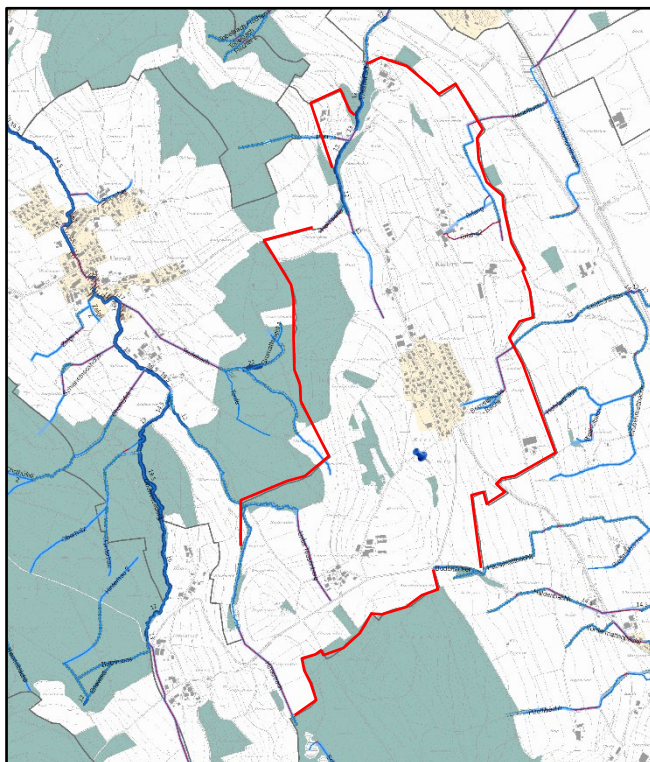
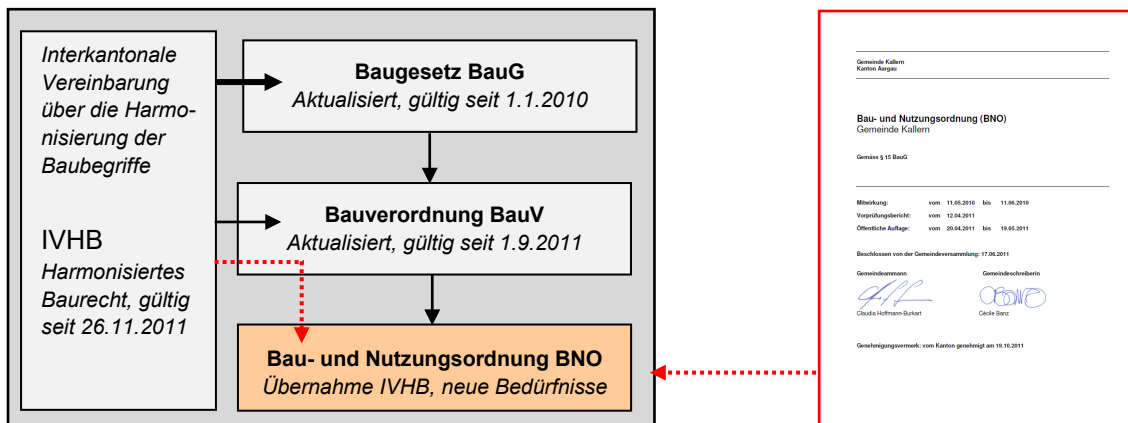


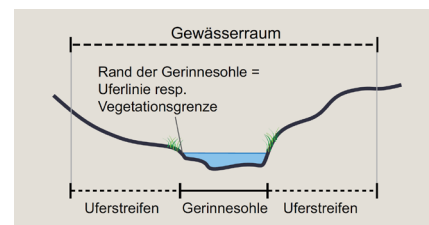


Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

- Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
- Festlegung der Gewässerräume
- Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan
- Aufhebung Gestaltungsplan Hinterbühl - Haldenacker / Ruchmatten
- Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan Hinterbühl



Ausschnitt Bachkataster



Schematische Darstellung Begriffe zur Umsetzung Gewässerraum

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Planungsstand zu Beginn der Teilrevision	1
1.3	Wichtigste rechtliche Grundlagen für Teilrevision	1
2	Vorgehen / Projektorganisation / Planungsablauf	2
2.1	Planungsorganisation	2
2.2	Ablauf Nutzungsplanung	2
3	Themenschwerpunkte	3
3.1	Umsetzung Gewässerräume	3
3.1.1	Grundlagen	3
3.1.2	Festlegung der Gewässerräume	4
3.1.3	Umsetzung Gewässerräume in der Teilrevision	7
3.1.4	Bestockung innerhalb Gewässerraum	8
3.1.5	Deponie Höll – Umlegung Heuelbach	8
3.2	Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO	8
3.2.1	Allgemeine Hinweise	8
3.2.2	Analyse bisherige Grundmasse in BNO Kallern	9
3.2.3	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Kallern	9
3.3	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO	12
3.4	Digitale Neuerfassung der Pläne	13
3.4.1	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
3.4.2	Neue Waldfestlegung	14
3.4.3	Schutzzone Nr. 18	14
3.4.4	Grenzregulierung Gebiet Hellbrunn	14
3.4.5	Kantonsstrassenparzellen	15
3.4.6	Grundwasserschutzzonen	15
4	Verfahrensschritte	16
4.1	Mitwirkung der Bevölkerung	16
4.2	Kantonale Vorprüfung	16
4.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	16
4.4	Beschlussfassung / Genehmigung	16

Anhänge

- A1 Themenplan "Differenz zwischen den bisher in der Nutzungsplanung ausgeschiedenen Waldflächen und der neuen Waldfeststellung" 1: 9'000 vom 19.02.2021

1 Vorbemerkungen

1.1 Einleitung

Die rechtskräftige Allgemeine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Kallern wurde am 19. Oktober 2011 vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt. Obwohl der Planungshorizont von 15 Jahren noch nicht erreicht ist, ist eine Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung BNO nötig, weil

- die im kantonalen Recht (BauG / BauV) eingeführten Begriffe und Messweisen aus der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt bzw. integriert werden müssen. Gemäss § 64 BauV *passen die Gemeinden ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung der kantonalen Bauverordnung, dies bedeutet bis am 1. September 2021, an die neuen Baubegriffe und Messweisen an.*
- gestützt auf Art. 36a des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes die Gewässerräume in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festgelegt werden müssen. Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung sind die Gewässerräume bis spätestens Ende 2018 festzulegen.

