

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

30. April 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.64 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Hellikon
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 vom 30. August 2023
- Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 vom 30. August 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 30. August 2023

Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 30. August 2023
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 25. August 2023
- Änderungsplan Bauzonen vom 30. August 2023
- Änderungsplan Kulturland vom 30. August 2023
- Natur- und Landschaftsinventar vom 28. September 2022
- Mitwirkungsbericht vom 2. Dezember 2021
- Räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2040 vom 22. Oktober 2018

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Hellikon hat den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten und wird mit Blick auf die aktuellen Bedürfnisse überarbeitet. Ebenso ist eine Anpassung an die geänderten übergeordneten planerischen und gesetzlichen Grundlagen erforderlich (Raumplanungsgesetz und Gewässerschutzgesetz sowie Richtplan [RP], Baugesetz und Bauverordnung [BauV]).

2. Gesamtbeurteilung

Als erste Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hat Helliikon die anzustrebende Gemeindeentwicklung im verwaltungsanweisenden Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) vom 22. Oktober 2018 dargelegt. Gestützt auf diese strategisch wertvolle Grundlage soll die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert werden. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Mit der vorliegenden Planung wurden viele zentrale Themen sachgerecht bearbeitet. So bestehen Bestrebungen, die Bauzonendimensionierung an die bundesrechtlichen Vorgaben anzupassen. Zugunsten einer differenzierten Siedlungsentwicklung wurden die Zonierung angepasst und Entwicklungsschwerpunkte bezeichnet. Die Zielsetzung der Gemeinde, mittels Beratung die hochwertige Innenentwicklung zu fördern, ist ebenfalls erkennbar.

Zu den vorgeprüften Unterlagen ergeben sich weiterhin diverse Hinweise und Vorbehalte, die zu bereinigen sind. Im Ergebnis wird die überarbeitete Vorlage bei konsequenter Anwendung durch die Gemeinde dem geltenden Recht entsprechen und eine hochwertige Entwicklung ermöglichen.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen wurden teilweise bereits im REL sachgerecht umgesetzt. Das REL und die weiteren Themen aus den kantonalen Grundlagen wurden bearbeitet und mittels angemessener Festlegungen in der Vorlage umgesetzt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Fricktal Regio hat die Vorlage in der Stellungnahme vom 10. Februar 2021 gewürdigt. Hervorgehoben werden die Massnahmen zum Schutz des Ortsbilds bei gleichzeitiger Innenentwicklung und Stärkung der beiden Ortskerne. Ergänzend empfiehlt der Planungsverband eine situative fachliche Begleitung sowie eine Schwerpunktbildung hinsichtlich der vorhandenen, leerstehenden Altbauten.

Darüber hinaus macht der Planungsverband beliebt, die Natur im Siedlungsraum und die Vernetzung von Dorfkern und Kulturlandschaft zu thematisieren. Dabei sind auch siedlungsklimatische Faktoren und Biodiversitätsaspekte zu beachten. Der Vorstand von Fricktal Regio beurteilt die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Hellikon – unter Berücksichtigung der geäusserten Anliegen – als regional abgestimmt.

Jurapark Aargau

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

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

Im Planungsbericht ist umschrieben, inwieweit die vorliegende Planung auf die strategischen Ziele des Naturparks ausgerichtet ist (Kapitel 2.3 Planungsbericht).

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 37,5 ha auf. Davon sind ca. 33,8 ha überbaute und ca. 3,7 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2022).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

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

- Aufzonung mit Gestaltungsplan-Pflicht; kurzfristig
- Gestaltungsplan-Pflicht mit Zielsetzungen für Schlüsselgebiet; kurzfristig
- Ausnützungsziffer als Richtwert in Verbindung mit einer Verpflichtung zur "optimalen" Nutzung

Im Bereich des national bedeutenden Ortsbilds setzt die Gemeinde primär auf Beratung und Begleitung von Bauwilligen und weniger auf konkrete Vorgaben (vgl. §§ 52 und 53 BNO). Dies wird grundsätzlich unterstützt. Dadurch wird jedoch der Auftrag zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen nicht ohne Weiteres erfüllt.

