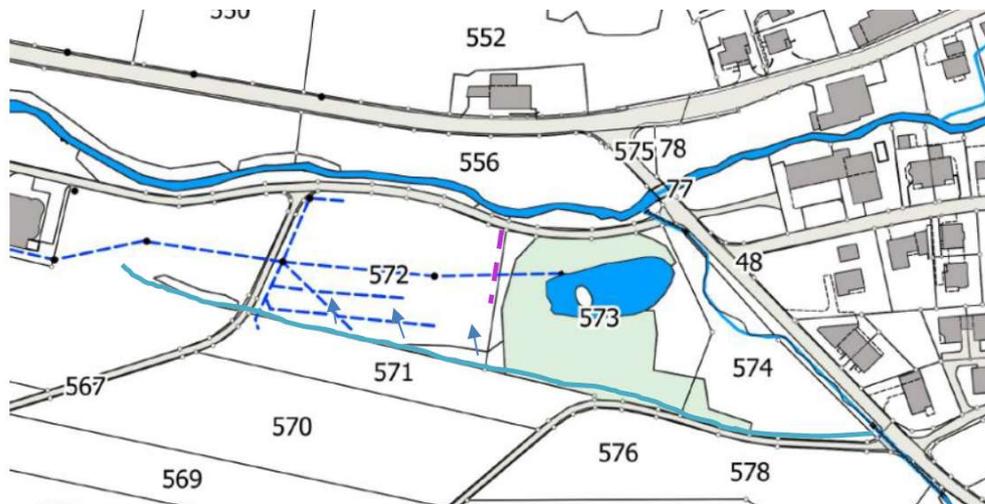


Abbildung 24: Projektskizze zur Wiedervernässung des Areals Rieder (Quelle: Pro Natura 2023)

Durch die Festlegung einer neuen Schutzzone (Grundnutzung) reduzieren sich in diesem Bereich die Fruchtfolgeflächen (FFF).

Umsetzung TWW bzw. Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung

Hellikon gehört zu jenen Gemeinden mit mehreren Trockenstandorten von kantonaler und nationaler Bedeutung. Diese sind ungeschmälert zu erhalten und die notwendigen Schutzmassnahmen sind zu treffen (Art. 18a und 18b NHG, Art. 6 Verordnung über den Schutz der

Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung [TwwV]).

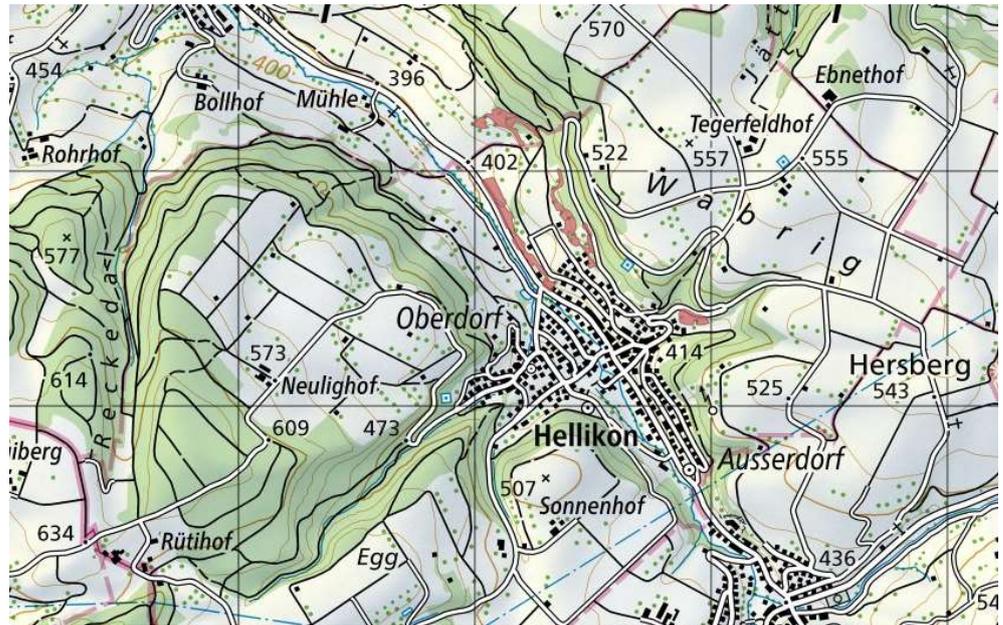


Abbildung 25: Inventarobjekt des TWW (Quelle: Geo.map.admin)

Die TWW «Zelg» (TWW-Objekt-Nr. 4612) überlagert teilweise die Bauzone (Wohnzone A). Im Fall der TWW "Zelg" ist die Schutzflächenbilanz aber insgesamt klar positiv, da der Perimeter des Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung (welcher in der Nutzungsplanung als kommunales Schutzobjekt umgesetzt wurde) weit mehr Fläche umfasst als nur den Perimeter des TWW-Objekts. Aufgrund dessen erachtet der Kanton die Abgrenzung des TWW-Objekts auf die Bauzonengrenze als gerechtfertigt und zweckmässig. Die Anpassung des TWW-Perimeters an die Bauzonengrenze wurde in der zurzeit laufenden Revision der Bundesinventare beantragt.



Abbildung 26: Die Überlagerung des TWW-Objektes Zelg durch die Bauzone (Quelle: fachliche Stellungnahme des Kantons 2023)

Die momentan laufende Revision des kantonalen Richtplans sieht für das NkB «Walledal» auf Parzelle 552 eine Erweiterung nach Osten bis zur Parzellengrenze vor. Um zu verhindern, dass es bereits in Kürze wieder eine Differenz zwischen kantonalem Richtplan und der grundeigentümergeleiteten Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung gibt, wird diese Erweiterung im Kulturlandplan bereits heute umgesetzt und die bestehende Fromentalwiese in diesem Bereich nach Osten erweitert. Zudem wird die Abgrenzung entlang der Hauptstrasse an die bestehende Biodiversitätsfläche angepasst. Die bisherige Abgrenzung rund um das Gebäude entsprach der Aussengrenze der nun angepassten Bauzone.

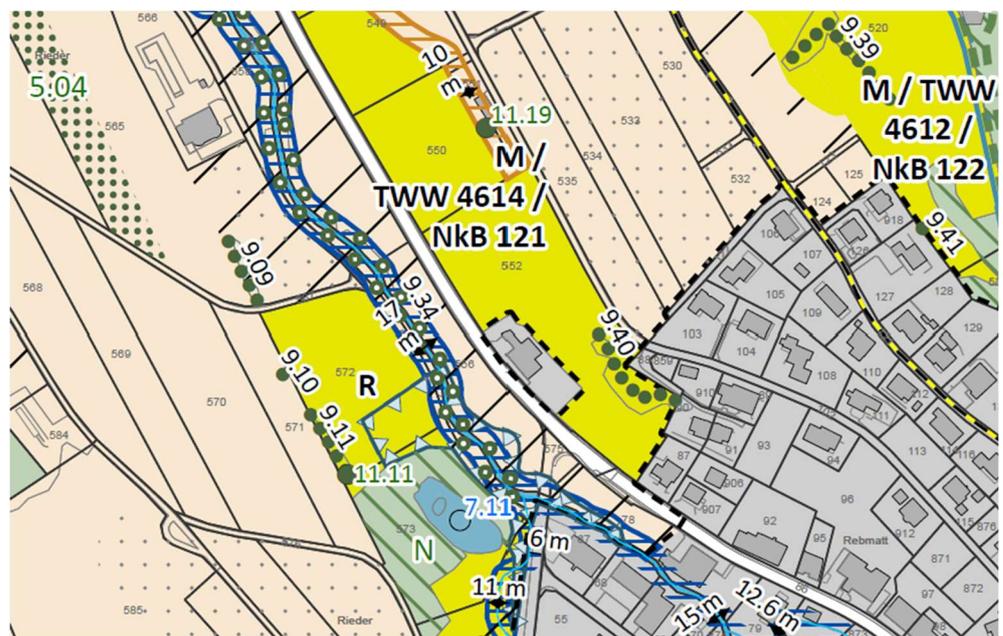


Abbildung 27: Neue Abgrenzung der Naturschutzzone (Quelle: PLANAR 2025)

Nährstoffpuffer für Naturschutzgebiete von kantonaler und nationaler Bedeutung

Alle Naturschutzzonen sind gestützt auf eine naturschutzfachliche Beurteilung dahingehend zu prüfen, ob ausreichend Pufferzonen festgelegt sind (Art. 14. Abs. 2 lit. d Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV); Abs. 1; § 9 Abs. 1 Naturschutzverordnung [NSV]). Gemäss Beurteilung der Abteilung Landschaft und Gewässer wurde bei den Naturschutzgebieten von nationaler und kantonaler Bedeutung nur beim Objekt Walledal (NkB) / Zelg (TWW) ein Bedarf für einen Nährstoffpuffer nachgewiesen. Die Pufferbreiten betragen 6 m auf der Parzelle 544 und 10 m auf den Parzellen 545, 549, 550–552. Die Umsetzung erfolgt mittels einer überlagernden Schutzzone (Nährstoffpufferzone).

Stellungnahme BAFU

Die kommunalen Festlegungen in der Nutzungsplanung sind, sofern sie Biotope von nationaler Bedeutung tangieren, gemäss Art. 17 Abs. 1 NHV dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) zur Anhörung zu unterbreiten. Die Einladung zur Anhörung der TWW-Objekte «Eich» (TWW-Objekt-Nr. 4680) und «Zelg» (TWW-Objekt-Nrn. 4612 und 4614) erfolgte durch den Kanton. In seiner Stellungnahme vom 14. April 2023 unterstützt das BAFU grundsätzlich die Stellungnahmen des Kantons im Rahmen der fachlichen Stellungnahme vom 24. Februar 2023. Zudem werden folgende Punkte zur Prüfung vorgeschlagen:

Benennung der Naturschutzzonen

Die Bezeichnung von TWW-Flächen als Naturschutzzone «Fromentalwiese» wird vom BAFU als irreführend erachtet. Der Begriff «Fromentalwiese» widerspreche der wissenschaftlich erhobenen Pflanzenszusammensetzung in den betroffenen Biotopen: Es handelt sich hauptsächlich um Halbtrockenrasen (Mesobrometen). Die Benennung der Naturschutzzonen innerhalb TWW und deren Bewirtschaftungsvorgaben seien zu überdenken.

Vorschlag Kanton: Alle TWW-Flächen werden der Naturschutzzone «Magerwiese/Trockenstandort» zugewiesen und § 18 Abs. 7 BNO wie folgt angepasst: «Artenreiche Heuwiese (hoher Anteil Magerkeitszeiger), 1-2 Schnitte pro Jahr, bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli); In Ausnahmefällen ist eine schonende Herbstweide mit Rindern möglich»

Bewilligungen in Naturschutzzonen

Das BAFU empfiehlt bei der Erteilung von Bewilligungen in Biotopen von nationaler und kantonaler Bedeutung die kantonale Fachstelle vorgängig anzufragen und den § 18 Abs. 5 BNO entsprechend anzupassen. (Hinweis)

Vorschlag Kanton: Ergänzung eines Satzes (kursiv) «Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen. Bei Naturschutzzonen von nationaler und kantonaler Bedeutung ist zudem die zuständige kantonale Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt einzubeziehen.» Damit ersichtlich ist, welche Naturschutzzonen davon betroffen sind, empfehlen wir die Abgrenzung der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) als Orientierungsinhalt in den Kulturlandplan aufzunehmen. Die Biotope von nationaler Bedeutung befinden sich innerhalb der NkB.

Diese beiden Anpassungen wurden gemäss Vorschlag des Kantons zur Umsetzung in die Revision integriert. Gemäss Rückmeldung in der abschliessenden Vorprüfung ist die Abgrenzung der NkB im Orientierungsinhalt nicht notwendig, weshalb sie wieder entfernt wurde.

5.3.3 Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete im Wald von kantonaler Bedeutung werden als Naturschutzzone Wald umgesetzt.

Dabei wurde auf eine Einteilung der Schutzzonen in Kategorien verzichtet. Zusätzlich wurden aber die Pflegevertragsflächen festgehalten (Orientierungsinhalt). Die BNO wurde daher dahingehend ergänzt, dass sich die Bewirtschaftung in diesen Gebieten nach den Pflegeverträgen zu richten hat.

5.3.4 Geologische Objekte

Bei der Überarbeitung des geomorphologischen Inventars durch die Abteilung für Umwelt des Kantons Aargau wurde der Schutzstatus verschiedener Dolinen und Karststrukturen im Kanton erweitert. Dies ist nun im Rahmen der Nutzungsplanung umzusetzen. Es handelt sich dabei um die Waldlöcher Niederalmed sowie die Schramelöcher. Diese werden neu als geologische Objekte im Kulturlandplan grundeigentümergebunden geschützt.



Abbildung 28: Schramelöcher und Waldloch Niederalmed (Geotop - Inventar Kanton Aargau)

Löcher von Hellikon

Auf Grund von Mitwirkungsbeiträgen wurden die als Löcher von Hellikon bekannten Erdstürzungen im Gebiet Neulig ebenfalls als geologische Objekte unter Schutz gestellt.

