

Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan 2023

1:5'000

Teiländerung:

- Umsetzung Gewässerräume
- Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan

Mitwirkung vom: 13. August 2021 bis 13. September 2021

Vorprüfungsbericht vom: 11. Juli 2024

Öffentliche Auflage vom: 7. März 2025 bis 7. April 2025

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Gemeindeamann: Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

Stand: Vorlage Gemeindeversammlung
Projekt: 103 / pd_II
Plangrösse: 63 x 72
Datum: 29.01.2025 / 22.04.2025

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSINHALT

GENEHMIGUNGSINHALT BAUZONENPLAN & KULTURLANDPLAN

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Umzonung in Folge Einzonung
- Landwirtschaftszone
- Umzonung in Folge Auszonung
- Magere Böschung Nr. 18 & Parzelle 678
- Perimeter Grenzanpassung in Folge Moderne Melioration Boswil

Überlagerte Schutzzonen

- Gewässerräumezone in Bauzone und im Kulturland gemäss § 15a BNO
- Gewässerräumezone eingedolte Bäche im Kulturland gemäss § 15a BNO
- Wildtierkorridorzone
- Aufhebung Schutzobjekt
- keine überlagerte Darstellung Dachgestaltung mehr, da generell Sattel- und Walmdächer verlangt werden und dies in §§ 6 und 7 BNO abgedeckt ist

Weitere Zonen

- Spezialzone Hinterbühl, gemäss Art. 18 RPG und § 26 BNO
- Kantonsstrassenparzelle

ORIENTIERUNGSINHALT

gemäss rechtskräftigem Bauzonen- und Kulturlandplan (RRB 19. Oktober 2011)

Nutzungszone

- Wohnzone W2
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Gestaltungsplanpflicht Langmatt II
- Bauzonengrenze

KULTURLANDPLAN

Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone
- Entwicklungsstandort Landwirtschaft, Tierhaltung
- Speziallandwirtschaftszone

Schutzzonen

- Naturschutzzone
- Feuchtstandort / feuchte Böschung
- Besonderer Waldstandort
- Magere Böschung
- extensive Wiesen

Überlagerte Schutzzonen

- Landschaftsschutzzone
- Hochstamm-Obstgärten

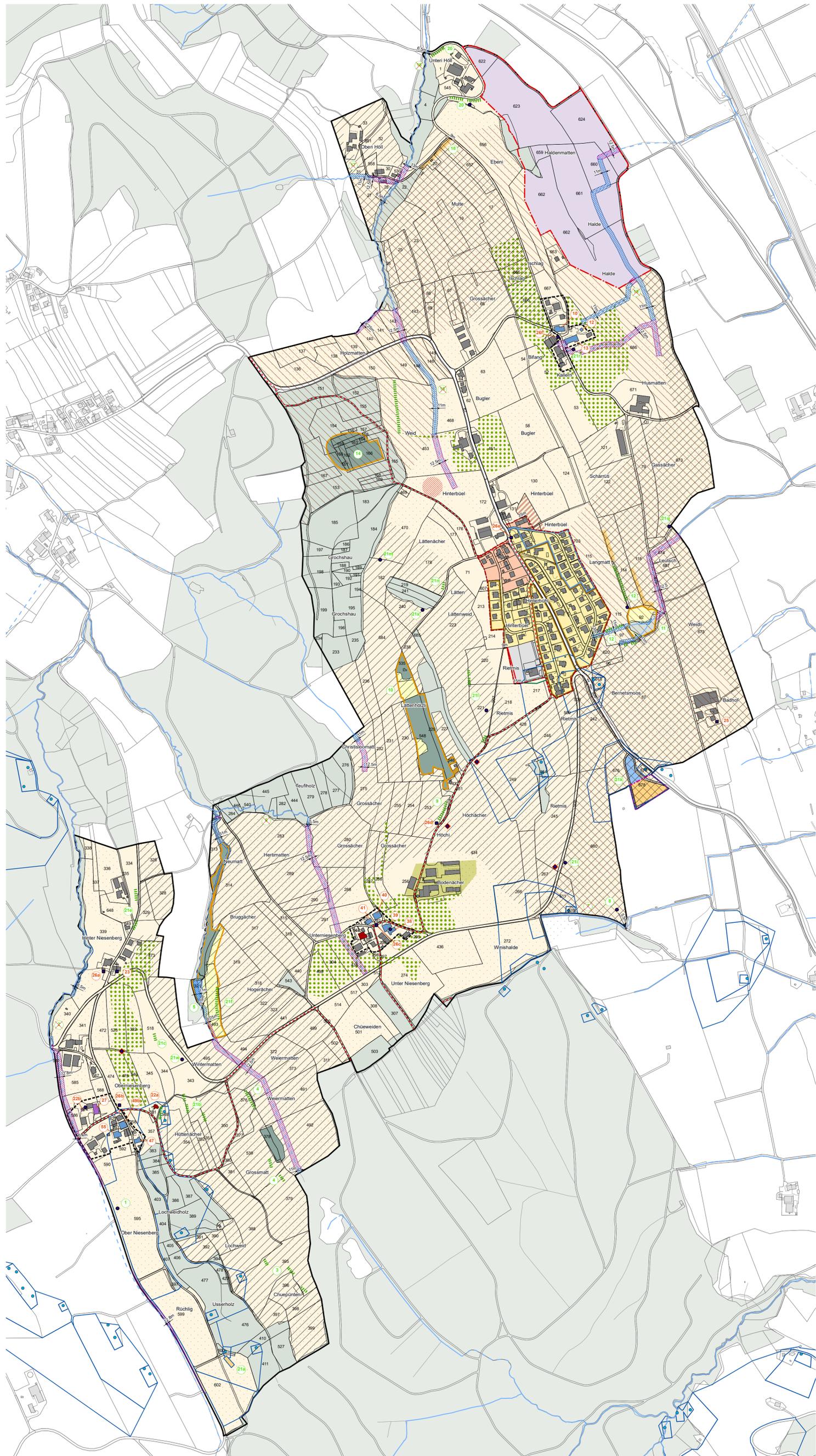
Schutzobjekte

- Hecke
- Einzelbaum
- Aussichtspunkt
- Kulturobjekt
- Findling
- Die Nummern im Plan beziehen sich auf den Anhang zur BNO

Weitere Zonen

- Weilerzone
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Deponiezone Höll (durch den Regierungsrat genehmigt am 20. Dezember 2023)

- Wald
- Kantonales Denkmalschutzobjekt
- Bach offen
- Bach eingedolt
- Quellwassererfassung
- Grundwasserschutzzonen
- Fruchtfolgeflächen
- Kantonaler Wanderweg
- Gemeindegrenze



Gemeinde Kallern

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

Rechtskräftige BNO

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
17. Juni 2011

Genehmigung des Regierungsrates am:
19. Oktober 2011

Teilrevision BNO 2021

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell
und wo nötig materiell angepasst (**rot** neue Begriffe,
schwarz gleich bleibende Begriffe)

Die unverändert bleibenden Bestimmungen sind nicht Gegenstand der Teilrevision BNO 2021.

Stand: 29. Januar 2025 - 22. April 2025 / Vorlage Gemeindeversammlung

Mitwirkung vom: 13. August 2021 bis 13. September 2021

Vorprüfungsbericht vom: 11. Juli 2024

Öffentliche Auflage vom: 7. März 2025 bis 7. April 2025

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigung:

1.1 Geltungsbereich, Zweckartikel

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

1.1 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

§ 1

Geltungsbereich

¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht.

² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.

³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

1.2 Übergeordnetes Recht

§ 2

Übergeordnetes
Recht

¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.

² Einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

2. TEIL Raumplanung

§ 3

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 4

Sondernutzungs-
planung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

² Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen im Sondernutzungsplangebiet Langmatt II sind im erforderlichen Gestaltungsplan folgende Themenbereiche umzusetzen:

- Einpassung der Volumen (Körnung): Ausrichtung der Hauptbauten, Dachgestaltung, Materialisierung.
- Einpassung in das Gelände: Festlegung der EG-Koten, minimale Terrainveränderungen.
- Umgebungsgestaltung: Baumgruppen im Übergang zum Kulturland sowie zusätzlich 1 Hochstammbaum pro Parzelle.

2. TEIL Raumplanung

§ 3

Verdichtung und
Siedlungserneuerung

Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern und unter Beizug von Fachleuten rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

§ 4

Sondernutzungs-
planung

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

² Bei der Gestaltung der Bauten und Anlagen im Sondernutzungsplangebiet Langmatt II sind im erforderlichen Gestaltungsplan folgende Themenbereiche umzusetzen:

- Einpassung der Volumen (Körnung): Ausrichtung der Gebäude, Dachgestaltung, Materialisierung.
- Einpassung in das Gelände: Festlegung der Koten 1. Vollgeschoss, minimale Terrainveränderungen.
- Umgebungsgestaltung: Baumgruppen im Übergang zum Kulturland sowie zusätzlich 1 Hochstammbaum pro Parzelle.

3.1 Bauzonen

§ 5

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Signatur	Vollgeschosse	Ausnutzung	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
								klein	gross		
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.45	7.50 m	10 m	25 m	-	4 m	8 m	II	§ 6
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2 orange schraffiert	2	0.45	8.50 m	11 m	30 m	-	4 m	8 m	III	§ 7
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	OeBA grau	o	o	o	10 m	o	o	o	o	II	§ 8

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

§ 6

Wohnzonen W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 5 Wohnungen bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sind zugelassen.

² An Hanglagen (im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Punktraster dargestellt) sind die Hauptdächer parallel zum Hang auszurichten.

§ 7

Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze.

² In der WG2 Zone zählen gewerblich genutzte Erdgeschosse bis zu einer Geschosshöhe von 4.50 m für die Bestimmung der Geschosshöhe und für die Berechnung der Bruttogeschossfläche als 1 Vollgeschoss.

3.1 Bauzonen

§ 5

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzone	Vollgeschosse	Ausnutzungsziffer	Gesamthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
					klein	gross		
Wohnzone 2 (W2)	2	0.45	10 m	25 m	4 m	8 m	II	§ 6
Wohn- / Gewerbezone 2 (WG2)	2	0.45	11 m	30 m	4 m	8 m	III	§ 7
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen (OeBA)	o	o	o	o	o	o	II	§ 8

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

§ 6

Wohnzonen W2

¹ Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser, Gruppenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser bis zu 5 Wohnungen bestimmt. Nichtstörende Kleinbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis 100 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sind zugelassen.

² Für Gebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer mit mind. 25° Dachneigung zulässig. Bei Klein- und Anbauten können andere Dachformen bewilligt werden.

§ 7

Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, für Verkaufsgeschäfte bis 200 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) pro Gebäude sowie für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Nicht zulässig sind reine Lagerbauten und Lagerplätze.

(bisherigen Abs. 2 aufheben)

³ Hinsichtlich Dachgestaltung gilt § 6 Abs. 2 BNO sinngemäss.

§ 8

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. Es gilt eine max. Gebäudehöhe von 10 m.

§ 8

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die dem öffentlichen Interesse dienen.

² Die Bauweise wird vom Gemeinderat, unter Wahrung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall bestimmt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten. _____

3.2 Landwirtschaftszone

§ 9

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a* sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

*pro einzelne Anlage

§ 10

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie der wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 11

Speziallandwirtschaftszone ¹ Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 10 (Landwirtschaftszone).

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.2 Landwirtschaftszone

§ 9

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion __ bestimmt.
(M-BNO)

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a* sind zulässig soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

*pro einzelne Anlage

§ 10

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 **Vollgeschosse** erlaubt. Im Übrigen werden **Gesamthöhen** und **Gebäudelängen** vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein **Grenzabstand** __ von 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

§ 11

Speziallandwirtschaftszone ¹ Die Speziallandwirtschaftszone (SPZ) ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen.

² Die Bauvorschriften richten sich nach § 10 (Landwirtschaftszone).

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

§ 12

Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL)

¹ Bauten und Anlagen zur landwirtschaftlichen Produktion oder für den produzierenden Gartenbau im Sinne von Art 16 a, Abs. 3 RPG sind nur in mit ESL bezeichneten Teilgebieten der Landwirtschaftszone zulässig. Die mit 'G' bezeichneten Teilgebiete sind nur für den produzierenden Gartenbau, die mit 'T' bezeichneten Teilgebiete nur für die Tierhaltung bestimmt.

² Der Bedarf und die Notwendigkeit für Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen, sind in einem fachlich fundierten Betriebskonzept auszuweisen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind namentlich die Anordnung und Einpassung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sowie die näher bezeichnete Art und Ausmass der Nutzung festzulegen.

§ 12

Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL)

¹ Bauten und Anlagen zur landwirtschaftlichen Produktion oder für den produzierenden Gartenbau im Sinne von Art 16 a, Abs. 3 RPG sind nur in mit ESL bezeichneten Teilgebieten der Landwirtschaftszone zulässig. Die ___ mit 'T' bezeichneten Teilgebiete sind nur für die Tierhaltung bestimmt.

² Der Bedarf und die Notwendigkeit für Bauten und Anlagen, welche über die innere Aufstockung hinausgehen, sind in einem fachlich fundierten Betriebskonzept auszuweisen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind namentlich die Anordnung und Einpassung der Bauten und Anlagen in die Landschaft sowie die näher bezeichnete Art und Ausmass der Nutzung festzulegen.

3.2 Schutzzonen

§ 13

Naturschutzzone
im Kulturland

¹ Die Naturschutzzone dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Bezüglich der „Extensiven Wiesen“ gilt ausserdem §14.

³ In den Naturschutzzone ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzone dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
 - b) für die Überwachung
 - c) für wissenschaftliche Untersuchungen
 - d) für geführte Exkursionen
 - e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag
- Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzone werden ausgeschieden (im Kulturlandplan rot umrandet):

3.2 Schutzzonen

§ 13

Naturschutzzone
im Kulturland

¹ Die Naturschutzzone dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Aufforstung nicht gestattet. Bezüglich der „Extensiven Wiesen“ gilt ausserdem §14.

³ In den Naturschutzzone ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das Laufen lassen von Hunden.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzone dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
 - b) für die Überwachung
 - c) für wissenschaftliche Untersuchungen
 - d) für geführte Exkursionen
 - e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag
- Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁷ Folgende Naturschutzzone werden ausgeschieden (im Kulturlandplan orange umrandet):

Bezeichnung	Teilgebiete	Schutzziele / Massnahmen
Lettenhölzli / Lettenmatt	<ul style="list-style-type: none"> - Extensive Wiesen - Besonderer Waldstandort 	Eng verzahntes, strukturreiches Gebiet aus lichten Waldpartien und extensiven, artenreichen Heuwiesen mit stufigen und lückigen Übergängen zwischen Wald und Wiesen.
Tiefenbach	<ul style="list-style-type: none"> - Weiher - Bach - Besonderer Waldstandort - Uferbestockung und Hecken - Extensive Wiesen mit kantonalen Bewirtschaftungsverträgen 	Unverbauter Bachlauf mit natürlicher Uferbestockung, Weiher mit Nassvegetation, angrenzende Wiesen mit extensiver Bewirtschaftung als Pufferzone.
Möösli	<ul style="list-style-type: none"> - Besonderer Waldstandort 	Standortgerechte Bestockung der feuchten Waldpartien.
Bernetsmoos	<ul style="list-style-type: none"> - Wäldchen - Feuchtgebiet - Periodisch wasserführende Gräben - Extensive Wiesen, teilweise mit kantonalem Bewirtschaftungsvertrag 	Gräben offen halten, standortgerechte Bestockung des Wäldchens, Feuchtgebiet durch Streumahd offen halten, extensive Wiesen als Pufferstreifen.

Bezeichnung	Teilgebiete	Schutzziele / Massnahmen
Lettenhölzli / Lettenmatt	<ul style="list-style-type: none"> - Extensive Wiesen - Besonderer Waldstandort 	Eng verzahntes, strukturreiches Gebiet aus lichten Waldpartien und extensiven, artenreichen Heuwiesen mit stufigen und lückigen Übergängen zwischen Wald und Wiesen.
Tiefenbach	<ul style="list-style-type: none"> - Weiher - Bach - Besonderer Waldstandort - Uferbestockung und Hecken - Extensive Wiesen mit kantonalen Bewirtschaftungsverträgen 	Unverbauter Bachlauf mit natürlicher Uferbestockung, Weiher mit Nassvegetation, angrenzende Wiesen mit extensiver Bewirtschaftung als Pufferzone.
Möösli	<ul style="list-style-type: none"> - Besonderer Waldstandort 	Standortgerechte Bestockung der feuchten Waldpartien.
Bernetsmoos	<ul style="list-style-type: none"> - Wäldchen - Feuchtgebiet - Periodisch wasserführende Gräben - Extensive Wiesen, teilweise mit kantonalem Bewirtschaftungsvertrag 	Gräben offen halten, standortgerechte Bestockung des Wäldchens, Feuchtgebiet durch Streumahd offen halten, extensive Wiesen als Pufferstreifen.

§ 14

- Extensive Wiesen
- ¹ Extensive Wiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.
 - ² Die im Kulturlandplan bezeichneten extensiven Wiesen dürfen nicht gedüngt werden und sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (ev. anfangs Juli), auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Herbstweide mit Rindern ist gestattet.
 - ³ Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

§ 14

- Extensive Wiesen
- ¹ Extensive Wiesen sind als Lebensräume für eine grosse Zahl von seltenen, gefährdeten Pflanzen- und Tierarten, die nicht in andere Biotope ausweichen können (Spezialisten), geschützt, zu erhalten und zu fördern.
 - ² Die im Kulturlandplan bezeichneten extensiven Wiesen dürfen nicht gedüngt werden und sind jährlich einmal (ev. zweimal) zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor Mitte Juni (ev. anfangs Juli), auf Streuwiesen ab Mitte September erfolgen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Herbstweide mit Rindern ist gestattet.
 - ³ Düngung, Aufforstung oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen und der nährstoffarmen Feuchtwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.

§ 15

Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone dient der ungeschmäleren Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation.

² Die Uferschutzzone (keine Darstellung im Plan) umfasst einen beidseitigen Landstreifen entlang sämtlicher Fliessgewässer. Die Breite dieses Streifens, gemessen ab der Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand bzw. der Rechtsgrenze (§ 127 Abs.2 BauG), beträgt 3 m. Ist die Breitenausdehnung der Ufervegetation grösser als dieser Streifen, so wird die Schutzzone durch die äussere Bestockungslinie begrenzt. Bei bestehenden, innerhalb dieses Streifens gelegenen Bauwerken (Fahrbahnen, Stützmauern usw.) wird die äussere Schutzzoneabgrenzung durch diese festgelegt.

³ Die Schädigung der Ufervegetation durch Auflockerung des Bodens, Überschüttung mit Steinen, Erde usw., durch Beweidung und Düngung sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.

⁴ Unterhalt und Pflege ist Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (§ 121 BauG). Die Bachborde sind periodisch zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen.

§ 16

Magere Böschungen

¹ Magere Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit schutzwürdigen Pflanzen und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem Schnitt) ist gestattet. Zusätzlich gilt § 14, Abs.3.

§ 15

(Aufhebung des bisherigen § 15; ist mit neuen Bestimmungen zum Gewässerraum abgedeckt)

§ 15a

Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von 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. Bei eingedolten Gewässern kommen die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung.

§ 15b

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern ausserhalb Bauzonen

¹ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen (mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m) beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

§ 16

Magere Böschungen

¹ Magere Böschungen sind extensiv genutzte Flächen mit schutzwürdigen Pflanzen und Tiergemeinschaften auf trockenem Untergrund. Die Nutzung als Heuwiese (mit spätem Schnitt) ist gestattet. Zusätzlich gilt § 14, Abs.3.

§ 17

Feuchte Böschung,
Feuchtgebiet
"Grossmatt"

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedene feuchte Böschung zeichnet sich durch einen schützenswerten Pflanzenbestand aus. Dieser ist zu erhalten und darf nicht durch Entwässerung oder andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

² Der Feuchtstandort (Schilfbestand) Grossmatt ist zu erhalten. Nicht gestattet sind insbesondere Ackerbau und Aufforstung. Natürliche Veränderungen von Flora und Fauna sollen vorerst ungestört ablaufen können. Über später allenfalls nötige Pflege und Unterhaltmassnahmen entscheidet der Gemeinderat.