Gestützt auf die Darlegungen zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde bis 2036 eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 28 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Für den weiteren Innenentwicklungspfad bis zum Soll-Wert für 2040 (40 E/ha) werden bisher erst wenige wirkungsvolle Massnahmen in Aussicht genommen.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Seit dem Jahr 2000 hat die Einwohnerdichte in Hellikon trotz Bevölkerungswachstum kontinuierlich abgenommen (von knapp 27 E/ha auf heute knapp 25 E/ha). Trotz der baulichen Entwicklung in diesem Zeitraum konnte die Abnahme der Einwohnerdichte nicht aufgefangen werden.

Die 3,6 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen ergeben ein theoretisches Fassungsvermögen von über 200 Personen (bei 60 E/ha).

Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Nutzung der Reserven jedoch ausschliesslich im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet "Im Boden" (ca. 70 E/ha) zu erreichen sein. Dies ist nachvollziehbar. Auf der anderen Seite scheint die tatsächlich erreichbare Einwohnerdichte 2040 mit gesamthaft 25–29 E/ha sehr tief. Zudem liegt diese sogar weit unter der geforderten Bestandsdichte von 40 E/ha.

Die Aktivierung der inneren Reserven soll wie bisher durch Beratung und Begleitung von Bauwilligen erfolgen. Gemäss den Bestimmungen beruht dies jedoch weitgehend auf Freiwilligkeit. Zudem muss sich die Gemeinde bei Uneinigkeit in jedem Einzelfall alleinig auf die Planungsgrundsätze (§ 3 BNO) und – soweit vorhanden – auf den Richtwert zur Ausnützung (§§ 7 und 30 BNO) stützen.

§ 31 BNO erlaubt in den Wohnzonen A und B und der Spezialzone Bachaue bei Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten eine Erhöhung der Ausnutzung. Damit wird eine weitere Innenentwicklungsmassnahme zur Erhöhung der Einwohnerdichte festgelegt. Die Abschätzung der Einwohnerdichte im Planungsbericht wurden hinsichtlich der möglichen Wirkung von § 31 BNO nicht aktualisiert. Wie in Kapitel 4.2.4 des Planungsberichts ausgeführt, erschöpfen sich damit aber die in Hellikon vertretbaren Massnahmen zur Erhöhung der Einwohnerdichte. Entsprechend können die getroffenen Massnahmen trotz fehlender Aktualisierung der Zahlen und der erwarteten nur geringen Erhöhung der Einwohnerdichte im konkreten Einzelfall Hellikon als vertretbar angesehen werden.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte heute knapp 25 E/ha. Der gemäss RP anzustrebende Wert beträgt 40 E/ha.

Das bis 2040 aktivierbare Innenentwicklungspotenzial wird von der Gemeinde plausibel auf knapp 45 Einwohnerinnen und Einwohner (E) geschätzt.

Die Einwohnerdichte hat in den letzten Jahren stetig abgenommen. Grosse Teile des Siedlungsgebiets sind von grossvolumigen Bauvolumen geprägt. Die Belegungsdichten sind kleiner als zwei Personen pro Wohnung und die Wohnfläche pro Kopf übersteigt 70 m². Dies lässt erhebliche innere Nutzungsreserven vermuten. Die vorerwähnte Bestimmung in § 31 BNO kann mithelfen, diese inneren Nutzungsreserven zu aktivieren.

Auszonungen [A]

Gemäss Kapitel 5.2.4 und Anhang A des Planungsberichts hat die Gemeinde gestützt auf Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) die Bauzonen umfassend überprüft. Sie sieht gestützt darauf mögliche Flächen zur Auszonung vor. Im Planungsbericht sind die Ergebnisse und Begründungen dargelegt.

Die Gemeinde zont etwas mehr als 1 ha der Wohn- und Mischzonen aus. Weitere Flächen werden aus ortsbaulichen Überlegungen einer Grünzone zugewiesen (vgl. Ziffer 3.3.5). Diese Massnahmen sind entsprechend den gesetzlichen und richtplanerischen Vorgaben begründet.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Hellikon beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde gegen 1'000 Personen (davon rund 90 E ausserhalb dieser Zonen). Dieses mit sehr tiefen Einwohnerdichten berechnete Fassungsvermögen liegt über dem Planwert 2040 von 890 E.

