



**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Gesamtrevision Nutzungsplanung Hellikon

Info-Veranstaltung

20. Oktober 2025

Inhalt

- Warum ist die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wichtig?
- Beispiele Umsetzungsthemen Hellikon
 - Bauzonendimensionierung
 - Natur- und Landschaftsschutz
 - Ortsbild und ISOS in der BNO
- Zusammenfassung
- Planungspflicht und Selbstbestimmung
- Wie geht es weiter?
- Fragen

Warum ist die Nutzungsplanungsrevision wichtig?

Eine Nutzungsplanung **muss verlässlich sein**, weil sie:

- öffentliche und nachbarliche Interessen sichert,
- wertbestimmend für das Eigentum ist,
- Grundlage für jegliche Investitionen bildet und
- die rechtliche Basis für Baubewilligungen und Streitigkeiten bildet.

Warum ist die Nutzungsplanungsrevision wichtig?

Nutzungsplanung Hellikon:

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan stammen aus dem Jahr 1995

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde im Jahr 2010 erlassen

Seither haben sich die massgebenden **Rechtsgrundlagen erheblich geändert**

Bundesebene

Raumplanungsgesetzgebung

Gewässerschutzgesetzgebung

Umweltschutzgesetzgebung ...

... und viele weitere Rechtsgrundlagen

Kantonsebene

Baugesetzgebung

Waldgesetzgebung

Kantonaler Richtplan ...

Warum ist die Nutzungsplanungsrevision wichtig?

Umsetzungsdefizite in Hellikon sind u.a.:

Raumplanungsgesetzgebung

- Innenentwicklung
- Bauzonendimensionierung
- Solar-/Energieanlagen
- Etc.

Gewässerschutzgesetzgebung

- Insbesondere Gewässerraum
- Hochwasserschutz
- Etc.

Umweltschutzgesetzgebung

- Antennenanlagen
- Energieplanung
- Abwasser
- Etc.

Baugesetzgebung

- Messweisen (IVHB)
- Kommunale Regelungsmöglichkeiten
- Übernahme ehem. kommunaler Bestimmungen in die Bauverordnung
- Etc.

Waldgesetzgebung

- Waldgrenzen
- Freizeitnutzungsmöglichkeiten
- Etc.

Kantonaler Richtplan (1996/2011)

- Umsetzung fehlt weitgehend ...!!!

Warum ist die Nutzungsplanungsrevision wichtig?

Darüber hinaus bestehen diverse Umsetzungsverpflichtungen, Beispiele:

- Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG (2008): [...] Nutzungspläne rechtzeitig erstellt werden, spätestens jedoch acht Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes vorliegen.
- § 13 Abs. 1 ff BauG: Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne [...]; Vorhaben mit wesentlichen Auswirkungen [...] bedürfen einer besonderen Grundlage in einem Nutzungsplan; Die Gemeinden zeigen auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern [...] Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist; Sie legen die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Vorschriften in der Nutzungsplanung fest.
- Übergangsbestimmungen GSchV: [...] *legen den Gewässerraum [...] bis zum **31. Dezember 2018** fest.*
- § 30a Abs. 1 BauG: *Die Gemeinden passen innert einer Frist von **fünf Jahren** den allgemeinen Nutzungsplan an, wenn er den Richtplan ^(1996/2011) verletzt.*
- § 64 Abs.1 BauV: Die Gemeinden passen ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens **zehn Jahre** nach Inkraftsetzung ⁽²⁰¹⁰⁾ dieser Verordnung an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB an.

Beispiele Umsetzungsthemen Hellikon

➤ Bauzonendimensionierung

Massgebend ist Art. 15 RPG:

- ¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.
 - ² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. [...]
- Hellikon hatte Ende 2024 insgesamt 37,5 ha Bauzonen, davon sind 3,6 ha unbebaute Wohn- und Mischzonenreserven.
 - Gemäss kantonalen Berechnung fänden in diesen Bauzonen rund 1'200 Einwohner platz.
 - Gemäss der massgebenden Planungsannahme Richtplan leben in 15 Jahren 890 Einwohner in Hellikon, was eine Differenz von rund 300 Einwohnern ergibt.
 - Die Bauzone von Hellikon ist rechnerisch damit um knapp 3 ha zu gross dimensioniert und muss entsprechend Art. 15 Abs. 2 RPG reduziert werden.

Die zu beschliessende Vorlage sieht nur eine Reduktion um 0,4 ha vor, wobei auch ca. 1,8 ha zusätzliche Grünzone geschaffen werden. Es werden somit nur 2,2 ha statt 3 ha reduziert.

Beispiele Umsetzungsthemen Hellikon

➤ Natur- und Landschaftsschutz

Massgebend sind der Richtplan und die Bundesverordnungen:

Richtplan L 2.3 (LkB), L 2.5 (NkB), u.a.m.: Die Gemeinden stellen den grundeigentumsverbindlichen Schutz [...] in der Nutzungsplanung sicher

Art. 9 TWWV (2010): Schutzmassnahmen nach müssen innert zehn Jahren nach Aufnahme der Objekte getroffen werden. [...]

- Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind noch nicht umgesetzt. Ohne deren Umsetzung und Bezeichnung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte können keine landwirtschaftlichen Neubauten in diesen Bereichen bewilligt werden.
- Die Umsetzung der bisher ebenfalls nicht festgelegten Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung schützen die Eigentümerschaften vor Rückbau- oder Wiederherstellungsverpflichtungen z.B. aufgrund falscher Bewirtschaftung.
- Die im Bundesinventar aufgenommenen Objekte sind in Hellikon noch nicht aufgenommen. Eigentümerschaften müssen durch die Aufnahme im Nutzungsplan Kenntnis über die Bundesvorgaben erhalten. Auch hier gilt das vorgenannte zum Schutz der Eigentümerschaften.

Beispiele Umsetzungsthemen Hellikon

➤ Ortsbild und ISOS in der BNO

Massgebend sind der Richtplan:

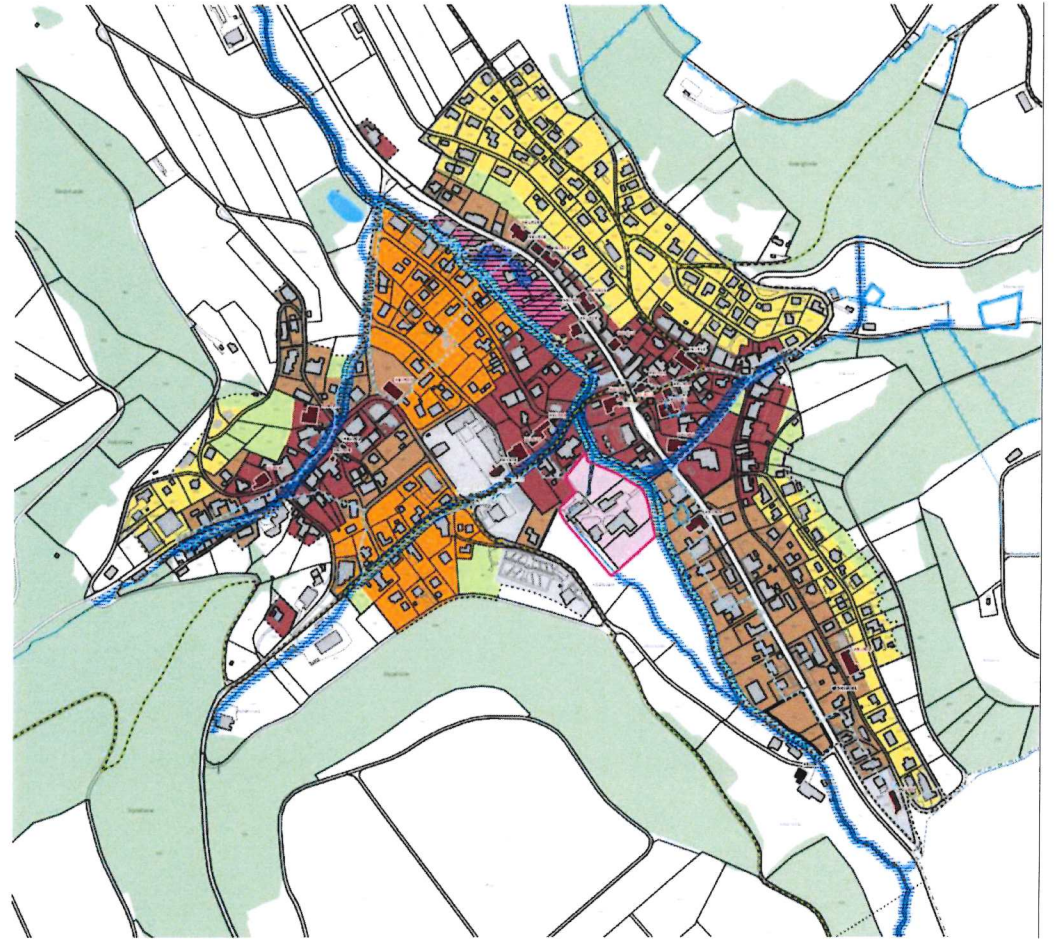
Richtplan S 1.1 und S 1.5 u.a.m.: Die Gemeinden sorgen [...] für eine gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, [...]) / Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene und rechtssichere Umsetzung der Ziele des ISOS [...]

- Hellikon hat im Rahmen der Nutzungsplanung das ISOS-Inventar überprüft und nachgewiesen, dass dieses in vielen Ortsteilbereichen nicht mehr den Gegebenheiten entspricht.
- Gestützt auf diese Interessenabwägung soll die bisherige Kernzone mit Abbruchverbot aufgeteilt werden. Gut die Hälfte der Kernzone soll neu der Dorfkernzone 2 zugewiesen werden, in der die bauliche Erneuerung und Entwicklung ermöglicht wird.
- Die Nutzungsplanvorlage setzt das ISOS sachgerecht in der Nutzungsplanung um. Die neuen Nutzungsplanvorgaben bringen wesentliche Erleichterungen sowie Planungs- und Investitionssicherheit. Die Einzelfallbetrachtung im Baubewilligungsverfahren entfällt weitestgehend.

Zusammenfassung

- Die bisherige Nutzungsplanung ist nicht rechtsicher, jedes Baugesuch ist aufgrund der nicht aktuellen Planung anfechtbar.
- Zu strikte Zonen oder die fehlende Umsetzung neuer Vorgaben kann aktuell Investitionen und Neubauten verhindern.
- Die neue Nutzungsplanung würde die Entwicklung und Investitionen fördern.
- Durch die erfolgten Interessenabwägungen wurde das maximal mögliche zu Gunsten der Gemeindeentwicklung mit der Planung festgeschrieben.
- Dem überkantonalen Standard angepasste klare verlässliche Vorgaben vereinfachen die Planung.

Zeitgemässe Grundlage schaffen



Planungspflicht

Die Planungspflicht ist im kantonalen Baugesetz grundsätzlich festgeschrieben. Weitere Rechtsgrundlagen verlangen eine periodische Aktualisierung der kommunalen Nutzungsplanung (vgl. Folie 6).

Was passiert, wenn eine Gemeinde Ihrer Planungspflicht nicht nachkommt?

§ 14 Ersatzvornahme

¹ Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zum Erlass oder zur Änderung von Nutzungsplänen trotz Aufforderung nicht innert angemessener Frist nach, so legt der Regierungsrat die notwendigen Pläne öffentlich auf. Der Grosse Rat beschliesst über diese an Stelle der Gemeinde. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Raumentwicklung.