³ Zusätzlich gilt § 14, Abs.3.

§ 18

Besondere Wald-
standorte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Der Kulturlandplan legt folgende besonderen Waldstandorte fest (rote Schraffur):

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Möösli, feuchte Waldpartien	Alt- und totholzreicher Laubmischwald mit lichtem Kronendach im Bereich des Waldrandes	Bei Durchforstungen Nadelholz rausnehmen und Laubholz herauspflegen.
Lettenmatten, Birkenwäldchen	Erhaltung des Birkenwäldchens	Keine Beweidung.
Lettenhölzli	Lichter bis lückiger Laubmischwald mit Föhren und mit Alt- und Totholzanteil	Erhaltung des natürlichen Bestandesaufbaus mit Föhren, alten Eichen und einer ausgeprägten Strauchschicht.
Tiefenbach, Ufergehölz	Naturwaldgemässe Bestockung	Aufwertung der Artenzusammensetzung

§ 17

Feuchte Böschung,
Feuchtgebiet
"Grossmatt"

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedene feuchte Böschung zeichnet sich durch einen schützenswerten Pflanzenbestand aus. Dieser ist zu erhalten und darf nicht durch Entwässerung oder andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

² Der Feuchtstandort (Schilfbestand) Grossmatt ist zu erhalten. Nicht gestattet sind insbesondere Ackerbau und Aufforstung. Natürliche Veränderungen von Flora und Fauna sollen vorerst ungestört ablaufen können. Über später allenfalls nötige Pflege- und Unterhaltmassnahmen entscheidet der Gemeinderat.

³ Zusätzlich gilt § 14, Abs.3.

§ 18

Besondere Wald-
standorte

¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten, besonderen Waldstandorte dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt wird, sind die Bestände soweit möglich mit standortheimischen Baumarten und auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Der Kulturlandplan legt folgende besonderen Waldstandorte fest ___:

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Möösli, feuchte Waldpartien	Alt- und totholzreicher Laubmischwald mit lichtem Kronendach im Bereich des Waldrandes	Bei Durchforstungen Nadelholz rausnehmen und Laubholz herauspflegen.
Lettenmatten, Birkenwäldchen	Erhaltung des Birkenwäldchens	Keine Beweidung.
Lettenhölzli	Lichter bis lückiger Laubmischwald mit Föhren und mit Alt- und Totholzanteil	Erhaltung des natürlichen Bestandesaufbaus mit Föhren, alten Eichen und einer ausgeprägten Strauchschicht.
Tiefenbach, Ufergehölz	Naturwaldgemässe Bestockung	Aufwertung der Artenzusammensetzung

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart / der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 9. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Hochbauten wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 19

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone sowie der Deponiezone „Höll“ überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart / der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 9. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Christbaumkulturen und länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.

⁵ Im Geltungsbereich der Überlagerung über die Deponiezone „Höll“ sind Terrainveränderungen nach Massgabe des Gestaltungsplans nach § 26a Abs. 2 BNO zulässig.

§ 19a

Wildtierkorridorzone

¹ Die Wildtierkorridorzone ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dient der Vernetzung von Lebensräumen und bezweckt den Erhalt und die Verbesserung der Wandermöglichkeiten von Wildtieren.

² In der Wildtierkorridorzone ist die Durchgängigkeit für Wildtiere ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden. Lärmimmissionen sind auf ein Minimum zu beschränken.

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Wildtierkorridorzone angewiesen sind und die freie Wildwanderung nicht behindern. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

⁴ Im Baugesuch ist die Standortgebundenheit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere gewährleistet bleibt.

§ 20

Hochstamm-
Obstgärten

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedenen Hochstamm-Obstgärten dienen der Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft. Sie besitzen neben dem ästhetischen auch einen hohen biologischen Wert.

² Die Hochstamm-Obstbäume auf den im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind in ihrer Anzahl und Qualität zu erhalten. Die minimale Dichte soll 5 Bäume pro 10 Aren betragen. Die Gemeinde beteiligt sich an Neu- und Ersatzpflanzungen der Hochstammobstbäume. Sie erlässt das notwendige Reglement.

§ 20

Hochstamm-
Obstgärten

¹ Die im Kulturlandplan ausgeschiedenen Hochstamm-Obstgärten dienen der Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft. Sie besitzen neben dem ästhetischen auch einen hohen biologischen Wert.

² Die Hochstamm-Obstbäume auf den im Kulturlandplan bezeichneten Flächen sind in ihrer Anzahl und Qualität zu erhalten. Die minimale Dichte soll 5 Bäume pro 10 Aren betragen. Die Gemeinde beteiligt sich an Neu- und Ersatzpflanzungen der Hochstammobstbäume. Sie erlässt das notwendige Reglement.

3.5 Schutzobjekte

§ 21

Geschützte Natur-
objekte

¹ Die im Bauzonen- /Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen (sofern nicht mit kantonalem Bewirtschaftungsvertrag geregelt)
Hecken, Feld- und Ufergehölze	hellgrüne Signatur	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden / verjüngen – im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite – teilweise Artenzusammensetzung verbessern – keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Einzelbäume	grüner Punkt	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> – Pflege auf lange Lebensdauer – Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkte	grüner Stern	<ul style="list-style-type: none"> – Aussicht auf Dorfkern freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

§ 22

Waldränder

¹ Zur Erhaltung, bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen, stufigen Waldmantels mit Strauch- und Krautsaum sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen und stufenförmig anzulegen, bzw. zu erhalten.

§ 23

Kulturobjekt, Findling

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte und Findlinge sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden.

3.5 Schutzobjekte

§ 21

Geschützte Natur-
objekte

¹ Die im Bauzonen- /Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungsbeschränkungen (sofern nicht mit kantonalem Bewirtschaftungsvertrag geregelt)
Hecken, Feld- und Ufergehölze	<ul style="list-style-type: none"> – Brut- und Nahrungsbiotop – Gliederung der Landschaft – Trittstein, Vernetzungselement – Windschutz – Vielfältiger Übergangsbereich Wald-Kulturland – Artenreichtum 	<ul style="list-style-type: none"> – Struktur erhalten – periodisch zurückschneiden / verjüngen – im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen – vorgelagerter Krautsaum von 3 m Breite – teilweise Artenzusammensetzung verbessern – keine Bauten innerhalb des Pufferstreifens
Einzelbäume	<ul style="list-style-type: none"> – Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement – Kulturrelikt 	<ul style="list-style-type: none"> – Pflege auf lange Lebensdauer – Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang ersetzen
Aussichtspunkte	<ul style="list-style-type: none"> – Aussicht auf Dorfkern freihalten 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

(Spalte „Bezeichnung im Plan“ gelöscht)

§ 22

Waldränder

¹ Zur Erhaltung bzw. Schaffung eines biologisch und landschaftlich wertvollen, stufigen Waldmantels mit Strauch- und Krautsaum sind die Waldränder im Rahmen der waldbaulichen Planung entsprechend zu verjüngen und stufenförmig anzulegen bzw. zu erhalten.

§ 23

Kulturobjekt,
Findling

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte und Findlinge sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen bzw. beseitigt werden.

² Bauten, die als Kulturobjekte bezeichnet sind und nicht unter Denkmalschutz oder Substanzschutz stehen, dürfen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften um- und ausgebaut werden, wobei auf die Objektqualität Rücksicht zu nehmen ist. Bei Bauernhäusern darf der Scheunenteil ausgebaut werden, wobei die Gesamtheit und Zweiteiligkeit (Wohnhaus-Scheune) der Baute in der Raumaufteilung und der äusseren Gestaltung weiterhin klar zum Ausdruck kommen muss.

Umgebungsschutz bei Denkmalschutzobjekten ³ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

² Bauten, die als Kulturobjekte bezeichnet sind und nicht unter Denkmalschutz oder Substanzschutz stehen, dürfen im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften um- und ausgebaut werden, wobei auf die Objektqualität Rücksicht zu nehmen ist. Bei Bauernhäusern darf der Scheunenteil ausgebaut werden, wobei die Gesamtheit und Zweiteiligkeit (Wohnhaus-Scheune) der Baute in der Raumaufteilung und der äusseren Gestaltung weiterhin klar zum Ausdruck kommen muss.

Umgebungsschutz bei Denkmalschutzobjekten ³ Baugesuche, die sich auf kantonale Denkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Departement Bildung, Kultur und Sport zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24

Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der Weiler Kallern, Oberriesenberg und Unterriesenberg unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

³ Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, genutzt werden:

- a) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt (§ 25 Abs. 1)
- b) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt (§ 25 Abs. 2).

⁴ In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Haupt- und Nebenbauten zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum (wie z.B. Schwimmbassins, Sportanlagen, etc.) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- und Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

3.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

§ 24

Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der Weiler Kallern, Oberriesenberg und Unterriesenberg unter Wahrung des Weilerbildes, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des traditionellen Charakters der Kleinsiedlung. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauvorhaben sind insbesondere bezüglich landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen auf die vorhandenen Nutzungen abzustimmen (Lärm, Geruch).

³ Die im Kulturlandplan farbig bezeichneten Bauten dürfen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus wie folgt zum Wohnen sowie für mässig störendes Kleingewerbe, wie landwirtschaftsverbundene Gewerbebetriebe und kleine traditionelle Handwerksbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, genutzt werden:

- c) Substanzschutz (violett bezeichnete Bauten): Es gilt (§ 25 Abs. 1)
- d) Volumenschutz (blau bezeichnete Bauten): Es gilt (§ 25 Abs. 2).

⁴ In den farbig bezeichneten Bauten dürfen bis zu höchstens 4 Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnräume sind alle Nebenräume (inkl. 1 Garagenplatz pro Wohneinheit) in die bestehenden Gebäude zu integrieren. Für bestehende Nutzungen sind neue Klein- und Anbauten zulässig, falls sie nicht im bestehenden Bauvolumen realisiert werden können.

⁵ Sämtliche baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen sowie die Umgebungsgestaltung sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Bestehende Gärten sowie der Baumbestand sind zu erhalten. Bauliche Anlagen im Aussenraum (wie z.B. Schwimmbassins, Sportanlagen, etc.) sind nur soweit zulässig, wie sie auch in der Landwirtschaftszone zugelassen sind. Untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Garten- und Umgebungsgestaltung wie kleine Mauern und Terrainveränderungen usw. sind zulässig. Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Gemeinderat kann mit einem Gestaltungsplan nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten den Bestimmungen gemäss Absatz 3 oder Absatz 4 unterstellen. Zudem kann er darin einzelne landwirtschaftsfremde, mit dem Zonenzweck übereinstimmende Neubauten vorsehen, wenn dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Der Gestaltungsplan hat die Gesamtsituation des Weilers zu berücksichtigen und für Neubauten mindestens festzulegen:

- Lage sowie höchstzulässige horizontale und vertikale Ausdehnung,
- Gebäude- und Umgebungsgestaltung,
- Zulässige Nutzung,
- Erschliessung.

§ 25

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

(Aufhebung bisheriger Abs. 6)

§ 25

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände, die nach Baugesetz einer Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau dessen Zustimmung voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 26

Spezialzone Hinterbühl

¹ Die der Landwirtschaftszone überlagerte „Spezialzone Hinterbühl“ ist ausschliesslich für die Haltung, die Zucht, die Ausbildung von Pferden und die Erteilung von Reitunterricht bestimmt.

² Erlaubt sind Aussenanlagen und Tiefbauten, die im Zusammenhang mit dem Pferdesport stehen.

³ Es sind maximal 2 publikumswirksame Anlässe zugelassen. Die Parkierung ist vorgängig mit dem Gemeinderat festzulegen. Im Rahmen des ordentlichen Betriebs müssen genügend Parkplätze innerhalb der Spezialzone zur Verfügung gestellt werden.

⁴ Wird die Pferdehaltung aufgegeben, sind die zu diesem Zweck erstellten Bauten und Anlagen vollständig aufzuheben (Rückbau). Die überlagerte Zone fällt dahin und es gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 26

Spezialzone Hinterbühl

¹ Die der Landwirtschaftszone überlagerte „Spezialzone Hinterbühl“ ist ausschliesslich für die Haltung, die Zucht, die Ausbildung von Pferden und die Erteilung von Reitunterricht bestimmt.

² Erlaubt sind Aussenanlagen, Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Pferdesport stehen.

³ Es sind maximal 2 publikumswirksame Anlässe zugelassen. Die Parkierung ist vorgängig mit dem Gemeinderat festzulegen. Im Rahmen des ordentlichen Betriebs müssen genügend Parkplätze innerhalb der Spezialzone zur Verfügung gestellt werden.

⁴ Wird die Pferdehaltung aufgegeben, sind die zu diesem Zweck erstellten Bauten und Anlagen vollständig aufzuheben (Rückbau). Die überlagerte Zone fällt dahin und es gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

§ 26a

Deponiezone „Höll“

*Durch den
Regierungsrat
genehmigt am
20. Dezember 2023*

¹ Die Deponiezone ist für den Bau und Betrieb einer Deponie des Typs A im Sinne der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) bestimmt. Bis zum Abschluss der Deponie sind die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig.

² Die Deponiezone darf nur erschlossen und aufgefüllt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan für den Bereich der vorgesehenen Zone vorliegt.

³ Die Sanierung des Kantonsstrassen-Knotens K 124 / K 367 muss zeitlich mit dem regulärem Deponiebetrieb koordiniert werden.

⁴ Die Deponiezone beinhaltet auch die temporären Flächen für Bodendepots ausserhalb des Ablagerungsperimeters (gemäss Gestaltungsplan nach Abs. 2). Diese Flächen sind nach Abschluss der Deponie gemäss Ausgangszustand wiederherzustellen.

⁵ Für Teile der Deponiezone, welche noch nicht dem Deponiebetrieb dienen oder bereits wieder für die Nachnutzung rekultiviert sind, gelten sinngemäss die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

⁶ Ein möglichst grosser Anteil der Rekultivierung hat die Qualität von Fruchtfolgefleichen FFF aufzuweisen, soweit auch die gesetzlichen Bestimmungen zum ökologischen Ersatz, zum ökologischen Ausgleich und zum Schutz der Landschaft eingehalten werden. Beanspruchte Fruchtfolgefleichen sind mindestens im selben Umfang wiederherzustellen

⁷ Nach Abschluss der Deponie bzw. der Rekultivierung ist die betroffene Fläche mit einer Teiländerung des Kulturlandplans wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen, für die Nachnutzung geeigneten Zone zuzuführen.

⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

⁹ Die kantonale Genehmigung der Deponiezone setzt den Beschluss durch die Gemeindeversammlungen sowohl der Gemeinde Boswil als auch der Gemeinde Kallern voraus.

4.1 Ausnützung

§ 27

Ausnutzungsziffer ¹ Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer werden zur BGF nicht angerechnet: ausgebaute Räume in **Dach-, Attika- und Untergeschossen.**

§ 28

Gewerbe ¹ Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.

§ 29

Geschosse ¹ Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten bis zu 6 m oder 1/3 der Fassadenlänge sind zulässig.

² Für Dachgeschosse gilt § 16 Abs. 1-3 ABauV, abweichend dazu gilt eine Kniestockhöhe bis 1.00 m.

4.1 Ausnützung, Gewerbe, Geschosse

§ 27

Ausnutzungsziffer ¹ Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer werden zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) nicht angerechnet: ausgebaute Räume in **Dach-__ und Untergeschossen.**

(§ 28 Abs. 1 aBNO aufgehoben, neu in § 15c BauV geregelt)

(§ 28 Abs. 2 aBNO aufgehoben, neu in § 15c BauV geregelt)

§ 29

Geschosse ¹ Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu 6 m oder 1/3 der Fassadenlänge sind zulässig.

² _____ (*§ 29 Abs. 2 wird gestrichen; es gilt § 24 BauV*)

4.2 Abstände

§ 30

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten, sofern in den Zonenvorschriften keine spezielle Regelung vorgeschrieben ist.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 31

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.

4.3 Abstände

§ 30

Abstand gegenüber dem Kulturland

¹ Gegenüber dem Kulturland ist für oberirdische Gebäude ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand bis auf 2 m reduziert werden, soweit keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland entstehen.

² Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 31

Ungleichverteilung der Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Die schriftliche Zustimmung ist mit dem Baugesuch und der Dienstbarkeitsvertrag vor Baubeginn einzureichen

§ 31a

Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen

¹ Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen und Parkfelder 0.60 m. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden. Die Abstände können nur soweit bewilligt werden, als keine öffentlichen Interessen wie Verkehrssicherheit oder Sichtzonen entgegenstehen.

² Stützmauern, die höher als 1.80 m sind, müssen zusätzlich zum Abstand gemäss Abs. 1 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt und in ihren Höhen abgestuft werden. Einfriedigungen dürfen max. 1.80 m hoch sein.

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 32

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

² Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmasten, Hydranten usw. nach Rücksprache mit den Grundeigentümern auf oder an Privateigentum anbringen lassen.

³ Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

⁴ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

5.1 Baureife und Erschliessung

§ 32

Benützung von
Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

_____ (Abs. 2 streichen, teilweise in § 110 BauG geregelt)

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine
Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 34

Energiesparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnützungsziffer überschritten werden.

³ Der Charakter der Gebäude und schutzwürdigen Bausubstanz ist angemessen zu berücksichtigen.

§ 35

Erneuerbare Energien

¹ Die Gemeinde Kallern fördert und unterstützt Projekte zur Verwendung erneuerbarer Energien.

² Bei Baugesuche für Photovoltaik- resp. Solaranlagen ausserhalb der Bauzone gelten die Richtlinien zur kantonalen Bewilligungspraxis vom 4. April 2008.

§ 34

Energiesparmassnahmen

¹ Es sollen nach Möglichkeit keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist.

² _____ (*Abs. 2 und 3 streichen, da in § 36 BauV übergeordnet geregelt*)

³ _____

§ 35

Erneuerbare Energien

¹ Die Gemeinde Kallern befürwortet ___ Projekte zur Verwendung erneuerbarer Energien.

² _____ (*Abs. 2 streichen, da übergeordnet geregelt; Art. 18a RPG und § 49a BauV*)

5.3 Wohnhygiene

§ 36

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 37

Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume

- Raumgrösse: mind. 10 m²
- Raumhöhe Vollgeschoss: mind. 2.30 m
- Raumhöhe Dachgeschoss: mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

- Dachflächenfenster: Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche (ab einer lichten Höhe von 1.5 m) reduziert werden.

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

- Abstellraum pro Wohnung: mind. 4 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
- Keller für jede Wohnung: mind. 6 m²

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.3 Wohnhygiene

§ 36

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 37

(§ 37 Abs. 1a aBNO aufheben; ist in § 36a Abs. 1 BauV geregelt)

(§ 37 Abs. 1b aBNO aufheben; ist in § 36a Abs. 2 BauV geregelt)

Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).

§ 38

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.4 Ausstattung

§ 39

Velos, Kinderwagen ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 40

Spielplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen Spielplätze zu erstellen und zu unterhalten.

§ 41

Sicherheit im öffentlichen Raum ¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

5.4 Ausstattung

§ 39

Velos, Kinderwagen ¹ In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 40

Spielplätze ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Stellen Spielplätze zu erstellen und zu unterhalten.

§ 41

Sicherheit im öffentlichen Raum ¹ Bei der Planung und Gestaltung von öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen (Strassen, Wege, Plätze, Parkhäuser, öffentliche Toiletten, Unterführungen usw.) ist den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen Rechnung zu tragen. Sie sind übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

² Der Gemeinderat kann bauliche und planerische Richtlinien erlassen, um die Sicherheit in öffentlich zugänglichen Räumen zu erhöhen.

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 42

Allgemeine Anforderungen

¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:

- a) Stellung (Firstrichtung),
- b) Grösse der Baukuben,
- c) Wirkung im Strassenraum,
- d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,
- e) Dachform, Dachneigung,
- f) Fassadengliederung,
- g) Materialwahl, Farbe
- h) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedigungen.

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

6.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

§ 42

Allgemeine Anforderungen

(§ 42 Abs. 1 aBNO aufgehoben; ist in § 15e BauV geregelt)

² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten;
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;
- e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.