Es wird eine Steigerung der Einwohnerdichte von 25 auf rund 27 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Hellikon ist ungenügend hinsichtlich der Richtplanvorgaben aber im Kontext vertretbar. Das erwartete Bevölkerungswachstum dürfte realistisch angenommen sein.

In Anbetracht der Bestrebungen der Gemeinde, eine rechtskonforme Bauzonendimensionierung herbeizuführen und unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als vertretbar beurteilt.

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

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Bedarf an reinen Arbeitszonen. Alle ansässigen Betriebe befinden sich in den Mischzonen, in denen die Gewerbenutzung zulässig ist. Zudem erachtet die Gemeinde eine Arbeitszone nicht mit den erhöhten Anforderungen des Ortsbilds von nationaler Bedeutung vereinbar. Dies ist sachgerecht.

Gemäss dem Planungsbericht (Kapitel 4.3) verfügt die Gemeinde über ausreichend Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Dies ist sachgerecht.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die Gemeinde sieht rund 1,3 ha zur Auszonung vor. Die im Planungsbericht enthaltenen Darlegungen sind sachgerecht.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

Einzonungen

Die Gemeinde sieht mit Ausnahme von Arrondierungen keine Einzonungen vor. Dies ist sachgerecht.

Wichtigste Umzonungen

Sägerei

Trotz intensiver Bemühungen, ist es der Gemeinde bislang nicht gelungen, alle offenen Fragen hinsichtlich der künftigen Zonierung zu klären (Planungsbericht, Kapitel 4.2.2). Entsprechend wird das Gebiet "Sagi" aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeklammert.

Es gilt weiterhin die bisherige Zonierung. Die beigebrachten Ausführungen hinsichtlich einer nachgelagerten Betrachtung und Bearbeitung der Spezialzone Sägerei sind nachvollziehbar.

Kernzone

Die Kernzone wird in eine Dorfkernzone 1 und 2 sowie in die Spezialzone Bachaue aufgeteilt. Die Zonenabgrenzungen werden punktuell den Gegebenheiten angepasst. Die damit verfolgte Zielsetzung und die Abgrenzungen sind nachvollziehbar.

Arrondierungen

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

Diese erfüllen die Voraussetzungen (insbesondere Flächen Fall c) Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck und Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Wichtige Grün- und historische Gartenräume sowie Freihaltebereiche werden den Grünzonen zugewiesen. So werden für das Ortsbild und das Lokalklima bedeutende Grünstrukturen gesichert.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein- /ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben LWAG
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+ 0,72 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2	-1,46 ha	-1,46 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-0,74 ha	-1,46 ha	0,00 ha FFF

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

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag gestützt auf die überprüfte Liste beim Steueramt erfolgen.

Die Gemeinde verzichtet auf eine mögliche Erhöhung des Abgabesatzes.

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

Ohne Einzonungen ist keine konkrete Baupflicht zu verfügen. Jedoch hat die Gemeinde gemäss § 28i Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) die Möglichkeit, für bereits eingezonte Grundstücke eine Frist für die Überbauung festzulegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt.

3.3.5 Siedlungsqualität

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

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

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzziele des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass es bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung in nachgelagerten Verfahren – bei gleichzeitiger Erfüllung einer Bundesaufgabe – unter Umständen zu einer Direktanwendung der Erhaltungsziele des ISOS kommt. Das bedeutet, dass eine Interessenabwägung im Falle eines schweren beziehungsweise nicht nur geringfügigen Eingriffs nur bei Vorliegen gleicher oder höherwertiger nationaler Interessen zulässig ist.

Das Thema wird in Kapitel 4.1 des Planungsberichts sachgerecht abgehandelt. Folgerichtig wird in den empfindlichsten Gebieten eine fachlich versierte Beurteilung gewährleistet. Darüber hinaus wird

das REL als Grundlage bei der Beurteilung von Bauvorhaben verpflichtend in den Vorschriften der BNO verankert.