Der aktuelle Bauzonen- und Kulturlandplan basiert auf dem Übersichtplan 1:5'000 mit generalisierter Darstellung. Er wird digital neu erfasst, das heisst auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst.

Gleichzeitig sollen mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung der Kommunale Überbauungsplan Hinterbühl aus dem Jahr 1978 und der Gestaltungsplan Hinterbühl - Haldenacker / Ruchmatten aus dem Jahr 2002 aufgehoben werden, da diese beiden Sondernutzungspläne keine im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke mehr verfolgen.

Diese Teilrevision der Nutzungsplanung konzentriert sich auf die erwähnten, klar abgegrenzten Themen, um dem Grundsatz der Rechtsbeständigkeit in ausreichendem Masse Rechnung zu tragen und um im aktuellen Zeitpunkt keine neuerliche Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland auszulösen.

1.2 Planungsstand zu Beginn der Teilrevision

Die Teilrevision geht von folgenden Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus:

Nutzungsplanung	Beschluss ¹⁾	Genehmigung Kanton ²⁾
Bauzonen- und Kulturlandplan 1:5000	17. Juni 2011	19. Oktober 2011
Bau- und Nutzungsordnung BNO	17. Juni 2011	19. Oktober 2011

¹⁾ Gemeindeversammlung / ²⁾ Regierungsrat

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde im Jahre 2011 genehmigt. Mit Ausnahme der in dieser Teiländerung vorgesehenen Anpassungen bleibt die Nutzungsplanung bestehen.

1.3 Wichtigste rechtliche Grundlagen für Teilrevision

Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, welche dieser Teilrevision der Nutzungsplanung zu Grunde liegen:

- Das kantonale Baugesetz und die zugehörige Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der aktualisierten BNO Kallern basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV, vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuscheiden. Gestützt auf Art. 36a GSchG galt bezüglich der Gewässerräume zwischenzeitlich der revidierte § 127 BauG, worin die Abstände geregelt sind. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet die Gewässerräume, welche gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) bis 2018 durch die Kantone festgelegt werden müssen, als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Damit können die Bestimmungen von § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Um eine rechtlich genügende Umsetzung zu gewährleisten, müssen deshalb die Gewässerräume in dieser Teilrevision in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegt werden.

2 Vorgehen / Projektorganisation / Planungsablauf

2.1 Planungsorganisation

Zuständige Behörde für die Durchführung der Teilrevision der Nutzungsplanung ist der Gemeinderat. Für die Ausarbeitung der Unterlagen beauftragte der Gemeinderat das Büro arcoplan klg.

Für die Beratung der Entwürfe wurde eine kleine Arbeitsgruppe eingesetzt mit Vertretungen aus dem Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem externen Planungsbüro arcoplan.

2.2 Ablauf Nutzungsplanung

0. Ausschreibung Planungsarbeiten	August 2020
1. Auftragserteilung	21. September 2021
2. Entwurf Teilrevision Nutzungsplanung: Teiländerung BNO / Bauzonen- und Kulturlandplan, Planungsbericht	Februar bis April 2021
3. Verabschiedung Entwürfe durch den Gemeinderat	Mai 2021
4. Provisorisch kantonale Vorprüfung	Juni 2021 bis Aug. 2021
5. Fachliche Stellungnahme (BVUARE.xx.xxx)	ca. Ende Aug. 2021
6. Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	Juni 2021
7. Öffentliche Information	11. Juni 2021
8. Auswertung und Bereinigung Mitwirkung / Vorprüfung	Sept. / Okt. 2021
7. Abschliessende kantonale Vorprüfung	Nov. 2021 bis Dez. 2021
9. Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG (30 Tage)	Februar 2022
10. Einwendungsverhandlungen	März 2022
11. Beschlussfassung Gemeindeversammlung	Juni 2022
12. Genehmigung Kanton	Nach Programm RR

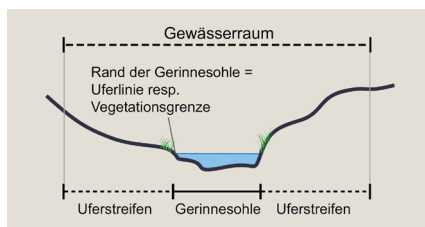
3 Themenschwerpunkte

3.1 Umsetzung Gewässerräume

3.1.1 Grundlagen

Richtplanbeschluss L1.2/1.1: Kanton und Gemeinden berücksichtigen und sichern bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Gewässerraum. Die Gemeinden legen den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung fest, der Kanton im Rahmen von Wasserbauprojekten.

§ 127 BauG ist als behördenverbindliche Vorgabe zu beachten. Er muss allerdings bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand Januar 2017

§ 127 Abs. 1 BauG

In Kallern ist von folgenden relevanten Breiten der Uferstreifen auszugehen:

- lit. b 6 m bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite.
Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
- lit. c 6 m bei eingedolten Gewässern

§ 127 Abs. 1^{bis} BauG

Für Fliessgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie

- lit. a künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,
- lit. b ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.

§ 127 Abs. 2 BauG

Die Breite des Uferstreifens wird bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab dem Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum von Bächen mit einer Gerinnesohle breiter als 2 m. In Kallern pendelt der Gewässerraum des Obnieseberg und des Wissenbächli um 2 m. Ansonsten sind alle Gewässer kleiner.

Weitere Grundlagen:

- Hinsichtlich der Besitzstandsgarantie kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.

- Allfällige Ausnahmeregelungen richten sich nach Art. 41c GSchV. Solchen werden aber im Abs. 1 enge Grenzen gesetzt: *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
 - b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
 - c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.
- Gemäss kantonaler Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet kein Gewässerraum, sondern nur der Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.
- Für Bäche mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 50 cm gilt nur der Abstand und es muss kein Gewässerraum festgelegt werden.
- Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient der Bachkataster. Die Bachverläufe wurden auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst.
- Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan symbolisch als überlagerte Zone dargestellt.