§ 42a

Dachgestaltung

§ 24 Abs. 1^{bis} BauV

¹ Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und sind bis zur Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. In den Weilerzonen und bei Gebäuden mit Substanzschutz sind Dachaufbauten nur bis max. ein Drittel der Fassadenlänge zulässig.

² Bei der Materialisierung der Dachhaut ist auf eine zurückhaltende Erscheinung zu achten. Grelle und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Es sind die Farbtöne Ziegelrot bis Dunkelbraun und Anthrazit zulässig.

§ 43

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

6.2 Umweltschutz

§ 44

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 45

Lärmschutz, Vorsorgeprinzip

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.

§ 43

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen, in gutem Zustand zu erhalten und in der Regel zu bepflanzen.

³ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Bewilligung.

6.2 Umweltschutz

§ 44

Einwirkungen

¹ Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

³ Es sind alle baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 45

Lärmschutz, Vorsorgeprinzip

¹ Der Gemeinderat kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinne der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 46
Zuständigkeit	<p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.</p>
	§ 47
Gebühren	<p>¹ Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>
	§ 48
Vollzugsrichtlinien Naturschutz	<p>¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.</p> <p>² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.</p>

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

	§ 55
Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 17.06.1993</p> <p>b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 26.11.1999</p>

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	§ 46
Zuständigkeit	<p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.</p>
	§ 47
Gebühren	<p>¹ Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>
	§ 48
Vollzugsrichtlinien Naturschutz	<p>¹ Der Gemeinderat erlässt Richtlinien zum Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte.</p> <p>² Für Verfügungen und Entscheide aller Art ist der Gemeinderat zuständig.</p>

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

	§ 49
Aufhebung bisherigen Rechts	<p>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) der Bauzonen- und Kulturlandplan vom 17.06.1993</p> <p>b) die Bau- und Nutzungsordnung vom 26.11.1999</p>
Teiländerungen	<p>^{1bis} <u>Die Teilrevision BNO 2021 sowie die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans 2021, Umsetzung Gewässerräume tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</u></p>

Anhang

Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

Naturobjekte

Nr.	Objekttyp	Flurname
1	Findling	Rüchligacker
2	Bach, Ufergehölz (Wald)	Erusbach
3	Gehölze	Kuhpünten
4	Feuchtgebiet (Schilfbestand) Gehölze	Grossmatt
5	Naturschutzzone, Bach, Bes. Waldgebiete	Tiefenbach
6	Bach, Ufergehölz (Wald)	Tiefenbach
7	Bach	Rietmis
8	Findling	Rietmis
9	Hecke	Höhe
10	Naturschutzzone, Bes. Waldgebiete (2)	Lettenhölzli/Lettenmatt
11	Naturschutzzone und Heuwiese	Bernetsmoos
12	Magere Böschungen, Hecken, Esche	Langmatt
14	Naturschutzzone, Bes. Waldgebiete	Möösli
15	Bach	Bugler
16	Bach, Uferbestockung (Wald)	Wissenbach
17	Bach, Uferbestockung	Obere Höll
18	Magere Böschung	Multe
19	Bach	Haldenmatten
20	Hecken, Italienische Pappel	Untere Höll
21 a	Magere Böschung	Rüchligacker
21 b	Hecken	Hüttenacker
21 c	Gebüsch	Wintermatten
21 e	Hecken	Hinter-Niesenberg
21 f	Hochhecke	Hogeräcker
21 i	Gebüsch, Rosskastanien	Rietmis
21 k	Feuchte Böschung	Rietmis
21 l	Hecken, Esche	Lettenweid
21 m	Eiche	Lettenacker
21 n	Hecke	Letten
21 q	Kirschbaum	Leutsch
21 r	Italienische Pappel	Kallern
21i w	Roter Ahorn	Wintermatten
21 x	Esche	Lettenmatten

Anhang

Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte

Naturobjekte

Nr.	Objekttyp	Flurname
1	Findling	Rüchligacker
<i>Nr. 2 aufgehoben; übergeordnetes Recht</i>		
3	Gehölze	Kuhpünten
4	Feuchtgebiet (Schilfbestand) Gehölze	Grossmatt
5	Naturschutzzone, Bach, Bes. Waldgebiete	Tiefenbach
<i>Nr. 6 aufgehoben; übergeordnetes Recht</i>		
<i>Nr. 7 aufgehoben; übergeordnetes Recht</i>		
8	Findling	Rietmis
9	Hecke	Höhe
10	Naturschutzzone, Bes. Waldgebiete (2)	Lettenhölzli/Lettenmatt
11	Naturschutzzone und Heuwiese	Bernetsmoos
12	Magere Böschungen, Hecken, Esche	Langmatt
14	Naturschutzzone, Bes. Waldgebiete	Möösli
<i>Nr. 15 aufgehoben; übergeordnetes Recht</i>		
<i>Nr. 16 aufgehoben; übergeordnetes Recht</i>		
<i>Nr. 17 aufgehoben; übergeordnetes Recht</i>		
18	Magere Böschung	Multe
<i>Nr. 19 aufgehoben; übergeordnetes Recht</i>		
20	Hecken, Italienische Pappel	Untere Höll
21 a	Magere Böschung	Rüchligacker
21 b	Hecken	Hüttenacker
21 c	Gebüsch	Wintermatten
21 e	Hecken	Hinter-Niesenberg
21 f	Hochhecke	Hogeräcker
21 i	Gebüsch, Rosskastanien	Rietmis
21 k	Magere Böschung	Rietmis
21 l	Hecken, Esche	Lettenweid
21 m	Eiche	Lettenacker
21 n	Hecke	Letten
21 q	Kirschbaum	Leutsch
21 r	Italienische Pappel	Kallern
21 w	Roter Ahorn	Wintermatten
21 x	Esche	Lettenmatten

Kulturobjekte

Denkmalschutzobjekte

Nr.	Art der Baute	Ort
22 a	Muttergotteskapelle	Ober-Niesenberg
D	Wohnhaus	Unter-Niesenberg

Gebäude mit Substanzschutz

Nr.	Art der Baute	Ort
22 b	Spycher	Ober-Niesenberg
27	Restaurant/Bauernhaus Nutzung, Gewerbe	Ober-Niesenberg

Gebäude mit Volumenschutz

Nr.	Art der Baute	Ort
47	Wohnhaus/Scheune	Ober-Niesenberg
49 b	Wohnhaus	Ober-Niesenberg
55	Wohnhaus / Scheune	Ober-Niesenberg
38	Wohnhaus	Unter-Niesenberg
39	Scheune	Unter-Niesenberg
40	Scheune, Nutzung Gewerbe	Unter-Niesenberg
41	Scheune	Unter-Niesenberg
10	Bauernhaus	Kallern
12	Kleinwohnhaus Erweiterung nach Norden und Osten denkbar	Kallern
13	Restaurant/Bauernhaus Nutzung, Gewerbe	Kallern

Schutzobjekte im Kulturlandplan

Nr.	Objektyp	Flurname
23	Doppelhaus	Hinter-Niesenberg
25	Wohnhaus	Badhof
26 a	Wegkreuz	Hinter-Niesenberg
26 b	Gebetsstöckli	Ober-Niesenberg
26 c	Steinkreuz	Unter-Niesenberg
26 d	Wegkreuz	Höhe
26 e	Wegkreuz	Hinterbühl
26 f	Gebetsstöckli	Kallern

Kulturobjekte

Denkmalschutzobjekte

Nr.	Art der Baute	Ort
22 a	Muttergotteskapelle	Ober-Niesenberg
D	Wohnhaus	Unter-Niesenberg

Gebäude mit Substanzschutz

Nr.	Art der Baute	Ort
22 b	Spycher	Ober-Niesenberg
27	Restaurant/Bauernhaus Nutzung, Gewerbe	Ober-Niesenberg

Gebäude mit Volumenschutz

Nr.	Art der Baute	Ort
47	Wohnhaus/Scheune	Ober-Niesenberg
49 b	Wohnhaus	Ober-Niesenberg
55	Wohnhaus / Scheune	Ober-Niesenberg
38	Wohnhaus	Unter-Niesenberg
39	Scheune	Unter-Niesenberg
40	Scheune, Nutzung Gewerbe	Unter-Niesenberg
41	Scheune	Unter-Niesenberg
10	Bauernhaus	Kallern
12	Kleinwohnhaus Erweiterung nach Norden und Osten denkbar	Kallern
13	Restaurant/Bauernhaus Nutzung, Gewerbe	Kallern

Schutzobjekte im Kulturlandplan

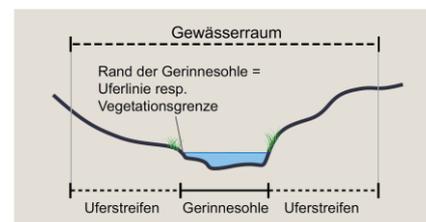
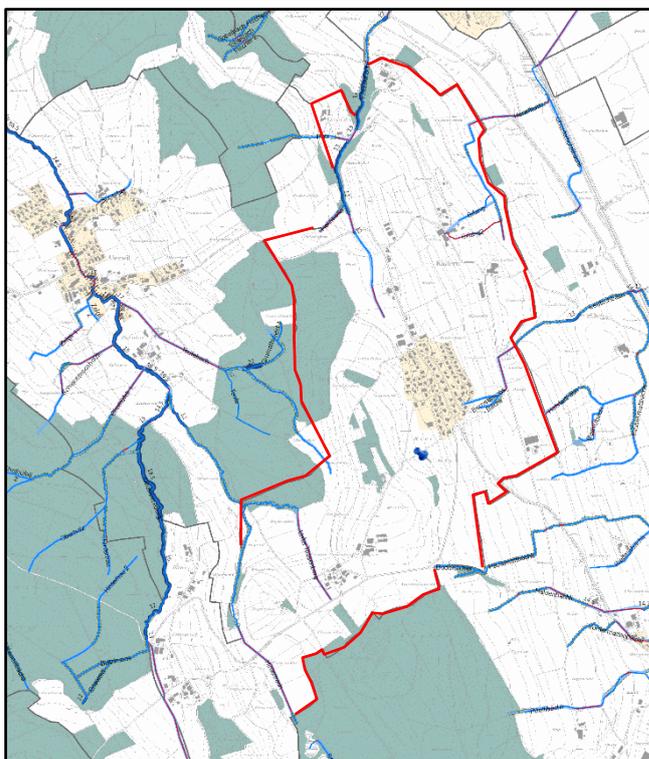
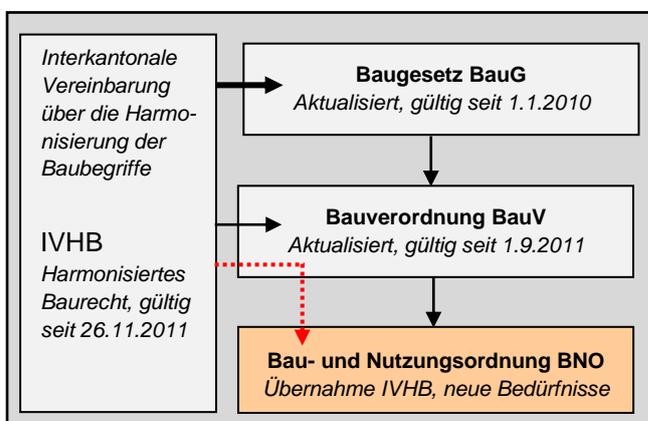
Nr.	Objektyp	Flurname
23	Doppelhaus	Hinter-Niesenberg
25	Wohnhaus	Badhof
26 a	Wegkreuz	Hinter-Niesenberg
26 b	Gebetsstöckli	Ober-Niesenberg
26 c	Steinkreuz	Unter-Niesenberg
26 d	Wegkreuz	Höhe
26 e	Wegkreuz	Hinterbühl
26 f	Gebetsstöckli	Kallern



Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

- Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO
- Festlegung der Gewässerräume
- Digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan



Schematische Darstellung Begriffe zur Umsetzung Gewässerraum

Ausschnitt Bachkataster; AGIS-Daten

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	10
3.3	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO	12
3.4	Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan 2023	13
3.4.1	Bauzonen generell / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13
3.4.2	Neue Waldfestlegung	15
3.4.3	Schutzzone Nr. 18	15
3.4.4	Grenzregulierung Gebiet Hellbrunn	16
3.4.5	Umsetzung Wildtierkorridor AG 14	16
3.4.6	Kantonsstrassenparzellen	17
3.4.7	Grundwasserschutzzonen	17
4	Verfahrensschritte	17
4.1	Mitwirkung der Bevölkerung	17
4.2	Kantonale Vorprüfung	17
4.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	18
4.4	Beschlussfassung / Genehmigung	19

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.

Parallel sollen mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung der Kommunale Überbauungsplan Hinterbühl aus dem Jahr 1978 und der Gestaltungsplan Hinterbühl - Haldenäcker / 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. Für sämtliche Gewässer gilt auf kantonaler Ebene § 127 BauG als massgebliche Vorgabe zur Umsetzung der Gewässerräume in der allgemeinen Nutzungsplanung. § 127 BauG trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet die Gewässerräume, welche gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) bis 2018 durch die Kantone festgelegt werden müssen, allein mit § 127 BauG als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden 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 Jan. 2022
5. Öffentliche Information	11. Juni 2021
6. Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	13. Aug. 2021 bis 13. Sept. 2021
7. 1. Fachliche Stellungnahme (BVUARE.19.311)	13. Februar 2022
8. Auswertung Vorprüfung	April 2022 und Sept. / Okt. 2022
9. Abschliessende kantonale Vorprüfung	Nov. 2022 bis Juni 2023
10. 2. Fachliche Stellungnahme (BVUARE.19.311)	11. Juli 2023
11. Auswertung Vorprüfung / Bereinigung Dossier	August 2023 bis Oktober 2023
12. Abschliessende kantonale Vorprüfung	Nov. 2023 bis Dez. 2023

13. Abschliessender Vorprüfungsbericht	11. Juli 2024
14. Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG (30 Tage)	7. März 2025 bis 7. April 2025
15. Einwendungsverhandlungen	---
16. Beschlussfassung Gemeindeversammlung	Juni 2025
17. Genehmigung Kanton	Nach Programm RR

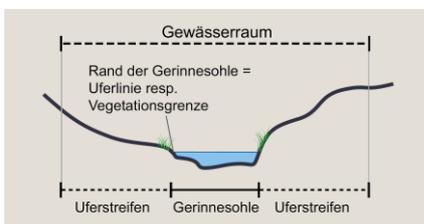
3 Themenschwerpunkte

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 massgebliche 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 November 2022

§ 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 Oberrieseberg und des Wissenbächli um 2 m. Ansonsten sind alle Gewässer kleiner.

Weitere Grundlagen:

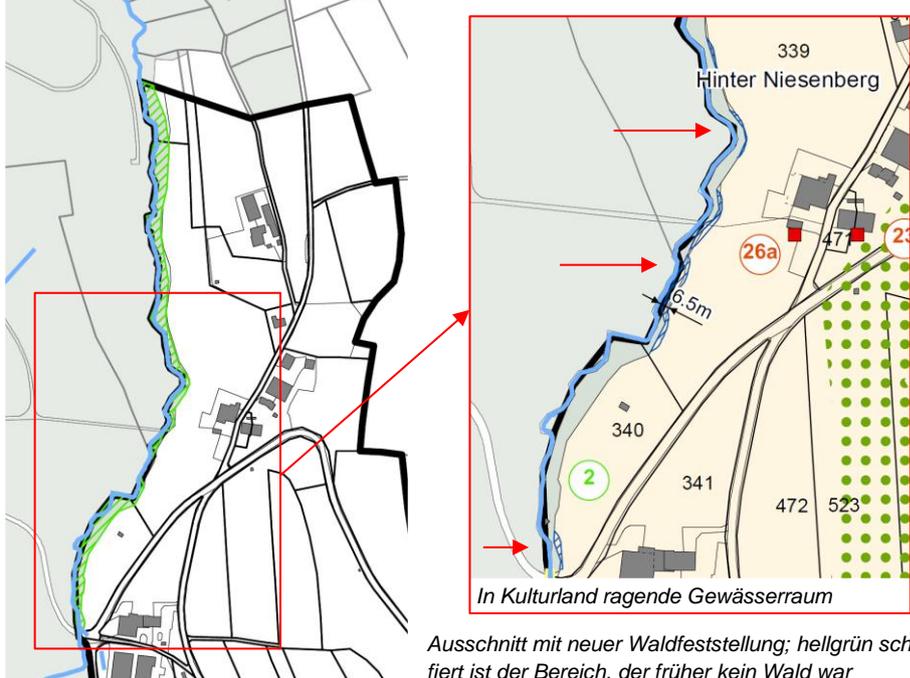
- Hinsichtlich der Besitzstandsgarantie kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und 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;
 - a^{bis} zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
 - 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 auch ein Gewässerraum festzulegen, allerdings kommen hier die Bestimmungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung. Somit wird eigentlich nur der Abstand von Bauten und Anlagen festgelegt. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV und § 127 Abs. 1 BauG möglich.
- Für Bäche mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 50 cm ist es möglich, keinen Gewässerraum, sondern nur den Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen.
- Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient der Bachkataster. Die Bachverläufe wurden auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst.

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 Bach Obnieseberg 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	Obnieseberg
Zonierung / Bebauung	<p>Der Obnieseberg wird in folgende Abschnitte unterteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Eingedolter Abschnitt in Landwirtschaftszone; Die Bachleitung des Obnieseberg verläuft zuerst auf einer Länge von ca. 850 m auf dem Gemeindegebiet von Bettwil und Sarmenstorf parallel zur Gemeindegrenze zu Kallern. Ab der Obniesenbergstrasse (Parzelle 589) liegt die Bachleitung auf dem Gemeindegebiet von Kallern und führt durch den Weiler Obniesenberg. 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 Flussseite Richtung Kallern ein schmaler Streifen dem Wald zugeordnet.

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.
	 <p><i>Ausschnitt mit neuer Waldfeststellung; hellgrün schraffiert ist der Bereich, der früher kein Wald war</i></p>
Sohlenbreite historisch	In den Siegfriedkarten von 1940 und 1980 ist der Bach 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 Bach Oberrnieseberg kein Schutzdefizit. Auch ist gemäss Fachkarte Gewässerraum keine Revitalisierungsplanung geplant. Es sprechen somit keine Gründe für eine Erhöhung des Gewässerraums.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	<p>Abschnitt a: Da es sich um ein eingedoltes Gewässer im Kulturland handelt, wird in diesem Abschnitt von einer Gewässerraumzone von 12.8 m ausgegangen (2 x 6 m plus 0.8 m Leitungsdurchmesser). Allerdings kommen hier die Bewirtschaftungsbeschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung. Die Gewässerraumzone gilt auch für jenen Abschnitt, wo die Bachleitung auf Gemeindegebiet von Bettwil und Sarmenstorf entlang der Gemeindegrenze verläuft und ins Gemeindegebiet von Kallern hineinragt.</p> <p>Abschnitt b: Im Wald wird kein Gewässerraum festgelegt. Mit der sehr restriktiven Waldgesetzgebung ist das Gewässer bereits genügend geschützt. Lediglich in wenigen kleinen Abschnitten ragt der Gewässerraum in die Landwirtschaftszone, wo gestützt auf eine Gesamtbreite von 13 m ab Bachachse der einseitige Gewässerraum auf 6.5 m vermasst wird.</p>
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Der Bach Oberrnieseberg führt eingedolt entlang des Weilers Oberrnieseberg. 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 Bach Oberrnieseberg hat mehrheitlich eine Breite von über 6 m. Nur in kleinen Teilbereichen ist der Waldstreifen schmaler. Der Gewässerraum liegt fast ausnahmslos innerhalb des Waldes. Für diesen Abschnitt wird ein Gewässerraum mit einer Regelbreite von 13 m festgelegt. Den Interessen des Gewässers wird somit 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 Oberi Höll eingedolt eine Strasse und einen kurzen Abschnitt im Kulturland unterquert.
Fachkarte Gewässerraum	Eingedolte Abschnitte: Gewässerraum nach § 127 Abs. 1 lit. c BauG für eingedolte Gewässer Offene Abschnitte im Kulturland (oberhalb Einmündung Bach Holzmatte): 11 m Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG Offene Abschnitte im Wald / dazwischen eingedolt auf rund 50 m im Bereich Oberi Höll: Natürliche Sohlenbreite 2 m bis 2.5 m / Gewässerraum 12 m bis 13 m
Sohlenbreite aktuell	Offene Abschnitte im Kulturland (oberhalb Einmündung Bach Holzmatte): 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 im Kulturland (oberhalb Einmündung Bach Holzmatte): Südlich der Einmündung Holzmatte kann ein Gewässerraum von nur 11 m festgelegt werden, da hier die Gerinnesohle deutlich weniger breit als 2 m ist. Für die eingedolten Abschnitte wird von einer Gewässerraumzone von 12.5 m ausgegangen (2 x 6 m plus 0.5 m Leitungsdurchmesser). Allerdings kommen hier die Bewirtschaftungsbeschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung. Offene Abschnitte im Wald / dazwischen eingedolt auf rund 50 m im Bereich Oberi Höll: Für die wenigen und kurzen offenen Abschnitte ausserhalb des Waldes und nördlich der Einmündung Holzmatte wird durchgehend ein Gewässerraum von 13 m festgelegt.
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.
Deponie Bachtobel	Deponie Bachtobel: Die Bachleitung im Bereich der ehemaligen Deponie Bachtobel (Parzelle 142) ist defekt und sanierungsbedürftig. 2017 nahm Sektion Gewässernutzung Stellung zu Variantenstudium, das Gemeinde Kallern in Auftrag gab. Gemäss Stellungnahme Sektion Gewässernutzung entspricht nur Variante mit Bachöffnung den gesetzlichen Vorgaben. Da die Offenlegung des eingedolten Gewässers nach der Umsetzung der vorliegenden Nutzungsplanung umgesetzt wird, ist die Korrektur des Gewässerraums im entsprechenden Wasserbauprojekt gleich mit umzusetzen (§ 127 Abs. 4 BauG).
Interessenabwägung	Offene Abschnitte im Kulturland (oberhalb Einmündung Bach Holzmatte): 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. Das immer noch sehr kleine Gewässer liegt grösstenteils im Wald. In den Bereichen ausserhalb Wald wird ein Gewässerraum von 13 m festgelegt.