Die fachliche versierte Beurteilung kann für kleinere Bauvorhaben gemäss der Formulierung in der BNO ausgesetzt werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbilds ist auch bei kleineren Vorhaben nicht auszuschliessen. Zur rechtssicheren Anwendung wird folgender Zusatz in der Bestimmung empfohlen: "Bei kleineren *nicht ortsbildrelevanten* Bauvorhaben kann auf eine Beurteilung verzichtet werden." (**Wichtiger Hinweis**)

Bei einer fachlich versierten Beurteilung ist eine konstante Praxis und die Kompetenz in den Disziplinen Architektur, Ortsbau und Freiraum wichtig. Eine Fachkommission böte den Vorteil, dass durch unterschiedliche Sichtweisen im Fachgremium eine differenziertere und somit auch beständigere Praxis entwickelt werden könnte. Dies sichert die rechtsgleiche und rechtssichere Handhabung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Der Gemeinde wird daher für die fachlich versierte Beurteilung gemäss § 52 BNO empfohlen, eine ständige Fachkommission einzusetzen. Die Ergänzung einer rechtlichen Grundlage für das Einsetzen einer Fachkommission in der BNO wäre von Vorteil. (**Hinweis**)

Gemäss § 31 BNO soll auch in der Spezialzone Bachaue die Innenentwicklung gefördert werden. Dies steht im Widerspruch zum Zonenzweck gemäss § 14 Abs. 1 BNO, den Ausführungen im REL und zu den im Zusammenhang mit der ISOS-Umsetzung im Kapitel 4.1 des Planungsberichts erläuterten Zielsetzung der Zonenbestimmungen dieses Gebiets. § 31 BNO ist auf die Wohnzonen 1 und 2 zu beschränken. (**Vorbehalt**)

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Das Gebiet "Im Boden" wird künftig den Dorfeingang prägen. Es ist für das Ortsbild von nationaler Bedeutung von zentraler Bedeutung. Als Basis für den Gestaltungsplan (GP) ist ein qualitätsförderndes Verfahren durchzuführen. Sowohl die Pflicht für einen GP als auch für ein qualitätsförderndes Verfahren sind sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Es sind sämtliche Objekte aus dem 2020 aktualisierten Bauinventar als kommunale Substanzschutzobjekte und Kulturobjekte umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Ausen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

In Kapitel 3.4 des Planungsberichts finden sich Ausführungen zum Thema der Hitzeminderung. Auf diesbezüglich konkrete Bestimmungen in der BNO wurde jedoch verzichtet. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

In den Planungsunterlagen wird erwähnt, dass auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr verzichtet wird. Ergänzt wird dies mit der Aussage, dass in der Gemeinde langsam gefahren werde und sich

die Gemeinde bemüht, die Sicherheit für Schulkinder zu erhöhen. Die Ausführungen über die Abstimmung von Siedlung und Verkehr (vgl. § 4 Abs. 2 BauV) sind sehr kurz, aber vertretbar.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Gestützt auf die vorangehenden Erwägungen handelt es sich bei den Auszonungen nicht um FFF. Die Planung in der vorliegenden Form hat somit eine Zunahme von 1,2 ha m² übriges Landwirtschaftsgebiet zur Folge. Dies ist sachgerecht.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.4.3 Naturschutz zonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Sämtliche bisherigen Naturschutz zonen und -objekte von kommunaler Bedeutung wurden sachgerecht übernommen. Durch Neuaufnahme von verschiedenen Schutzobjekten wird darüber hinaus der Verarmung der Landschaft und Biotopstrukturen entgegengewirkt, was begrüsst wird. Sie stellen wichtige Verbindungselemente dar.

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) gemäss RP und die Trockenwiesen von nationaler Bedeutung (TWW) sind durch Zuweisung in Naturschutz zonen vollständig gesichert.