3.1.2 Festlegung der Gewässerräume

Für alle Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite wird § 127 BauG direkt angewendet. Da keine Gründe für eine Erhöhung des Gewässerraums sprechen, rechtfertigt sich diese direkte Anwendung des BauG.

Der Oberrieseberg und das Wissenbächli haben eine natürliche Gerinnesohlebreite um ca. 2 m. Diese Gewässer werden in unterschiedliche Abschnitte unterteilt, um die Breite des Gewässerraumes zu ermitteln und eine Interessenabwägung vornehmen zu können

Thema	Oberrieseberg
Zonierung / Bebauung	Der Oberrieseberg wird in folgende Abschnitte unterteilt: a. Eingedolter Abschnitt in Landwirtschaftszone; Die Bachleitung des Oberrieseberg wird zuerst auf einer Länge von ca. 850 m auf dem Gemeindegebiet von Bettwil und Sarmenstorf parallel zur Gemeindegrenze zu Kallern geführt. Ab der Oberriesenbergstrasse liegt die Bachleitung auf dem Gemeindegebiet von Kallern und führt durch den Weiler Oberriesenberg. Dieser eingedolte Abschnitt führt durch die Landwirtschaftszone. b. Offener Abschnitt durch Wald; Ab der Parzelle Nr. 340 fliesst das Gewässer offen entlang der Gemeindegrenze. Der Verlauf der Gemeindegrenze lässt darauf schliessen, dass das Gewässer als Grenze gewählt wurde. Teilweise stimmt der Verlauf des Baches jedoch nicht mehr genau mit der Gemeindegrenze überein. Dieser Abschnitt liegt gemäss der aktuellen Waldfeststellung vollständig im Waldareal. Im Vergleich zur bisherigen Waldfeststellung, welche dem rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan zu Grunde lag, wird neu auf der rechten Flusseite Richtung Kallern ein schmaler Streifen dem Wald zugeordnet.

	 <i>Ausschnitt mit neuer Waldfeststellung; hellgrün schraffiert ist der Bereich, der früher kein Wald war</i>
Fachkarte Gewässerraum	Abschnitt a: Gewässerraum nach § 127 Abs. 1 lit. c BauG für eingedolte Gewässer Abschnitt b: Natürliche Sohlenbreite 2 m bis 3.5 m / Gewässerraum 12 m bis 16 m
Sohlenbreite aktuell	Die aktuelle Sohlenbreite des Oberrniesebergs von 2 m bis 3.5 m entspricht der natürlichen Sohlenbreite.
Sohlenbreite historisch	In den Siegfriedkarten von 1940 und 1980 ist der Oberrnieseberg als einfacher Strich eingezeichnet, was auf eine relativ geringe Breite schliessen lässt. Die genaue Breite lässt sich jedoch in diesem Massstab nicht herleiten.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht um den Oberrnieseberg kein Schutzdefizit. Auch ist gemäss der Fachkarte Gewässerraum keine Revitalisierungsplanung geplant. Es sprechen somit keine Gründe für eine Erhöhung des Gewässerraums
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Abschnitt a: Da es sich um ein eingedoltes Gewässer im Kulturland handelt, wird in diesem Abschnitt kein Gewässerraum festgelegt, sondern nur ein Abstand von 6 m für Bauten und Anlagen. Dieser Abstand gilt auch für jenen Abschnitt, wo die Bachleitung auf Gemeindegebiet von Bettwil und Sarmenstorf entlang der Gemeindegrenze verläuft. Abschnitt b: Im Wald wird kein Gewässerraum festgelegt. Mit der sehr restriktiven Waldgesetzgebung ist das Gewässer bereits genügend geschützt.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Der Bach Oberrnieseberg führt eingedolt entlang des Weilers Oberrniesenberg. Die bestehenden Gebäude halten den Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m alle ein.
Interessenabwägung	Abschnitt b: Der Gewässerraum gemäss der Berechnung nach Art. 41a Abs. 2 GschV beträgt in diesem Abschnitt 12 m bis 16 m, was ein Uferstreifen von rund 5 m bis 6 m ab dem Rand der Gerinnesohle des Gewässers bedeutet. Der Waldstreifen entlang dem Oberrniesenberg hat mehrheitlich eine Breite von über 6 m. Nur in kleinen Teilbereichen ist der Waldstreifen schmaler. Da der Gewässerraum fast ausnahmslos innerhalb des Waldes liegt, wird für diesen Abschnitt ein Gewässerraum mit einer Regelbreite von 11 m festgelegt. Dies primär auch im Hinblick darauf, dass sich der Bachverlauf verändern kann. Den Interessen des Gewässers wird wie erläutert genügend Rechnung getragen. Dies insbesondere auch, weil für Bauten und Anlagen zusätzlich ein Waldabstand gilt und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bis an den Waldrand kaum möglich ist.