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 natürliche Sohlenbreite gemäss Fachkarte Gewässerraum vom 1.4 m
- Unter Niesenberg; im Kulturland eingedolt und Wald offen fliegend
- 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**" flächig als überlagerte Zone dargestellt. Die eingedolten Bäche im Kulturland sind speziell - aber auch flächig - dargestellt, weil zwar ein Gewässerraum mit einem Uferstreifen von 6 m ab Innenkante der Bachleitung ausgeschieden wird, hingegen die Bestimmungen von Art. 41 c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung kommen. Mit den vorgenommenen Ausscheidungen der Gewässerräume wird den vorhandenen Gerinnesohlebreiten und den Grössen der Gewässer Rechnung getragen.

Innerhalb der rechtskräftigen Waldflächen werden grundsätzlich keine Gewässerraumzonen festgelegt, da keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 41a Abs. 5a GSchV).

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

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

§ 15a BNO: Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzone umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit 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. Bei eingedolten Gewässern kommen die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung.

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

¹ Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen (mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m) beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.

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;*
 - a^{bis} *zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;*
 - 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 oben angesprochenen Hecken im Plan nicht als Änderungsinhalt dargestellt. Nicht mehr als geschützte Hecke dargestellt werden demnach folgende Objekte: 5 (nur Hecke), 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 (Richtplankapitel A2.1 / Beschluss 2.1: Boswil / Kallern, Höll). Die Teiländerung des Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde am 25. November 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen, um die entsprechende Deponiezone als Grundnutzung festzulegen. Aus der neuen Deponiezone hervor gehend ist auch die Verlegung des Heuelbachs vorgesehen. 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 Verlauf festgelegt. Spätestens nach der Endgestaltung muss dann der Gewässerraum für den Heuelbach in einem neuen Verfahren festgelegt werden.

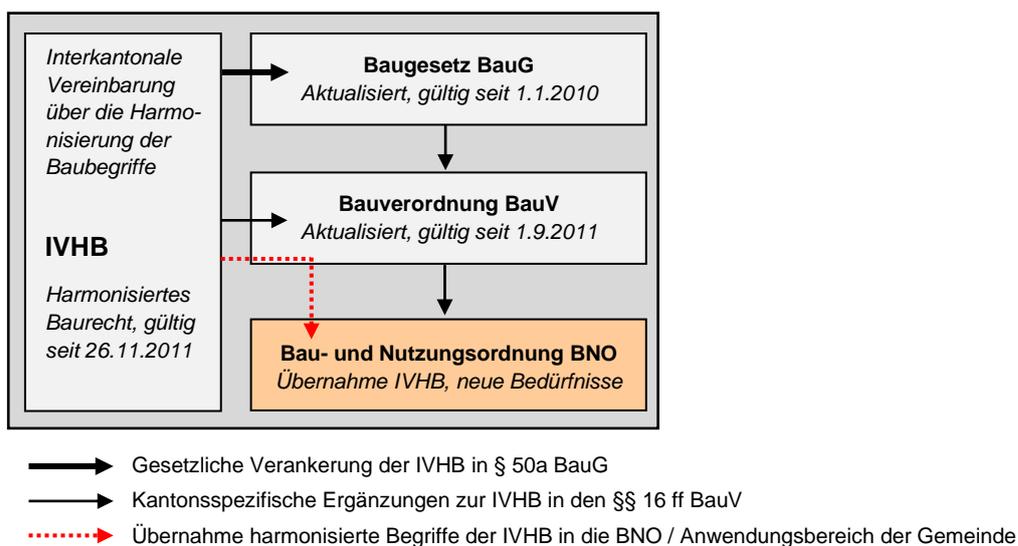
3.2 Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO

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 Ausnutzungsziffer 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:

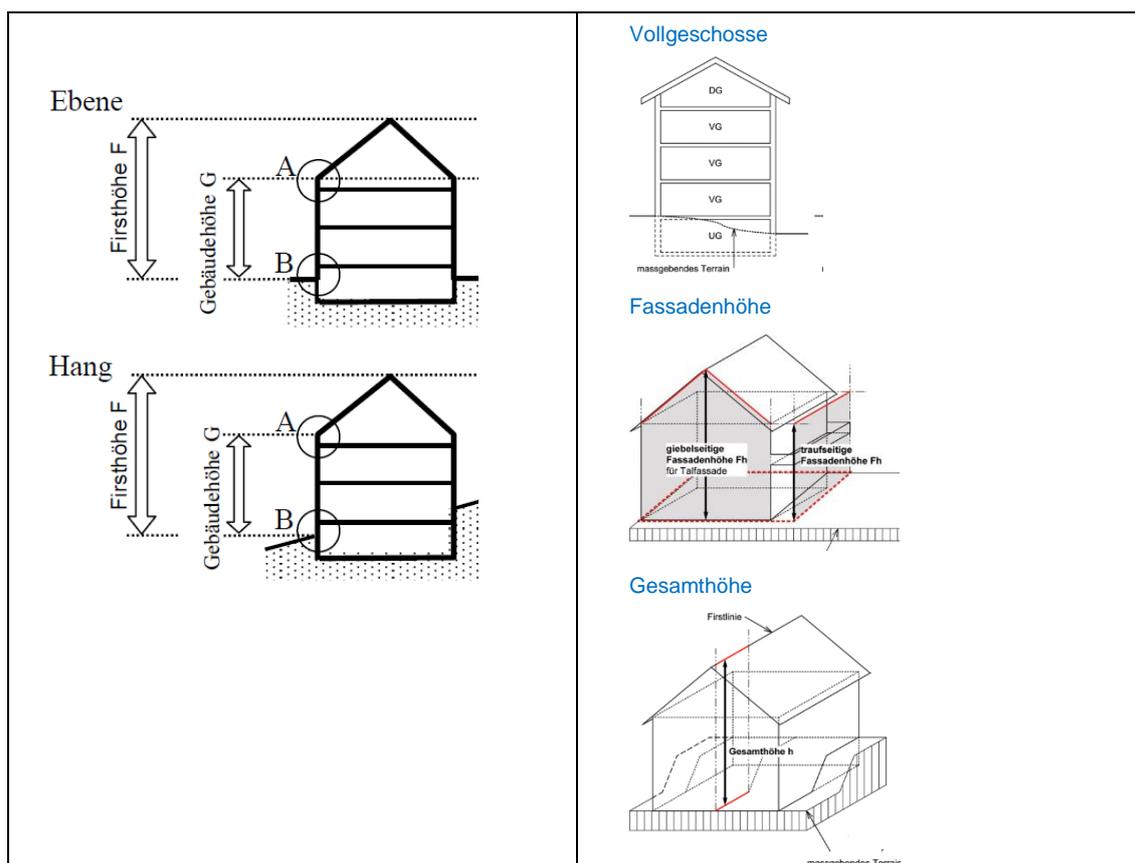
- Die Höhen sind über die Vollgeschosszahl sowie die Gebäude- / Firsthöhen definiert. Bezüglich der *Höhenmasse* reicht es, ein Mass für die Bemessung an der Fassade (Vollgeschoss oder neu Fassadenhöhe) und für das gesamte Volumen (neu Gesamthöhe) festzulegen.
- Die Ausnutzungsziffern in den Wohnzonen 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 Ausnutzungsziffer 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.



Noch bestehendes Recht; Skizzen aus BNR

Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 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.

Ein wesentlicher Unterschied ist, 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.

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

Bisherige Messweise

Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Firsthöhe

	<p><i>Beispiel Wohnzone W2</i></p> <p>Anzahl Vollgeschosse (§ 14 ABauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale Anzahl Vollgeschosse - Geschosshöhe durchschnittlich höchstens 3 m <p>Gebäudehöhe Schrägdach (§ 12 ABauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Firsthöhe Schrägdach (§ 12 ABauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab anschliessendem Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (blauer Pfeil) - am Hang wird die Firsthöhe talseitig gemessen <p>Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

	<p><i>Beispiel Wohnzone W2</i></p> <p>Anzahl Vollgeschosse (Ziffer 6.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale Anzahl Vollgeschosse - Höhe beträgt durchschnittlich höchstens 3.2 m (§ 22 Abs. 2 BauV) <p>Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion <p>Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).
--	---

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.

Anstelle der Firsthöhe wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur Firsthöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhen-

unterschied 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.

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	<ul style="list-style-type: none"> - Höhenmasse; anstelle der Firsthöhe die Gesamthöhe eingeführt (vgl. Kapitel 3.2.2). Auf die Gebäudehöhe resp. Fassadenhöhe wird verzichtet. - Auf die Spalte "Gebäudebreite" wird verzichtet. Es wurden bisher bereits keine konkreten Masse festgelegt. - Auch auf 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	- Festlegung Dachform analog der Praxis der Gemeinde. Zugelassen sind in der Zone W2 und WG2 entsprechend nur Satteldächer oder Walmdächer mit mind. 25% Dachneigung. Die bisherige Bestimmung, dass Hauptdächer an Hanglagen (Punktraster im Bauzonenplan) parallel zum Hang auszurichten sind, wird aufgehoben. Die generellen Dachbestimmungen aus § 6 Abs. 2 BNO gelten neu auch für die Zone WG2.
8	Zone für öffentliche Bauten / Anlagen	- Auf die Festlegung einer max. Gebäudehöhe von 10 m wird in dieser Bestimmung verzichtet. Gemäss § 5 BNO wird die Höhe vom Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen festgelegt. Gemäss Rechtspraxis bilden die benachbarten Zonen die Referenz.
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.
12	Entwicklungsstandort Landwirtschaft	- Der Satzteil "Die mit 'G' bezeichneten Teilgebiete sind nur für den produzierenden Gartenbau [...]" ist in der geänderten BNO nicht mehr aufgeführt, weil es solche Standorte nicht gibt.
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 für Gewässer ausserhalb der Bauzonen neu aufgenommen (vergl. Kapitel 3.1.3)
19	Wildtierkorridorzone	- Umsetzung Wildtierkorridor AG 14 von nationaler Bedeutung gestützt auf das Richtplankapitel L 2.6 / 1.2 und § 30a BauG.
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
24	Weilerzone	<ul style="list-style-type: none"> - Abs. 6 wird gestrichen, da dieser übergeordnetem Recht widerspricht. - Die Weilerplanungen sind noch auf den neuen Richtplan bzw. auf den aktuellen Stand der bundesgerichtlichen Rechtsprechung anzupassen.
28	Gewerbe	- Wird gestrichen, da seit 1. Nov. 2021 neu § 15c BauV geregelt.

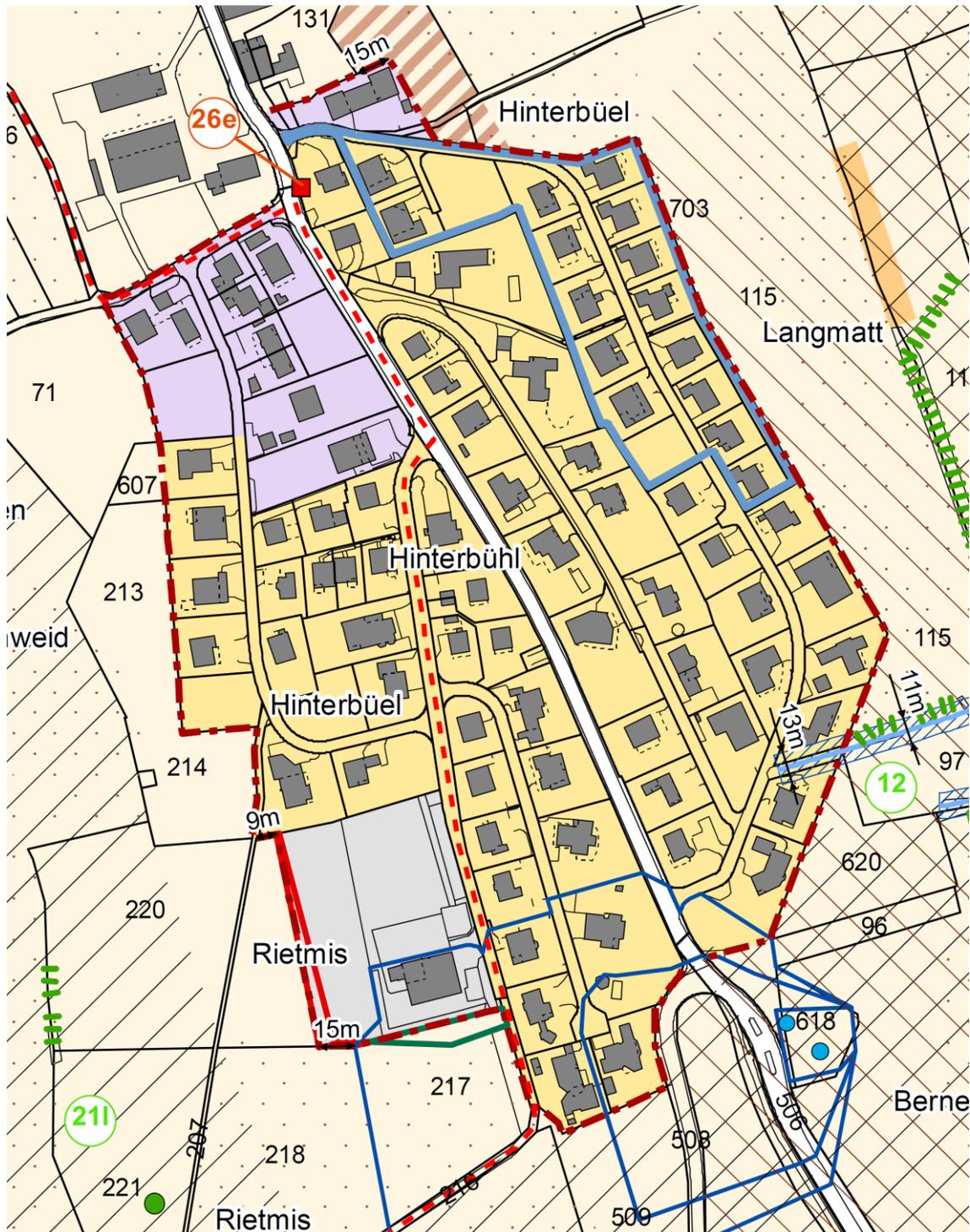
29	Geschosse	- Abs. 2 kann gestrichen werden; es gilt § 24 BauV
30	Abstand gegenüber Kulturland	- Differenzierung Abstand zum Kulturland zwischen Hauptbauten grösser als 40 m ² Gebäudefläche (4 m) sowie Klein- / Anbauten und unterirdische Bauten / Unterniveaubauten (2 m). Ziel: Siedlungsrand optisch 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. Die Verkehrssicherheit und Sicherheit sind weiterhin zu gewährleisten.
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	- Abs. 1 und 2 werden gestrichen, da seit 1. Nov. 2021 neu § 36a Abs. 1 BauV geregelt.
42	Einordnung	- Wird gestrichen, da seit 1. Nov. 2021 neu § 15e BauV geregelt.
42a	Dachgestaltung	- Ergänzung bezüglich Dachaufbauten und Dachflächenfenster. Sie haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Dacheinschnitte sind, ausgenommen in der Weilerzonen und bei den Gebäuden mit Substanzschutz, bei einwandfreier Gestaltung bis zur Hälfte der Fasadlänge 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.
49	Aufhebung des bisherigen Rechts	- Abs 1 ^{bis} neu eingefügt; die vorliegende Teilrevision tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die unveränderten Bestimmungen bleiben wie bisher bestehen.

3.4 Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan 2023

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. Grundsätzlich handelt es um rein formelle Anpassungen, die sich der plangrafischen Differenzen zwischen dem Übersichtsplan 1:5'000 und der Geometerplan ergibt. Die meisten Anpassungen resultieren aus den veränderten Waldflächen (3.4.2).

3.4.1 Bauzonen generell / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit Ausnahme der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verlaufen alle Bauzonenabgrenzungen entlang von Parzellengrenzen und von Strassengrenzen, sodass diese klar deklariert werden können (siehe Planausschnitt Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan, Seite 14). Diesbezüglich ergeben sich keine materiellen Anpassungen, die Rechtssicherheit wird verbessert und die Darstellung auf den heutigen Standard gebracht. Eine Flächenbilanzierung bisher / neu wäre nicht aussagekräftig, da die alte Grundlage grafisch nicht in allen Bereichen massstäblich ist (z.B. symbolische oder überbreite Strassen).



Bauzonen mit klaren Abgrenzungen; Parzellengrenzen, Strassenverläufen / -grenzen

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

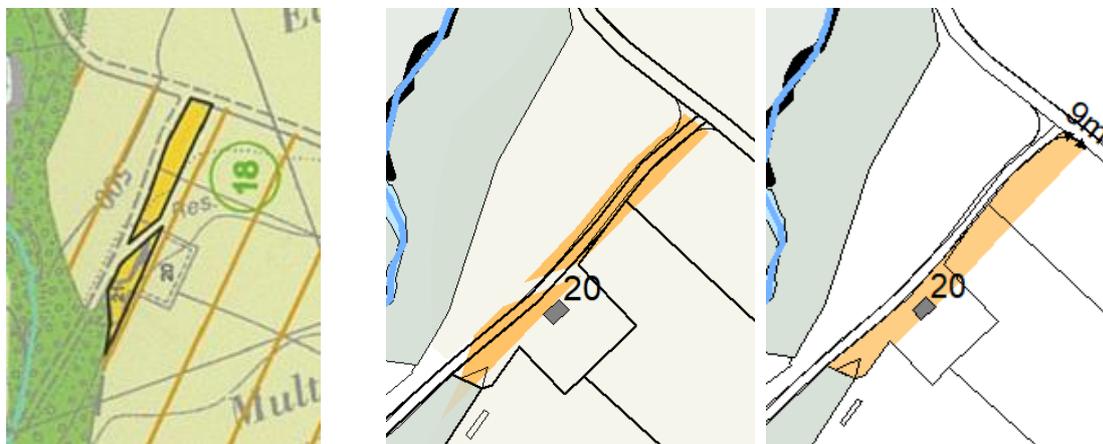
Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Kanton Aargau feste, statische Waldgrenzen. Die öffentliche Auflage des Waldgrenzenplans wurde am 30. September 2019 abgeschlossen. Die Waldgrenzen sind somit rechtskräftig (mit Ausnahme von Waldgrenzen, zu denen Einsprachen eingegangen sind).