Die beiden TWW "Zelg" (TWW-Objekt-Nr. 4612 und 4614) werden der Naturschutzzone "Magerwiese" zugewiesen. Das ist sachgerecht. Beim TWW "Eich" fehlt diese Bezeichnung des Naturschutz zonen-Typs im Kulturlandplan (KLP) und der BNO. Das ist nachzuholen. (**wichtiger Hinweis**)

Beim TWW "Zelg" (TWW-Objekt-Nr. 4612) überlagert eine Teilfläche mit der Bauzone. Die Schutzflächenbilanz ist insgesamt jedoch klar positiv, da der Perimeter des Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung weit mehr Flächen 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. Diese Haltung wird auch vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) in ihrer Stellungnahme vom 14. April 2023 gestützt: "Mit dem Einbezug von Alternativflächen (innerhalb der Naturschutzzone) in das nationale Inventar im Rahmen der laufenden Pilotrevision könne diese Überlapung wie im KLP dargestellt gelöst werden."

Die Nährstoffpufferzonen um das NkB "Walledal" / TWW "Zelg" sind im KLP als überlagerte Schutz zonen festgelegt. Für die anderen Naturschutzgebiete von kantonaler und nationaler Bedeutung wurde kein Nährstoffpufferbedarf ausgewiesen und folglich keine Nährstoffpufferzone ausgeschieden. Das ist sachgerecht.

In § 20 BNO wurden die Schutzbestimmungen zu den Pufferzonen gemäss Empfehlung nur teilweise ergänzt. Der 5. Absatz mit den zonenspezifischen Nutzungseinschränkungen für den Pufferzonentyp "Nährstoffpufferzone" wurde nicht übernommen und ist zu ergänzen (vgl. Ziffer 3.6). Auch im Kulturlandplan ist die Bezeichnung des Pufferzonentyps zu präzisieren (**Vorbehalte**).

Die Nutzungsplanung tangiert Landschaften, Naturdenkmäler, Biotope oder Moorlandschaften von nationaler Bedeutung beziehungsweise das BAFU wurde zu den Planentwürfen angehört. Die Abteilung Raumentwicklung hat deshalb dem BAFU den Genehmigungsentscheid mitzuteilen (Art. 27 Abs. 2 und 3 NHV¹). (**Wichtiger Hinweis**)

¹ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz

3.4.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden vollständig und sachgerecht als Landschaftsschutzzonen umgesetzt.

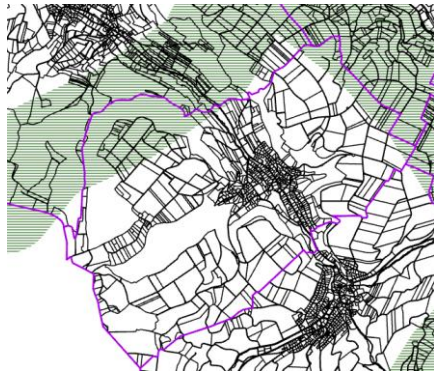
Wildtierkorridor

In der Nutzungsplanung ist die Durchgängigkeit der überregionalen Ausbreitungsachsen mit geeigneten Schutzmassnahmen zu sichern. In der Gemeinde Hellikon erfolgt dies durch Zuweisung als Landschaftsschutzzone mit entsprechenden Bestimmungen in der BNO. Das ist sachgerecht.

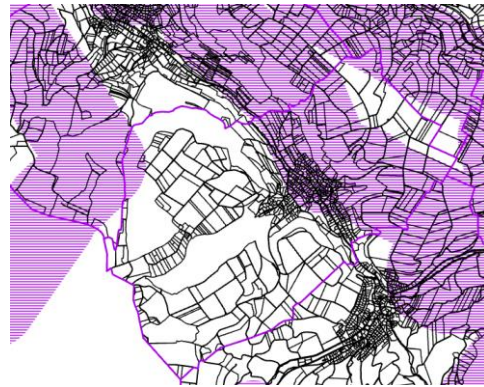
In der laufenden Richtplanrevision (Abschluss voraussichtlich Ende 2025) wird aufgrund neuester Erkenntnisse eine Lageverschiebung der überregionalen Ausbreitungsachse vorgesehen (s. Abbildungen unten). Es wäre zu begrüßen, wenn die neue Achsenführung bereits in der laufenden Revision der Nutzungsplanung in den KLP übernommen und § 19 Abs. 5 entsprechend angepasst würde.