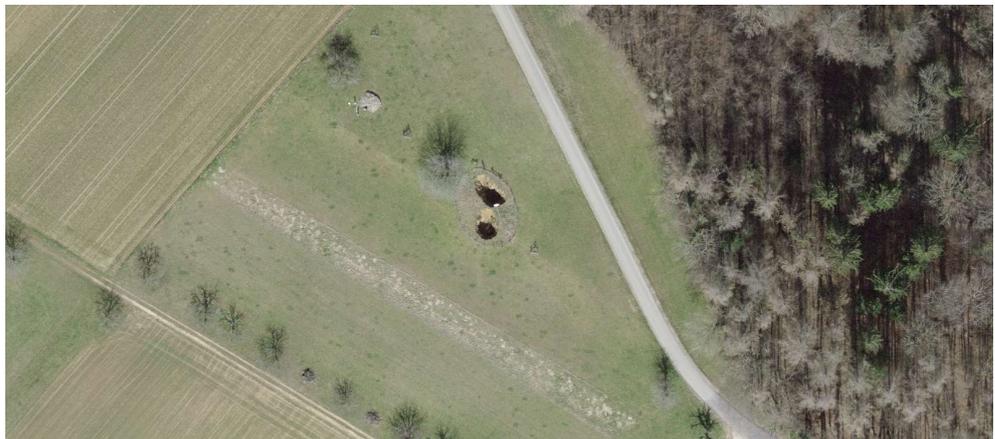


Abbildung 29: Die Löcher von Hellikon im Luftbild (Quelle: AGIS 2022)

5.3.5 Überlagernde Bestimmungen

Landschaftsschutzzone

Der kantonale Richtplan bezeichnet Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), welche der Schonung dieser Gebiete dienen (eingeschränkte Bebauung und Terrainveränderung). Diese sind im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen. Üblicherweise geschieht dies durch die Festlegung einer Landschaftsschutzzone.

Der rechtskräftige Kulturlandplan von Hellikon wurde noch vor Festlegung der Landschaften von kantonaler Bedeutung genehmigt. Die LkB sind daher noch nicht als Landschaftsschutzzone umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Gebiete Dellebode, Wabrig und Uf Zelg.

Auf eine aufgrund eines Mitwirkungsbeitrages vorgesehene Anpassung der Landschaftsschutzzone im Gebiet Schimpleten Höldeli wird nach Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen verzichtet.

Die bestehende Kirschenanlage mit Witterungsschutz auf Parzelle 787 wurde rechtskräftig bewilligt als das Gebiet bereits Landschaftsschutzzone war. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie zonenkonform ist.

Die Landschaftsschutzzone ist damit identisch mit dem Richtplan Landschaft von kantonaler Bedeutung. Einzige Ausnahme bildet die Ergänzung zur Umsetzung der überregionalen Ausbreitungsachse für Wildtiere.

Siedlungsei

Die bestehenden aktiv landwirtschaftlich genutzten Bauten wurden in der Landschaftsschutzzone wie bisher mit einem «Siedlungsei» gekennzeichnet, neu statt als Flächen-Ausparung nur noch mit einem Symbol. Erweiterungen dieser Betriebe sind grundsätzlich möglich, sofern die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, was im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist.

Es werden zwei Siedlungseier festgelegt für die Höfe Neulighof und Eichhof.

Überregionale Ausbreitungsachse

Im Nordwesten (Dellebode) und im Nordosten (Dägerfeld/Ebnet) verlaufen überregionale Ausbreitungsachsen. Deren langfristige Durchgängigkeit ist in der Nutzungsplanung zu sichern. Beide Bereiche sind praktisch vollständig durch die Landschaftsschutzzone bzw. den Wald gesichert. In der BNO werden die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone, zur Sicherung der Freihaltung dieser Gebiete, ergänzt. Im Bereich der Parzellen 401, 402 und 406 wurde die Landschaftsschutzzone ergänzt, damit die Ausbreitungsachse nun durchgehend freigehalten wird.

5.4 Schutzobjekte

5.4.1 Umsetzung kommunales Bauinventar

Die kantonale Denkmalpflege aktualisierte vorgängig zur Nutzungsplanung das kommunale Bauinventar, in welchem authentische Zeitzeugen sowie Kultur- und Baudenkmäler von historischem und architektonischem Wert bezeichnet sind. Mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung gilt es, nach einer Interessenabwägung die Baudenkmäler mit adäquaten Bestimmungen zu schützen. Dadurch ergeben sich künftig drei Kategorien von baulichen Schutzobjekten (kantonale Denkmalschutzobjekte, Gebäude mit kommunalem Substanzschutz und kommunale Kulturobjekte).

Kantonale Denkmalschutz-
objekte

Denkmalschutzobjekte werden abschliessend durch den Kanton geschützt. Sie werden orientierend in den Nutzungsplänen bezeichnet.

Gebäude mit kommunalem
Substanzschutz

Die im Bauinventar enthaltenen Objekte werden in den Nutzungsplänen umgesetzt und die BNO mit entsprechenden Schutzvorschriften versehen. Alle Objekte sind im Anhang der BNO aufgelistet.

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, einen sachgerechten und pragmatischen Umgang mit diesen Schutzobjekten zu finden. Die Gemeinde lässt alle Schutzobjekte gemäss langjähriger Praxis von einem Fachgutachter beurteilen. Dieser berät die Gemeinde und die Projektverfasser im Umgang mit den Schutzobjekten. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümer und die Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind in Einklang zu bringen. Die Baudenkmäler sind im Anhang der BNO aufgelistet, ihre Objekt Nummer verweist auf das Inventarblatt des Bauinventars.

Im Mai 2022 fand, angeregt durch verschiedene Mitwirkungsbeiträge, eine erneute Begehung der Objekte HEL912 und HEL923 durch die kantonale Denkmalpflege statt. Daraufhin wurde beschlossen, dass das Objekt HEL912 aus dem Bauinventar entlassen wird und auch nicht als kommunales Substanzschutzobjekt umzusetzen ist. Durch verschiedene Umbauarbeiten ist nur noch wenig historische Bausubstanz vorhanden. Der Schutz dieser Substanz ist durch die Zonierung in der Dorfkernzone 1 ausreichend gewährleistet. Aufgrund von Einwendungen beantragten die Eigentümerschaften der Objekte HEL903 und HEL923 eine Neuüberprüfung des Schutzwertes. Aufgrund der erfolgten umfassenden Umbauten wurde dieser angezweifelt. Nach einer erneuten Prüfung kam die kantonale Denkmalpflege zum Schluss, dass diese Objekte nicht schützenswert sind und damit aus dem Bauinventar entlassen werden. Entsprechend sind die Gebäude auch nicht als Schutzobjekte aufzunehmen.

Kulturobjekte

Im Sinne einer zweckmässigen Umsetzung des Bauinventars ist in der Revision der Nutzungsplanung vorgesehen, diejenigen Kulturobjekte festzusetzen, welche von der Denkmalpflege im Bauinventar als erhaltenswert bezeichnet werden. Alle Objekte sind im Anhang der BNO aufgelistet.

5.4.2 ICOMOS

Das ICOMOS, die Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz, verzeichnet für Helliikon vier Einträge: Die Wendelinskapelle mit ihrem Kapellgarten, den Friedhof der katholischen Kirche, das Schulhaus mit seinen Platanen sowie den Bauerngarten vor dem Gebäude Ochsengasse 2.

Bei der Wendelinskapelle handelt es sich um ein kantonales Denkmalschutzobjekt (HEL001), welches auch im ISOS erwähnt wird (Gebäude 0.0.26, Erhaltungsziel A). Durch den Umgebungsschutz des Denkmalschutzobjektes ist auch die Kapellenwiese (Schutzkategorie) Kapellengarten geschützt. Der Friedhof befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist im Besitz der Einwohnergemeinde. Er ist ebenfalls ausreichend geschützt. Das Schulhaus findet ebenfalls Erwähnung im ISOS (Gebäude 0.1.11, Erhaltungsziel A). Auch das Schulhaus liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde. Die Platanen wurden allerdings bereits vor vielen Jahren durch Linden ersetzt und sind nicht mehr in ihrer historischen Form erhalten. Das

Gebäude Ochsengasse 2 mit seinem Bauerngarten befindet sich in der Dorfkernzone 1. Gebäude sind hier inklusive ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Beim Gebäude Ochsengasse 2 handelt es sich ausserdem um ein Substanzschutzzobjekt (HEL908). Damit ist der Erhalt aller ICOMOS-Objekte planerisch gesichert.

Umgebungsschutz HEL001

Mit der Schaffung der Dorfkernzone 2 wird der Umgebungsschutz des Denkmalschutzzobjektes Kapelle St. Wendelin (HEL001) geschwächt. Durch die kantonale Denkmalpflege wurde angeregt die Schaffung einer Umgebungsschutzzone, beispielsweise in Form einer Grünzone zu prüfen. Nach eingehender Diskussion entschied man sich gegen diese zusätzliche Schutzzone. Da es sich um ein kantonales Denkmalschutzzobjekt handelt, greift der Umgebungsschutz sowieso bei jedem Bauprojekt in der Nähe und die kantonale Denkmalpflege ist beizuziehen. Eine zusätzliche Schutzzone könnte den Eindruck erwecken, der Umgebungsschutz begrenze sich auf diese Zone. In der Gesamtheit könnte der Schutz des Objektes damit sogar geschmälert werden.

5.4.3 Naturobjekte

Aktualisierung Landschaftsinventar

Analog zu den Naturschutzonen wurde auch für die Auswahl der zu schützenden Naturobjekte das aktualisierte Landschaftsinventar als Grundlage verwendet. Die Objekte wurden nach der im Kapitel 2.4.2 beschriebenen Systematik ausgewählt.

Die Naturobjekte werden den verschiedenen Typen gemäss kantonalem Systematisierungsvorschlag zugewiesen. Sie sind im Bauzonenplan (innerhalb des Baugebiets) und im Kulturlandplan (ausserhalb des Baugebiets) mit einer Nummer verortet und im Anhang der BNO aufgelistet. Alle aufgehobenen und neu aufgenommenen Objekte sind in den Änderungsplänen ersichtlich.

Hochstammobstgarten

Die bisherigen Hochstammobstgärten wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft. Erfreulicherweise konnte ein neues Objekt in den Kulturlandplan übernommen werden. Zudem wurden drei Hochstammobststreifen in die Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion integriert.

Stehende Gewässer, Feuchtstandorte

Die in den bisherigen Nutzungsplänen eingetragenen Weiher wurden als Feuchtstandorte in das Naturschutzinventar aufgenommen und mit einigen neuen Weihern ergänzt (etliche befinden sich im Wald).

Hecken, Ufer- und Feldgehölze

Gemäss Art. 18 Abs. 1bis des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind alle Hecken besonders zu schützen. Deshalb sind die in den bisherigen Nutzungsplänen (Bauzonenplan und Kulturlandplan) bezeichneten Hecken beizubehalten. Sie wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft. Bei Bedarf werden im Bauzonen- und Kulturlandplan ihre Lage und Ausdehnung gemäss den aktuellen Gegebenheiten präzisiert. Neue Hecken, die im Landschaftsinventar aufgenommen wurden, sind im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt. Hecken, die im Gewässerraum liegen, werden nicht dargestellt. Hecken und Ufergehölze innerhalb dieser Schutzzone sind bereits ausreichend geschützt. Auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde, werden die Ufergehölze als Orientierungsinhalt aus dem Inventar dargestellt.

Im Gebiet «Stockenhalde (Zelg)» sind zwei Schutzobjekte nun innerhalb der neuen Waldfläche und werden daher nicht mehr als Einzelobjekte ausgewiesen. Ebenfalls der Fall ist das bei einem Objekt bei «Rieder (Neumatthag)».

Geschützter Waldrand	Die ökologisch aufgewerteten Waldränder im Gebiet «Ischlag» und «Chleigätterli» werden als geschützter Waldrand in den Kulturlandplan aufgenommen.
Markante Einzelbäume	Die bisher aufgelisteten Einzelbäume oder Baumgruppen wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft und bei Bedarf in ihrer Lage im Plan präzisiert. Erfreulicherweise konnte eine Vielzahl landschaftsprägender Einzelbäume als neue Schutzobjekte in den Kulturlandplan aufgenommen werden. Die detaillierte Auflistung der einzelnen Schutzobjekte befindet sich im Anhang 1 der BNO.
Wiederherstellungspflicht	Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigen oder verwarlosen lässt, kann zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet werden. Diese Wiederherstellungspflicht wird in der BNO im § 28 neu rechtlich verankert und gilt sowohl für die Substanzschutz-, die Kultur- wie auch die Naturobjekte.

5.5 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 unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV. Aufgrund eines Entscheides des Verwaltungsgerichts müssen im Kanton Aargau seit Mitte 2017 alle Gewässerräume grundeigentümergebunden 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. Für Gewässer mit einer Gerinnesohle breiter als 2 m ist eine räumliche Festlegung gemäss der tatsächlichen Sohlenbreite nach Art. 41a GSchV zu berechnen und in den Nutzungsplänen masslich festzulegen. Die übrigen Gewässer berechnen sich gemäss § 127 BauG und werden mit einer entsprechenden Signatur in den Nutzungsplänen gekennzeichnet. Die Gemeinde hat diese Bestimmungen abschnittsweise anhand der Gewässer-Sohlenbreite überprüft und gemäss Art. 41a GSchV berechnet. Der Gewässerraum wurde wie folgt umgesetzt:
Möhlinbach	Einmal quer durch Hellikon fliesst der Möhlinbach. Er ist ein mittelgrosser Bach und durchfliesst Hellikon von Süden nach Norden. Er besitzt im Gemeindegebiet sechs Zuflüsse. Der gesamte Gewässerraum des Möhlinbachs in Hellikon wird auf 15 (südlich der Bauzone bzw. innerhalb Bauzone) bzw. 17 (nördlich der Bauzone) m Breite festgelegt. Als Referenzstück wurde der Abschnitt vom Siedlungsrand bis zur Gemeindegrenze gewählt. Dieser ist der natürlichste Abschnitt und von der Wassermenge gleichbleibend, da keine Zuflüsse mehr hinzukommen. Hier beträgt die aktuelle Sohlenbreite 3 m - 4 m. Dies ergibt einen Gewässerraum (Korrekturfaktor 1) von 14.5 m – 17 m. Die bachaufwärts liegende Gemeinde Wegenstetten hat sowohl innerhalb der Bauzone als auch im Kulturland eine Breite von 14 m Gewässerraum umgesetzt. Die bachabwärts liegende Gemeinde Zuzgen hat den Gewässerraum für den Bach innerhalb der Bauzone mit 15 m Breite und ausserhalb der Bauzone im Kulturlandplan mit 18 m bis zur Gemeindegrenze Hellikon umgesetzt. Da zwischen den Gemeinden Wegenstetten und Hellikon die beiden Bäche, der Chrumbacher und der Cheiben-grabenbach, in den Möhlinbach fliessen wird dadurch die Sohlenbreite grösser, der leicht

grössere Gewässerraum als in Wegenstetten ist damit vertretbar. Am nördlichen Ende der Bauzone fliesst der Talbach in den Möhlinbach, daher wird hier eine grössere Breite für den Gewässerraum festgelegt als südlich der Bauzone.