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 ausgetrennten 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 bis 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 Kallern an Boswil 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 Nordausgerichtet)

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 Umsetzung Wildtierkorridor AG 14

Im nördlichen Gemeindegebiet durchquert der Wildtierkorridor von nat. Bed. das Gebiet Halde, Haldmatten, Ebni, Multe und Oberi Höll (Teilbereiche bereits als Landschaftsschutzzone festgelegt). Mit der Aktualisierung des Bauzonen- und Kulturlandplanes wird die Durchgängigkeit des gesamten Wildtierkorridors gesichert. Gestützt auf Richtplankapitel L 2.6 / 1.2 und § 30a BauG wird die vorliegende Teiländerung genutzt, um den Wildtierkorridor zu übernehmen. Gemäss kantonaler Praxis wird die Landwirtschaftszone im ganzen Gebiet mit einer "Wildtierkorridorzone" überlagert.

Teilbereiche der neuen Wildtierkorridorzone sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bereits als Landschaftsschutzzone festgelegt. In diesen Bereichen erfolgt mit der gewählten Zonierung der Wildtierkorridorzone eine doppelte Überlagerung. Da sich die bereits bestehende Bestimmung

zur Landschaftsschutzzone (§ 19 BNO) und die neue Bestimmung zur Wildtierkorridorzone (§ 19a BNO) grundsätzlich nicht widersprechen und im Sinne der Transparenz in Bezug auf Schutzinteressen ist eine doppelte Überlagerung möglich und wird entsprechend vorgesehen.

3.4.6 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.

3.4.7 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 wurde über die Planungsakten dieser Teiländerung der Nutzungsplanung informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die Mitwirkungsaufgabe fand vom 13. August 2021 bis 13. September 2021 statt. Dabei wurden keine Eingaben eingereicht.

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). Dem Gemeinderat Kallern wurde mit Datum vom 15. Februar 2022 die Fachliche Stellungnahme (BVUARE.19.311) zugestellt. Die Erwägungen und Fazit dazu sind in der tabellarischen Zusammenstellung vom 28. September 2022 enthalten.

Mit Datum vom 11. Juli 2023 wurde ein 2. Fachliche Stellungnahme (BVUARE.19.311) zugestellt. Die Erwägungen und Fazit dazu sind in der tabellarischen Zusammenstellung vom 19. September 2023 enthalten.

Das kantonale Departement BVU, Abteilung Raumentwicklung, hat am 11. Juli 2023 den abschliessenden Vorprüfungsbericht (BVUARE.19.311) ausgehändigt. Dieser enthält noch diverse Vorbehalte und Hinweise, die wie folgt berücksichtigt werden:

Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
2.2 Planungsrechtliches Verfahren	
Aufhebung der Sondernutzungspläne ist als separates Geschäft zur Genehmigung einzureichen (wichtiger Hinweis).	Der Hinweis ist richtig. Zweckmässigerweise soll auch die öffentliche Auflage separat, aber parallel zu Nutzungsplanung erfolgen ➤ <i>Kenntnisnahme / in Ordnung</i>
3.4.1 Nutzungsplanung Kulturland	
Bezeichnung Naturobjekt 21k im Anhang der BNO als <i>Magere Böschung</i> (Hinweis)	➤ <i>Anpassung gemäss kantonalem Hinweis</i>

Auszüge Stellungnahme Kanton	Erwägungen Gemeinde / Fazit
Naturschutzzone Nr. 5: Nummer ist fälschlicherweise rot, sollte grün sein; Legendensignatur «durchgestrichenes rotes Schutzobjekt» streichen, da solche im Plan nicht vorkommen (grüne durchgestrichene Objekte kommen vor) (wichtiger Hinweis)	➤ <i>Anpassung gemäss kantonalem Hinweis</i>
Aussage im Planungsbericht, Seite 8, bzgl. Änderungsinhalt im Plan anpassen (Hinweis)	➤ <i>Anpassung gemäss kantonalem Hinweis</i>
3.4.2 Weitere Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes	
Vorliegende Planung sieht keine Überprüfung der Weiler vor: Kommunale Weilerplanungen werden auf neuen Richtplan bzw. Stand der bundegerichtlichen Rechtsprechung anzupassen sein (Hinweis)	➤ <i>Kenntnisnahme</i>
Spezialzone Hinterbühl in Legende nicht als überlagerte Schutzzone aufführen / analog BNO als Weitere Zone (wichtiger Hinweis)	➤ <i>Anpassung Legende Bauzonen- und Kulturlandplan</i>
Nur nicht nur auf RPG, sondern auch auf § 26 BNO hinweisen (wichtiger Hinweis)	➤ <i>Anpassung Legende Bauzonen- und Kulturlandplan</i>
Der Legendeneintrag zur Deponiezone Höll ist bezüglich des Verfahrensstands zu aktualisieren (Hinweis)	➤ <i>Anpassung Legende Bauzonen- und Kulturlandplan</i>
3.4.3 Überlagerte Zonen im Kulturland	
Wildtierkorridore; doppelte Überlagerung im Planungsbericht begründen (Hinweis)	➤ <i>Ergänzung Planungsbericht</i>
Überlagerte Landschaftsschutzzone im Gebiet der Deponiezone ist je nach Massstab in Pdf-Datei nicht ersichtlich / ragt teilweise über Gemeindegrenze hinaus (wichtiger Hinweis)	Der Bauzonen- und Kulturlandplan enthält im beschriebenen Bereich keine Landschaftsschutzzone, Geodaten wurden systematisch überprüft. Hingegen wurde Wildtierkorridorzone an den Perimeter der Deponiezone angepasst ➤ <i>Verschiedene Browseransichten geprüft</i>
3.5 Weitere materielle Hinweise / Gewässerschutz	
Gewässerraumzone Hinterbach, Parzelle 312, über Wald nicht darstellen (Vorbehalt)	➤ <i>Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan</i>
Oberniesenberg: Gewässerraumbreite auf 12.8 m (statt 12.5 m) korrigieren (Kaliber Bachleitung ist 0.8 m). Fehlende Vermessung bei der Parzelle 599 ergänzen (Vorbehalt)	➤ <i>Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan</i>
Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald spätestens in nächster Gesamtrevision vollständig umsetzen (Hinweis)	➤ <i>Kenntnisnahme / erst in Gesamtrevision bearbeiten</i>
Lärm: § 45 BNO wurde zur Streichung empfohlen, da sie als nicht mehr rechtmässig angesehen wird. Entscheid Gemeinde zur Belassung (Hinweis)	➤ <i>Kenntnisnahme</i>
Legendenpunkt Kantonsstrassenparzelle nicht unter Titel überlagerte Schutzzone führen (Hinweis)	➤ <i>Anpassung Legende Bauzonen- und Kulturlandplan</i>
Dachgestaltung: In Planungsbericht auf Inhalt Bestimmung und Praxis Gemeinde eingehen. Von Änderung betroffene Bestimmung im Bauzonen- und Kulturlandplan ausweisen (Vorbehalt)	➤ <i>Ergänzung Planungsbericht</i> ➤ <i>Ergänzung Bauzonen- und Kulturlandplan</i>
Digitale Neuerfassung: Umfassende raumplanerische Arbeiten, die in einer Gesamtrevision anstehen, können nicht durch die vorliegende Teiländerungsvorlage ersetzt werden (wichtiger Hinweis)	➤ <i>Kenntnisnahme</i>

4.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgte das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Während der öffentlichen Auflage vom 7. März 2025 bis 7. April 2025 gingen zwei

Einwendungen ein. Die darin gestellten Anträge sind jedoch nicht verbindlicher Bestandteil dieser Teilrevision Nutzungsplanung. Der Gemeinderat Kallern lehnte deshalb die betreffenden Einwendungen zum Richtplan (Schutzwald) ab, soweit darauf einzutreten war. Die Einwendungen wurden auf das Mitwirkungsverfahren zum kantonalen Richtplan verwiesen.

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).

Abschliessende kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Vorbehalt

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
2	Gesamtbeurteilung	Die Vorlage erweist sich, gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung, als noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig.	Wird in den nachfolgenden Kapiteln vertieft behandelt.	➤ vgl. nachfolgende Kapitel
3.4.3	Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland: Aufhebung Uferschutzzone und Hecken innerhalb Waldareal			
S. 5	Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan 2021	Hecken im Plan nicht als Änderungsinhalt dargestellt, sondern Hinweis mittels allgemeiner Bemerkung in der Legende. Zudem wenig nachvollziehbar, weshalb scheinbar zwei Kategorien "Aufhebung Schutzobjekt: Gewässer mit Uferschutzzone gemäss § 15" und "Aufhebung Hecken innerhalb Gewässerraum und innerhalb Waldareal" unterschieden werden. Die knappen Erläuterungen im Planungsbericht tragen nur bedingt zu einer Klärung bei. Generell fehlen die Nummern der Schutzobjekte, was die Orientierung erschwert. Alle Änderungen sind vollständig, eindeutig und verständlich, evtl. in synoptischer Darstellung auszuweisen (vgl. Ziffer 3.8.)	Die zwei Legendeneinträge betreffend Aufhebung sind nötig, weil diese unterschiedlichen Themen wiedergeben: - "Gewässer mit Uferschutzzone gemäss § 15 BNO (keine Darstellung im Plan)". Der gesamte § 15 BNO wird aufgehoben. - Bisher im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnete Hecken (Nr. 5, 6 und 7) entlang des Gewässerraums, die neu generell in § 15a Abs. 2 BNO geschützt sind. Nummern der geschützt bleibenden Objekte können im Plan dargestellt werden. Eine synoptische Plandarstellung trägt eher zur Verwirrung bei als zur Klarstellung.	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen, keine Anpassung ➤ Ergänzung in Bauzonen- und Kulturlandplan vornehmen ➤ Siehe Ziffer 3.8
S. 5	Teilrevision BNO 2021	In der synoptischen Darstellung fehlt sowohl bei der rechtskräftigen BNO wie auch bei der Teilrevision BNO 2021 der Anhang zur BNO mit den Verzeichnissen der Schutzzonen und -objekte und der Kulturobjekte. (vgl. Ziffer 3.7.)	Hinweis ist grundsätzlich richtig.	➤ Ergänzung in BNO vornehmen; synoptische Darstellung alt / neu
S. 5	Planungsbericht	Gemäss Kapitel 3.1.4 werden die Objektnummern 5, 6, und 17 nicht mehr als "geschützte Hecke" dargestellt. Gemäss Verzeichnis der Schutzzonen und -objekte müssten von der Änderung noch einige weitere Objekte / Objektnummern betroffen sein. Bericht stimmt nicht mit Plan überein.	Nicht erwähnte Objektnummer dürften sich vor allem auf den Wald beziehen.	➤ Dossier entsprechend angepasst / bereinigt: Objektnummer im Bauzonen- und Kulturlandplan, Auflistung im Anhang BNO, Planungsbericht dahingehend umformuliert.
3.4.3	Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet			
S. 6	Spezialzone Hinterbühl	Im Plan als Grundnutzungszone dargestellt, in der BNO hingegen als überlagerte Spezialzone bezeichnet.	Die bisherige Systematik ist tatsächlich nicht konsequent und kann formell berichtigt werden.	➤ Anpassung in Bauzonen- und Kulturlandplan: Darstellung als überlagerte Zone

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4.5	Überlagerte Zonen im Kulturland			
S. 6	Landschaftsschutzzone	Empfehlung; neue Praxis anwenden; anstelle einer flächige Ausparung Landschaftsschutzzone durchziehen und symbolisch mit "L" bezeichnen.	Ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision, auch nicht ausgeschlossen, dass sich materielle Änderung ergeben können.	➤ Beibehaltung; erst in nächster Gesamtrevision anpassen
S. 6	Wildtierkorridor	Empfehlung; im Gebiet Halde, Haldmatten, Ebni, Mulde und Obere Ebni verlaufender Wildtierkorridor AG14 übernehmen.	Ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision; dazu ist zudem eine Aktualisierung im kantonalen Richtplan vorgesehen.	➤ Beibehaltung; erst in nächster Gesamtrevision behandeln
3.5.1	Gewässerschutz - Gewässerraum			
S. 8		Sämtliche Gewässerraumzonen sind flächig auszuweisen.	Dies entspricht der aktuellen Praxis und schafft auch Rechtssicherheit.	➤ Anpassung im Bauzonen- und Kulturlandplan
S. 8		Die natürlichen Gerinnesohlebreiten - insbesondere beim "Wissenbächli" und "Oberrieseberg" - sind primär anhand von natürlich verlaufenden Referenzstrecken im Wald herzuleiten. Entsprechend Gewässerräume breiter als 11 m ausweisen.	Siehe detaillierte Herleitung im Planungsbericht. Für diese Bäche rechtfertigt sich ein etwas breiterer Gewässerraum von 13 m, wobei nur wenige Fläche betroffen sind.	➤ Anpassung im Bauzonen- und Kulturlandplan
S. 8		Für eingedolte Bäche ausserhalb Bauzone wird kein Gewässerraum umgesetzt, aber im Zonenplan auf die Regelung gemäss § 15b Abs. 1 BNO zum Bauabstand (Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern) verwiesen. Das ist noch nicht vollumfänglich sachgerecht. Ist die Lage dieser Gewässer nicht bekannt, wird eine Festlegung in ungefährender Lage akzeptiert. Sollte die Festlegung anders als innerhalb des Siedlungsgebiets nicht la-gegenau sein, wäre dies im Plan aber auf geeignete Weise kenntlich zu machen. Die Gewässerräume für eingedolte Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets sind in diesem Sinne zu ergänzen (vgl. Ziffer 3.7, Ausführungen zu § 15a BNO)	Generell soll bei eingedolten Bächen nur ein Abstand, aber keine Bewirtschaftungsbeschränkung gelten. Diese Hinweise sind nicht klar.	➤ Primär Umformulierung in BNO nötig
S. 8		Festlegungen ausserhalb des Gemeindegebiets nicht zulässig. Wo ein offenes / eingedoltes Gewässer auf der Gemeindegrenze oder ausserhalb des Gemeindegebiets verläuft und demzufolge der Gewässerraum das Gemeindegebiet von Kallern nur teilweise (im Randbereich) betrifft, ist eine Regelung und eine Darstellungsweise zu wählen, welche die hier ausgeführten Anforderungen erfüllt. Muss klar aus dem Plan gelesen werden können.	Es werden keine Festlegungen ausserhalb der Gemeinde getroffen: - Bei oberirdisch verlaufenden Bächen neu flächige Darstellung und nur innerhalb Gemeindegebiet - Bei eingedolten Bächen Abschnitte bezeichnet, wo von ausserhalb verlaufenden Bächen Gewässerraum (Abstand) in das Gemeindegebiet von Kallern ragen kann.	➤ Anpassung im Bauzonen- und Kulturlandplan

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 8		Gewässerraum vermessen. Wo aufgrund Massstäblichkeit keine zweckmässige Vermessung möglich ist, kann eine symbolische Darstellung gewählt werden. Dieses kann bei der symbolischen Darstellung entweder in der Legende ergänzt werden, oder es ist auf die BNO zu verweisen, der ein Mass (keine Berechnungsformel) enthält.	Flächige Darstellung des Gewässerraumes schafft Rechtssicherheit und kann differenziert dargestellt werden. Allerdings ist der Massstab 1:5'000 etwas klein.	➤ Anpassung im Bauzonen- und Kulturlandplan
S. 9		Planungsbericht gemäss den vorstehenden Ausführungen bereinigen (Kapitel 3.1).		➤ Entsprechende Ergänzungen im Planungsbericht
3.7	Rechtliche Beurteilung			
S. 10		Beibehaltene Bestimmungen enthalten Begriffe, die nicht IVHB-konform sind. Diese sind entsprechend zu ersetzen. Ebenso muss die seit 1.11.21 angepasste BauV berücksichtigt werden.		➤ Kenntnisnahme
S. 10	§ 4 Abs. 2 BNO	EG-Kote: neu Kote 1. Vollgeschoss Hauptbaute: neu Gebäude; allenfalls präzisieren, dass nur Gebäude ohne Klein- und Anbauten oder Unterniveaubauten gemeint sind.	i.O. Verwendung allgemeiner Begriff Gebäude	➤ BNO anpassen
S. 10	§ 19 Abs. 4 BNO	Hochbauten: neu Gebäude; ev. präzisieren, Gebäude, die massgebendes Terrain mehr als 80 cm überragen.	Verwendung allgemeiner Begriff Gebäude	➤ BNO anpassen
S. 10	§ 24 Abs. 4 BNO	Haupt- und Nebengebäude: neu Gebäude	Verwendung allgemeiner Begriff Gebäude	➤ BNO anpassen
S. 10	§ 26 Abs. 2 BNO	Tiefbauten: neu Unterniveaubauten beziehungsweise hier allenfalls Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	Ersetzen; beide Begriffe Unterniveaubauten und unterirdische Bauten verwenden.	➤ BNO anpassen
S. 10	§ 27 Abs. 1 BNO	BGF (Bruttogeschossfläche): neu anrechenbare Geschossfläche		➤ BNO anpassen
S. 10		Im Folgenden muss die seit 1.11.21 angepasste BauV berücksichtigt werden.		
S. 11	§ 5 Abs. 1 BNO	Ausnutzungsziffer schreiben, falls diese gemeint ist. Ausnutzung alleine genügt mangels Bestimmtheit nicht. Die Ausnutzung kann durch verschiedene Nutzungsziffern, zum Beispiel auch durch eine Baumassenziffer, festgelegt werden.		➤ BNO präzisieren
		Höhen in Zone OeBA gänzlich gestrichen; bisher 10 m Gebäudehöhe.	Höhen werden nicht mehr begrenzt in OeBA	➤ BNO belassen, Planungsbericht präzisieren

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 11	§ 6 Abs. 1 BNO	Neu wird der Begriff "Verkaufsfläche" verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert: Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen.		➤ BNO anpassen
S. 11	§ 6 Abs. 2 BNO	"Hauptgebäude": Ersetzen durch "Gebäude" beziehungsweise hier wohl Gebäude ohne Klein-, An- und Unterniveaubauten.	Für Klein- und Anbauten sollen auch andere Dachformen möglich sein.	➤ BNO anpassen
S. 11	§ 7 Abs. 1 BNO	Neuer Begriff "Verkaufsfläche" vgl. § 15d BauV. Begriff "Nettoladenfläche" durch "Verkaufsfläche" ersetzen.		➤ BNO anpassen
S. 11	§ 8 Abs. 2 BNO	Höhe in Zone OeBA nicht mehr begrenzt.		➤ BNO belassen, Planungsbericht präzisieren
S. 11	§ 10 Abs. 2 BNO	Zweiter Satz streichen.	Entspricht der Formulierung in der M-BNO	➤ BNO belassen
S. 11	§ 10 Abs. 3 BNO	Verweis auf Lärmschutzverordnung fehlt.		➤ BNO ergänzen
S. 11	§ 12 Abs. 1 BNO	Satzteil mit G nicht mehr aufgeführt.	Es gibt keine solchen Standorte.	➤ In BNO als Änderung darstellen, im Planungsbericht kurz erläutern
S. 12	§ 13 Abs. 7 BNO	Formeller Abgleich mit Darstellung in Plan und Beschreibung in BNO	Sind neu orange umrandet.	➤ BNO anpassen
S. 12	§ 15a Abs. 3 BNO	Eine Berechnungsformel lässt die eigentliche Gewässerraumbreite im Plan noch offen. Nach den neusten Erkenntnissen reicht eine solche Regelung für die Umsetzung der Gewässerräume nicht aus. Für alle Gewässer, bei denen nicht auf die Umsetzung des Gewässerraum verzichtet werden kann, ist die Breite des Gewässerraums zu ermitteln und in der Nutzungsplanung festzulegen.	Mit flächiger Darstellung und Vermassung der Gesamtbreite wird dem kantonalen Hinweis Rechnung getragen.	➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis
S. 12	§ 15b BNO	Für Dolungen ist auch ausserhalb der Bauzonen ein Gewässerraum umzusetzen. Zwar kann der Gewässerraum bei eingedolten Bächen ausserhalb der Bauzonen durch einen Abstand umgesetzt werden; dieser hat sich aber ab Achse der Bachleitung zu bemessen. Entsprechend ist das Leitungskaliber zu eruieren, damit die Gewässerraumbreite berechnet und daraus ein hälftiger Abstand ab Achse ermittelt werden kann. Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone ist der Gewässerraum in § 15a zu regeln.	§ 15b BNO wird umformuliert	➤ § 15b BNO anpassen