Thema	Wissenbächli
Zonierung / Bebauung	Das Wissenbächli verläuft zuerst teilweise eingedolt und teilweise offen durch die Landwirtschaftszone. Dann fliesst es durch Waldgebiet, wo es im Bereich Obere Höll eingedolt die Strasse unterquert.
Fachkarte Gewässerraum	Eingedolte Abschnitte: Gewässerraum nach § 127 Abs. 1 lit. c BauG für eingedolte Gewässer Offene Abschnitte im Kulturland: 11 m Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG Offene Abschnitte im Wald: Natürliche Sohlenbreite 2 m bis 2.5 m / Gewässerraum 12 m bis 13 m
Sohlenbreite aktuell	Offene Abschnitte im Kulturland: Gemäss der Fachkarte Gewässerraum beträgt die aktuelle Sohlenbreite in diesem Abschnitt 0.3 m, mit dem Korrekturfaktor von 1.5 beträgt die Sohlenbreite 0.45 m, was in etwa der effektiven Breite gemäss Eintrag im Grundbuchplan entspricht. Offene Abschnitte im Wald: Die aktuelle Sohlenbreite des Wissenbächlis von 2 m bis 2.5 m entspricht der natürlichen Sohlenbreite.
Sohlenbreite historisch	In den Siegfriedkarten von 1940 und 1980 ist das Wissenbächli immer als einfacher Strich eingezeichnet, was auf eine relativ geringe Breite schliessen lässt. Die genaue Breite lässt sich jedoch in diesem Masstab nicht herleiten.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht entlang dem Wissenbächli im Landwirtschaftsgebiet eine Hochwassergefährdung. Eine Revitalisierungsplanung ist gemäss Fachkarte Gewässerraum nicht vorgesehen.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Offene Abschnitte: Für die offenen Abschnitte wird durchgehend ein Gewässerraum von 11 m festgelegt. Eingedolte Abschnitte: Bei den eingedolten Gewässern im Kulturland, wird kein Gewässerraum festgelegt, sondern nur ein Abstand von 6 m für Bauten und Anlagen.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Nur das Gebäude Nr. 123 auf der Parzelle Nr. 530 unterschreitet den Abstand für Bauten und Anlagen leicht. Es geniesst Besitzstand nach § 68 BauG.
Interessenabwägung	Offene Abschnitte: Beim Wissenbächli handelt es sich um ein sehr kleines Gewässer, was auch schon der Name "Bächli" ausdrückt. Im Bereich des Kulturlands beträgt die Sohlenbreite effektiv rund 0.5 m. Mit einem Korrekturfaktor von 2 wegen fehlender Breitenvariabilität beträgt die natürliche Sohlenbreite, ausgehend von 0.3 m Breite gemäss Eintrag in der Fachkarte Gewässerraum, 0.6 m. Der Spielraum bis zu einer Sohlenbreite von 2 m ist somit gross, deshalb wird der Gewässerraum trotz Hochwassergefahr nicht erhöht. Ab dem Abschnitt im Wald beträgt die Sohlenbreite gemäss Fachkarte Gewässerraum 2 m bis 2.5 m. Da das immer noch sehr kleine Gewässer im Wald liegt und genügend Raum zur Verfügung hat, rechtfertigt sich auch hier ein Gewässerraum mit durchgehend 11 m. Dies hat zusätzlich den Vorteil, dass der Gewässerraum durchgehend auf dem ganzen Gemeindegebiet gleich festgelegt werden kann.

Folgende Bäche weisen eine natürliche Sohlenbreite von klar unter 2 m auf, wofür die analogen Vorgaben von § 127 BauG umgesetzt werden. Die einzelnen Abschnitte lassen sich wie folgt beschreiben:

- Hinterbach; vollständig im Kulturland, südlicher Abschnitt eingedolt, nördlicher Abschnitt ab Weiher mit natürlicher Sohlenbreite gemäss Fachkarte Gewässerraum vom 1.4 m
- Unter Niesenberg; vollständig im Kulturland und eingedolt
- Teufebach; vollständig im Kulturland, auf rund 20 m Länge offen (effektive Breite ca. 0.5 m) und auf rund 80 m Länge eingedolt

- Leutschbach / Bernetsmoosbächli; verläuft auf rund 30 m Länge innerhalb Baugebiet, restliche Abschnitte im Kulturland; oberhalb und in Waldinsel offen (natürliche Sohlenbreite gemäss Fachkarte Gewässerraum 0.75 m), unterhalb Waldinsel eingedolt
- Bifang / Heuelbach; vollständig im Kulturland, offene Abschnitte 0.45 m bis 0.75 m natürliche Gerinnesohlebreite gemäss Eintrag Fachkarte Gewässerraum, restliche Abschnitte eingedolt
- Hau; vollständig im Kulturland, effektive Breite ca. 1.2 m auf einer Länge von ca. 40 m, restlicher kurzer Abschnitt eingedolt
- Holzmatte; vollständig im Kulturland und eingedolt auf einer Länge von rund 80 m

3.1.3 Umsetzung Gewässerräume in der Teilrevision

Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen sind im Plan "**Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan 2021**" symbolisch als überlagerte Zone dargestellt. Mit den vorgenommenen Ausscheidungen der Gewässerräume wird den vorhandenen Gerinnesohlebreiten und den Grössen der Gewässer Rechnung getragen.

Alle übrigen Inhalte des rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplanes bleiben bestehen.

Die **Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kallern** wird durch die folgenden zusätzlichen Paragraphen ergänzt:

§ 15a BNO: Gewässerraumzone

- ¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Ufern bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zuständigkeit für Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
- ³ Bei offenen Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.
- ⁴ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m.

§ 15b BNO: Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

- ¹ Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerraumzonen ist in Art. 41 c GSchV geregelt, wobei folgende wichtigste Bestimmungen gelten:

- *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. *zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;*
 - b. *land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;*
 - c. *standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.*

- *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können*

3.1.4 Bestockung innerhalb Gewässerraum

Die Hecken entlang der Gewässer werden neu nicht mehr separat ausgewiesen, da mit der Umsetzung der Gewässerräume die Ufervegetation grundsätzlich geschützt wird (§ 15a Abs. 2 BNO). Teilweise liegen diese Hecken neu auch innerhalb des Waldareals, was einen separaten Schutz ebenfalls erübrigt.

Für eine bessere Planlesbarkeit werden die Hecken im Plan nicht als Änderungsinhalt dargestellt, sondern auf die materielle Änderung wird mittels allgemeiner Bemerkung im Plan hingewiesen.

Nicht mehr als geschützte Hecke dargestellt werden folgende Objektnummern: 5, 6 und 17.

3.1.5 Deponie Höll – Umlegung Heuelbach

Im Bereich Höll ist eine neue Deponiezone geplant. Der dafür nötige Richtplaneintrag ist bereits rechtskräftig. Zurzeit ist eine Teiländerung des Kulturlandplans angelaufen, um die entsprechende Deponiezone als Grundnutzung festzulegen. Die Planung wurde kürzlich zur 2. Vorprüfung bei der Abteilung für Raumentwicklung des Kantons Aargau eingereicht. Sie beinhaltet auch die Verlegung des Heuelbachs. Im Rahmen der Endgestaltung der Deponie Höll soll der Heuelbach vollständig offengelegt und in die Sekundärlandschaft integriert werden.