Im Siedlungsbereich ist um den Bach eine Grünzone vorhanden. Diese Grünzone (ca. 7 m auf jeder Seite des Baches) plus Gewässersohle (3 m – 4 m) ergibt 15 m – 17 m. Der Gewässerraum innerhalb der Bauzone wird konstant auf 15 m festgelegt. Da die Breite des Gewässerraumes damit nicht überall deckungsgleich ist mit der Grünzone wird, wird darauf verzichtet die Grünzone in eine Gewässerraumzone (Grundnutzung) umzuwandeln. Die Gewässerraumzone wird überlagernd festgelegt.

Festlegung übrige
Gewässer

Gemäss aktueller Handhabung sind die Gewässerräume abschliessend grundeigentümerverbindlich in den Plänen umzusetzen. Die Gewässerräume sind daher flächig darzustellen. Für offene Abschnitte innerhalb Bauzone beträgt der Gewässerraum 6 m ab Uferlinie. Für offene Abschnitte ausserhalb 11 m (bei einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m). Für eingedolte Abschnitte innerhalb der Bauzone wird, sofern es sich nur um kurze Abschnitte handelt, die Gewässerraumbreite der vor- und nachgelagerten Abschnitte übernommen. Bei längeren Abschnitten wird die Gewässerraumbreite auf Grund des Kalibers eingezeichnet (2x6 m plus Kaliber). Die Informationen zu den Kaliberbreiten kommen dabei aus den AV-Daten sowie zusätzlichen Informationen aus dem GEP. Der Gewässerraum bewegt sich hier zwischen 12.3 und 12.6 m.

In einigen Abschnitten weichen der Bachkataster sowie der Gewässerverlauf gemäss AV-Daten voneinander ab. Hier wurde der Gewässerverlauf auf die AV-Daten angepasst und diese Linienführung als Basis für die Festlegung des Gewässerraums verwendet.



Abbildung 30: Beispiel für Abweichungen zwischen Bachkataster und AV-Daten entlang des Talbach (Quelle: AGIS 2023)

Für das Wydenbächli wurde der Verlauf des Gewässers und damit auch das darauf basierenden Gewässerraums aufgrund neuerer Aufnahmen nach dem Einwendungsverfahren angepasst. Dies führt zu einer verbesserten Situation für die betroffenen privaten Grundeigentümer gegenüber der Variante in der öffentlichen Auflage, da der Gewässerraum sich nun zu grossen Teilen auf der öffentlichen Strassenparzelle und nicht mehr auf Privatgrundstücken befindet.



Abbildung 31: Gewässerraum des Wydenbächli Stand öffentliche Auflage (links) und Stand Gemeindeversammlung (rechts) (Quelle: Entwurf Bauzonenplan 2025)

Gewässer ausserhalb Bauzone	Für Bachabschnitte ausserhalb der Bauzone konnte der Verlauf der eingedolten Bachleitungen anhand von kürzlich durch den zuständigen Geometer durchgeführten Erhebungen verifiziert werden. Es zeigten sich hier kaum Abweichungen zum Verlauf gemäss Bachkataster. Für diese Bachabschnitte wurde der Gewässerraum mit einer Breite von 12.5 m (0.5 m Kaliberbreite plus 2 x 6 m Uferstreifen) festgelegt. Sollten gewisse dieser Gewässerabschnitte in Zukunft renaturiert und offengelegt werden, müsste der Gewässerraum entsprechend des neuen Verlaufs neu festgelegt werden.
Sagikanal	Beim Sagikanal handelt es sich, wie bereits der Namen vermuten lässt, um ein künstlich angelegtes Gewässer. Für künstliche Gewässer ist kein Gewässerraum festzulegen, sofern sie ohne besondere ökologische Bedeutung sind (§ 127 Abs. 1bis a) BauG). Da der Sagikanal aber dicht bestockt ist, kann daraus geschlossen werden, dass sie von ökologischer Bedeutung sind. Es wird daher ein Gewässerraum festgelegt. Dieser wird aber vorläufig auf den Abschnitt ausserhalb Bauzone beschränkt. Für den Abschnitt innerhalb der Bauzone erfolgt die Beurteilung im Rahmen der Gesamtüberprüfung der Sagi (vgl. Kapitel 4.2.2).
Alter Mühlekanal	Beim als alter Mühlekanal im Bachkataster verzeichneten Abschnitt handelt es sich um einen Überrest des Mühlekanals, welcher früher vom Mühleteich (in Wegenstetten gelegen) parallel zum Wald bis zur historischen Mühle am südlichen Ortsrand von Hellikon verlief. Der ursprüngliche Mühlekanal wurde in verschiedenen Etappen rückgebaut und ist heute nicht mehr funktionsfähig. Beim verbleibenden Abschnitt handelt es sich um ein künstlich geschaffenes Gerinne, welches nur in Ausnahmefällen Wasser führt und keinen ökologischen Wert hat. Für diesen kurzen Abschnitt wird daher auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet.
Gewässerraum beim Wydenbächli	Wie im Jahr 2004 im Rahmen einer Beschwerde zu einem Baugesuch auf dem Brunnenhof festgestellt wurde, handelt es sich zumindest beim obersten Abschnitt des Wydenbächli mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht um ein eingedoltes Gewässer, sondern um eine Drai-

nage. Die damals durch den Entscheid des Regierungsrates in Auftrag gegebene Überprüfung des Bachkatasters wurde mittlerweile durchgeführt und bestätigte, dass es sich beim obersten Abschnitt des früher als Bach eingetragenen Gewässers um eine Sauberwasserleitung handelt. Diese überarbeitete Festlegung diente als Grundlage für die Festlegung des Gewässerraums am Wydenbächli.



Abbildung 32: Bachkataster hinterlegt mit der Siegfriedkarte (Quelle: fachliche Stellungnahme des Kantons 2023)

Überlagerte Festlegung

Die Gewässerraumzone wird als der Grundnutzung überlagerte Schutzzone umgesetzt. Damit kommt es innerhalb der Bauzonen nicht zu einer materiellen Enteignung, da die Grünzone bereits keine bebaubare Zone war.

5.6 Hochwasserschutz

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Gebiete mit Hochwassergefahr in den Nutzungsplänen zu bezeichnen und entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Nachdem entlang des Möhlinbachs immer wieder Überschwemmungen und damit verbundene Schäden auftraten, wurden in den letzten Jahren umfassende Hochwasserschutzmassnahmen an verschiedenen Stellen entlang des Möhlinbachs realisiert. Im Jahr 2019 wurden auch in Hellikon Anpassungen beispielsweise an Brückendurchlässen ausgeführt. Ausgehend von der dadurch reduzierten Hochwassergefahr wurde die kantonale Gefahrenkarte angepasst. Die Gebiete mit Schutzdefiziten / die Überflutungsbereiche konnten deutlich reduziert werden. Mittelfristig (innert der nächsten 5 Jahre) sind nun keine Hochwasserschutzmassnahmen mehr geplant, sodass der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt wird: Basierend auf der Gefahrenkarte werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ 2 ausgeschieden sowie im Kulturlandplan die Bereiche mit Restgefährdung bezeichnet. Diese regeln das Mass der Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen hinsichtlich dem Gefahrenpotenzial.

Freihaltegebiet Hochwasser

Das Freihaltegebiet Hochwasser umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern (Richtplan Kapitel L 1.2, Beschluss 3.1).

Die Gemeinden sichern das Freihaltegebiet Hochwasser in der Nutzungsplanung, indem sie entsprechende Zonen ausscheiden (Richtplankapitel L 1.2, Beschluss 3.2).

Bei übergeordneter Bedeutung des Freihaltegebietes Hochwasser als Rückhalteraum oder Abflusskorridor ist für dessen langfristige Sicherung im Kulturlandplan eine überlagerte Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) festzulegen. In dieser speziell bezeichneten Zone ist der Neubau von Bauten und Anlagen nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig.

5.7 Fruchfolgeflächen

Fruchfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Informationsinhalt dargestellt. Die vorliegende Revision enthält keine Änderungen, die die Grösse der Fruchfolgeflächen verändern würden.

5.8 Massnahmen zur Klimaanpassung

Verschiedene der im Rahmen der Revision ergriffenen Massnahmen leisten explizit und implizit einen Beitrag zur Klimaanpassung. Dazu zählen unter anderem:

- Schaffung der Spezialzone Bachaue mit grossen Freiflächen zur besseren Durchlüftung und Kühlung der Umgebung
- Ergänzte Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (naturnahe Gestaltung, Verbot von reinen Schottergärten, Festlegung, dass die Umgebungsgestaltung ein Bestandteil des Bauprojekts ist)
- Grünzone entlang des Möhlinbachs unter anderem als Kaltluftschneise

6 Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen und dienen der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, IVHB usw.), der Umsetzung von Zielen, Strategien und Massnahmen aus dem Entwicklungsleitbild, 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 kantonalen Vorschläge vorgenommen.

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 Paragraph erläutert.

6.1 Revision der kantonalen Bauverordnung 2021

Der Regierungsrat des Kantons Aargau beschloss am 25. August 2021 eine Revision der kantonalen Bauverordnung (BauV). Dabei wurden verschiedene Sachverhalte präzisiert und Definitionen aus der damaligen Muster-BNO in die Bauverordnung übernommen. Diese beabsichtigt, die kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen zu vereinfachen. Da die Revision am 1. November 2021 in Kraft trat, wurde auch der Entwurf der neuen BNO Hellikon dahingehend überarbeitet. Damit entfallen folgende Paragraphen:

- Definition des Störgrades von Betrieben
- Benützung von Privateigentum
- Festlegungen zu Raumgrössen, Fenstern, Nebenräumen
- Allgemeine Anforderungen zum Ortsbildschutz

6.2 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 1 Geltungsbereich	Für die Gewerbezone Sagerei gilt weiterhin die rechtskräftige BNO vom 11. Juni 2010.
§ 2 Übergeordnetes Recht	Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag

6.3 Raumplanung

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 3 Planungsgrundsätze	Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag
§ 4 Gestaltungsplanpflicht	
§ 5 Gestaltungsplan Im Boden	Das Gebiet «Im Boden» ist von grosser Wichtigkeit für die Erscheinung des Dorfeingangs. Um die Ziele für die Neugestaltung noch weiter zu schärfen, ist im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans ein qualitätsförderndes Verfahren unter Einbezug der Gemeinde, der Grundeigentümer etc. durchzuführen.
§ 6 Weitere Planungsinstrumente	Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag

	Will die Gemeinde weitere eigene Planungsinstrumente wie Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Strukturplan, Richtkonzept, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept usw. für die Behörden verbindlich vorschreiben, hat sie in der BNO die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen.
--	--

6.4 Zonenvorschriften

6.4.1 Bauzonen

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 7 Zonenübersicht	<p>Der Richtwert soll dazu dienen, eine im Sinn der bestehenden Quartierbebauung verträgliche Nutzung zu beziffern. Anhand des Richtwerts kann der Gemeinderat Baugesuche besser einordnen und hat bei einem Projekt mit einer deutlichen Über- oder Unternutzung eine bessere Entscheidungsbasis. Für die Qualitätssicherung holt der Gemeinderat Fachgutachten ein.</p> <p>Die meisten Gebäude in Hellikon sind hangparallel ausgerichtet. Um Unklarheiten auszuschliessen welche Fassade hier gemeint ist, wird die Vorschrift aber angepasst.</p>
§ 8 Gemeinsame Bestimmungen Dorfkernezone 1 und Dorfkernezone 2	<p>Ziel ist es, die bestehenden Dorfkerne zu stärken und gleichzeitig eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dafür wird die bestehende Dorfkernezone verkleinert (neu Dorfkernezone 1) und gleichzeitig die Dorfkernezone 2 eingeführt, welche eine etwas weniger strenge Handhabung bezüglich Neubauten umfasst, aber gleichwohl das Ziel einer guten Einpassung in die bestehende Ortsbildstruktur hat.</p> <p>In den gemeinsamen Bestimmungen wird die Art der Nutzung (keine Änderung gegenüber der bestehenden Dorfkernezone) bestimmt. Ausserdem werden hier die Grundsätze zur Dachgestaltung in beiden Dorfkernezonen festgehalten. Diese sind neu nur noch qualitativ umschrieben, was ein Reagieren auf die Situation im einzelnen Baugesuch erlaubt. Zum Schutz des Ortsbildes werden Parabolspiegel und Aussenantennen sowohl in der Dorfkernezone 1 und 2 auf der strassenzugewandten Seite untersagt, sofern für das Ortsbild besser Lösungen mit vertretbarem Aufwand möglich sind sowie eine gute Einpassung von Solaranlagen verlangt.</p>
§ 9 Dorfkernezone 1	<p>Die Bestimmungen der Dorfkernezone 1 richten sich nach den bestehenden Bestimmungen der Dorfkernezone.</p> <p>Alle Ausnahmen können nur mittels Fachgutachten bewilligt werden.</p> <p>Die intakte Dachlandschaft ist von so grosser Bedeutung für das Ortsbild von Hellikon (vgl. REL). Neu erfolgen die Vorgaben für die beiden Dorfkernezonen im gemeinsamen Paragraphen. Ausserdem wird ein neuer Paragraph Dachgestaltung geschaffen, welcher für das gesamte Dorfgebiet gilt.</p>
§ 10 Dorfkernezone 2	<p>Neue Bestimmung zur Dorfkernezone 2, dem Umfeld des Dorfkerns.</p> <p>Bauvorhaben, ob Neubauten oder Umbauten, sind unter Wahrung der historischen Bauungsstruktur und Raumwirkung möglich.</p>
§ 11 Wohnzone A	Die Dachgestaltung wird neu für das gesamte Dorf in einem separaten Paragraphen Dachgestaltung geregelt.
§ 12 Wohnzone B	Die Dachgestaltung wird neu für das gesamte Dorf in einem separaten Paragraphen Dachgestaltung geregelt.
§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	In einer immer dichter bebauten Schweiz gewinnen die Freiräume innerhalb der Siedlung zunehmend an Bedeutung. Die Gemeinde sollte hier auf ihren eigenen Flächen mit gutem Beispiel vorangehen was Gestaltung, Nutzung etc. angeht.