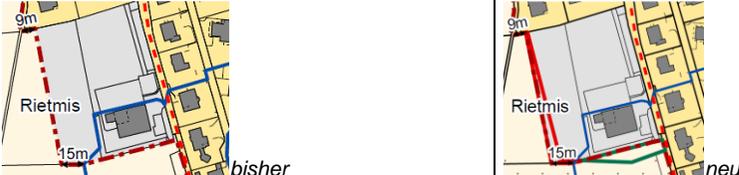
Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 12	§ 24 Abs. 6 BNO	Weilerzone; Absatz streichen		➤ BNO anpassen
S. 12	§ 28 BNO	Störmass neu in BauV geregelt. Streichen.		➤ BNO anpassen
S. 13	§ 28a BNO	Verkaufsfläche neu in BauV geregelt. Streichen.		➤ BNO anpassen
S. 13	§ 30 BNO	Ergänzung, dass Abstand auf 2 m reduziert werden darf, soweit keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland entsteht.		➤ BNO ergänzen
S. 13	§ 31 BNO	Wiederholung «Vertrag vor Baubeginn, schriftliche Zustimmung mit Baugesuch» streichen.	Präzisierung; Dienstbarkeitsvertrag anstelle Vertrag.	➤ BNO präzisieren
S. 13	§ 31a Abs. 1 BNO	Hinweis auf entgegenstehende öffentliche Interessen wie Verkehrssicherheit, Sichtzone, geplante Strassenausbauten usw. fehlt.	Entgegenstehende öffentliche Interessen wie Verkehrssicherheit, Sichtzone in Ordnung, nicht aber geplante Strassenausbauten.	➤ BNO präzisieren
S. 13	§ 31a Abs. 2 BNO	Unklare Formulierung «... zurückversetzt <u>und in ihren</u> abgestuft werden»	Wahrscheinlich fehlt ein «ihren Höhen»	➤ BNO präzisieren
S. 13	§ 35 Abs. 1 BNO	Erneuerbare Energien: Enthält keinen Regelungsgehalt mehr. Kann auch gestrichen werden.		➤ Belassen
S. 13	§ 37 Abs. 1 BNO	lit. a streichen mit Ausnahme Raumgrössen	Ganzer Abs. 1 soll gestrichen werden.	➤ BNO anpassen
S. 13	§ 37 Abs. 1 BNO	lit. b streichen		➤ BNO anpassen
S. 14	§ 42 Abs. 1 BNO	Einordnung von Bauten und Anlagen wird neu in § 15e BauV geregelt, daher streichen.		➤ BNO anpassen
S. 14	§ 42a Abs. 1 BNO	Widerspruch zu § 24 Abs. 1 ^{bis} BauV, der Dachdurchbrüche nur bis 1/3 der Fassadenlänge erlaubt, wenn das Gebäude geschützt ist oder in einer Zone mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild (Dorf-, Altstadt-, Kern- oder Weilerzone) liegt. BNO erlaubt ohne Rücksicht auf geschützte Gebäude oder Zonen mit erhöhten Anforderungen an Orts- und Landschaftsbild Dachaufbauten und Dachflächenfenster bis zur Hälfte der Fassadenlänge.	Ausnahme Weilerzone und Gebäude mit Substanzschutz aufführen.	➤ BNO anpassen
S. 14	§ 42a Abs. 1 BNO	Es könnte auf Empfehlung zur Farb- und Materialwahl für Bauten in ländlicher Umgebung des BVU hingewiesen werden.	Macht eher Sinn, auf diese in den Baubewilligungen hinzuweisen.	➤ Kurze Diskussion
S. 14	§ 45 BNO	Wird als nicht mehr rechtmässig angesehen.	Ist in Kallern nicht von Bedeutung	➤ Belassen

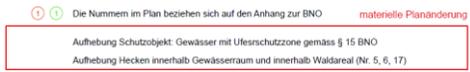
Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 14	§ 55 BNO	SNP in separatem Verfahren aufheben (Beschluss Gemeinderat, Genehmigung des kantonalen Departments Bau, Verkehr und Umwelt [BVU]). Nicht zulässig, Sondernutzungspläne durch eine Änderung der Schlussbestimmung der BNO aufzuheben. Abs. 1 ^{ter} streichen.	Dafür braucht es aber einen separaten Planungsbericht.	➤ Aufhebung SNP in separaten Verfahren / BNO anpassen
S. 14	Anhang BNO	Gemäss Planungsbericht, Kapitel 3.1.4, sollen gewisse geschützte Objekte aufgehoben werden. Entsprechend ist auch eine Anpassung des Anhangs erforderlich.		➤ Anhang BNO ergänzen
3.8.1	Formelles - Digitale Neuerfassung			
S. 14		Die vorgenommene digitale Neuerfassung ist wünschenswert, führt aber zu rechtlich-formellen Abgrenzungsproblemen. Klare Unterscheidung zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt.		➤ Legende präzisieren
S. 15		Für vorgesehene Kombination von digitaler Neuerfassung der gesamten Nutzungsplanung und Teilrevision ausgewählter materieller Planinhalte, muss Vorlage ergänzt werden. Sämtliche aus der digitalen Neuerfassung resultierenden Änderungen müssen in einem Änderungsplan und im Planungsbericht in einer tabellarischen Flächenbilanz ausgewiesen werden. Genehmigungsinhalt sind sodann sämtliche Anpassungen, die sich aus der Digitalisierung ergeben sowie die materiellen Inhalte der vorliegenden Teilrevision. Zusätzlich müssen auch die unter den Ziffern 3.4.3 und 3.7.2 aufgeführten formellen Unstimmigkeiten in der Plandarstellung berücksichtigt werden.	Grundsätzliche werden keinen Anpassungen an den Grundnutzungszonen vorgenommen. Ein Änderungsplan mit Flächenbilanz macht somit keinen Sinn. Die Änderungen ergeben sich allein aus plangrafischen Darstellungen. Ein Rückvortrag wäre sehr aufwändig. Es müsste auf eine Flächenbilanz abgeglichen werden, die ungenau (z.B. wegen überbreiter Strassen) ist oder primär die veränderten Waldflächen betreffen.	➤ Detaillierte Erläuterung im Planungsbericht
S. 15		Es wird festgehalten, dass bei dieser Vorgehensweise keine Gesamtrevision stattfindet. Es ändert sich nichts am Alter der Planung und somit nichts an der Überprüfungsbedürftigkeit der gesamten Planung ab 2026 (Erreichen des Nutzungsplanungshorizonts von 15 Jahren)		➤ Kenntnisnahme

3.8.2	Bauzonen- und Kulturlandplan		
S. 15		Darstellungsart wählen, die im Plan eindeutig Aufschluss darüber gibt, was geändert, gestrichen und was neu festgelegt wird.	➤ Siehe vorgängige Erläuterungen
3.8.3	BNO		
S. 16		Obwohl der Planungsbericht hervorhebt, dass sich die Teilrevision auf die im Planungsbericht genannten Themen beschränkt (vgl. Kapitel 1.1) wird in der Synopse die vollständige BNO aufgeführt. Die gewählte Darstellung kann deshalb so interpretiert werden, dass die gesamte BNO neu genehmigt werden soll. Im Rahmen der Auflage können somit auch gegen alle Paragraphen Einwendungen vorgebracht werden. Sofern Gemeinde an Teiländerung festhalten will, sind zur Rechtssicherheit Rechts nur die geänderten Paragraphen aufzuführen. Klare Unterscheidung zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt notwendig.	Wird es so gemacht, entsteht eine grosse Unübersichtlichkeit, was mit den nicht aufgeführten Bestimmungen gelten soll oder wo die geblieben sind. ➤ In BNO-Synopse (alt / neu) immer alle Bestimmungen aufführen, auch wenn sie unverändert in Kraft bleiben: Dafür auf der Titelseite entsprechenden Hinweis anbringen, dass die unveränderten Bestimmungen nicht Gegenstand der Teilrevision BNO 2021 sind.

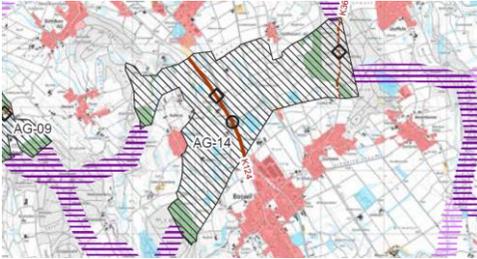
Abschliessende kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Vorbehalt, wichtiger Hinweis, Hinweis

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
2	Gesamtbeurteilung	Vorlage ist gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung noch nicht in allen Teilen vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht bzgl.: <ul style="list-style-type: none"> - Ausschliesslich materielle Änderungen als Genehmigungsinhalt, andere in Orientierungsinhalt - Aufhebung Schutzobjekte im Plan darstellen - Umsetzung Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung „AG 14“ - Einzelne Festlegungen Gewässerraum korrigieren / ergänzen (inkl. § 15a BNO) - Empfehlung: Festlegung von Gewässerraumzonen auch für eingedolte Gewässerabschnitte. 	Wird in den nachfolgenden Kapiteln vertieft behandelt.	➤ vgl. nachfolgende Kapitel
2.1	Vollständigkeit	Grundlagen weitgehend vollständig. Planungsbericht noch ergänzen bzw. bei einzelnen Themen auf aktuellen Stand bringen (siehe nachfolgende Ziffern).		➤ Kenntnisnahme / in Ordnung
3.2	Regionale Abstimmung	Änderungen im Rahmen Teilrevision ohne überörtliche Tragweite, die umfassende regionale Abstimmung erfordern. Ausführungen zu Melioration Boswil unter Kapitel 3.4.4. sachgerecht.		➤ Kenntnisnahme / in Ordnung
3.3.1	Bauzonengrösse & Überbauungsstand	Geplante Umlagerung ZOeBA flächenneutral, keine Veränderung der Bauzonengrösse		➤ Kenntnisnahme / in Ordnung
3.3.2	Bauzonenabgrenzung im Einzelnen	Abgrenzung OeBA ist im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan nicht eindeutig erkennbar. Im Zuge des Übertrags auf die neue Vermessungsgrundlage wurde Abgrenzung mit einer flächengleichen Umlagerung leicht angepasst, so dass Zonengrenze mit der Topografie übereinstimmt und auf Parzellierung ausgerichtet ist (Planungsbericht 3.4.1). Auch wenn dies eine flächengleiche Anpassung ist, ist die Änderung als materielle Änderung zu qualifizieren und als solche auszuweisen (Vorbehalt).	Ein- und Auszonungen im Bauzonen- und Kulturlandplan darstellen: Auszonung grün umranden / Einzonung rot umranden 	➤ Bauzonen- und Kulturlandplan anpassen gemäss kantonalem Hinweis

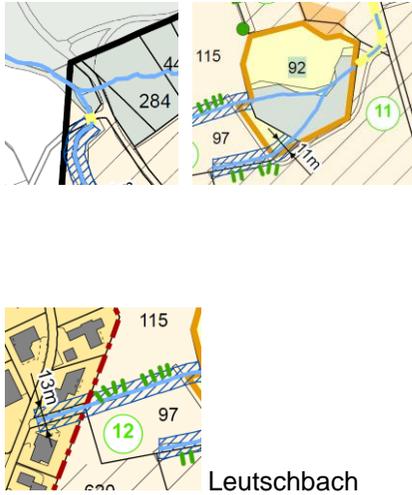
Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4	Nutzungsplanung Kulturland			
3.4.1	Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland	<p>Schutzzone Nr. 18 kommt mit Übertrag auf die digitale Plangrundlage in Strasse (Flurweg) zu liegen. Sie wird so angepasst, dass sie das Schutzobjekt Böschung abdeckt und ungefähr der bisherigen Ausdehnung entspricht. Der Zweck der bisherigen Unterteilung in zwei Teilflächen ist im Gelände nicht nachvollziehbar und wird aufgehoben. Zudem erfolgt eine Anpassung an neu festgelegtes Waldareal (Anpassungen sachgerecht). Änderung von Abgrenzung und Lage ist im Kulturlandplan als materielle Änderung auszuweisen (Vorbehalt).</p>	<p>Schutzzone Nr. 18 im Plan als materielle Änderung ausweisen</p> 	<p>➤ In Legende Bauzonen- und Kulturlandplan unter materielle Planänderung aufführen als „Magere Böschung Nr. 18“ (Genehmigungsinhalt)</p>
3.4.1	Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland	<p>Aufhebung Schutzobjekt „Gewässer mit Uferschutzzone gemäss § 15“ (BNO), Aufhebung Hecken innerhalb Waldareal, Änderung</p> <p>Aufhebung <u>Uferschutzzone</u> gemäss § 15 BNO wird mit Festlegung Gewässerräume begründet und ist somit sachgerecht. Änderungen im BZP und KLP sind noch optimierungsbedürftig.</p> <p>Aufgrund Planlesbarkeit wurden zu streichende <u>Hecken</u> (inkl. Objektnummern) im <u>Plan</u> nicht als Änderungsinhalt dargestellt, sondern in Legende darauf hingewiesen. Die Änderungen sind als gestrichene Objektnummern im Plan sowie in der Legende (beispielhaft sinngemäss wie im rechtskräftigen Plan) darzustellen (Vorbehalt).</p> <p>Beim <u>Legendenpunkt</u> „Aufhebung Schutzobjekt: Gewässer mit Uferschutzzone gemäss § 15 BNO“ sind (analog zu Hecken in Gewässerraum) die entsprechend zu streichenden Objektnummern im Plan darzustellen (Vorbehalt).</p> <p>Da Schutzobjekte nicht ersatzlos aufgehoben werden, sondern bisheriger Schutz durch neue Festlegung bzw. durch übergeordnetes Recht abgelöst wird, ist es angebracht, auf das übergeordnete Recht zu verweisen (Hinweis). Ist im Anhang BNO bereits so.</p>	<p>Schutzzone Nr. 18 im Plan als materielle Änderung ausweisen</p> <p>Gestrichene Objektnummern Bäche / Hecke darstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Symbol in Legende aufnehmen - Nr. 2, 6, 7, 15, 16, 17, 19 im Plan mit durchgestrichenem Symbol darstellen  <p>Verweis auf übergeordnetes Recht bei Aufhebung</p>	<p>➤ Kenntnisnahme</p> <p>➤ Bauzonen- und Kulturlandplan im Sinne der Erwägungen anpassen</p> <p>➤ Siehe vorgängiger Punkt</p> <p>➤ Kenntnisnahme / in Ordnung</p>

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4.2	Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet	<p>Weiler: Gemeinde hat alle drei Weiler ("Kallern", "Ober Niesenberg", "Unter Niesenberg") in ihrer Nutzungsplanung umgesetzt (Weilerzonen / Weilerzonenbestimmungen nach § 24 BNO). Jedenfalls werden die kommunalen Weilerplanungen auf den neuen Richtplan (GÜP 1) bzw. auf den aktuellen Stand der bundesgerichtlichen Rechtsprechung anzupassen sein (Hinweis).</p> <p>Unbestritten ist, dass § 24 Abs. 6 BNO dem übergeordneten Bundesrecht widerspricht und nicht mehr anwendbar ist. Dieser Absatz wird im Rahmen der Teiländerung aufgehoben. Das ist sachgerecht.</p> <p>Weitere Zonen nach Art. 18 RPG / Spezialzone Hinterbühl ist bestimmt für Haltung, Zucht, Ausbildung von Pferden sowie Erteilung von Reitunterricht (§ 26 Abs. 1 BNO). Bei Aufgabe Pferdehaltung sind die zu diesem Zweck erstellten Bauten und Anlagen vollständig aufzuheben (Rückbau). Die überlagerte Zone fällt dahin und es gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 26 Abs. 4 BNO). Die Spezialzone ist im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan analog einer Grundnutzungszone dargestellt. Definitionsgemäss handelt es sich um eine der Landwirtschaftszone überlagerte Festlegung. Die nicht korrekte und missverständliche Darstellung im Plan wird im Rahmen der Teiländerung korrigiert. Das ist als materielle Änderung auszuweisen (Vorbehalt). Nach den Grundlagen und Kenntnissen der zuständigen kantonalen Fachstelle ist der Bedarf für diese Spezialzone weiterhin ausgewiesen.</p>	<p>Weitere Zonen  Weilerzone</p> <p>Wird nicht als Grundnutzung sondern als der Landwirtschaftszone überlagerte Festlegung festgehalten und muss entsprechend als materielle Änderung ausgewiesen werden.</p> <p> Spezialzone Hinterbühl, gemäss Art. 18 RPG</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, entsprechende Anpassungen erfolgen in späteren Nutzungsplanungsänderungen ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Im Bauzonen- und Kulturlandplan als materielle Änderung darstellen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4.3	Überlagernde Zonen im Kulturland	<p>Wildtierkorridor: Im nördlichen Gemeindegebiet durchquert der Wildtierkorridor von nat. Bed. das Gebiet Halde, Haldmatten, Ebni, Multe und Oberi Höll (Teilbereiche bereits als Landschaftsschutzzone festgelegt). Die rechtsgültige Planung wurde kurz vor Inkrafttreten der entsprechenden Richtplanvorgabe erarbeitet. Im vorliegenden Bauzonen- und Kulturlandplan sind deshalb noch keine Vorgaben verankert, welche die Durchgängigkeit des gesamten Wildtierkorridors sichern. Wegen der Bedeutung des Wildtierkorridors AG 14 ist es aus fachlicher Sicht nicht sachgerecht, die Umsetzung bis zur Gesamtrevision aufzuschieben. Gestützt auf Richtplankapitel L 2.6 / 1.2 und § 30a BauG ist die vorliegende Teiländerung zu nutzen, um den Wildtierkorridor zu übernehmen. Gemäss kantonaler Praxis ist die Landwirtschaftszone im ganzen Gebiet mit einer Zone "Wildtierkorridor" zu überlagern. Dafür kann auf die Überlagerung mit Landschaftsschutzzone verzichtet werden. Für die Formulierung der Bestimmungen in der BNO sowie auf die aktuelle Grundlage zur Abgrenzung wird auf folgenden Link verwiesen: Kantonale Planungsgrundlagen - Kanton Aargau (Vorbehalt).</p>	<p>Wildtierkorridor übernehmen (Landwirtschaftszone im ganzen Gebiet mit Zone „Wildtierkorridor“ überlagern) Ergänzung BNO mit entsprechender Bestimmung.</p>  <p>Perimeter Wildtierkorridor AG 14</p>	<p>➤ Ergänzung Bauzonen- und Kulturlandplan sowie BNO</p> <p>¹ Die Wildtierkorridorzone ist der Grundnutzungszone überlagert. Sie dient der Vernetzung von Lebensräumen und bezweckt den Erhalt und die Verbesserung der Wandermöglichkeiten von Wildtieren.</p> <p>² In der Wildtierkorridorzone ist die Durchgängigkeit für Wildtiere ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden. Lärmimmissionen sind auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie auf den Standort in der Wildtierkorridorzone angewiesen sind und die freie Wildwanderung nicht behindern. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV eine Baubewilligungspflicht für permanente Einfriedungen mit Maschendraht, Tiergehege, Stützmauern und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.</p> <p>⁴ Im Baugesuch ist die Standortgebundenheit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass die Durchgängigkeit der betroffenen Landschaftskammer für Wildtiere gewährleistet bleibt.</p>
3.5.1	Gewässerschutz	<p><u>Eingedolte Bäche ausserhalb Bauzonen</u></p> <p>Generell sind überlagernde flächenhafte Gewässerzonen für sämtliche offen fliessende Gewässer sowie eingedolte Bachabschnitte umzusetzen. Bei den eingedolten Bachabschnitten im Kulturland wird auf überlagernde Gewässerzonen verzichtet und mit der Vorschrift gemäss § 15a Abs. 4 BNO geregelt. Das entspricht dem Stand der Praxis zum Zeitpunkt der ersten fachlichen Stellungnahme vom 15. Februar 2022 und den darin enthaltenen Rückmeldungen.</p> <p>In Kallern sind die eingedolten Bachabschnitte gemäss amtlicher Vermessung mehrheitlich lagemässig eingemessen und gemäss Bachkataster auch deren Kaliber bekannt.</p>	<p>Kantonaler Hinweis erscheint plausibel, weshalb eine flächige Umsetzung möglich ist.</p>	<p>➤</p>