(wichtiger Hinweis)

Lage der überregionalen Ausbreitungsachsen gemäss rechtskräftigem RP (grüne Fläche)



Lage der überregionalen Ausbreitungsachsen in laufender Richtplanrevision (violette Flächen)



3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer

In den Nutzungsplänen (NP) werden sämtliche Gewässer, sowohl die offen fliessenden als eingedolt laufenden, als Orientierungsinhalt vollständig und sachgerecht dargestellt.

Gewässerraum

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

Die Gewässerräume werden bei allen Gewässern sachgerecht im Bauzonen- und im Kulturlandplan umgesetzt.

Gemäss Kapitel 5.5 des Planungsberichts ist der Sagikanal dicht bestockt und von ökologischer Bedeutung. Im KLP wird jedoch kein Gewässerraum festgelegt, was zu korrigieren ist. Entsprechend ist dieser auch im Bauzonenplan orientierend nachzutragen. **(Vorbehalt)**

Grundwasser

Die Schutzzonen der Quellwasserfassungen "Felsen" und "Moosmatt" wurden im Jahr 2014 überarbeitet und verfügt. Sie sind in den Plangrundlagen sachgerecht dargestellt.

Die Gemeinde liegt teilweise über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu beachtlichen baulichen Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 GSchV²). Dies ist bei der Nutzungsplanung, beim Erwerb von Grundstücken und bei Bauprojekten zu beachten. Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung, was zur direkten Anwendung des ISOS führt (**Hinweis**).

3.5.2 Hochwassergefahren

Bauzonen

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell sachgerecht um. Im Jahr 2019 wurden diverse Hochwasserschutzbauten entlang des Möhlinbachs fertiggestellt. Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde in der Zwischenzeit revidiert und berücksichtigt nun die erstellten Hochwasserschutzmassnahmen. Die korrekt festgelegten Gefahrenzonen basieren darauf.

Kulturland

In der Gemeinde Hellikon ist das Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzone entlang des Möhlinbachs von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt. Die Gemeinde legt entsprechend eine sachgerechte überlagerte Freihaltezone Hochwasser im KLP fest.

3.5.3 Wald

Waldareal

Die rechtskräftigen Waldgrenzen gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und den Kulturlandplan übernommen.

Naturschutzzone und -Objekte im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss RP wurden im KLP vollständig als "Naturschutzzone im Wald" umgesetzt.

Die Weiher im Wald und geschützte Waldränder wurden im KLP sachgerecht eingetragen.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]).

Bei den geringfügigen Korrekturen der bestehenden Bauzone muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Störfallvorsorge

Der Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung streift den nördlichsten Zipfel der Bauzone nur knapp. Es ist nicht mit einer Veränderung der Störfallsituation zu rechnen.

Energie

Zum Thema Energieeffizienz werden sachgerechte Festlegungen in der BNO getroffen.

² Gewässerschutzverordnung

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Die mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehenen Änderungen erfordern keine altlastenrechtlichen Massnahmen der belasteten Standorte.

3.5.5 Archäologie

Die "Archäologischen Fundstellen" werden durch übergeordnetes, kantonales Recht geregelt. Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS³-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch). Auch ohne Eintrag in den NP bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz [KG]).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege sowie die Wanderwege sind korrekt dargestellt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

In der BNO wird an verschiedenen Stellen von den Dorfkernezonen A und B anstelle der Dorfkernezonen 1 und 2 gesprochen, bitte bereinigen. (**Vorbehalt**)