§ 14 Spezialzone Bachaue	Der Bereich der Bachaue zwischen Hauptstrasse und Möhlinbach erfüllt mehrere Aufgaben. Er dient als Grünraum für die sehr dichte Bebauung nördlich der Hauptstrasse, sichert die Besonnung dieser Gebäude nördlich der Strasse, wahrt die für das Ortsbild wichtigen Sichtbeziehungen zwischen Dorf und Bach etc. Diese verschiedenen Funktionen sollen soweit als möglich erhalten bleiben. Gleichzeitig soll an dieser zentralen Lage aber auch eine Bebauung möglich sein. Zu diesem Zweck wird die Spezialzone Bachaue geschaffen, welche sich durch Bebauung, aber auch einen hohen Durchgrünungsgrad auszeichnet. Gegenüber der Vorprüfung 1 wird der südliche Teil (Hauptstrasse Süd gemäss REL) der Dorfkernzone 2 zugewiesen.
§ 15 Grünzone	Die Grünzone soll zukünftig insbesondere der Siedlungsdurchgrünung, aber auch der Erholung dienen. Daher sind neu auch kleinere Bauten und Anlagen wie beispielsweise Gartenhäuschen, Kinderspielgeräte etc. erlaubt. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen aber einer Bewilligung, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind. Bei der Nutzung der Grünzone entlang des Möhlinbaches sind zusätzlich die übergeordneten Nutzungseinschränkungen des Gewässerraumes (Art. 41a ff. GSchV) zu beachten.

6.4.2 Landwirtschaftszonen

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 16 Landwirtschaftszone	Anpassung an kantonalen Formulierungsvorschlag
§ 17 Bauten in der Landwirtschaftszone	Gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG befindet grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde (AfB) über Bauten in der Landwirtschaftszone. Eine Regelung in der BNO, wonach der Gemeinderat zuständig sein soll, führt eher zu Missverständnissen. Sie wird deshalb gestrichen.

6.4.3 Schutzzonen

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 18 Naturschutzzone im Kulturland	Umgestaltung der Bestimmung in Anlehnung an die übliche Systematik. Die Systematik und Darstellung der Naturschutzonen gegenüber der bisherigen Nutzungsordnung wurden verändert. Neu werden die Gebiete unterschiedlichen Typen von Naturschutzonen zugewiesen.

6.4.4 Überlagerte Schutzzonen

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 19 Landschaftsschutzzone	Im Nordwesten (Dellebode) und im Nordosten (Dägerfeld/Ebnet) der Gemeinde Hellikon verlaufen überregionale Ausbreitungsachsen. Die langfristige Durchgängigkeit der Landschaft ist in diesem Bereich mittels Absatz 5 gesichert.
§ 20 Nährstoffpufferzone	Für Naturschutzonen von kantonaler und nationaler Bedeutung ist durch einen ausreichend dimensionierten Nährstoffpuffer zu gewährleisten, dass kein übermässiger Nährstoffeintrag in die Schutzzonen erfolgt.
§ 21 Naturschutzzone im Wald	Die Auflistung der einzelnen Objekte erfolgt neu in Anhang 1 Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag
§ 22 Gewässerraumzone (überlagernde Zone)	Die Gewässerraumzone richtet sich im Wesentlichen nach der eidg. Gewässerschutzverordnung. In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG zur Anwendung kommen. Für künstlich angelegte Gewässer muss grundsätzlich kein Gewässerraum bezeichnet werden.

	Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt.
§ 23 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag

6.4.5 Schutzobjekte

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 24 Naturobjekte	Naturobjekte werden gemäss Inventar angepasst. Die Auflistung der einzelnen Schutzobjekte erfolgt neu in Anhang 1 Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die Dolinen im Gebiet Niederalmed sowie die Schramelöcher (Nr. 61 und 62 gemäss kantonalem Geotop-Inventar des Kantons Aargau) als kommunale Schutzobjekte umgesetzt werden. Neue Schutzkategorie "geschützte Waldränder" Neues geologisches Objekt "Löcher von Hellikon"
§ 25 Bauten mit kommunalem Substanzschutz	Neuer Paragraph in Anlehnung an kantonalen Formulierungsvorschlag. Mit der Überprüfung des Bauinventars durch die Kantonale Denkmalpflege 2019 und der darin bezeichneten Objekte werden neu kommunale Substanzschutzobjekte bezeichnet. Die Auflistung der einzelnen Objekte findet sich in Anhang 2
§ 26 Kulturobjekte und historische Verkehrswege	Die Auflistung der einzelnen Objekte findet sich in Anhang 2
§ 27 Wiederherstellungspflicht	Neuer Paragraph gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag.

6.4.6 Gefahren- und Überflutungszonen

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 28 Hochwassergefährdetes Gebiet in der Bauzone	Ersetzt den bisherigen § 22 Hochwassergefahrenzone im Kapitel 5 Bauvorschriften.
§ 29 Freihaltegebiet Hochwasser	Bei übergeordneter Bedeutung des Freihaltegebietes Hochwasser als Rückhalteraum oder Abflusskorridor ist für dessen langfristige Sicherung im Kulturlandplan eine überlagerte Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) festzulegen. In dieser speziell bezeichneten Zone ist der Neubau von Bauten und Anlagen nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig.

6.5 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 30 Innenentwicklung	Nicht zonengemäss bebaubare Teilgrundstücke sollen mit dieser Bestimmung verhindert werden.
§ 31 Nutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten	Mittels Nutzungsboni wird in den weniger dichten, zweigeschossigen Wohnzonen (W2) ein Anreiz zur langfristigen Innenentwicklung geschaffen. Bezweckt wird eine effektive Erhöhung der Einwohnerdichte (E/ha) anstelle einer rein baulichen Verdichtung, welche häufig nur zur Befriedigung erhöhter Komfortansprüche genutzt wird. Auf den Nutzungsbonus für die Bachaue wird verzichtet, da hier keine Verdichtung gewünscht ist.

6.6 Definitionen

6.6.1 Störmass von Betrieben

	Änderungen an der BNO von 2010
--	--------------------------------

6.6.2 Abstände

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 32 Abstand gegenüber dem Kulturland	Keine Änderung
§ 33 Abstand zu Strassen	Neu wird der Abstand zu Strassen geregelt. Anlehnung an den kantonalen Formulierungsvorschlag .
§ 34 Einfriedungen/Stützmauern	Neuer Paragraph gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag.
§ 35 Siedlungsrand	Ergänzung in Anlehnung an kantonalen Formulierungsvorschlag . Der Siedlungsrand ist optisch und ökologisch sorgfältig zu gestalten.

6.7 Bauvorschriften

6.7.1 Technische Bauvorschriften

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 36 Allgemeine Anforderungen	Ergänzung gemäss kantonalem Formulierungsvorschlag
§ 37 Energiesparmassnahmen	Ergänzung auf Wunsch der Gemeinde

6.7.2 Wohnhygiene

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 38 Ausrichtungen der Wohnungen	Keine Änderung
§ 39 Balkone und Sitzplätze	Änderung des Geltungsbereiches (Titel angepasst)
§ 40 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	Keine Änderung

6.7.3 Ausstattung

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 41 Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen	Die zu realisierenden Veloabstellplätze regeln die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV verbindlich.
§ 42 Spielplätze	Anpassung an kantonalen Formulierungsvorschlag
§ 43 Sicherheit im öffentlichen Raum	Keine Änderung

6.8 Schutzvorschriften

6.8.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 44 Ortsbildschutz	Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen wird neu in der BauV aufgelistet. Um Bauherren darüber zu informieren, wird der Hinweis in der BNO angepasst.
§ 45 Dachgestaltung	Die intakte Dachlandschaft ist von sehr grosser Bedeutung für das Ortsbild von Hellikon (vgl. REL). Um diese auch künftig sorgfältig zu entwickeln wird ein neuer Paragraph Dachgestaltung eingeführt, welcher für das gesamte Dorf gilt. Ergänzend gelten die zusätzlichen Vorgaben für die beiden Dorfkernzonen. Auch zukünftig sollen auf Hauptbauten nur geneigte Dächer zulässig sein. Es wird aber darauf verzichtet, Satteldächer zu fordern. Auf untergeordneten Bauten sind bei guter Einpassung auch Flachdächer möglich. Somit kann je nach Situation beurteilt werden, ob beispielsweise Nebengebäude ein geneigtes Dach benötigen oder nicht.
§ 46 Antennen und Parabolspiegel	Für Solaranlagen dürfen keine flächendeckenden Vorgaben gemacht werden (vgl. Art. 18a RPG). Die Gemeinde kann für gewisse empfindliche Zonen eine gute Einpassung der Solaranlagen verlangen (per Baubewilligung). Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.
§ 47 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung	Bei einer immer dichteren Bebauung gewinnen die Freiflächen zunehmend an Bedeutung. Diese sollen daher hochwertig gestaltet und den Anforderungen verschiedener Nutzergruppen entsprechen. Ausserdem sind auch ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Reine Schottergärten ohne ökologischen Wert sind nicht erwünscht. Steinflächen mit einer funktionalen oder ökologischen Absicht sind aber möglich.
§ 48 Brandruinen	Keine Änderung
§ 49 Baulücken	Keine Änderung

6.9 Umweltschutz

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 50 Einwirkungen	Keine Änderung
§ 51 Lichtemissionen	Die Gemeinde Hellikon möchte einen Beitrag zur Reduktion von unnötigen Lichtemissionen leisten. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden (vgl. BAFU, abrufbar unter: www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren). Aufgrund eines Hinweises des BAFU wird auf die kostenlose Wegleitung anstelle der kostenpflichtigen SIA-Norm verwiesen.

6.10 Vollzug und Verfahren

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 52 Begutachtung	Bei Bauvorhaben in den für das Ortsbild wichtigen Zonen Dorfkernzonen 1 und 2 und der Spezialzone Bachaue hat der Gemeinderat ein unabhängiges Fachgutachten einzuholen.

	<p>Dem Gemeinderat steht es aber frei bei geringfügigen Änderungen auf ein solches Fachgutachten zu verzichten. Es wird ebenfalls offengelassen, ob das Fachgutachten durch eine externe Fachperson oder eine beratende Kommission der Gemeinde (Ortsbild-/Baukommission) erstellt wird.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist auch bei kleineren Vorhaben nicht auszuschliessen. Zur rechtssicheren Anwendung wird folgender Zusatz in der Bestimmung ergänzt: «Bei kleineren nicht ortsbildrelevanten Bauvorhaben kann auf eine Beurteilung verzichtet werden.»</p>
§ 53 Beratung	Keine Änderung
§ 54 Gebührenreglement	Keine Änderung
§ 55 Vollzugsrichtlinien	Keine Änderung

6.11 Schluss- und Übergangsbestimmung

	Änderungen an der BNO von 2010
§ 56 Übergangsbestimmungen	Übergangsbestimmung betreffend Klärung der Rechtslage hängiger Baugesuche
§ 57 Inkrafttreten	Anpassung an kantonalen Formulierungsvorschlag
§ 58 Aufhebung bisherigen Rechts	Aktualisierung der Daten sowie Ausnahme der Sagerei

7 Zielerreichung und Auswirkungen

7.1 Übereinstimmungen mit den übergeordneten Planungen

7.1.1 Bauzonenbilanz

Die mit der Nutzungsplanungsrevision vorgenommenen Änderungen sind in den nachfolgenden Kapiteln quantifiziert. Dabei wird zwischen gezielten Interventionen (Ein- und Nichteinzonungen) und Arrondierungen unterschieden.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtbilanz der durch die Revision vorgenommenen Veränderungen an den Nutzungszonen. Die einzelnen Schritte werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

7.1.2 Aufbereitung AGIS-Daten

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurden vom Kanton (AGIS) die Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans mit einer Gesamtfläche der Bauzonen von 37.42 ha zur Verfügung gestellt. Die Datenqualität entsprach nicht der "technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau" und mussten entsprechend aufbereitet werden. In diesem Arbeitsschritt wurden die erhaltenen Zonendaten an die aktuelle Parzellenstruktur der amtlichen Vermessung angepasst. Solche Korrekturen betreffen insbesondere Überlappungen am Rande der Bauzonenabgrenzung und im Bereich von Strassen (Verkehrsflächen). Nach dieser Aufbereitung nahm die Gesamtfläche des Bauzonenplans um 0.35 ha auf total **37.07 ha** ab. Diese Fläche gilt für die Nutzungsplanungsrevision als Ausgangsgrösse des Siedlungsgebiets (100 %).