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.5.1	Gewässerschutz	<p>Eine Umsetzung gemäss neuer <i>"Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung"</i> (Stand: Nov. 2022) ist aus fachlicher Sicht möglich. Nur bei unverhältnismässigem Aufwand zur Ermittlung von Verlauf / Kaliber kann ausnahmsweise noch eine Umsetzung mit einer symbolhaften Darstellung des Gewässerraums, mit entsprechender Vorschrift in der BNO als Übergangslösung bis zum Vorliegen hinreichender Grundlagendaten akzeptiert werden. Bei der anstehenden Gesamtrevision wäre diese Pen- denz zu erledigen.</p> <p>Die abschliessende Behandlung der Gewässerraum- Thematik im Rahmen dieser Teiländerung macht ver- fahrensökonomisch Sinn und erhöht die Rechtssicher- heit. Der Gemeinde wird empfohlen, die Umsetzung von flächigen Gewässerraumzonen im Rahmen der Teiländerung auch für die eingedolten Bäche im Kul- turland, vorzunehmen (wichtiger Hinweis).</p> <p>Mehrfach wird im Planungsbericht ausgeführt, dass für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet kein Ge- wässerraum, sondern nur der Abstand von Bauten und Anlagen, festzulegen sei. Dies ist falsch und zu korrigieren. § 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG ver- langen auch für eingedolte Bäche ausserhalb Bauge- biet die Umsetzung eines Gewässerraums (wichtiger Hinweis). Jedoch gibt es keine Einschränkung für die Bewirtschaftung dieses Gewässerraums (Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV).</p>	<p>Flächige Darstellung Gewässerraum auch bei Dolungen vornehmen.</p> <p>Planungsbericht ist zu bereinigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bauzonen- und Kulturlandplan an- passen, flächige Darstellung ➤ § 15a BNO entsprechend umfor- mulieren ➤ Planungsbericht gemäss kantona- lem Hinweis überarbeiten
		<p><u>Einzelne Festlegungen / Heuelbach:</u> Da das Projekt Heuelbach (Deponie Höll) noch nicht rechtskräftig ist und da es bis zur Endgestaltung noch Jahre dauert, soll der Gewässerraum Heuelbach in vorliegender Planung gemäss heutigem Gewässerverlauf umge- setzt werden. Erfolgt Offenlegung des eingedolten Gewässers nach der Umsetzung der vorliegenden Nutzungsplanung, ist die notwendige Korrektur des Gewässerraums im entsprechenden Wasserbaupro- jekt mit umzusetzen (§ 127 Abs. 4 BauG).</p>	<p>Infolge des weit fortgeschrittenen Ver- fahrens (Beschluss Gemeindeversamm- lung am 25. November 2022) wird die Spezialzone flächig dargestellt und in den Orientierungsinhalt aufgenommen.</p> <p style="text-align: center;">O R I E N T I E R U N G S I N H A L T</p> <p style="text-align: center;"> Spezialzone Höll (parallel laufendes Verfahren, nicht rechtskräftig)</p> <p>Die Umsetzung des Gewässerraums Heuelbach gemäss heutigem Bachlauf ist zweckmässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Umsetzung Gewässerraum ge- mäss kantonalem Hinweis.

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.5.1	Gewässerschutz	<p><u>Wyssenbächli</u>: Interessenabwägung im Planungsbericht zur geplanten Gewässerraumbreite ist nicht klar nachvollziehbar. Gemäss Thema "Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt" soll für offene Abschnitte ausserhalb des Waldes durchgehend ein Gewässerraum von 13 m umgesetzt werden. Gemäss Thema "Interessenabwägung" soll in den Bereichen ausserhalb Wald ein Gewässerraum von 11 m umgesetzt werden. Dies ist zu bereinigen.</p> <p>Deponie Bachtobel: Bachleitung im Bereich der ehemaligen Deponie Bachtobel (Parzelle 142) defekt und sanierungsbedürftig. 2017 nahm Sektion Gewässernutzung Stellung zu Variantenstudium, das Gemeinde Kallern in Auftrag gab. Gemäss Stellungnahme Sektion Gewässernutzung entspricht nur Variante mit Bachöffnung den gesetzlichen Vorgaben. <u>Umsetzung des Gewässerraums ist mit dem Vorhaben zu koordinieren</u>. Wird die Offenlegung des eingedolten Gewässers nach der Umsetzung der vorliegenden Nutzungsplanung umgesetzt, ist die Korrektur des Gewässerraums im entsprechenden Wasserbauprojekt gleich mit umzusetzen (§ 127 Abs. 4 BauG).</p> <p><u>Bach Obernieseberg</u>: Eingedolter Abschnitt verläuft auf einer Länge von rund 850 m auf dem <u>Gemeindegebiet Bettwil</u> bzw. Sarmenstorf parallel zur Gemeindegrenze - in der Nutzungsplanung Kallern können keine Festlegungen in den Zuständigkeitsbereichen der Nachbargemeinden vorgenommen werden. Gewässerraum ist innerhalb von Kallern und nur für die Abschnitte festzulegen, wo er das Gemeindegebiet Kallern betrifft (Vorbehalt).</p> <p>Aus fachlicher Sicht erfolgt das am zweckmässigsten mit einer vermassten Gewässerraumzone ab der Gemeindegrenze. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen verwiesen.</p>	<p>Örtliche Differenzierung nötig</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterhalb Einmündung Bach Hofmatte 13 m Gewässerraumzone - Oberhalb Einmündung Bach Hofmatte 11 m Gewässerraumzone <p>Planungsbericht enthält noch keine Aussage zur Deponie Bachtobel - Wissenbächli, er ist analog der Deponie Höll – Heuelbach zu ergänzen.</p> <p>Nur auf Gemeindegebiet relevante Abschnitte definieren. Allerdings verläuft der eingedolte Bach in unterschiedlichen Abständen zur Gemeindegrenze.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Planungsbericht anpassen ➤ Planungsbericht ergänzen ➤ Bauzonen- und Kulturlandplan anpassen, neu flächige Darstellung

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		<p><u>Hinterbach / Leutschbach:</u> Auf den Parzellen 312 und 92 fehlt die Gewässerraumzone ausserhalb Waldgebiet. Sie ist zu ergänzen (Vorbehalt).</p> <p><u>Bach Unter Niesenberg:</u> Das Gewässer "Unter Niesenberg" verläuft im Kulturland eingedolt und im Wald offen. Der Planungsbericht (S. 6) ist entsprechend zu bereinigen (Hinweis).</p> <p><u>Leutschbach:</u> Im Kulturlandplan ist die Gewässerraumzonenbreite (11 m) zu vermessen, ansonsten ist der Unterschied zur Bauzone (13 m) nicht klar ersichtlich (Vorbehalt).</p> <p><u>Waldgebiet:</u> Bei Fliessgewässern im Wald kann auf eine Umsetzung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im Fall eines Verzichts einer Gewässerraumzone bedarf es zumindest einer <u>Aussage dazu im Planungsbericht</u>. Momentan wird nur beim Gewässer "Obernieseberg" auf eine Umsetzung des Gewässerraums im Wald explizit verzichtet (Planungsbericht S. 5). Mit einer angepassten Formulierung soll klargestellt werden, dass auf eine Umsetzung des Gewässerraums im Waldgebiet generell verzichtet wird (Hinweis).</p> <p><u>Legende Bauzonen- und Kulturlandplan:</u> Der Planungsbericht (S. 7) und auch § 15a BNO verwenden den Begriff "Gewässerraumzone". Entsprechend ist in der Planlegende des Bauzonen- und Kulturlandplans der identische Begriff zu verwenden (Hinweis).</p> <p> Gewässerraum in der Bauzone gemäss § 15a Abs. 3 BNO</p>	 <p>Leutschbach</p> <p>Verzicht auf Ausscheidung Gewässerraum im Wald im Planungsbericht ausführen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bauzonen- und Kulturlandplan anpassen ➤ Planungsbericht anpassen ➤ Planungsbericht ergänzen mit generellem Hinweis ➤ Legende Bauzonen- und Kulturlandplan anpassen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		<p><u>Gewässerraumzone § 15a BNO</u>: Es ergeben sich folgende Anpassungen: "§ 15a Gewässerraumzone Als Gewässerraum respektive Die Gewässerraumzone wird umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert." Gegebenenfalls entfällt § 15 Abs. 4 BNO</p>	<p>Formulierung gemäss kantonalem Hinweis anpassen</p> <p>Mit der flächigen Umsetzung der eingedolten Bäche entfällt § 15 Abs. 4 BNO.</p>	<p>➤ § 15a Abs. 1 BNO anpassen</p> <p>➤ § 15a Abs. 4 BNO weglassen, dafür zur Klarstellung Abs. 2 ergänzen: <i>Bei eingedolten Gewässern kommen die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung.</i></p>
3.5.2	Hochwassergefahren	<p>Oberflächenabfluss: Da die Gemeinde Kallern an einer Hanglage liegt, besteht die Gefahr von Oberflächenabfluss. Informationen können der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) entnommen werden. Es kommt das kantonale Recht zur Anwendung (§ 36c BauV).</p>		<p>➤ Kenntnisnahme, in Ordnung</p>
3.5.3	Wald	<p>Naturschutzzone im Wald: Im Gemeindegebiet von Kallern gibt es gemäss Richtplan mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW). Diese sind nur teilweise im Bauzonen- und Kulturlandplan als "Besonderer Waldstandort" umgesetzt. Spätestens in der nächsten Gesamtrevision werden die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) vollständig als "Naturschutzzone im Wald" zu übernehmen sein. Dazu gehört auch die Überarbeitung der Bestimmungen gemäss kantonalen Planungsgrundlagen (vgl. Kantonale Planungsgrundlagen - Kanton Aargau; Hinweis).</p>	<p>Naturschutzzone im Wald umsetzen</p>	<p>➤ Kenntnisnahme</p>
3.5.2	Grenzregulierung Gebiet Hellbrunn	<p>Ausgelöst durch die Moderne Melioration Boswil 1999 - 2013 wurde die Gemeindegrenze zwischen Boswil und Kallern an vier Stellen geändert. Diese Änderungen des Grenzverlaufs werden im Rahmen dieser Teilrevision berücksichtigt. Die gewählte Zonierung ist nach den beschriebenen Begebenheiten sachgerecht. Es wird auf Kapitel 3.4.4 des Planungsberichts verwiesen. Wo Gebiet neu der Gemeinde Kallern zugeordnet wurde und entsprechend eine Grundnutzung festgelegt wird, handelt es sich um eine materielle Änderung, die im Plan aufzuzeigen ist (Vorbehalt).</p>	<p>Grenzanpassungen als materielle Änderung deklarieren</p>	<p>➤ Bauzonen- und Kulturlandplan anpassen</p>

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	<p>§ 10 Abs. 2: Zuständigkeit für die Beurteilung von Bauten ausserhalb der Bauzone liegt nach Vorgabe des Bundesgesetzes über die Raumplanung beim Kanton. Der Satz: "<i>Im Übrigen werden Gesamthöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt.</i>" ist nur anwendbar, soweit sie mit den Vorgaben der zuständigen kantonalen Behörde vereinbar ist (Hinweis).</p> <p>§ 12 Abs. 1: Der Satzteil "<i>Die mit 'G' bezeichneten Teilgebiete sind nur für den produzierenden Gartenbau [...]</i>" ist in der geänderten BNO nicht mehr aufgeführt. Die Streichung wird damit begründet, dass es solche Standorte nicht gibt. Die Begründung ist in den Planungsbericht zu integrieren (Hinweis).</p> <p>§ 31a Abs. 2: Unklare Formulierung "[...] müssen zusätzlich zum Abstand gemäss Abs. 1 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt und in ihren abgestuft werden [...]" Bitte fehlenden Satzteil klären [eventuell fehlt "<i>in ihren Höhen</i>"?] und ergänzen (wichtiger Hinweis)</p> <p>§ 45: Gemäss Vorsorgeprinzip sind <i>Emissionen</i> zu begrenzen, während hier Massnahmen am Ort, an welchem die Immissionen wirken, vorgeschrieben werden sollen. Im Rahmen der Beratung wurde die Gemeinde informiert, dass diese Bestimmung nicht mehr als rechtmässig angesehen wird und nicht mehr angewandt werden kann. Entsprechend wurde die Streichung empfohlen. Die Gemeinde hat entschieden, die Bestimmung in der BNO zu belassen (Hinweis).</p> <p>§ 55</p> <ul style="list-style-type: none"> - Falsche Nummerierung des Paragraphen (in fortlaufender Nummerierung beziehungsweise gemäss Genehmigungsexemplar der rechtskräftigen BNO beim Kanton müsste es § 49 sein), bitte korrigieren. - Fehlende Nummerierung Abs. 1, bitte korrigieren 	<p>Hinweis ist grundsätzlich richtig.</p> <p>Begründung in Planungsbericht</p> <p>Ergänzen gemäss kantonalem Hinweis: "<i>in ihren Höhen</i>".</p> <p>Kann-Formulierung im Sinne des Vorsorgeprinzips soll belassen werden.</p> <p>Anpassung Nummerierungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme ➤ Planungsbericht 3.3 ergänzen ➤ § 31a Abs. 2 BNO anpassen ➤ Kenntnisnahme, belassen ➤ § 49 BNO formell anpassen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.7.1	Digitale Neuerfassung	<p>Digitale Erfassung / Aktualisierung gemäss Daten amtliche Vermessung ist wünschenswert. In einer Teiländerung führt sie aber zu rechtlich-formellen Abgrenzungsproblemen (formelle / materielle Planinhalte). Im vorliegenden Entwurf des Bauzonen- und Kulturlandplans vom 28. Sept. 2022 werden gemäss Legende "formelle Anpassungen aufgrund digitaler Neuerfassung", aber auch Zonen, Bauzonengrenze, Schutzobjekte als Genehmigungsinhalt dargestellt.</p> <p>Für die Kombination von digitaler Neuerfassung der gesamten Nutzungsplanung und Teilrevision ausgewählter materieller Planinhalte müssen sämtliche aus der digitalen Neuerfassung resultierenden Änderungen in einem Änderungsplan und im Planungsbericht ausgewiesen werden. Genehmigungsinhalt sind sodann sämtliche Anpassungen, die sich aus der Digitalisierung ergeben sowie die materiellen Inhalte der Teilrevision.</p> <p>Die Gemeinde will auf die detaillierte Darlegung der Änderungen gemäss vorstehendem Absatz verzichten und legt im Planungsbericht dar, dass bis auf die Anpassung der OeBA-Abgrenzung alle Bauzonenabgrenzungen entlang von Parzellengrenzen und Strassen verlaufen würden (rein formelle Anpassungen zwischen altem Übersichtsplan und aktuellem Geometerplan). Die meisten Anpassungen würden aus den veränderten Waldflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets resultieren.</p> <p>Die Begründung der Gemeinde ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des vorliegenden Einzelfalls <u>nachvollziehbar und wird akzeptiert</u>. Jedoch gilt es, den gewählten Weg einer Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland konsistent umzusetzen. Insbesondere ist die gewählte Vorgehensweise klar verständlich und rechtssicher von einer Gesamtrevision abzugrenzen. Mit der Teiländerung ändert sich nichts am Alter der Planung insgesamt und somit nichts an der Überprüfungsbedürftigkeit der gesamten Planung ab 2026 (Erreichen des Nutzungsplanungshorizonts von 15 Jahren; wichtiger Hinweis).</p>	<p>Kenntnisnahme; erübrigt sich durch den nachfolgenden kantonalen Hinweis.</p> <p>Änderungen allein aus plangrafischen Differenzen zwischen dem Übersichtsplan 1:5000 und der amtlichen Vermessung lassen sich kaum zweckmässig darstellen (z.B. überbereitete symbolische Darstellung von Strassen im Übersichtsplan versus parzellengenaue Darstellung in der amtlichen Vermessung).</p> <p>In einem separaten Themenplan dargestellt wurden hingegen die Differenzen zwischen den bisher in der Nutzungsplanung ausgeschiedenen Waldflächen und der neuen Waldfeststellung</p>	<p>➤ Kenntnisnahme</p> <p>➤ Präzisierung gemäss 3.7.2 macht Sinn. Im Übrigen ist eine weiterführende detaillierte Darlegung gemäss den nebenstehenden Erwägungen nicht zweckmässig.</p>

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		Namentlich ist es nicht möglich, die Bauzonen neu festzusetzen, ohne vorgängig die entsprechenden behördenverbindlichen Richtplanaufträge und Vorgaben des übergeordneten Rechts umzusetzen. Sinngemäss gilt dasselbe auch für weitere Festlegungen.		➤ Kenntnisnahme
3.7.2	Bauzonen- und Kulturlandplan	<p>Das Konzept der "Aktualisierung" des Bauzonen- und Kulturlandplans 2021 vermischt die Darstellungsweise einer Gesamtrevision mit derjenigen einer Teiländerung. Die Darstellung der Änderungsinhalte ist nicht klar. Es gibt genehmigungsrelevante Änderungen, die im Planungsbericht beschrieben sind, aber im Plan nicht als Änderungen ersichtlich sind (zum Beispiel Schutzzone Nr. 18, Änderung Zone für OeBA, Grenzregulierung Hellbrunn; weitere Änderungen ergeben sich aus der Vorprüfung). Es bestehen wie erwähnt rechtlich-formelle Abgrenzungsprobleme zwischen formellen und materiellen Planinhalten.</p> <p>Der Aufbau der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans ist wie folgt umzugliedern (Vorbehalt):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als Genehmigungsinhalt sind ausschliesslich alle materiellen Planänderungen aufzuführen (Aufhebungen beziehungsweise Streichungen, Neufestlegungen, Änderungen). - Alle anderen Planinhalte sind in den Orientierungsinhalt zu verschieben. Das gilt insbesondere auch für die Wohnzonen. Ebenso sind die weiteren Zonen zu verschieben, soweit sie keine Änderungen erfahren. Eventuell ist ein Verweis auf rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan vom 19. Oktober 2011 (Genehmigungsdatum Regierungsrat) sinnvoll. 	<p>Legende gemäss kantonalem Vorbehalt anpassen (Genehmigungs- und Orientierungsinhalt)</p>	<p>➤ Kenntnisnahme</p> <p>➤ Bauzonen- und Kulturlandplan: Legende anpassen</p>
4	Weiteres Vorgehen	Zusammenfassend erweist sich die Vorlage noch nicht vollständig als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.		➤ Kenntnisnahme

Differenz zwischen den bisher in der Nutzungsplanung ausgeschiedenen Waldflächen und der neuen Waldfeststellung