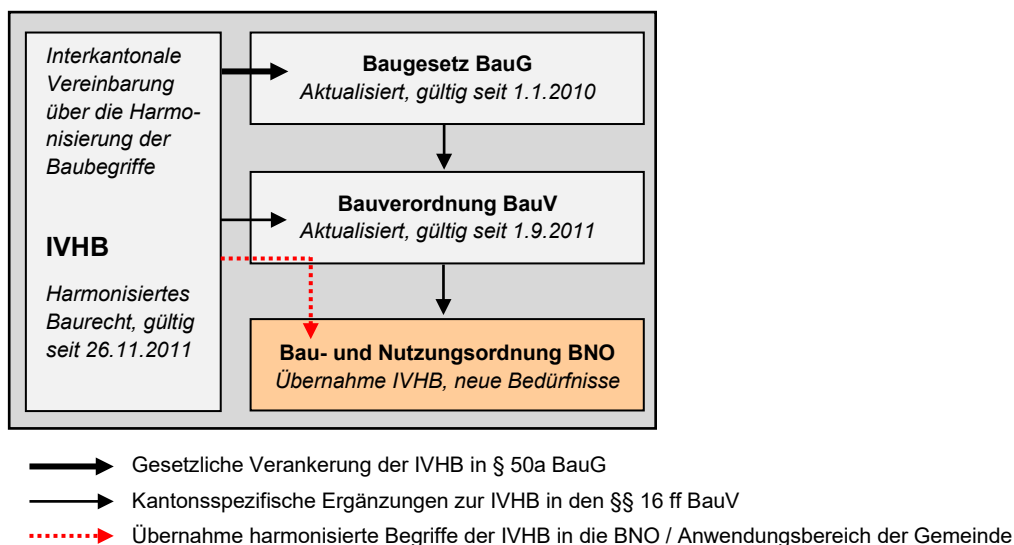
Da das Projekt noch nicht rechtskräftig ist und da es bis zur Endgestaltung noch Jahre dauert, wird der Gewässerraum des Heuelbachs in der vorliegenden Planung auf den heutigen Stand festgelegt. Spätestens nach der Endgestaltung muss dann der Gewässerraum für den Heuelbach in einem neuen Verfahren festgelegt werden.

3.2 Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO

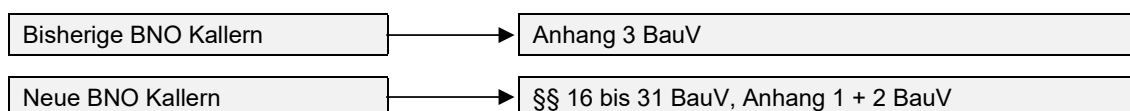
3.2.1 Allgemeine Hinweise

In der neuen BNO Kallern wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. Die Übernahme der 30 Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich, werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



Bisherige / neue BNO Kallern, Definitionen Begriffe und Messweisen in Bauverordnung:



Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer. Anstelle der Geschossflächenziffer wird die Ausnützungsziffer AZ nach bisherigem Recht beibehalten (Definition gemäss § 32 BauV).

Präzisierungen der Definitionen sind in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

3.2.2 Analyse bisherige Grundmasse in BNO Kallern

Im bisherigen § 5 BNO findet sich eine übliche Regelungsdichte mit differenzierten Grundmassen für die jeweiligen Zonen:

- Die Höhen sind über die Vollgeschosszahl sowie die Gebäude- / Firsthöhen definiert. Bezüglich der *Höhenmasse* reicht es, ein Mass für die Bemessung an der Fassade (Vollgeschoss oder neu Fassadenhöhe) und für das gesamte Volumen (neu Gesamthöhe) festzulegen.
- Die Ausnützungsziffern in den Wohnzonen W2 (0.45) und WG2 (0.45) sind eher hoch angesetzt. Dies auch unter dem Aspekt, dass Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden.
- Die Gebäudebreite wurde nicht festgelegt und kann ganz weggelassen werden.

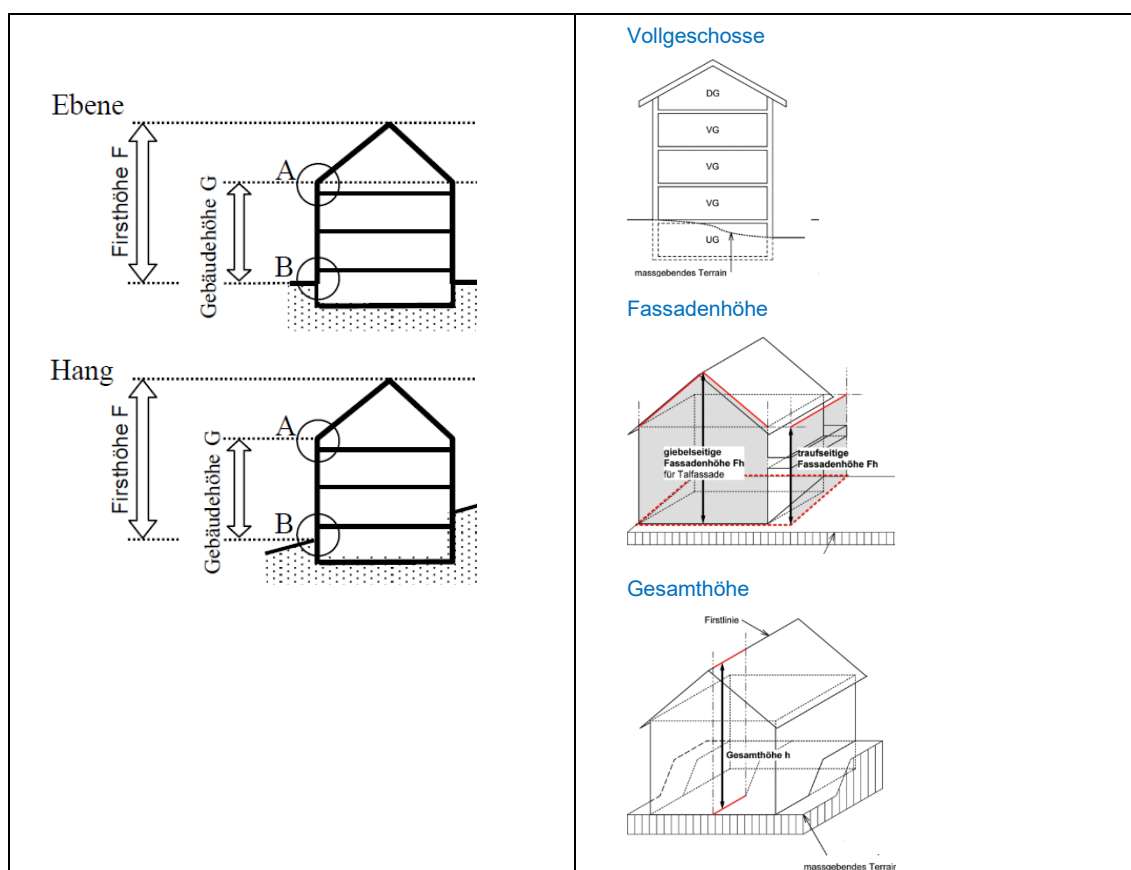
3.2.3 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Kallern