Anpassung rechtskräftiger Bauzonenplan an aktuelle Daten der Amtlichen Vermessung (AV)

Flächenbilanz	Fläche	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan (AGIS)	37.42	100.94
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan (parzellenscharf)	37.07	100.00
Flächendifferenz durch Aufbereitung GIS-Daten	0.35	0.94
Einzonung gemäss Plan der Änderungen	0.06	0.00
Einzonung (Anpassungen, Zonenrandstrassen, etc.)	0.85	0.02
Total Einzonung Bauzonenflächen	0.91	0.02
Nichteinzonungen gemäss Plan der Änderungen	0.51	0.01
Nichteinzonungen (Anpassungen, Zonenrandstrassen, etc.)	0.00	0.00
Total Nichteinzonungen Bauzonenflächen	0.51	0.01
Flächendifferenz Ein- und Nichteinzonungen	-0.40	0.01
Gesamtfläche revidierter Bauzonenplan	37.47	100.01

Abbildung 33: Flächenbilanz gesamter Bauzonenplan (PLANAR 2023)

Durch Ein- und Nichteinzonungen (vgl. Kapitel 5.2) nahm die Bauzonenfläche um insgesamt 0.40ha zu. Die Gesamtfläche des revidierten Bauzonenplanes beträgt damit **37.47 ha**.

7.1.3 Flächenbilanz gesamte Gemeinde

Die Fläche des revidierten Bauzonenplanes beträgt insgesamt **37.49 ha¹**. Diese verteilen sich folgendermassen auf die einzelnen Zonen:

Nutzungszone kommunale Bezeichnung rechtskräftig	Nutzungszone kommunale Bezeichnung revidiert	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche Rechtskräftig Total (ha)	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Bruttofläche Entwurf Total (ha)	Änderungen (ha)
Wohn- und Mischzonen							
Kernzone	-	Kernzone	16.49			0.00	16.49
	Dorfkernzone 1	Dorfkernzone	-	8.05	0.38	8.43	8.43
	Dorfkernzone 2	Dorfkernzone	-	6.95	0.63	7.58	7.58
Wohnzone 2 Geschosse A	Wohnzone A Geschosse 2	Wohnzone 2	10.56	8.47	1.10	9.57	0.99
Wohnzone 2 Geschosse B	Wohnzone B Geschosse 2	Wohnzone 2	5.67	4.76	0.76	5.52	-0.15
	Spezialzone Bachaue	Wohn- und Arbeitszone 3	-	0.47	0.26	0.73	0.73
Total Wohn- und Mischzonen			32.72	28.70	3.13	31.83	
Übrige Nutzungszonen							
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		2.56	2.02	0.00	2.02	0.54
Gewerbezone - Sägerei	-		0.91	0.74	0.18	0.91	0.00
Grünzone	Grünzone		0.88	1.71	1.01	2.73	1.85
Total übrige Zonen			4.35	4.47	1.19	5.66	
Gesamttotal			37.07	33.17	4.33	37.49	

Abbildung 34: Flächenbilanz nach Zonen (PLANAR 2025)

Von den 37.49 ha Bauzonenfläche sind 33.17 ha überbaut und 4.33 ha unüberbaut. Dies entspricht einem Überbauungsgrad von rund 88 %.

7.1.4 Herleitung der Reserven

(Stand 2022, nicht aktualisiert für Gemeindeversammlung)

Die Bevölkerungsprognose des Kantons geht davon aus, dass in Hellikon im Jahr 2040 total 890 Personen leben werden. Im Zuge der Nutzungsplanungsrevision wurden verschiedene Interventionen im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung getätigt (vgl. Kap 5.2). Auf Basis des revidierten Bauzonenplans (nach Umsetzung der Interventionen) wurde gebiets-spezifisch eine Abschätzung des Einwohnerpotentials durchgeführt. Dazu wurde die Siedlungsfläche in geeignete Gebiete eingeteilt, welche sich aufgrund der Zonierung und der vorgesehenen Interventionen ergeben. Anhand einer realistischen Abschätzung der zu erwartenden baulichen Entwicklung wurde das zusätzliche Einwohnerpotential errechnet. Die detaillierten Schätzungen und Karten sind in Anhang B ersichtlich.

Dieser Schätzung zufolge wird mit der revidierten Nutzungsplanung die Grundlage für ein Potential von 939 Einwohnern (bis 2040) geschaffen. Dies entspricht einer Realisierung von 2/3 der geschätzten Potentiale auf noch unbebauten Flächen und 1/3 im Bestand. Für diesen Anteil der Potentiale existiert eine grosse Umsetzungswahrscheinlichkeit bis 2040. Die grössten Potentiale im Bestand hat das Quartier 4 in der Wohnzone A am östlichen Hang in Richtung Zuzgen. Die Quartiere weisen damit eine potentielle Einwohnerdichte von 24 bis 41 E/ha auf. Diese Werte liegen unter den Zielwerten gemäss Richtplan, sind aber eine deutliche Steigerung gegenüber der heutigen Situation mit 16 bis 24 E/ha. Die Gemeinde ist

¹ Differenz zur Angabe in Kapitel 7.1.2 aufgrund von Rundungen.

sich bewusst, dass ein enger Kontakt mit den Grundeigentümern notwendig ist, um diese angestrebten Massnahmen umzusetzen und damit die Potentiale zu realisieren.

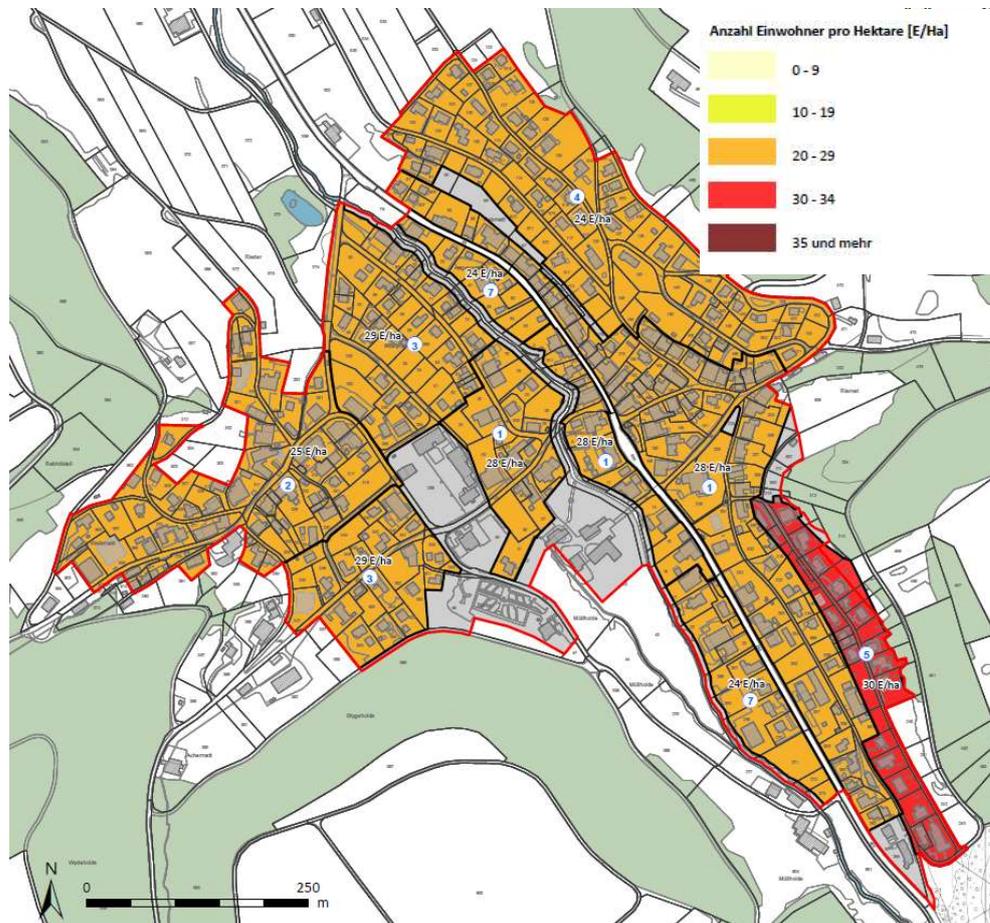


Abbildung 35: Einwohnerpotentiale für das Jahr 2040 (PLANAR 2022)

7.2 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Grundsätzliches zur Innenentwicklung

Der mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) angestossene und dem überarbeiteten kantonalen Richtplan vorgegebene Paradigmenwechsel infolge der Begrenzung des Siedlungsgebiets hin zur Innenentwicklung, stellt die planenden Behörden vor neue Herausforderungen. Dabei kann Innenentwicklung nicht einfach mit Verdichtung gleichgesetzt werden. Vielmehr ist darunter eine qualitätsvolle und auf situative und teilörtliche Begebenheiten abgestimmte Siedlungsentwicklung anzustreben. Einerseits sollen an gut erschlossenen Lagen der Bestand gepflegt und andererseits mehr Dichtepotentiale und damit mehr Reserven für Einwohner und Arbeitsplätze geschaffen werden. Hingegen gilt es, in eher peripheren oder in unter besonderen Qualitätsmerkmalen betrachteten Gebieten die Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bestand erhalten und gleichzeitig an die Anforderungen der heutigen Zeit in Bezug auf Wohn- oder Arbeitsräume angepasst werden kann.

Kommunale Raumplanung und Innenentwicklung als andauernder Prozess

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision und mit dem vorgängig zu den Planungsinstrumenten erarbeiteten Entwicklungskonzept 2040+ wird dieser Denkprozess über den üblichen Planungshorizont einer Nutzungsplanung (ca. 15 Jahre) und bis über das Jahr 2040

hinausgedacht. Die Innenentwicklung ist nicht nur "baulich", sondern umfassend zu verstehen. Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Gesamtrevision sichergestellt. Damit diese Potentiale jedoch auch in der Praxis erkannt und umgesetzt werden, muss die Gemeinde auf verschiedenen Ebenen an der Gemeindeentwicklung "dranbleiben". Kommunale Raumplanung ist heute nicht mehr als ein alle 15 Jahre wiederkehrendes Projekt, sondern als ein andauernder Prozess zu verstehen.

Entwicklungsgebiete als Schlüssel zur Innenentwicklung

Die durch die Revision der Nutzungsplanung vorgenommenen Änderungen an der Grundzonierung im Sinne von Um- und Aufzonungen in mehrheitlich oder vollständig überbauten Gebieten wirken in der Regel langfristig. Den grösseren Effekt hinsichtlich der Bereitstellung von Reserven bewirken aber die Entwicklungsgebiete, die somit im spezifischen Fokus der Gemeinde stehen und für welche die revidierte Nutzungsplanung die Grundlage bildet. In diesen Arealen gilt es, die angedachten Nachfolgeplanungen konsequent unter Einbezug aller Akteure (Gemeinde, Grundeigentümer, Investoren, betroffene Bevölkerung) anzugehen und voranzutreiben. In Hellikon ist dies im Speziellen folgendes Gebiet:

Entwicklungsgebiet	Vorgehen	Entwicklungshorizont
Im Boden	Erarbeitung eines Gestaltungsplanes (vgl. BNO)	5 Jahre

Tab. 1: Wichtige Entwicklungsgebiete mit Potential (Quelle: PLANAR, 2020)

Prüfung der Nutzungsdichten

Um das Ziel der Innentwicklung nicht aus den Augen zu verlieren, gilt es, die Eckwerte kontinuierlich zu überprüfen. In Kap. 7.1.4 wird die Herleitung der Nutzungsdichten dargelegt. Die zugehörige Berechnungstabelle in Anhang A ist Bestandteil des Handlungsprogramms und als Nachführungswerkzeug zu nutzen. In einem regelmässigen Rhythmus ist die Tabelle nachzuführen und die gesetzten Zielwerte zur Einwohnerdichte zu überprüfen. Wurden die entsprechenden Einwohnerdichten nicht erreicht, sind die Ursache zu eruieren, die Zielwerte zu hinterfragen und weitere Massnahmen zu ergreifen. Damit ist ein System vorhanden, mit welchem die Bevölkerungsentwicklung regelmässig kontrolliert und beurteilt werden kann. Darauf abgestützt können rechtzeitig und zielgerichtet angepasste Lösungswege gefunden werden.

Aktive Rolle der Gemeinde

Im Innenentwicklungsprozess ist eine aktive Rolle der Gemeinde entscheidend. Die Bevölkerung und insbesondere die Grundeigentümer sind für das Thema zu sensibilisieren. Dies kann beispielsweise durch Informationsveranstaltungen, Workshops und/oder Informationsschreiben erfolgen. Die Gemeinde sucht direkte Gespräche mit den Grundeigentümern (teils bereits erfolgt). Sie soll die Grundeigentümer zu parzellenübergreifenden Projekten, Arealüberbauungen oder der Nutzung bestehender Gebäudevolumen motivieren.

