



Kanton Aargau
Gemeinde Hellikon

Stand vom: 24.06.2024

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Abschliessende Kantonale Vorprüfung

Auswertung der fachlichen Stellungnahme (3. Vorprüfung)

Bearbeitung

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

Oliver Tschudin, Petra Brodmann

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

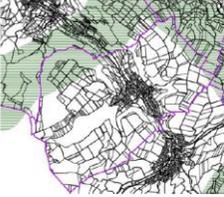
24. Juni 2024

Ablauf der abschliessenden Vorprüfung

Das überarbeitete Dossier zur Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Hellikon wurde im Herbst 2023 zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 30. April 2024 liegt die fachliche Stellungnahme des Kantons vor. Diese enthält noch verschiedene Vorbehalte und Hinweise, zu welchen nachfolgend Stellung genommen wird.

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
1.	3.3.5 Siedlungsqualität	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)	§ 52 Abs. 1: <i>Bei Bauvorhaben in den Dorfkernzonen 1 und 2 sowie der Spezialzone Bachaue holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine fachlich versierte Beurteilung ein. Für kleinere Bauvorhaben kann auf eine Beurteilung verzichtet werden.</i> <i>Die Anpassung ist sinnvoll.</i> Ergänzung des § 52: <i>«Bei kleineren nicht ortsbildrelevanten Bauvorhaben kann auf eine Beurteilung verzichtet werden.»</i>	Wie vorgeschlagen übernehmen.
2.	3.3.5 Siedlungsqualität	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)	Dieser Hinweis kam bereits in der 2. Vorprüfung und wurde diskutiert. Damals kam die Kommission zum Schluss, dass sie keine Ergänzung der BNO möchten, da das Einsetzen einer Fachkommission nicht notwendig erscheint und die kommunale Praxis sich gut bewährt. Der Vorschlag des Kantons erscheint aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Eine Aufnahme in der BNO kann künftig hilfreich sein und muss noch keine direkten Auswirkungen auf die heutige Praxis haben. Der Entscheid liegt bei der Gemeinde.	Belassen und nicht übernehmen.

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
3.	3.3.5 Siedlungsqualität	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)	<p>§ 14: Die Spezialzone Bachaue dient dem Schutz der Durchgrünung sowie der Wahrung der Sichtbezüge zwischen Hauptstrasse und Möhlinbach.</p> <p>§ 31: Werden in der Spezialzone Bachaue oder den Wohnzonen A und B auf einem Grundstück pro Wohneinheit durchschnittlich weniger als 330 m² anrechenbare Grundstücksfläche konsumiert, erhöht sich die zulässige Ausnutzungsziffer um 15%. Die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV sind sinngemäss anzuwenden.</p> <p>Im Sinne von § 14 ist eine Beschränkung der Baukuben sinnvoll. Hellikon kennt die Wohnzonen A und B. Die Wohnzonen 1 und 2 gibt es nicht.</p> <p>Die Bachaue wurde damals in den Paragraphen aufgenommen, da sie anders wie die Dorfkernzonen eine AZ hat und sich dieser Bonus auf die AZ bezieht. Auf den Nutzungsbonus für die Bachaue kann jedoch auch verzichtet werden, da wie der Kanton feststellt, hier keine Verdichtung gewünscht ist.</p> <p>Bachaue aus § 31 streichen.</p>	Wie vorgeschlagen übernehmen.
4.	3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland	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 Naturschutzzonen-Typs im Kulturlandplan (KLP) und der BNO. Das ist nachzuholen. (wichtiger Hinweis).	<p>Ist NkB 119 neu ein TWW? → Nein</p> <p>Gibt es ein Verzeichnis der TWW? → im Anhang BNO</p> <p>Anpassen des KLP und der BNO.</p> <p>Bezeichnung wird in KLP ergänzt.</p>	Wie vorgeschlagen übernehmen.