Anstelle der bisherigen Definition des *gewachsenen Terrains* gilt neu der Begriff **massgebendes Terrain**. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Anzahl Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Von den drei neu zur Auswahl stehenden Definitionen Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2) und Vollgeschosse (6.1) muss mindestens ein Höhenmass in der BNO übernommen werden. Die Begriffe werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) erfasst wird.

Grundsätzlich wäre nur ein Höhenmass möglich. Falls nur ein Höhenmass eingeführt wird, können jedoch zonentypische Qualitätsaspekte wie die Typologie zu wenig geregelt werden. Falls z.B. nur die Anzahl Vollgeschosse festgelegt wird, käme § 22 Abs. 2 BauV zur Anwendung, wonach die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen darf. Die Höhe der Dachgeschosse ergäbe sich dann aus § 24 BauV.

Die beiden Masse Gesamthöhe und Fassadenhöhe sind in der IVHB sehr offen definiert und lassen viel Spielraum für die Gestaltung (verschiedenen Arten von Bauvolumen), was sich unvorteilhaft auf die gewünschte volumetrische / architektonische Gestaltung auswirken kann. Je nachdem, welche Masse gewählt werden, werden gewisse Dachformen privilegiert oder benachteiligt. Gewisse Dachformen wie Zeltdach oder Krüppelwalmdach werden z.B. bei der Fassadenhöhe nicht erfasst. Bewusst entschieden wurde, Mansarden- und Tonnendächer nicht in Form von Dachgeschossen zuzulassen, da sie in ihrer volumetrischen Erscheinung in der Regel mindestens einem Vollgeschoss entsprechen.



Noch bestehendes Recht; Skizzen aus BNR

Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 BauV

Für die Bemessung der Höhen an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) soll neu die Vollgeschosszahl verwendet werden. Auf die Festlegung einer Fassadenhöhe wird verzichtet.

Ein wesentlicher Unterschied ist auch, dass für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses neu ein Durchschnittsmass von 80 cm gilt (vgl. Skizze zur Figur 6.2 gemäss Anhang 2 BauV), wodurch das Untergeschoss deutlich stärker herausragen kann.

Anstelle der Firsthöhe wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur Firsthöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Diese Definition kann dazu führen, dass sich der massgebende Bereich für die Gesamthöhe im Gebäudeinnern befindet.

Die bisherige und die neue Messweise für die **Höhen eines Gebäudes** sind im Folgenden schematisch einander gegenübergestellt:

Bisherige Messweise

Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Firsthöhe

	<i>Beispiel Wohnzone W2</i> Anzahl Vollgeschosse (§ 14 ABauV): - maximale Anzahl Vollgeschosse - Geschosshöhe durchschnittlich höchstens 3 m Gebäudehöhe Schrägdach (§ 12 ABauV): - ab anschliessendem Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche (oranjer Pfeil) - Die Kniestockhöhe beträgt max. 1.2 m - am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen Firsthöhe Schrägdach (§ 12 ABauV): - ab anschliessendem Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (blauer Pfeil) - am Hang wird die Firsthöhe talseitig gemessen Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV) - Untergeschosse dürfen das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1.2 m am Hang überschreiten.
--	--

Neue Messweise

Anzahl Vollgeschosse und Gesamthöhe

	<i>Beispiel Wohnzone W2</i> Anzahl Vollgeschosse (Ziffer 6.1 Anhang 1 BauV): - maximale Anzahl Vollgeschosse - Höhe beträgt durchschnittlich höchstens 3.2 m (§ 22 Abs. 2 BauV) Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV): - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV) - Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Ziffer 6.2 Anhang 1 BauV). - Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen (§ 23 BauV).
--	--

3.3 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht weiterhin der kantonalen Muster-BNO. Die Anpassungen beschränken sich weitgehend auf die Integration des harmonisierten Baurechts. Die wichtigsten *materiellen Änderungen* beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§§	Thema	Erläuterungen
5	Bauzonen	- Höhenmasse; anstelle der Firsthöhe die Gesamthöhe eingeführt (vgl. Kapitel 3.2.2). Auf die Gebäudehöhe resp. Fassadenhöhe wird ganz verzichtet. - Auf die Spalte "Gebäudebreite" wird verzichtet. Es wurden bisher bereits keine konkreten Masse festgelegt. - Auch die Spalte "Signatur" wird verzichtet, da diese nicht nötig ist. - Die Masse werden wie bisher belassen, dadurch werden leicht höhere Bauten möglich.
6 / 7	Wohnzone W2 / W3	- Festlegung Dachform analog der Praxis der Gemeinde
8	Zone für öffentliche Bauten / Anlagen	- Auf die Festlegung einer max. Gebäudehöhe von 10 m wird in dieser Bestimmung verzichtet. Bereits durch die festgelegte Gesamthöhe in § 5 BNO wird die Höhe begrenzt.
9	Landwirtschaftszone	- Der Abs. 1 wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst.
10	Bauten in Landwirtschaftszone	- Verschiedene Anpassungen auf die Begriffe der IVHB.
	Uferschutzzone	- Die bisherige § 15 zur Uferschutzzone wird aufgehoben. Der Schutz der Ufer ist neu mit den Bestimmungen zum Gewässerraum abgedeckt.
15a	Gewässerraum	- Infolge der Umsetzung der Gewässerräume wird dieser Paragraph neu aufgenommen (vergl. Kapitel 3.1.3).
15b	Abstände Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	- Infolge der Umsetzung der Gewässerräume wird dieser Paragraph zur Abstandsregelung neu aufgenommen (vergl. Kapitel 3.1.3)
21	Geschützte Naturobjekte	- Die Spalte "Bezeichnung im Plan" wurde gelöscht, da diese nicht zwingend notwendig ist.
23	Kulturobjekt, Findling	- Die Bezeichnung Erziehungsdepartement wurde aktualisiert auf Departement, Bildung, Kultur und Sport
28	Gewerbe	- Anpassung an kantonale Muster-BNO.
28a	Verkaufsflächen	- Dieser Paragraph wird zur Definition der Nettoladenfläche neu aufgenommen.
29	Geschosse	- Abs. 2 kann gestrichen werden; es gilt § 24 BauV
30	Abstand gegenüber Kulturland	- Differenzierung Abstand zum Kulturland zwischen Hauptbauten grösser als 40 m ² Gebäudefläche (4 m) sowie Klein- / Anbauten und unterirdische Bauten / Unterniveaubauten (2 m). Ziel: Siedlungsrand optisch sanft gestalten.
31a	Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen	- Einführung neuer Artikel. Um mehr Grünflächen zu erreichen, soll es erleichtert werden, Parkplätze, Böschungen, Einfriedigungen und Stützmauern angrenzend an Gemeindestrassen zu erstellen.
32	Benützung von Privateigentum	- Abs. 2 streichen; dieser ist teilweise in § 110 BauG geregelt.
34	Energiesparmassnahmen	- Abs. 2 und 3 streichen, da in § 36 BauV übergeordnet geregelt.
35	Erneuerbare Energien	- Abs. 2 streichen, da neu übergeordnet geregelt in Art. 18a RPG und § 49a BauV
37	Raummasse, Fenstergrößen	- Verschiedene formelle Anpassungen auf die Begriffe der IVHB / BauV.