7.3 Auswirkungen der Planung

7.3.1 Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Gemeinde Hellikon hat momentan ausreichend Kapazitäten sowohl bei den Werken (Wasser, Abwasser etc.) wie auch bei Schule etc.

7.3.2 Gesellschaftliche Auswirkungen

Die Gemeinde ist stetig bemüht Wohnalternativen zu schaffen für Junge, wie auch für Senioren. Nachdem die Entwicklung des Sagiareales vorläufig zurückgestellt wurde, beschränken sich diese Alternativen auf einzelne Projekte in denen kleinere Mehrfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen realisiert werden. Das Anbieten von Wohnalternativen insbesondere für die ältere Generation soll auch den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren fördern.

Der Einfluss dieser Massnahmen auf die gesamte Entwicklung der Altersstruktur und der Bevölkerungszusammensetzung sind schwierig abzuschätzen.

8 Weiterer Handlungsbedarf

Im Laufe der Revision hat sich gezeigt, dass nicht alle offenen Fragen zur Umnutzung des Sagiareales als zentrales Entwicklungsgebiet von Hellikon innerhalb der laufenden Revision geklärt werden können. Das Sagiareal wird daher aus der Revision ausgeklammert. Die Abklärungen werden in enger Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern weitergeführt und sobald als möglich im Rahmen einer Teilrevision umgesetzt.

Zielsetzung

Aus Sicht der Gemeinde gibt es drei Ziele für die zukünftige Nutzung dieses Areales:

- Schaffung einer guten Gesamtlösung bezüglich Ortsbild in direkter Nachbarschaft zum Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Schaffung eines variierten Wohnungsangebotes für verschiedene Altersgruppen (Wohnalternative zum Einfamilienhaus)
- Erhalt der historischen Mosti

Es wurden bereits mehrere Lösungen zur Erreichung dieser Ziele diskutiert, es konnte aber noch keine Lösung erzielt werden, welche alle Ziele erfüllt.

Bei der zukünftigen Entwicklung sind insbesondere auch die Ziele gemäss ISOS und die sorgfältige Integration der Neubebauung in das historisch bedeutende Ortsbild besonders zu berücksichtigen.

9 Organisation und Verfahren

9.1 Projektorganisation und Beteiligte

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde fachlich durch die eigens dafür konstituierte Planungskommission unter der Leitung von Gemeindeammann Thomas Rohrer durchgeführt. Im Rahmen regelmässiger Sitzungen der Planungskommission wurde die Vorlage ausgearbeitet. Als Steuerungsorgan fungiert eine Kerngruppe ebenfalls unter Leitung von Gemeindeammann Thomas Rohrer. Die verschiedenen Zwischenresultate der Planung wurden jeweils durch den Gemeinderat verabschiedet.

Planungskommission

- Thomas Rohrer, Gemeindeammann
- Josef Hasler, Vizegemeindeammann
- Dagmar Hasler, Gemeinderätin
- Severin Isler, Gemeindeschreiber (bis März 2020)
- Edoardo Carrico, Gemeindeschreiber (ab März 2020)
- Jürg Müller, KSL Ingenieure AG
- Peter Hufschmid, Vertreter Bevölkerung
- Stefan Hasler, Mitglied Planungskommission
- Severina Alder, Mitglied Planungskommission
- Birgit Schaub, Mitglied Planungskommission
- David Riggerbach, Mitglied Planungskommission
- Titus Waldmeier, Mitglied Planungskommission
- Kathrin Hasler, Mitglied Planungskommission (bis Ende 2019)
- Markus Vogt, Mitglied Planungskommission
- Oliver Tschudin, PLANAR
- Astrid Müller, PLANAR
- Petra Brodmann, PLANAR

Fachliche Begleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung, 8055 Zürich

- Oliver Tschudin (Verantwortlicher Partner, Projektleitung)
- Astrid Müller (Projektleitung-Stv.)
- Petra Brodmann (Sachbearbeitung, Stv. Astrid Müller)
- Andrea Gammeter (Korreferat)

Für die Vorbereitung der Sitzungen, Detailabklärungen und Besprechungen mit dem Kanton kam die Kerngruppe zum Zug.

Kerngruppe

- Thomas Rohrer, Gemeindeammann
- Josef Hasler Vizegemeindeammann
- Dagmar Hasler, Gemeinderätin
- Severin Isler, Gemeindeschreiber (bis März 2020)
- Edoardo Carrico, Gemeindeschreiber (ab März 2020)
- Jürg Müller, KSL Ingenieure AG

- Peter Hufschmid, Vertreter Bevölkerung
- Oliver Tschudin, PLANAR
- Astrid Müller, PLANAR
- Petra Brodmann, PLANAR

Rechtliche Beratung

Bei rechtlichen Fragestellungen, insbesondere im Einwendungsverfahren, wurde die Gemeinde unterstützt von Dr. Peter Heer, Voser Rechtsanwälte, Baden.

9.2 Planungsverfahren

In § 15 des aargauischen Baugesetzes ist das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland festgelegt. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Hellikon wurde in folgenden Verfahrensschritten erarbeitet:

Entwicklungsleitbild

Die Planungskommission der Gemeinde erarbeitete 2017 bis 2018 zusammen mit Ammann Albers vom Büro StadtWerke den Analyseteil für ein Entwicklungsleitbild. Dies war ein Pilotprojekt des Kantons. Mit dem REL legt die Gemeinde die anzustrebende Stossrichtung fest.

Entwurf der Planungsinstrumente und Aktualisierung Landschaftsinventar

Gestützt auf die Grundlagen der ersten Phase wurden in einem nächsten Schritt die Entwürfe der Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) sowie der orientierenden Dokumente (Planungsbericht, etc.) erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden bedarfsweise weitere Wissensträger der Gemeinde beigezogen.

Parallel wurde das bestehende Landschaftsinventar aktualisiert.

Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren der Gesamtrevision Nutzungsplanung und Kulturland der Gemeinde Hellikon erfolgte vom 11. Januar 2021 bis zum 14. Februar 2021. Bereits im Dezember 2020 wurden sämtlichen Planunterlagen zur Einsichtnahme einerseits auf der Gemeindehomepage hochgeladen, auf Wunsch ausgedruckt ausgehändigt und lagen zudem während des Mitwirkungsverfahrens auf der Gemeindekanzlei auf. Am 14. Januar 2021 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den Hauptzügen der Planung durchgeführt. Vor, während und nach dem Mitwirkungsverfahren bot der Gemeinderat Sprechstunden an, zahlreiche Fragen und Unklarheiten konnten somit auch im kleineren Rahmen besprochen werden. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind Mitwirkungsbeiträge von 45 Parteien eingereicht worden.

Das Mitwirkungsverfahren führte zu folgenden Anpassungen am Dossier:

- Anpassung der Nichteinzonungen für die Parz. 312 und 293
- Verzicht auf Zuweisung von Parz. 225 zur Grünzone
- Anpassung der Abgrenzung zwischen Dorfkernzone 1 und Grünzone im Gebiet obere Strasse /Helvetiaweg
- Neues geologisches Objekt Löcher von Hellikon
- Verzicht auf Festlegung eines Gewässerraumes im Gebiet Wydenbächli/Brunnenhof

Kantonale fachliche Stellungnahme

1. fachliche Stellungnahme

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Hellikon wurde am 3. Dezember 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 3. März 2021 liegt die fachliche Stellungnahme des Kantons vor. Diese wurde am 15. März 2021 mit dem zuständigen Kreisplaner Christian Brodmann besprochen.

Die fachliche Stellungnahme führte zu folgenden inhaltlichen Anpassungen am Dossier:

- Überprüfung und Anpassung der Vorschriften für die Dorfkernzonen
- Anpassung der Abgrenzung der Spezialzone Bachaue
- Überprüfung der Umsetzung der Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) und Landschaften von kantonalen Bedeutung im Wald (LKBW)
- Verzicht auf die Umzonung Sagi und Rückstellung der Entwicklung Sagi
- Überprüfung der Bauzonengrenze im Gebiet Maienrain
- Zuweisung der Parz. 282 zur Dorfkernzone 2
- Nichteinzonung zweier Kleinstbauzonen

Neben der fachlichen Stellungnahme liegt auch der Prüfbericht Geodaten vor. Die Daten erreichen bereits eine sehr gute Qualität. In bestimmten Punkten ist aber noch eine Überarbeitung notwendig. Diese gehen aus der neuen technischen Richtlinie des Kantons hervor. Sie haben keine inhaltlichen Änderungen zur Folge.

2. fachliche Stellungnahme

Das überarbeitete Dossier wurde im Oktober 2022 zur 2. Vorprüfung eingegeben. Mit Schreiben vom 24. Februar 2023 liegt die zweite fachliche Stellungnahme vor. Diese Stellungnahme wurde anlässlich einer gemeinsamen Sitzung am 5. Mai mit der Gemeinde und dem zuständigen Kreisplaner Christian Brodmann besprochen. Die an der Sitzung getroffenen Abmachungen führten zu folgenden Anpassungen am Dossier:

- Zwingende Pflicht zur Einholung einer fachlich versierten Beurteilung bei Bauvorhaben in den Dorfkernzonen und der Spezialzone Bachaue
- Einführung eines Nutzungsbonus für zusätzliche Wohneinheiten («Stöckliparagraph»)
- Einführung von Nährstoffpufferzonen rund um Naturschutzgebiete von kantonalen und nationaler Bedeutung
- Flächige Umsetzung des Gewässerraums für eingedolte Gewässer ausserhalb Bauzone
- Anpassung der Abgrenzung der Freihaltezone Hochwasser
- Ergänzung der Planungsziele für den Gestaltungsplan «im Boden»

Abschliessende Vorprüfung

Das überarbeitete Dossier wurde im Oktober 2023 zur abschliessenden Vorprüfung eingegeben. Mit Schreiben vom 30. April 2024 liegt die zweite abschliessende Vorprüfung vor.

Die abschliessende Vorprüfung enthielt einige Hinweise zu Darstellung in den Plänen sowie Anpassungen an BNO-Paragrafen. Die Änderungen führten zu keinen inhaltlichen Anpassungen am Dossier.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 19. August 2024 bis 20. September 2024 statt. Fristgerecht haben 19 Personen, Firmen und Interessengruppen Einwendung eingereicht. Der Gemeinderat hat die eingegangenen Einwendungen ausgewertet und unter rechtlicher und fachlicher Beratung diskutiert. Zu acht Einwendungen wurden Einwendungsverhandlungen durchgeführt. In seiner Sitzung vom 18. Februar 2025 hat der Gemeinderat über alle Einwendungen entschieden und die Einwender schriftlich über seine Entscheide informiert. Die ausführliche Erwägung und die Entscheide des Gemeinderats sind in der separaten Beilage „Einwendungsbericht“ ersichtlich.

Die Einwendungsentscheide führten zu folgenden Anpassungen am vorliegenden Dossier (die nachfolgenden Abbildungen zeigen jeweils links den Stand der öffentlichen Auflage und rechts jenen der Gemeindeversammlung):

- Verzicht auf die vorgesehene Auszonung bei Parzelle 312 (neu 948). Die Fläche wird der Grünzone zugewiesen. Ebenfalls der Grünzone zugewiesen wird die Kleinstfläche zwischen bisheriger Bauzone und Wald (entstanden durch geänderte Waldfeststellung)



Abbildung 36: Anpassung der Zonierung bei Parzelle 312

- Verzicht auf die vorgesehene Auszonung bei Parzelle 357. Die Fläche wird der Grünzone zugewiesen. Ausserdem wird in diesem Bereich der Verlauf des Wydenbächli sowie der darauf basierenden Gewässerraums an den aktualisierten Bachkataster angepasst.



Abbildung 37: Anpassung der Zonierung bei Parzelle 357

- Verzicht auf die vorgesehene Auszonung bei den Parzellen 292 und 302. Die Flächen werden der Grünzone zugewiesen. Bei Parzelle 292 wird die Fläche flächengleich umgelegt, damit eine besser nutzbare Abgrenzung entsteht.

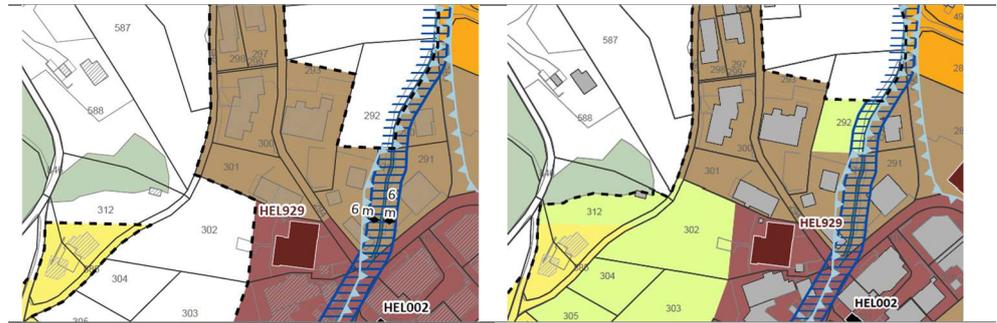


Abbildung 38: Anpassung der Zonierung bei den Parzellen 292 und 302

- Verzicht auf die vorgesehene Auszonung bei den Parzellen 303, 304 und 305. Die Fläche wird der Grünzone zugewiesen.



Abbildung 39: Anpassung der Zonierung bei den Parzellen 303, 304 und 305

- Verzicht auf die Auszonung der beiden Kleinstbauzonen auf den Parzellen 386 und 552. Zuweisung der Flächen zur Dorfkernzone A.