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
5.	3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland	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) .	Siehe Nr. 17	
6.	3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland	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 NHV). (Wichtiger Hinweis)	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
7.	3.4.4 Überlagerte Zonen im Kulturland Wildtierkorridor	In der laufenden Richtplanrevision (Abschluss voraussichtlich Ende 2025) wird aufgrund neuester Erkenntnisse eine Lageverschiebung der überregionalen Ausbreitungsachse vorgesehen (s. Abbildung 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)	Auf vorauseilenden Gehorsam ist zu verzichten. Keine Anpassung.	Kenntnisnahme. Keine Anpassung.
		Lage der überregionalen Ausbreitungsachsen gemäss rechtskräftigem RP (grüne Fläche)	Lage der überregionalen Ausbreitungsachsen in laufender Richtplanrevision (violette Flächen)	
				

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
8.	3.5.1 Gewässerschutz Gewässerraum	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)	<p>Planungsbericht Seite 59:</p> <p>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).</p> <p>Was im Planungsbericht steht, wurde im Kulturlandplan nicht vollzogen.</p> <p>Aufgrund der Planbeständigkeit wurde der Gewässerraum im Bereich der Sagi weggelassen (auch ausserhalb Baugebiet). Die Idee war, dass der Gewässerraum für den Kanal als Ganzes festgelegt werden sollte.</p> <p>Aufgrund der Rückmeldung des Kantons und da der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone vorgegeben ist, kann dieser trotzdem bereits festgelegt werden.</p> <p>KLP anpassen und Gewässerraum festlegen.</p>	Wie vorgeschlagen übernehmen.

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
9.	3.5.1 Gewässerschutz Grundwasser	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).	Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme.
10.	3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	In der BNO wird an verschiedenen Stellen von den Dorfkernezonen A und B anstelle der Dorfkernezonen 1 und 2 gesprochen, bitte bereinigen. (Vorbehalt)	BNO §46 Absatz 1 anpassen. § 46 wird angepasst.	Wie vorgeschlagen übernehmen.
11.	3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <i>Einzelne BNO-Bestimmungen</i>	§ 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)	§ 8 Abs. 8: Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. § 52 Abs. 1: Bei Bauvorhaben in den Dorfkernezonen 1 und 2 sowie der Spezialzone Bachaue holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft eine fachlich versierte Beurteilung ein. Für kleinere Bauvorhaben kann auf eine Beurteilung verzichtet werden. Der Hinweis des Kantons erscheint sinnvoll. Verweis auf § 52 im § 8 aufnehmen: <i>«Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung (vgl. § 52 Abs. 1 BNO).»</i>	Wie vorgeschlagen übernehmen.

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
12.	3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <i>Einzelne BNO-Bestimmungen</i>	§ 14 Abs. 4 Da in der Dorfkernzone 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)	§ 14 Abs. 4: Gebäude sind mit einem grösseren Abstand als in den Dorfkernzonen üblich zu erstellen. Ergänzung mit "zur Sicherung des Grünraums für die sehr dichte Bebauung nördlich der Hauptstrasse, der Besonnung der Gebäude nördlich der Strasse und wahrt die für das Ortsbild wichtigen Sichtbeziehungen zwischen Dorf und Bach." Aufnahme Ergänzungsvorschlag Peter Hufschmid	Wie vorgeschlagen übernehmen.
13.	3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <i>Einzelne BNO-Bestimmungen</i>	§ 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 in Reinversion BNO anpassen.	Wie vorgeschlagen übernehmen.
14.	3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <i>Einzelne BNO-Bestimmungen</i>	§ 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. 2: Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen. Mulchen in Abs. 2 ergänzen.	Wie vorgeschlagen übernehmen.

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
15.	<p>3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <i>Einzelne BNO-Bestimmungen</i></p>	<p>§ 18 Abs. 7 "Grossvieh" ist zwingend durch "Rindvieh" zu ersetzen, weil NkB betroffen sind. (Vorbehalt)</p> <p>Für die Naturschutzzone "Neulig" sollten das Schutzziel und die Zielarten sowie die grundeigentümerverbindliche Bewirtschaftung und Nutzungseinschränkungen konkretisiert werden. (wichtiger Hinweis)</p>	<p>BNO § 18 Absatz 7: Heu- und Emdschnitt, nur Herbstweide mit Grossvieh.</p> <p>Bei Anpassung ist das Thema mit Andy Hasler aufzunehmen.</p> <p>Vorschlag da Vorbehalt: Anpassung § 18 Abs. 7 zu «Rindvieh»</p> <p>BNO § 18 Absatz 7: Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Ansprüchen der Zielarten. Planungsbericht Seite 36: Dieses Konzept ist zwingender Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung bzw. des Kulturlandplanes.» (Technischer Bericht, Sanierung Deponie Neulig, KSL Ingenieure, 2019)</p> <p>Erweiterung mit: "... gemäss Unterhaltskonzept (Technischer Bericht, Sanierung Deponie Neulig, KSL Ingenieure, 2019)</p> <p>Aus unserer Sicht ist der Paragraph klar genug formuliert und verweist auf die Zielarten. Keine Anpassung.</p>	<p>Wie vorgeschlagen übernehmen.</p>