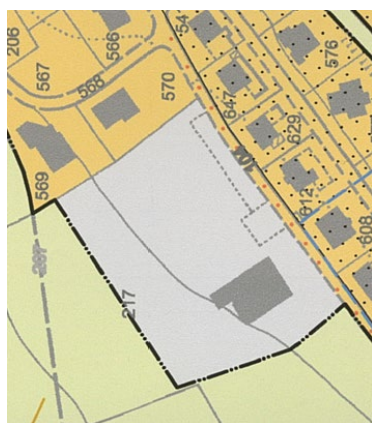
§§	Thema	Erläuterungen
42a	Dachgestaltung	- Ergänzung bezüglich Dachaufbauten und Dachflächenfenster. Sie haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Dacheinschnitte sind bei einwandfreier Gestaltung bis zur Hälfte der Fassadenlänge möglich (bessere Nutzbarkeit, jedoch ansprechende Unterordnung von Dachaufbauten). - Vorgaben zur Materialisierung und Farbgebung der Dächer in Analogie zum Gestaltungsplan Langmatt II (§ 11 Abs. 2 SNV) aufgenommen.
55	Aufhebung des bisherigen Rechts	- Abs 1^{bis} neu einfügen, die vorliegende Teilrevision tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die unveränderten Bestimmungen bleiben wie bisher bestehen. - Abs 1^{ter} neu eingefügt, in welchem der kommunale Überbauungsplan Hinterbühl vom 31.10.1978 aufgehoben wird (alle Strassen realisiert, Baulinien mit Regelabstand machen keinen Sinn mehr, für Sichtzonen gelten baugesetzliche Bestimmungen). - Abs 1^{ter} neu eingefügt, in welchem der Gestaltungsplan Hinterbühl – Haldenacker / Ruchmatten vom 20.02.2002 aufgehoben wird (alle Strassen realisiert, Baulinien mit Regelabstand machen keinen Sinn mehr, für Sichtzonen gelten baugesetzliche Bestimmungen, Freihaltebereich mit Grundwasserschutzzone gesichert).

3.4 Digitale Neuerfassung der Pläne

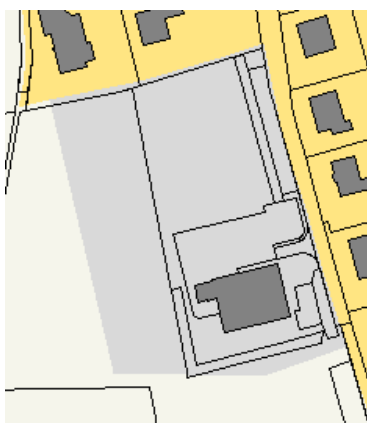
Der bisherige Bauzonen- und Kulturlandplan ist digital noch nicht parzellenscharf erfasst. Dies wurde neu angepasst. Im Rahmen dieser Anpassung wurde überprüft, ob die Abgrenzung der Zonen überall klar nachvollziehbar ist. Wo dies nicht der Fall ist, wurde der Plan ergänzt resp. wurden teilweise auch minime Änderungen vorgenommen.

3.4.1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

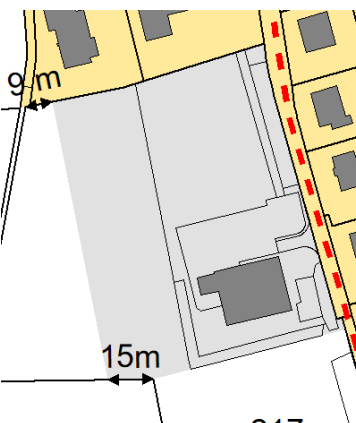
Die Abgrenzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist aus dem rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan nicht eindeutig erkennbar, da die Bauzonengrenze weder entlang der Parzellengrenzen verläuft noch vermasst ist. Neu wurde die Abgrenzung leicht verschoben, so dass die Zonengrenze mit dem Böschungsfuss südlich des Schulhauses übereinstimmt und auf die Parzellierung ausgerichtet ist. Ebenfalls wurde die Abgrenzung vermasst, so dass diese genau nachvollzogen werden kann. Die Arrondierung erfolgt flächengleich, so dass die Fläche der OeBa wie bisher 0.71 ha beträgt.



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan (nicht Nordausgerichtet)



Bisherige OeBa hinterlegt mit neuen AV-Daten



Neue Abgrenzung OeBa mit Vermessung

3.4.2 Neue Waldfestlegung

Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Kanton Aargau feste, statische Waldgrenzen. Die öffentliche Auflage des Waldgrenzenplans wurde am 30. September 2019 abgeschlossen. Die Waldgrenzen sind somit rechtskräftig (mit Ausnahme von Waldgrenzen, zu denen Einsprachen eingegangen sind).