Einzelne BNO-Bestimmungen

- § 8 Die zwingende Fachbegutachtung sollte in der Bestimmung selbst festgehalten werden, da es sich um eine massgebende Bedingung handelt. Wenigstens ist jedoch auf § 52 BNO hinzuweisen. (**wichtiger Hinweis**)
- § 14 Abs. 4 Da in der Dorfkernezonen keine Gebäudeabstände definiert sind, ist diese Vorschrift weder praktikabel noch wird damit die für das Unterdorf wichtige "Aussicht" gemäss REL gesichert. Bitte konkretisieren. (**wichtiger Hinweis**)
- § 18 Die Genehmigungsfassung stimmt nicht mit der synoptischen Fassung überein, bitte prüfen und die Genehmigungsfassung der synoptischen Fassung angleichen. (**Vorbehalt**)
Da die synoptische Fassung rechtskonformer ist, bezieht sich nachfolgende Beurteilung der Bestimmungen in § 18 BNO auf dies Synoptische Fassung. (**wichtiger Hinweis**)
- § 18 Abs. 2 Das Mulchen ist in der Aufzählung der nicht zulässigen Massnahmen zwingend zu ergänzen, weil NkB und TWW betroffen sind. (**Vorbehalt**)
- § 18 Abs. 7 "Grossvieh" ist zwingend durch "Rindvieh" zu ersetzen, weil NkB betroffen sind. (**Vorbehalt**)
Für die Naturschutzzone "Neulig" sollten das Schutzziel und die Zielarten sowie die grundeigentümerverbindliche Bewirtschaftung und Nutzungseinschränkungen konkretisiert werden. (**wichtiger Hinweis**)

³ Aargauisches Geografisches Informationssystem

§ 19 Abs. 5 Die Gebietsnamen sind anzupassen, sofern die Gemeinde die zukünftige Lage der überregionalen Ausbreitungsachse in der laufenden Nutzungsplanungsrevision übernimmt (vgl. Ziffer 3.4.4). (**wichtiger Hinweis**)

§ 20 Es fehlen die zonenspezifischen Nutzungseinschränkungen für den Pufferzonentyp "Nährstoffpufferzone" (vgl. Ziffer 3.4.3). (**Vorbehalt**)

Formulierungsvorschlag:

⁵ Folgende Pufferzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung	Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Nährstoffpuffer	NPu	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahem Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzendes Naturschutzgebiet	Extensiv genutzte Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen pro Jahr, Schnittgut nach Mahd abführen, kein Dürrfutter-Obligatorium, keine Dauerweide, keine Zufütterung, Weideunterstände und Tränkestellen möglichst ausserhalb der Pufferzonen platzieren.

§ 31 Vgl. Ziffer 3.3.5 (**Vorbehalt**)

§ 58 Wenn die Bestimmungen zuerst aufgehoben werden, können sie nicht durch Abs. 2 wieder in Kraft gesetzt werden. Die Bestimmung ist in Abs. 1 so zu formulieren, dass die Vorgaben für das Gebiet Sagerei gar nicht erst aufgehoben werden. Sodann kann auf Abs. 2 verzichtet werden. (**Vorbehalt**)

Im Übrigen sind die Bestimmungen sachgerecht und rechtskonform.

3.7 Verschiedenes und Formelles

Im Kulturlandplan sind innerhalb des von der Genehmigung ausgenommenen Bereiches neue Festlegungen eingetragen, was sich widerspricht. Bitte Bereinigen. (**Vorbehalt**)

Weshalb die standortgebundenen Bauten des Reservoirs und die Zuwegung auf Parzelle 464 als Landwirtschaftszone innerhalb der Naturschutzzone festgelegt werden, ist nicht nachvollziehbar. Bitte prüfen und bereinigen. (**wichtiger Hinweis**)

Fachlich ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Abgrenzungen der mit der Planung umzusetzenden Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung als orientierender Inhalt im KLP aufgenommen wurden. Zudem soll in der laufenden Richtplan-Revision die Abgrenzung des NkB "Walledal" der Biodiversitätsförderfläche angepasst werden, was zu Differenzen führen wird. Es wird empfohlen, die Abgrenzungslinien aus dem KLP zu streichen. (**wichtiger Hinweis**)

Auf mehreren Gewässerabschnitten wird die überlagernde Gewässerraumzone zugleich auf kommunalen Wunsch vom Orientierungsinhalt der Bachbestockung überlagert. Dies beeinträchtigt die Lesbarkeit der verbindlichen Gewässerraumzone im KLP erheblich. Bitte eine verbesserte Darstellung prüfen. (**wichtiger Hinweis**)

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an NP mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Corinne Stauffiger
Sektionsleiterin



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter