



## Protokoll des Gemeinderates Hellikon vom 27. Januar 2026

Gemeinderat Hellikon  
4316 Hellikon

061 871 01 61  
gemeindeverwaltung@hellikon.ch

---

|          |                |                                                                                                                  |
|----------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6</b> | <b>B1.7.2.</b> | <b>Bau- und Zonenreglement, Zonenplan<br/>Erlass von Planungszonen - Gesamtrevision Nutzungsplanung Hellikon</b> |
|----------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

### Sachverhalt

1. Aufgrund der Ausgangslage im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Hellikon (zum dritten Mal vollständige Ablehnung an der Einwohnergemeinde-Gemeindeversammlung vom 28. November 2025) ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf für die Gemeinde und den Kanton.
2. Der Regierungsrat des Kantons Aargau begrüsst die aktuelle enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde, damit zeitnah eine rechtskonforme Nutzungsplanung beschlossen werden kann, die für die weitere Gemeindeentwicklung in den nächsten Jahren eine zweckmässige Basis schafft.
3. Als erste Massnahme muss sichergestellt werden, dass aufgrund der Verzögerung der Nutzungsplanung keine unumkehrbaren Tatbestände geschaffen werden und der Planungsspielraum erhalten bleibt. Gemäss Anordnung des Regierungsrats ist die Handlungsfähigkeit durch den Erlass einer Planungszone mittels Verfügung sicherzustellen. Die Liste der Parzellen, für die eine Planungszone erlassen werden müssen, wurde dem Gemeinderat schriftlich zugestellt.
4. Die Gemeindeautonomie bei der Revision von Nutzungsplanungen erlaubt es Gemeinden, im Rahmen der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetze, ihre Siedlungsentwicklung (Bauzonen, Kulturland) eigenständig zu gestalten. Sie besitzen eine erhebliche Entscheidungsfreiheit, müssen jedoch übergeordnete Planungsvorgaben einhalten.
5. Der Gemeinderat Hellikon begrüsst daher ebenfalls die aktuelle enge Zusammenarbeit mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU), welche eine Ersatzvornahme seitens Regierungsrates verhindern soll (Frist bis 31. Juli 2027).
6. Es liegt auch im Interesse der Gemeinde, dass keine Ersatzvornahme notwendig wird und der Gemeinderat im Rahmen seiner Gemeindeautonomie die Gesamtrevision Nutzungsplanung Hellikon innert Frist bereinigen und abschliessen kann.
7. Die Mitwirkung und der Einbezug der Bevölkerung ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen. Andreas Hasler (Gemeindeammann) hat deshalb sämtliche betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der zu vollziehenden Planungszonen vorab mündlich informiert und bedankt sich für den wertvollen Austausch im Rahmen der Gespräche.

## Erwägungen

1. Gestützt auf Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und gestützt auf Art. 29 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) beschliesst der Gemeinderat der Erlass von Planungszone über die Parzellen 43, 124, 125, 292, 302, 303, 304, 305, 357, 359, 386, 392, 552 und 948
2. Eine Planungszone kann nur angeordnet werden, wenn Vorbereitungsarbeiten für den Erlass oder die Änderung eines Nutzungsplans im Gang sind (Art. 29 Abs. 1 Satz 1 BauG; Art. 27 Abs. 1 Satz 1 RPG). Die Anordnung einer Planungszone gemäss Art. 27 RPG und Art. 29 Abs. 1 BauG hat vorsorglichen Charakter und ist eine provisorische, vorläufige Planungsmassnahme, die dazu dient, den bestehenden baulichen Zustand einstweilen weitgehend unverändert zu erhalten, damit den zuständigen Planungsorganen die Planungs- und Entscheidungsfreiheit vor präjudiziellen Eingriffen der Eigentümer bewahrt wird (BGE 123 I 175, E. 4; AGVE 2006, S. 131).
3. Planungszone werden mit der öffentlichen Auflage wirksam und gelten bis zum Inkrafttreten der Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften, deren Zweck sie sichern, längstens aber 5 Jahre.
4. Der Beschluss des Gemeinderates und ein bearbeiteter Situationsplan (mit Umkreisung der betroffenen Parzellen mit schwarzer Farbe auf dem Entwurf des Bauzonenplans der Gesamtrevision Nutzungsplanung Hellikon vom 14. März 2025 [1:2'500]) werden am 05. Februar 2026 publiziert und liegen vom 06. Februar 2026 bis 09. März 2026 öffentlich auf.
5. Der Erlass der Planungszone ist sowohl im amtlichen Publikationsorgan (fricktal.info) als auch im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.
6. Nach Bundesrecht und kantonalem Recht ist die Anordnung der Plansicherungsmassnahme nur für genau bezeichnete Gebiete zulässig. Die Planungszone wirkt sich auf das Grundeigentum aus und muss daher parzellenscharf angeordnet werden. Sie darf nur diejenigen Parzellen betreffen, für welche ein von der geltenden Ordnung abweichendes Planungsziel sich manifestiert. Diese Voraussetzungen ergeben sich aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip, welches für die Einschränkungen der Eigentumsgarantie immer beachtet werden muss. Nicht zulässig ist eine flächendeckende Planungszone über das gesamte Baugebiet. Dies wäre unverhältnismässig und geht über das hinaus, was zur Erreichung des Sicherungszieles in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich wäre (VGE IV/21 vom 23.05.2002, BE.2001.00100-K4, E. 2.d.dd).  
  
⇒ Der Gemeinderat hat die Planungszone lediglich auf die betroffenen Parzellen, die laut Anordnung des Kantons Aargau sich gemäss Planungsstand abschliessende Vorprüfung zur Auszonung in Frage kommen, nämlich 43, 124, 125, 292, 302, 303, 304, 305, 357, 359, 386, 392, 552 und 948 beschlossen.
7. Die Anordnung einer Planungszone schränkt die aus der Eigentumsgarantie von Art. 2 BV einflussenden Rechte ein. Diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar, sofern sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist.
8. Die gesetzliche Grundlage findet sich zunächst in Art. 27 RPG, welcher direkt anwendbar ist, sowie Art. 29 Abs. 1 BauG. Das öffentliche Interesse an einer Planungszone liegt in deren Zweck selber. Die Verhältnismässigkeit des Gemeinderats-Entscheids leitet sich aus Erwägung Punkt 6 ab.

9. Die Gemeinden sind gemäss Art. 15 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet, ihre Bauzonen beziehungsweise das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre (Planungshorizont) abgedeckt wird. Eine konsequente Umsetzung von Art. 15 RPG durch die Gemeinden (Planungsträgerin) und den Kanton (Genehmigungsinstanz) wird vom Bundesgericht wiederholt bekräftigt, sie gilt als rechtlich geboten.

## Entscheid

1. Gestützt auf Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und gestützt auf Art. 29 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) beschliesst der Gemeinderat die Planungszonen über die Parzellen 43, 124, 125, 292, 302, 303, 304, 305, 357, 359, 386, 392, 552 und 948.
2. Der Beschluss des Gemeinderates und ein Situationsplan werden am 05. Februar 2026 publiziert und liegen vom 06. Februar 2026 bis 09. März 2026 öffentlich auf.
3. Der Erlass der Planungszone ist sowohl im amtlichen Publikationsorgan (fricktal.info) als auch im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Festlegung von Planungszonen kann innert der Auflagefrist von 30 Tagen bei der anordnenden Behörde Einsprache erhoben werden. Allfällige Einsprachen sind schriftlich einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Einsprachen und Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung.

Protokollauszug an

- Alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Planungszonen (Einschreiben)
- Regierungsrat, Regierungsgebäude, 5001 Aarau
- Kreisplaner Christian Brodmann (per E-Mail)
- Akten

### GEMEINDERAT HELLIKON

Andreas Hasler, Gemeindeammann

Edoardo Carrico, Gemeindeschreiber