Die Waldgrenzen des rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplans von Kallern stimmen nicht mit den neu rechtskräftigen statischen Waldgrenzen überein. Dies wurde angepasst. Die Änderungen sind im Themenplan "Differenz zwischen den bisher in der Nutzungsplanung ausgeschiedenen Waldflächen und der neuen Waldfeststellung" dargestellt (Anhang 1).

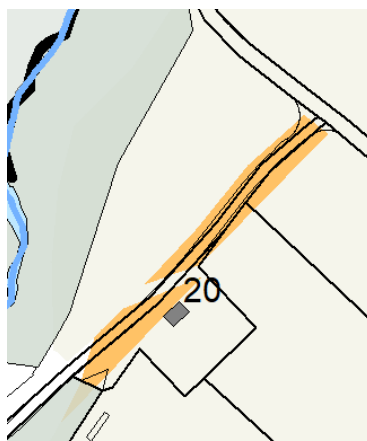
3.4.3 Schutzzone Nr. 18

Die Schutzzone Nr. 18 (Magere Böschung im Bereich des Reservoirs Höll bzw. Oberhöll) wird so angepasst, dass sie nicht in der Strasse liegt und ungefähr der bisherigen Ausdehnung entspricht.

Die Aufteilung in zwei Flächen wird aufgehoben, da diese im Gelände nicht als sinnvoll erachtet wird. Ebenfalls wurde die Zone auf die neue Waldausscheidung angepasst.



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan (nicht Nordausgerichtet)



Bisherige Abgrenzung hinterlegt mit neuen AV-Daten



Neue Abgrenzung mit Vermessung

3.4.4 Grenzregulierung Gebiet Hellbrunn

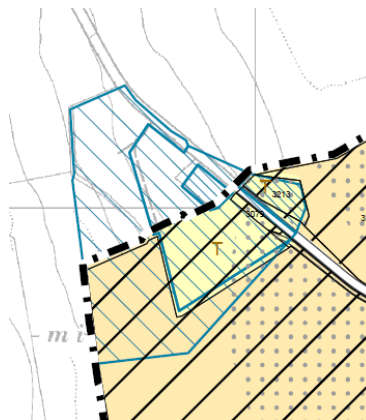
Ausgelöst durch die Moderne Melioration Boswil 1999 – 2013 wurde der Verlauf der Gemeindegrenze zwischen Boswil und Kallern an vier Stellen geändert. Diese Änderungen des Grenzverlaufs sind im rechtskräftigen Kulturlandplan noch nicht berücksichtigt und werden deshalb im Rahmen dieser Teilrevision angepasst.

In drei Fällen wurde Gemeindegebiet von Boswil an Kallern abgetreten. In einem Fall im Bereich der Quellwasserfassung Badhof / Bahau wurde Gemeindegebiet von Boswil an Kallern abgetreten. Entsprechend muss in diesem Bereich neu eine Grundnutzung festgelegt werden. Die bisherige Zonierung dieses Bereichs in Boswil war ein Trockenstandort. Im Rahmen der Melioration wurde das Gebiet auch neu parzelliert. Mit einer Begehung vor Ort wurde abgeklärt, ob die ganze Parzelle Nr. 678 neu mit der gleichen Bestimmung geschützt werden kann. Es hat sich jedoch gezeigt, dass im nördlichen Bereich (bisher auf Gemeindegebiet von Kallern)

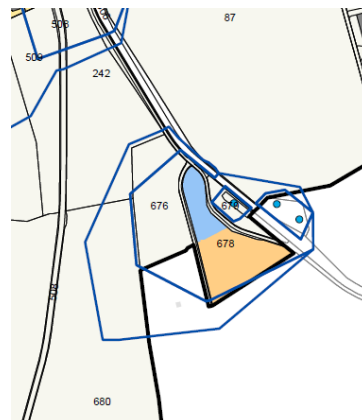
mehrere Feuchtezeiger wachsen. Die Festlegung als Feuchte Böschung wird somit in diesem Bereich beibehalten. Die Abgrenzung der feuchten Böschung wird auf die Parzellierung und die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Der südliche Bereich der Parzelle, welcher bisher zur Gemeinde Boswil gehörte, wird als Magere Böschung ausgeschieden. Wichtig ist das Düngeverbot auf der ganzen Parzelle, welches auch aufgrund der Grundwasserschutzzone S2 sinnvoll ist.



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan Kallern (nicht Nord- ausgerichtet)



Ausschnitt Kulturlandplan Boswil, genehmigt am 25.10.2017



Ausschnitt aktualisierter Bauzonen- und Kulturlandplan Kallern 2021

Die Änderung der Gemeindegrenze hat für die Grundeigentümer keine materielle Auswirkung. Die Nutzungszonen bleiben wie bisher bestehen, es erfolgt lediglich eine formelle Anpassung hinsichtlich der korrekten Zuordnung des Gemeindegebiets und der Parzellierung. Der Kulturlandplan wird an die neue Gemeindegrenze angepasst.

3.4.5 Kantonsstrassenparzellen

Im bisherigen Bauzonen- und Kulturlandplan waren alle Kantonsstrassenparzellen der Landwirtschaftszone zugeordnet, selbst jene durch das Baugebiet von Kallern. Dies ist nicht zweckmässig, da es sich klar nicht um produktive landwirtschaftliche Flächen handelt. Die Strassenparzellen werden deshalb neu der Grundnutzungszone Kantonsstrassenparzellen zugeordnet.

3.4.6 Grundwasserschutzzonen

Die Grundwasserschutzzonen werden weiterhin als Orientierungsinhalt dargestellt. Es werden die aktuellsten Daten dargestellt, welche von dem bisher gültigen Bauzonen- und Kulturlandplan teilweise abweichen.

4 Verfahrensschritte

4.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird über die Planungsakten dieser Teiländerung der Nutzungsplanung informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die Erwägungen zu den Anträgen aus der Mitwirkung werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengestellt.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

4.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

4.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach der öffentlichen Auflage der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt (§ 25 BauG). Danach erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).