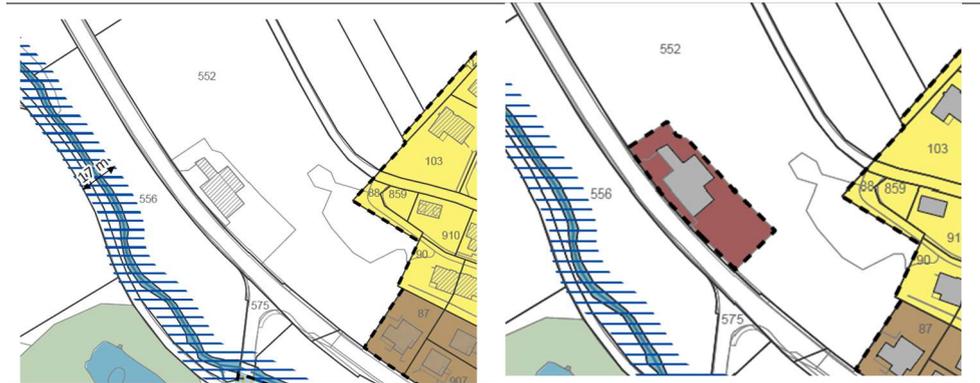


Abbildung 40: Anpassung der Zonierung bei den Parzellen 386 und 552

- Verzicht auf die Grünzone bei Parzelle 176. Die Fläche wird der Wohnzone A zugewiesen.

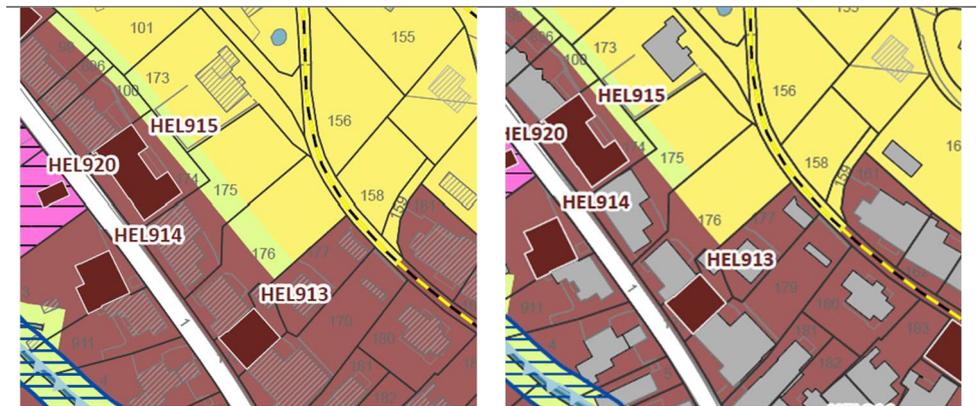


Abbildung 41: Anpassung der Zonierung bei Parzelle 176

- Anpassung der Grünzone/Bauzonengrenze im Gebiet Maienrain gemäss der tatsächlichen Nutzung. Die Fläche zwischen Bauzone (WA) und Wald wird der Grünzone zugewiesen.



Abbildung 42: Anpassung der Zonierung im Gebiet Maienrain

- Verzicht auf Unterschutzstellung der Objekte HEL903 und HEL923 nach Rücksprache mit der Denkmalpflege
- Das NkB Objekt 118 (Parzelle 470) wird gemäss Rücksprache mit den kantonalen Fachstellen neu der Kategorie «extensive Wiese» zugewiesen. Ausserdem wird die Abgrenzung der Schutzzone angepasst, um die Zufahrt zum oberen Stock der Remise zu ermöglichen.

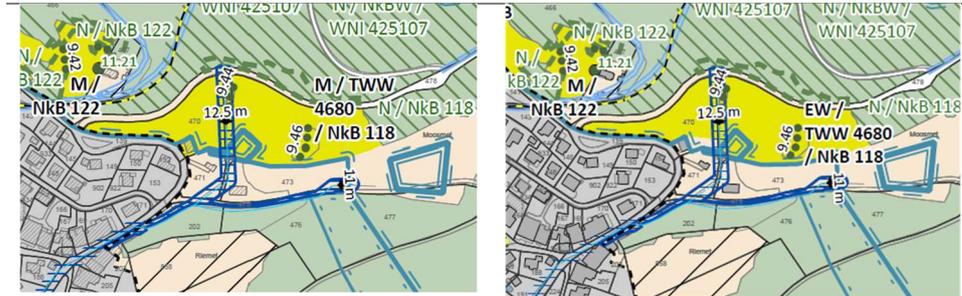


Abbildung 43: Anpassung der Schutzzone auf Parzelle 470

- Ergänzung § 15 Grünzone:
 - Ergänzung Abs. 2: In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind (Schopf, Gartenhaus usw.), bewilligt werden. *Die ganzjährige Beweidung sowie die Nutzung als Reitplatz sind zulässig.* Sämtliche Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut einpassen und bedürfen einer Baubewilligung.
- Anpassung § 18 Naturschutzonen im Kulturland:
 - Ergänzung Abs. 6 «...wobei nach Bedarf, *abweichende oder* weitere, dem Schutzziel....»
 - Anpassung Schutzzone «Fromentalwiese» (Herbstweide mit «Rindern» statt «Rindvieh»)
 - Anpassung Schutzzone «extensive Weide» (Ausschluss «Standweide» statt «Dauerweide»)
- Anpassung § 46 Umgebungsgestaltung:
 - Anpassung Abs. 5: Steinige Sickerbänder entlang Fassaden sind zulässig sowie auch weitere Kies- und Steinflächen mit nachweislich *funktionalem oder* ökologischem Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. *Reine Schottergärten sind nicht erlaubt. Reine Schottergärten sind auf untergeordnete Nebenflächen zu beschränken.*

Anpassung an übrigen Dokumenten

Aufgrund der berücksichtigten Einwendungen ergaben sich auch Änderungen an den übrigen Dokumenten, z.B. auch am Planungsbericht und den darin enthaltenen Flächenbilanzen, Berechnungen usw.

Ebenfalls bereinigt wurden verschiedene Ortsbezeichnungen der Naturobjekte.

Beschlussfassung und Genehmigung

Die bereinigte Planung wird als nächstes der Gemeindeversammlung von Hellikon zum Beschluss vorgelegt. Anschliessend genehmigt der Regierungsrat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Anhang

A Prüfung Reduktion der Bauzonenreserven

1 Ausgangslage

Auftrag RPG	<p>Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt die Grundsätze der raumplanerischen Aufgaben. Dieses Gesetz erfuhr im Jahr 2014 eine grundlegende Revision. Dabei bleibt in vielen Bereichen bewusst ein grosser Handlungsspielraum für die Kantone. Detailliert regelt das RPG allerdings besonders wichtige Bereiche der Raumplanung, wie sie für die ganze Schweiz gelten. Dies sind beispielsweise die Grundsätze der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie der haushälterische Umgang mit dem Boden. Demnach darf eine Gemeinde gemäss Art. 15 RPG nur so viel Bauland aufweisen, wie sie – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte – in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt. Zu viel Bauzonenfläche muss reduziert werden.</p>
Kantonale Vorgaben	<p>Die Abteilung Raumentwicklung wies in den kantonalen Grundlagen vom 16. November 2016 zur Nutzungsplanung darauf hin, dass die Gemeinde Hellikon über zu grosse Baulandreserven verfügt. Eine rein rechnerische Annäherung seitens Kantons ergab, dass die Gemeinde rund 3.7 ha zu grosse Bauzonen in Bezug auf den 15-jährigen Baulandbedarf hat.</p> <p>Im kantonalen Richtplan werden Dichteziele für die jeweiligen Raumtypen vorgegeben, die die Gemeinden bis 2040 erreicht haben sollen. Für Hellikon liegt dieses Ziel bei 40 Einwohner pro ha (E/ha) für bereits überbaute Gebiete und 60 Einwohner/ha (E/ha) für noch unüberbaute Gebiete. 2019 liegt der Durchschnitt bei 25.6 E/ha. Entsprechend ist es wichtig, bei der Neubebauung von unbebauten Parzellen auch eine angemessene Dichte zu erreichen.</p>
Räumliches Entwicklungsleitbild	<p>Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde nicht explizit auf den Umgang mit den überdimensionierten Bauzonen eingegangen. In mehreren Fällen wird aber erwähnt, wie wichtig die noch unverbauten Hänge als Hintergrund für das noch intakte Dorfbild sind. Dies betrifft auch mehrere der noch unüberbauten Bauzonen, beispielsweise in den Gebieten Helvetiaweg oder Bürgler.</p>
Systematische Überprüfung	<p>Die Erfahrung in anderen Gemeinden hat gezeigt, dass der Kanton in seiner Vorprüfung eine systematische Analyse der vorhandenen Bauzonenreserven verlangt – insbesondere in Gemeinden wie Hellikon, die überdimensionierten Bauzonen haben. Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente (Phase 2) wurde diese systematische Überprüfung nun vorgenommen. Anhand von objektiven Kriterien wurde eine fachliche Empfehlung zur Zuweisung zum Bau- oder Nichtbaugebiet abgegeben.</p>

2 Grundsätzliche Überlegungen zum fachlichen Vorschlag

Erschliessung

Es wurden 19 Flächen geprüft, die heute unbebaut sind und meist direkt am Siedlungsrand liegen. Es hat sich gezeigt, dass die allermeisten dieser Parzellen in Hellikon in der 2-geschossigen Wohnzone liegen und kaum mit einer hohen Dichte bebaut werden können. Zudem sind die meisten Parzellen erschlossen. Ist eine Parzelle bereits erschlossen und sind Projektierungs- und andere Kosten entstanden, muss dies nicht zwingend bedeuten, dass sie in eine Bauzone gehört und dort verbleiben muss. Der Umstand, dass die Parzelle während vieler Jahre überbaubar und erschlossen war, bis heute aber keine Baute darauf erstellt wurde, spricht gegen die Interessen der Eigentümerschaft an einer Beibehaltung der Parzelle in der Bauzone. Dies wurde so vom Bundesgericht im Fall der Nutzungsplanung von Montagny FR ausgeführt (Urteil BGer 1C_378/2016 vom 4.1.2017). Ein viel wichtigeres Kriterium für eine Nichteinzonung ist die Lage eines Grundstücks.

Die ÖV-Erschliessung in Hellikon ist generell eher schlecht. Während Gebiete entlang der Hauptstrasse ÖV-Güteklasse D aufweisen, liegen die Quartiere in Hanglage in Kategorie E. Dies führt dazu, dass viele Wege von und nach Hellikon mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt werden. Das Ortsbild von Hellikon hat eine nationale Bedeutung gemäss ISOS. Viele der historisch wertvollen Gebäude entlang der Hauptstrasse sind aber unternutzt oder stehen sogar leer. An den Hängen befinden sich die klassischen Einfamilienhausquartiere, bei denen eine geringe Dichte und grosszügige Freiflächen von den Besitzern bewusst gewählt wurden. Um wichtige Grünräume sowohl innerhalb des historischen Ortskerns wie auch in den Hanglagen zu bewahren, wurden Grünzonen geschaffen. Dadurch werden die Flächen nicht mehr der Wohn-/Mischzone angerechnet, welche für die Berechnung der Einwohnerdichte relevant sind, und gleichzeitig sind in einer Grünzone gegenüber der Landwirtschaftszone auch Gartennutzungen möglich, welche für das Ortsbild ebenfalls passend sind.

3 Empfehlung

Tabelle und Plan

Die fachliche Empfehlung zu den einzelnen Parzellen ist in der separaten Tabelle und im Plan sichtbar. Total werden rund 1.12 ha zur Zuweisung der Nichtbauzone und rund 0.88 ha zum Belassen im Baugebiet, aber der Zuweisung in eine Grünzone vorgeschlagen. Die Kriterien sind in der Tabelle ersichtlich. Bei «Bemerkungen» werden auch weitere Aspekte, wie grundsätzliche Überlegungen zum Ortsbild dargelegt.

Risiken

Abweichungen von diesem Vorschlag sind möglich, es gibt kein richtig oder falsch. Die Erfahrung zeigt, dass der Kanton gut begründete Entscheide, ob Baugebiet oder Nichtbaugebiet, akzeptiert, sofern die resultierenden Bauzonkapazitäten einigermaßen dem 15-jährigen Baulandbedarf entsprechen. Die Rechtsprechung zeigt zudem, dass viele Zuweisungen zum Nichtbaugebiet keine «Auszonungen», sondern vielmehr «Nichteinzonungen» und somit nicht entschädigungspflichtig sind.

Zusammenhängende Gebiete

Grundsätzlich empfehlen wir der Gemeinde, lieber zusammenhängende grössere Parzellen dem Nichtbaugebiet zuzuordnen und so einen zusammenhängenden Grünraum erhalten zu können, als einzelne kleine Parzellen zu wählen, die am Gesamtbild nur wenig ändern.