Selbstbestimmung der Gemeinde

Die Gemeindeversammlung hat die Vorlage

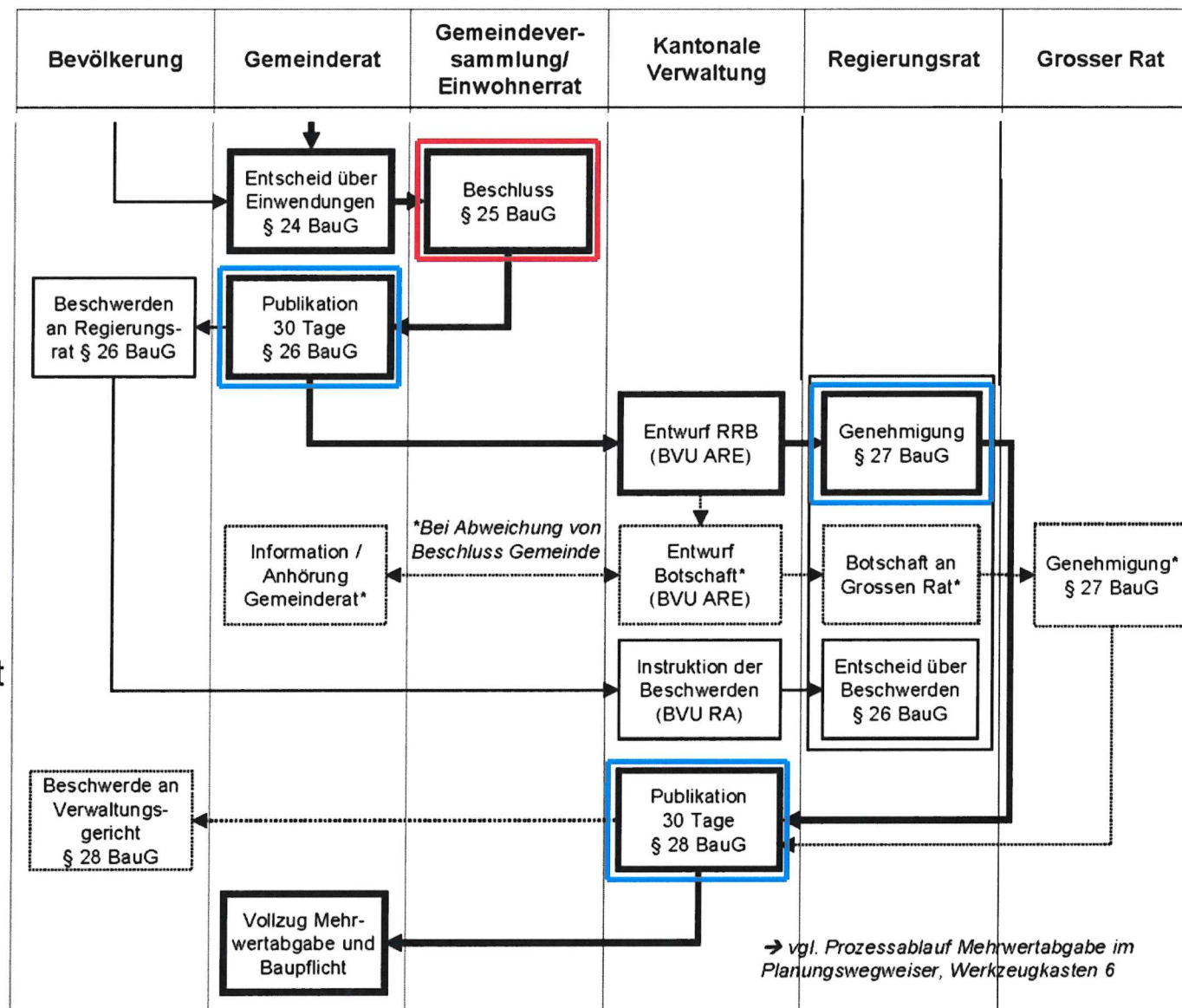
- bereits zweimal nicht beschlossen.
- Sie hat keine Planungsaufträge formuliert.
- Es bleibt für den Kanton unklar, was an der vorliegenden Planung die Einwohnenden dazu veranlasst, die Planung nicht zu beschliessen.

Zur Wahrung der Selbstbestimmung und zur Vermeidung einer Ersatzvornahme hat die Abteilung Raumentwicklung dem Gemeinderat empfohlen die Gesamtrevision der BNO erneut der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Wie geht es weiter?

Beschlussfassung EWG

- Evtl. Referendumsfrist nach Gemeindegesetz
- Publikation Beschluss mit Beschwerdemöglichkeit
- Genehmigung Regierungsrat
- Publikation Genehmigung mit Beschwerdemöglichkeit



Wie geht es weiter?

Ablehnung EWG

- Evtl. Referendumsfrist nach Gemeindegesetz
- Die ARE muss dem Regierungsrat die Ersatzvornahme beantragen
- Das Weitere ergibt sich aus § 14 Abs. 1 BauG
- Die Kosten für die Ersatzvornahme sind von der Gemeinde zu tragen.

§ 14 Ersatzvornahme

¹ Kommt eine Gemeinde ihrer Pflicht zum Erlass oder zur Änderung von Nutzungsplänen trotz Aufforderung nicht innert angemessener Frist nach, so legt der Regierungsrat die notwendigen Pläne öffentlich auf. Der Grosse Rat beschliesst über diese an Stelle der Gemeinde. Im Übrigen gelten sinngemäss die Vorschriften über das Verfahren bei der kommunalen Raumentwicklung.

Fragen?

Danke