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
16.	<p>3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <i>Einzelne BNO-Bestimmungen</i></p>	<p>§ 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)</p>	<p>§ 19 Abs. 5: In den Gebieten «Dellenboden/Neulig» und «Tegerfeld/Ebnet/Hellikerberg» sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden.</p> <p>Dellenboden heisst im KLP Dellebode Neulig gibt es im KLP nicht Tegerfeld heisst im KLP Dägerfeld Hellikerberg gibt es KLP nicht</p> <p>Die Bezeichnungen müssen im Kulturlandplan auffindbar sein.</p> <p>Bezeichnungen anpassen.</p>	<p>Es sind die gleichen Begriffe in KLP und BNO zu verwenden.</p>
17.	<p>3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <i>Einzelne BNO-Bestimmungen</i></p>	<p>§ 20 Es fehlen die zonenspezifischen Nutzungseinschränkungen für den Pufferzonentyp "Nährstoffpufferzone" (vgl. Ziffer 3.4.3). (Vorbehalt) Formulierungsvorschlag: ⁵ Folgende Pufferzonen werden ausgeschieden:</p>	<p>BNO § 20: 1 Pufferzonen bezwecken Naturschutzgebiete vor Beeinträchtigungen (oder schädlichen Einflüssen) aus dem Umfeld zu schützen. 2 Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Abs. 1 zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel (Einzelstockbehandlung möglich), Düngen und Mulchen nicht gestattet.</p>	<p>Paragrafen zusammenführen. Wiederholungen und Widersprüche vermeiden.</p>

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 Dauerveide, keine Zufütterung, Weideunterstände und Tränkestellen möglichst ausserhalb der Pufferzonen platzieren.

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
			<p>3 Bauten und Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Funktion als Pufferzone können bewilligt werden.</p> <p>4 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde beziehungsweise dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.</p> <p>Der Textvorschlag ist teilweise redundant zu den Absätzen 1 bis 4.</p> <p>Vorschlag: Präzisierung der Absätze 1 bis 4 mit dem Inhalt des Textvorschlags oder Ersatz der Absätze 1 bis 4 mit dem Textvorschlag und Erweiterung des Textvorschlags.</p> <p>Umsetzung gemäss Vorschlag.</p>	
18.	3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	§ 31 Vgl. Ziffer 3.3.5 (Vorbehalt)	Siehe Nr. 3	
19.	3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) <i>Einzelne BNO-Bestimmungen</i>	§ 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)	Umsetzung gemäss Feedback Kanton. Formulierung anpassen	Wie vorgeschlagen übernehmen.

Nr.	Themenbereich	Fachliche Stellungnahme Kanton	Rückmeldung Peter Hufschmid Stellungnahme PLANAR	Entscheid Steuerungsgruppe
20.	3.7 Verschiedenes und Formelles	Im Kulturlandplan sind innerhalb des von der Genehmigung ausgenommenen Bereiches neue Festlegungen eingetragen, was sich widerspricht. Bitte Bereinigen. (Vorbehalt)	Wird angepasst.	Wie vorgeschlagen übernehmen.
21.	3.7 Verschiedenes und Formelles	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)	Das Gebäude und die Strasse haben keinen ökologischen Wert und sind keine Naturschutzzone und haben damit keinen Schutzwert. Keine Anpassung.	Kenntnisnahme. Keine Anpassung.
22.	3.7 Verschiedenes und Formelles	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)	Diese wurde auf Wunsch des Kantons so umgesetzt. Abgrenzung wird aus Orientierungsinhalt gelöscht.	Wie vorgeschlagen übernehmen.
23.	3.7 Verschiedenes und Formelles	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)	Signatur kann angepasst werden.	Wie vorgeschlagen übernehmen.