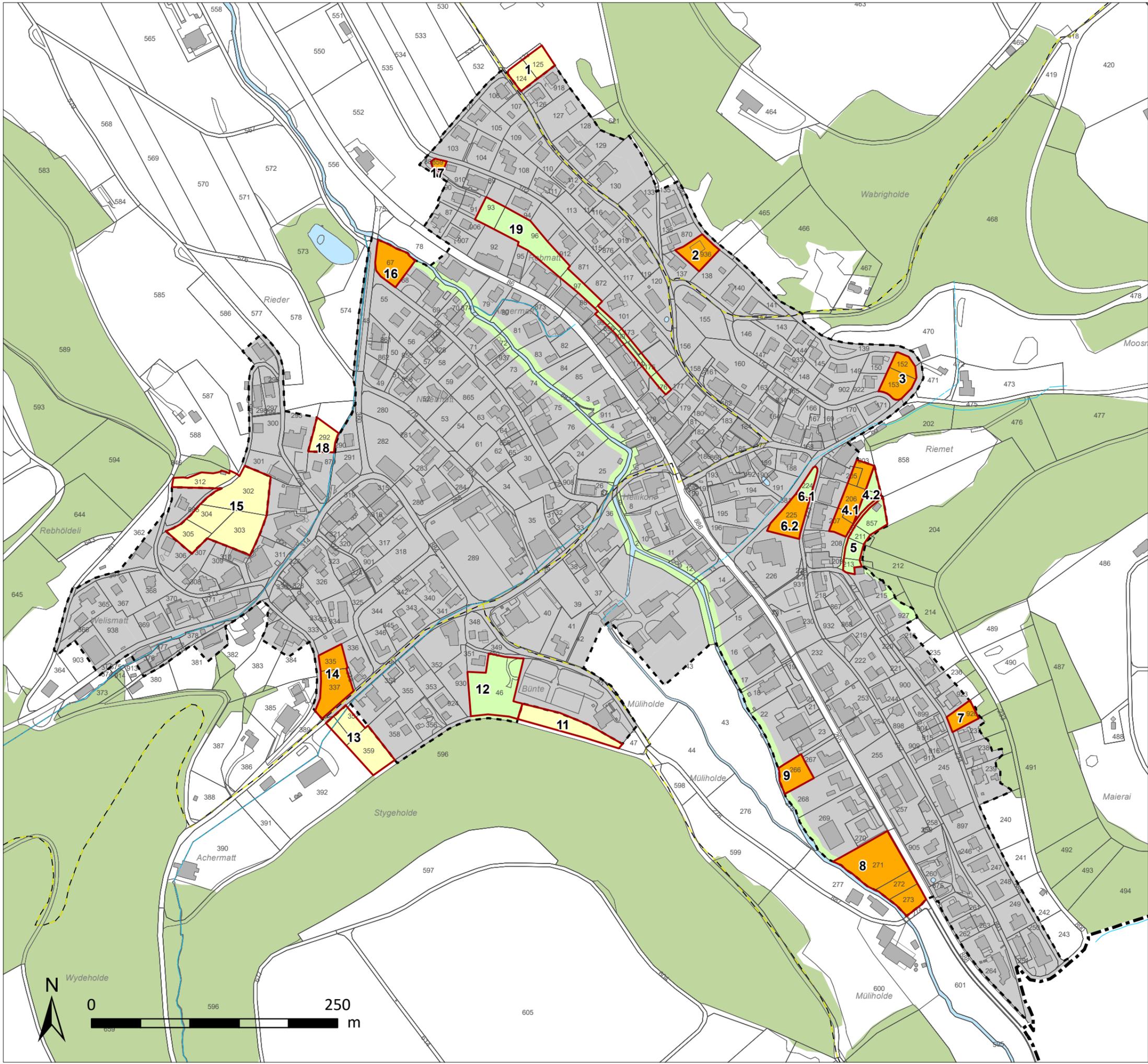
Gemeinde Hellikon - Analyse der Baugebietsreserven
am Siedlungsrand

Spricht gegen Baugebiet
Spricht bedingt für Baugebiet
Spricht für Baugebiet

Stand 20.10.2020

Nr	Parz.-Nr.	Fläche (in m²)	Bauzone rechtskräftig	Topographie (Ø Neig. in ° und %) 45° = 100 %	Bebaubarkeit (Topographie, Parzellengrösse)	ÖV-Güteklassen	Aktuelle Nutzung	Stand der Erschliessung	Bauzonenabgrenzung	Weitere Faktoren + Bemerkungen	Fachliche Empfehlung	Entscheid Gemeinderat
1	125	568	WA	7.36° / 12.91%	möglich	E1	Wiese	baureif	sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
	124	509	WA	4.84° / 8.46%	möglich	E1	Wiese	baureif	sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
2	936	829	WA	21.54° / 39.48%		D		baureif		mittlerweile überbaut	Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
3	152	427	WA	8.86° / 15.60%	möglich	D	Wiese	baureif	nicht sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
	153	719	WA	5.95° / 10.43%	möglich	D	Wiese	baureif	nicht sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
4.1	203	73	WA	13.3 / 23.6	problematisch	D	Garten	baureif	bedingt sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
	205	173	WA	20.6 / 37.7	problematisch	D	Garten	baureif	bedingt sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
	206	461	WA	14.8 / 26.5	problematisch	D	Wiese	baureif	bedingt sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
	207	372	WA	15.1 / 27.1	problematisch	D	Garten	baureif	bedingt sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
4.2	203	457	WA	14.8 / 26.5	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Grünzone	Grünzone
	206	439	WA	15.1 / 27.1	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Grünzone	Grünzone
5	857	663	WA	13.48° / 23.98%	nicht möglich (Waldabstand)	D	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Grünzone	Grünzone
	211	226	WA	17.99° / 32.48%	nicht möglich (Waldabstand)	D	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Grünzone	Grünzone
	940	315	WA	17.99° / 32.48%	nicht möglich (Waldabstand)	D	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Grünzone	Grünzone
	213	205	WA	17.99° / 32.48%	nicht möglich (Waldabstand)	D	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Grünzone	Grünzone
6	224	325	K	13.18° / 23.42%	nicht möglich (Parzellengrösse und -form)	D	Wiese	baureif	nicht sinnvoll	Fläche alleine auf Grund der Form nicht überbauubar	Grünzone	Grünzone
	225	1'076	K	13.56° / 24.12%	problematisch	D	Wiese	baureif	nicht sinnvoll	Fläche alleine auf Grund der Form nicht überbauubar	Grünzone	Grünzone
7	926	544	WA	18.84° / 34.13%	möglich	D	Wiese	baureif	nicht sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
8	271	2'384	K	2.15° / 3.76%	möglich	D	Wiese	baureif	bedingt sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
	272	565	K	3.08° / 5.38%	möglich	D	Wiese	baureif	bedingt sinnvoll	konkrete Bauabsichten, wichtig für Gestaltung Dorfeingang, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
	273	617	K	4.28° / 7.50%	möglich	D	Wiese	baureif	bedingt sinnvoll	konkrete Bauabsichten, wichtig für Gestaltung Dorfeingang, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
9	266	841	K	1.74° / 3.05%	problematisch	D	Wiese	baureif	bedingt sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
10	43	839	WB	7.00° / 12.29%	nicht möglich	D	Wiese	baureif	sinnvoll	Fläche alleine auf Grund der Form nicht überbauubar	Nichteinzonung	Nichteinzonung
10.1	43	1'775	GS	19.86° / 36.12%		D	überbaut				Nichteinzonung	Nichteinzonung
10.2	2	149	Grünzone	47.05° / 107.44%		D	überbaut			Wichtiger Grünraum für angrenzende Bebauung inkl. Neuentwicklung Sagiareal	Nichteinzonung	Nichteinzonung
10.3	43	2'081	GS	5.25° / 9.19%		D	überbaut				Grünzone	Grünzone
11	46	1'524	OEBA	14.64° / 26.12%	nicht möglich (Waldabstand)	D	Wiese	überbaut	bedingt sinnvoll	nicht benötigte Reservefläche des Friedhofes	Nichteinzonung	Nichteinzonung
12	46	2'762	OEBA	13.98° / 24.90%	möglich	D	Spielplatz	überbaut	bedingt sinnvoll		Grünzone	Grünzone
13	357	527	WB	6.99° / 12.26%	möglich	E2	Wiese	baureif	sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
	392	289	WB	5.85° / 10.26%	nicht möglich	E2	Wiese	baureif	sinnvoll	Fläche alleine auf Grund der Form nicht überbauubar	Nichteinzonung	Nichteinzonung
	359	1'201	WB	13.33° / 23.69%	möglich	E2	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
14	335	541	WB	14.33° / 25.55%	möglich	E2	Wiese	baureif	nicht sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
	337	1'190	WB	12.57° / 22.30%	möglich	E2	Wiese	baureif	nicht sinnvoll	bewilligtes Bauprojekt / Baubeginn erfolgt	Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
15	302	2'007	WA	19.39° / 35.20%	problematisch	E2	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
	303	1'576	WA	12.31° / 21.83%	problematisch	E2	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
	305	792	WA	14.63° / 26.11%	problematisch	E2	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
	304	792	WA	14.32° / 25.53%	problematisch	E2	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
	312	1'048	WA	17.6° / 31.7 %	problematisch	E2	Wiese	nicht erschlossen	bedingt sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
16	67	1'152	WB	4.07° / 7.13%	möglich	E1	Lager, Abstellfläche	überbaut	nicht sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
17	859	145	WA	11.30° / 20.00%	nicht möglich	E1	Parkplatz	baureif	nicht sinnvoll		Verbleib in Bauzone	Verbleib in Bauzone
18	292	692	K	10.4° / 18.4 %	problematisch	E1	Wiese	überbaut	sinnvoll		Nichteinzonung	Nichteinzonung
	293	330		16.7° / 30.0 %								

	896	32	K	25.4° / 47.48%	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
	93	562	WA	12.41° / 21.98%	problematisch	E1	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
	96	1'851	WA	12.85° / 22.71%	problematisch	E1	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
	97	521	WA	15.6° / 27.92%	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
	99	68	K	13.4° / 23.82%	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
19	100	73	K	39.3° / 81.84%	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
	101	135	WA	16.13° / 28.92%	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
	173	127	WA	7.3° / 12.81%	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
	174	116	K	8.8° / 15.48%	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
	175	154	K / WA	8.2° / 14.41%	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone
	176	187	K	11.1° / 19.61%	problematisch	D	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Wichtiger rückwärtiger Grünraum für Bebauung entlang der Hauptstrasse	Grünzone	Grünzone



Legende

- Nichtbaugelände
- Baugelände
- Grünzone

Orientierungsinhalt

- Gemeindegrenze
- Bauzonen
- Wald
- Gewässer

Kanton Aargau Gemeinde Hellikon

Analyse Baugeländereserve

Übersichtsplan

Massstab 1: 3'750

Erst: MF / Gepr. PB
 Datum: 25.08.2022 / Projekt: HEL02 /
 Dateiname: HEL02_PLA_Analyse_Auszonungen.mxd



B Gebietsweise Abschätzung der Einwohnerentwicklung

(Stand 2022, nicht aktualisiert für Beschluss)

Gesamtrevision Nutzungsplanung Hellikon
Berechnungen Einwohnerdichte

Grundlage KRP

Hellikon => Ländlicher Entwicklungsraum
Vorgabe KRP überbaute Wohn- und Mischzonen > 40 E/ha
Vorgabe KRP unüberbaute Wohn- und Mischzonen > 60 E/ha

Bei Neubauten wird von einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 2/3 bis 2040 ausgegangen.
Bei Ersatz- und Ergänzungsbauten wird von einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 1/3 bis 2040 ausgegangen.

Berechnung E/ha	Gebietsnr.	Anzahl Einwohner [E] IST	Siedlungsfläche [HA] IST	E/ha IST	Total		Prognose 2040			
					Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]
1	245	9.8	25	24	308	31	16	274	28	Neubau Parz. 255: + 3 E Neubau Parz. 25: + 3 E Neubau Parz. 34: + 3 E Neubau Parz. 39: + 15 E
				39			13			2. Gebäude Parz. 35: + 3 E 2. Gebäude Parz. 92: + 6 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 30 E
2	122	5.3	23	9	151	28	6	135	25	Neubau Parz. 938: + 6 E Neubau Parz. 300: + 3 E
				20			7			Generelle Entwicklung im Quartier: + 20 E
3	120	5.6	21	40	187	33	33	162	29	Neubau Parz. 334: + 10 E Neubau Parz. 335/337: + 6 E Neubau Parz. 67: + 3 E Neubau Parz. 58: + 3 E Neubau Parz. 73: + 3 E Neubau Parz. 53/54/61: + 9 E Neubau Parz. 280: + 6 E
				27			9			2. Gebäude Parz. 55: + 3 E 2. Gebäude Parz. 282: + 6 E 2. Gebäude Parz. 352: + 3 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 15 E
4	118	6.4	18	45	189	29	30	157	24	Neubau Parz. 93: + 3 E Neubau Parz. 107: + 3 E Neubau Parz. 113: + 3 E Neubau Parz. 871/872: + 6 E Neubau Parz. 136: + 3 E Neubau Parz. 156/158/160: + 15 E Neubau Parz. 146: + 3 E Neubau Parz. 148: + 3 E Neubau Parz. 152/153: + 6 E
				26			9			2. Gebäude auf Parz. 127: + 3 E Weitere Gebäude auf Parz. 96: + 10 E 2. Gebäude auf Parz. 130: + 3 E je 2. Gebäude auf Parz. 175/176: + 6 E 2. Gebäude auf Parz. 902: + 3 E 2. Gebäude Parz. 166: + 3 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
5	53	2.1	26	6	76	37	4	63	30	Neubau Parz. 900: + 3 E Neubau Parz. 926: + 3 E
				17			6			Je 2. Gebäude auf Parz. 203/205/206/207/208: + 12 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
6	2	0.5	4	0	2	4	0	2	4	
				0			0			
7	37	2.3	16	25	68	29	17	56	24	Neubau Parz. 82/83/84/85: + 12 E Neubau Parz. 271/272/273: + 20 E Neubau Parz. 266: + 3 E
				6			2			2. Gebäude Parz. 78: + 3 E 2. Gebäude Parz. 268: + 3 E
TOTAL / ø	660	697	1	284	981	1	151	848	1	
E ausserhalb Wohn-/Mischzonen		87			87			87		
E nicht zuordenbar		4			4			4		
TOTAL Bevölkerung		788			1'072			939		