1:9'000

ANPASSUNGEN WALD

 bisher als Wald ausgeschieden, neu nicht mehr Wald

 neu als Wald ausgeschieden, bisher kein Wald

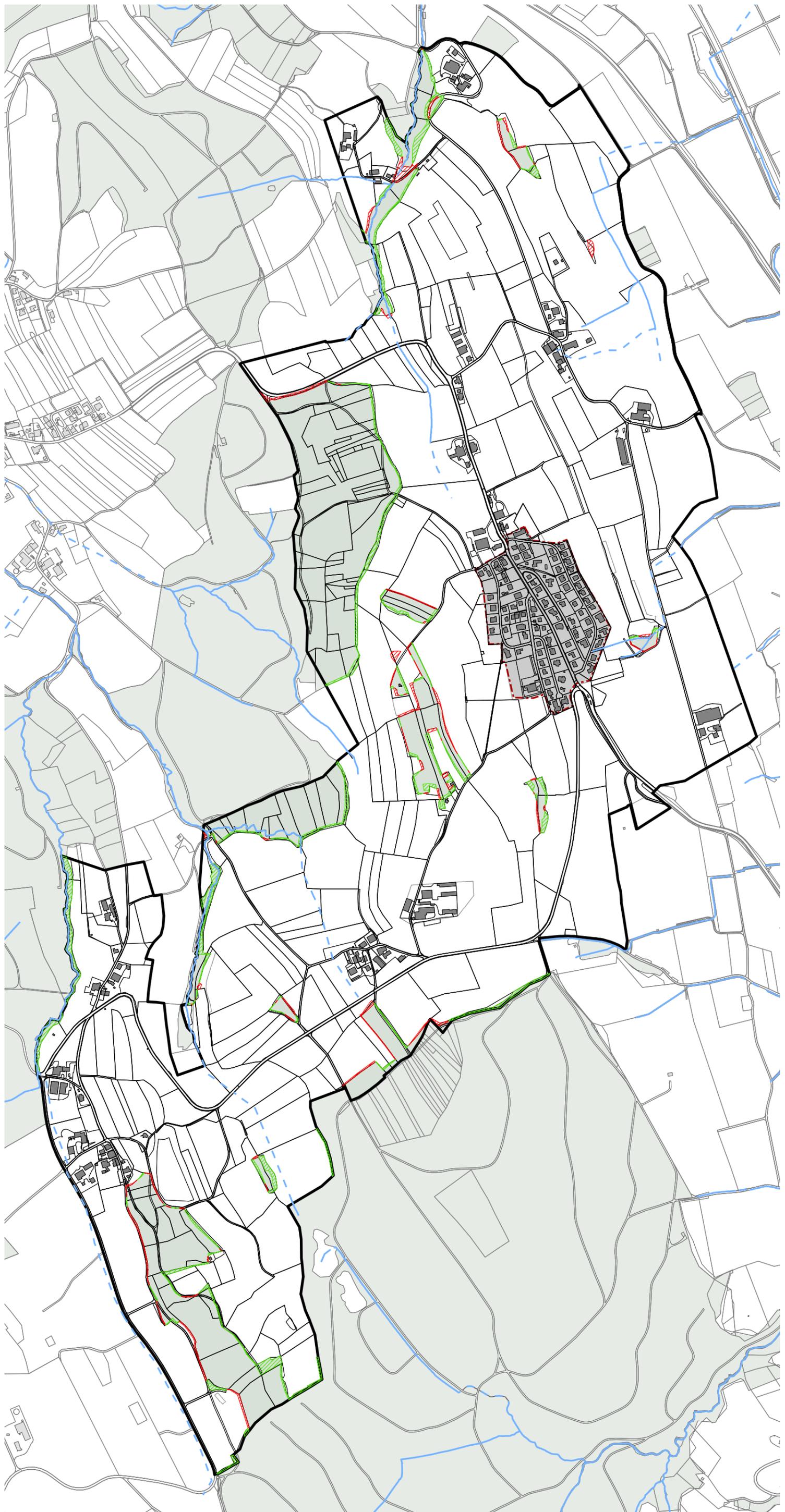
ORIENTIERUNGSINHALT

 Wald

 Bach offen

 Bach eingedolt

 Gemeindegrenze



**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

11. Juli 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.311 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Kallern
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung Nutzungsplanung

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

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- "Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan 2023", Teiländerung Umsetzung Gewässerräume, digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan, 1:5'000 vom 12. September 2023
- "Teilrevision BNO 2021", Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 19. September 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht "Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland" nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 19. September 2023
- Differenzplan zwischen den bisher in der Nutzungsplanung ausgeschiedenen Waldflächen und der neuen Waldfeststellung 1:9'000 vom 6. Mai 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die vorliegende Teilrevision hat zum Ziel, die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Kallern den geänderten gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Dies beinhaltet die Integration der Begriffe und Messweisen aus der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die nach Art. 41a–c Gewässerschutzverordnung (GSchV) geforderte Festlegung der Gewässerräume in der allgemeinen Nutzungsplanung. Dabei wird der aktuelle Bauzonen- und Kulturlandplan basierend auf den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung digital neu erfasst.

Parallel dazu werden in einem separaten (Sondernutzungsplanungs-)Verfahren der kommunale Überbauungsplan Hinterbühl (31. Oktober 1978) sowie der Gestaltungsplan (GP) Hinterbühl – Halde-
nacker/Ruchmatten (20. Februar 2002) aufgehoben. Dieses Planungsvorhaben wurde mit dem Bericht vom 11. Juli 2023 bereits abschliessend vorgeprüft.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde am 19. Oktober 2011 vom Regierungsrat genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist somit bald erreicht. Die Gemeinde möchte die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung auf die erwähnten Themen beschränken. Damit soll dem Grundsatz der Planbeständigkeit Rechnung getragen werden. Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wird gemäss Planungsbericht zum jetzigen Zeitpunkt nicht verfolgt.

2. Gesamtbeurteilung

Die planerischen Massnahmen zur Erreichung der beiden oben genannten Planungsziele sind insgesamt sachgerecht. Abstimmungsbedarf besteht einzig noch bei der geplanten Aufhebung der überlagerten Zone "Dachgestaltung" (siehe Ziffer 3.5.8) sowie punktuell bei der Umsetzung des Gewässerraums der beiden Gewässer Hinterbach und Obernieseberg (siehe Ziffer 3.5.1).

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist stellenweise noch zu ergänzen (siehe nachfolgende Ziffern).

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

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

Die parallel und in einem separaten Planungsverfahren erarbeitete Planungsvorlage zur Aufhebung zweier Sondernutzungspläne (siehe Ziffer 1.2) ist entsprechend als separates Geschäft zur Genehmigung einzureichen. (**Wichtiger Hinweis**)

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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

3.2 Regionale Abstimmung

Die Änderungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision haben keine überörtliche Tragweite, die eine umfassende regionale Abstimmung erfordern. Die Nachvollziehbarkeit der im Rahmen der Melioration Boswil (1999 bis 2013) erfolgten Grenzregulierung im Gebiet Hellbrunn in der Nutzungsplanung ist mit den Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 3.4.4) gewährleistet.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonenabgrenzung

Mit der Planungsvorlage wird der aktuell rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan digital neu erfasst und auf Basis der Daten der amtlichen Vermessung neu aufgebaut. Die daraus entstehenden Anpassungen der Bauzonengrenzen verlaufen gemäss Planungsbericht bis auf die beiden separat ausgewiesenen Ausnahmen (Schulhaus [siehe Ziffer 3.3.3] und Schutzzone Nr. 18 [siehe Ziffer 3.4.1]) alle entlang von Parzellengrenzen und Strassen. Damit ergeben sich aus der Digitalisierung des Bauzonen- und Kulturlandplans keine weiteren materiellen Änderungen bezüglich Bauzonenabgrenzung. Die beigebrachte Begründung ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des vorliegenden Einzelfalls sachgerecht.

Im Gebiet Hellbrunn wird die Nutzungsplanung an die neue Grenzsituation mit der Nachbargemeinde Boswil angepasst.

3.3.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die geplante Umlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ([OeBA-Zone], siehe Ziffer 3.3.3) beim Schulhaus ist flächenneutral. Im Übrigen weist die Vorlage keine Veränderungen der Bauzonengrösse aus.

3.3.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Abgrenzung der OeBA-Zone beim Schulhaus ist im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan nicht eindeutig erkennbar. Mit der Übernahme der neuen Vermessungsgrundlage wurde die Abgrenzung der OeBA-Zone im Randbereich mit einer flächengleichen Umlagerung leicht angepasst, so dass die Zonengrenze mit der Topografie übereinstimmt und auf die Parzellierung ausgerichtet ist (siehe Planungsbericht, Kapitel 3.4.1). Die neu gewählte Abgrenzung der ZOeBA ist sachgerecht.

Die rechtskräftige maximale Gebäudehöhe von 10 m für die OeBA-Zone soll aufgehoben werden. Diese wird künftig vom Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt. Gemäss Planungsbericht sollen dabei die benachbarten Zonen als Höhenreferenz dienen. Diese Festlegung liegt im Ermessen der Gemeinde.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Vorliegend handelt es sich um eine flächengleiche Ein- und Auszonung auf derselben Parzelle. Somit resultiert hier gemäss § 1 Abs. 2 Mehrwertabgabeverordnung (MWAV) keine Mehrwertabgabepflicht. Zudem dient die Fläche einer öffentlichen Aufgabe (vgl. § 28a Abs. 4 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]).

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Schutzzone Nr. 18

Die Schutzzone Nr. 18 (Magere Böschung, "Multe") muss infolge der digitalen Neuerfassung neu abgegrenzt werden (vgl. Planungsbericht Kapitel 3.4.3). Sie wird so angepasst, dass sie das Schutzobjekt abdeckt. Die bisherige Zweiteilung wird aufgehoben und es erfolgt eine Anpassung an das neu festgelegte Waldareal (siehe Ziffer 3.5.3). Die Ausdehnung und der Schutzzumfang bleiben unverändert. Die Anpassungen sind sachgerecht und nachvollziehbar dokumentiert.

Magere Böschung Hellbrunn (Naturobjekt 21k)

Im Zug der Grenzregulierung im Gebiet Hellbrunn (siehe auch Ziffer 3.5.6) wurde vorliegend die Zonierung des neu dazugekommenen, südlichen Teils der Parzelle Nr. 678 geprüft. Dieser wird nun als "Magere Böschung" in der allgemeinen Nutzungsplanung geführt, was sachgerecht ist. Konsequenterweise ist die Bezeichnung des Naturobjekts 21k im Anhang der BNO auch zu präzisieren (Ergänzung "Magere Böschung"). (**Hinweis**)

Aufhebung Schutzobjekte "Gewässer mit Uferschutzzone gemäss § 15 BNO" und Aufhebung Hecken innerhalb Waldareal

Bis anhin regelt § 15 BNO die sogenannte Uferschutzzone. Sie dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Sie enthält keine Zonierung im Bauzonen- und Kulturlandplan und wird lediglich

textlich umschrieben. Dazu existieren für die Ufergehölze teilweise Schutzobjekte mit Objektnummern, die im Anhang der BNO aufgelistet sind. Diese bisherige Regelung ist räumlich unkonkret und lässt Interpretationsspielraum.

Mit der vorliegenden Teiländerung soll § 15 BNO aufgehoben werden, da mit der Umsetzung der Gewässerräume die Ufervegetation im übergeordneten Recht grundsätzlich geschützt wird. Die mit § 15 BNO geschützten Hecken kommen teilweise neu innerhalb des Waldareals zu liegen, wodurch sich deren zusätzlicher Schutz durch § 15 BNO erübrigt. Der Verzicht auf § 15 BNO ist mit der Festlegung der Gewässerräume und der Übernahme des Waldareals sachgerecht. Die betroffenen Schutzobjekte sind ausreichend geschützt. Die daraus entstehenden Änderungen im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO sind nachvollziehbar ausgewiesen.

Soweit aus den Planungsunterlagen ersichtlich, sollen vorliegend keine Schutzobjekte der Kategorie "Kulturobjekte" (rote Signatur) aufgehoben werden. Die durchgestrichene rote Signatur in der Legende des Änderungsplans des Bauzonen- und Kulturlandplans suggeriert dies jedoch. Dies liegt vermutlich an der Zuweisung der falschen Farbe bei der Naturschutzzone Nr. 5 (rot statt grün). Zugunsten der Nachvollziehbarkeit ist dies im Plan zu korrigieren (**Wichtiger Hinweis**). Zudem enthält der Planungsbericht die Aussage, dass die nicht mehr dargestellten Hecken nicht als Änderungsinhalt dargestellt würden, sondern mittels allgemeiner Bemerkung darauf verwiesen wird. Dies wurde gegenüber dem letzten Entwurf der Planungsvorlage geändert, entsprechend ist auch der Planungsbericht zu korrigieren. (**Hinweis**)

3.4.2 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Im aktuellen Richtplan sind in der Gemeinde Kallern die drei Weiler "Kallern", "Ober Niesenberg" und "Unter Niesenberg" festgesetzt. Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des Richtplans Paket 1 (GÜP 1) hat der Grosse Rat am 27. Juni 2023 für alle drei Weiler den Verbleib als Festsetzung im kantonalen Richtplan beschlossen.

Die Gemeinde hat alle drei Weiler in ihrer rechtskräftigen Nutzungsplanung umgesetzt (Weilerzonen; § 24 BNO). Die vorliegende Planung sieht keine Überprüfung der Weilerzonen vor, hebt jedoch § 24 Abs. 6 BNO auf, da dieser dem übergeordneten Bundesrecht entspricht und nicht mehr anwendbar ist. Dies ist sachgerecht. Die kommunalen Weilerplanungen werden auf den neuen Richtplan beziehungsweise auf den aktuellsten Stand der bundesgerichtlichen Rechtsprechung anzupassen sein. (**Hinweis**)

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG¹ – Spezialzone Hinterbühl

Die Spezialzone Hinterbühl ist ausschliesslich für die Haltung, die Zucht, die Ausbildung von Pferden und die Erteilung von Reitunterricht bestimmt (§ 26 Abs. 1 BNO). Wird die Pferdehaltung aufgegeben, sind die zu diesem Zweck erstellten Bauten und Anlagen vollständig aufzuheben (Rückbau). Die überlagerte Zone fällt dahin und es gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 26 Abs. 4 BNO). Die Spezialzone Hinterbühl ist im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan analog zu einer Grundnutzungszone dargestellt, wird aber in § 26 BNO als eine der Landwirtschaftszone überlagerte Festlegung definiert. Diese Differenz wird mit vorliegender Planung bereinigt und die Spezialzone Hinterbühl wird neu als überlagerte Zone ausgewiesen. Die Korrektur des Bauzonen- und Kulturlandplans ist sachgerecht. Nach den Grundlagen und Kenntnissen der zuständigen kantonalen Fachstelle ist der Bedarf für diese Spezialzone weiterhin ausgewiesen.

Im vorliegenden Bauzonen- und Kulturlandplan ist die Spezialzone Hinterbühl unter dem Titel "überlagerte Schutzzonen" aufgeführt, was nicht korrekt ist. Sie ist analog dem Aufbau der BNO (§ 24 ff. BNO) als "Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG" aufzuführen (**Wichtiger Hinweis**). Auch

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)

kann analog den Schutzzonen zu den Gewässerräumen nicht nur auf das übergeordnete RPG verwiesen werden, sondern auch auf die BNO eigene Bestimmung § 26 BNO. (**Hinweis**)

Deponiezone Höll

Die Teiländerung des Kulturlandplans zur geplanten Deponiezone Höll wurde am 20. Dezember 2023 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Bestimmungen zur Deponiezone Höll (§ 26a BNO) werden vorliegend in der BNO ergänzt sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt. Dabei handelt es sich um eine rein formelle Anpassung. Die Darstellung im Orientierungsinhalt ist sachgerecht. Der Legendeneintrag zur Deponiezone Höll ist im vorliegenden Bauzonen- und Kulturlandplan hinsichtlich des Verfahrensstands noch zu aktualisieren. (**Hinweis**)

3.4.3 Überlagerte Zonen im Kulturland

Wildtierkorridor

Im nördlichen und östlichen Teil der Gemeinde durchquert ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (AG-14) das Gemeindegebiet. Mit der vorliegenden Planung wird für das Gebiet eine die Landwirtschaftszone überlagernde Schutzzone "Wildtierkorridorzone" festgelegt. Die Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO sind sachgerecht und werden aufgrund der hohen Bedeutung des Wildtierkorridors begrüsst.

Teilbereiche der neuen Wildtierkorridorzone sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bereits als Landschaftsschutzzone festgelegt. In diesen Bereichen wird mit der vorliegend gewählten Zonierung der Wildtierkorridorzone eine doppelte Überlagerung erreicht. Die bereits bestehende Bestimmung zur Landschaftsschutzzone (§ 19 BNO) und die neue Bestimmung zur Wildtierkorridorzone (§ 19a BNO) widersprechen sich grundsätzlich nicht. Eine doppelte Überlagerung ist möglich, auf die zusätzliche Überlagerung mit einer Landschaftsschutzzone könnte in diesem Gebiet aufgrund ähnlicher Schutzinhalte von § 19 BNO und § 19a BNO aber verzichtet werden. Im Fall einer doppelten Überlagerung empfiehlt sich hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit den Sachverhalt im Planungsbericht auszuführen und zu begründen (**Hinweis**). Die Festlegung liegt im Ermessen der Gemeinde.

Beim Öffnen des Bauzonen- und Kulturlandplan mittels Internet-Browser zeigen sich Darstellungsprobleme. So wird beispielsweise im Gebiet der Deponiezone Höll die überlagerte Landschaftsschutzzone je nach gewähltem Massstab angezeigt oder nicht. Auch ragen je nach gewähltem Massstab die überlagernden Zonen über das Gemeindegebiet hinaus (siehe Abbildung 1). Für die öffentliche Planaufgabe und die Genehmigungseingabe ist dies zwingend zu bereinigen. (**Wichtiger Hinweis**)

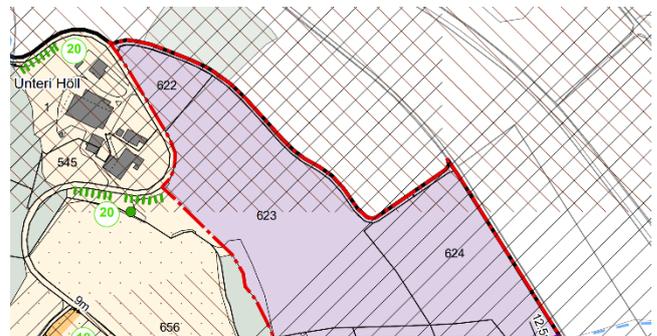


Abbildung 1

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Im Entwurf des Bauzonen- und Kulturlandplans sind sämtliche öffentliche Gewässer, sowohl die offen fließenden als auch die eingedolten, im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung vollständig dargestellt. Als Grundlage diente gemäss Planungsbericht der kantonale Bachkataster und die Bachverläufe wurden auf die aktuellsten Daten der amtlichen Vermessung angepasst. Die Überprüfung der Lagegenauigkeit ist Sache der Planungsbehörden.

Gewässerraum

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen 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 neue Bestimmung § 15a BNO ersetzt die bisherige Bestimmung zur Uferschutzzone (§ 15 BNO). Sie beschreibt die Gewässerraumzone und verweist sachgerecht auf die Einschränkungen innerhalb des Gewässerraums gemäss Art. 41c GSchV. In der Planungsvorlage erfolgt die Umsetzung des Gewässerraums mittels der Festlegung der Gewässerraumzone als überlagernde Schutzzone. Dabei wird unterschieden zwischen der "Gewässerraumzone in Bauzonen und Kulturland gemäss § 15a BNO" und der "Gewässerraumzone eingedolte Bäche im Kulturland gemäss § 15a BNO".

Bei Fliessgewässern im Wald kann auf eine Umsetzung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Schutz dieser Flächen im Wald wird durch die Waldgesetzgebung sowie weitere Vorschriften gemäss Raumplanungs- und Baugesetzgebung gewährleistet. Auf die Festlegung einer Gewässerraumzone bei Fliessgewässern im Wald wird vorliegend generell verzichtet. Dies ist aus fachlicher Sicht sachgerecht. Beim Hinterbach auf der Parzelle 312 ist diese Regel jedoch noch konsequent umzusetzen und die Gewässerraumzone im Waldgebiet zu entfernen. **(Vorbehalt)**

Raumbedarf der Fliessgewässer

Die Gemeinde setzt sämtliche Gewässerräume basierend auf den vorgenannten Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um.

Heuelbach/Bifang

Im Bereich Höll ist eine Deponie geplant (vgl. Ziffer 3.4.3). Die Verlegung und Offenlegung des eingedolten Gewässers erfolgen voraussichtlich erst nach der Umsetzung der vorliegenden Änderung der Nutzungsplanung. Die notwendige Korrektur des Gewässerraums soll deshalb im entsprechenden Wasserbauprojekt gleich mit umgesetzt werden, was zweckmässig ist.

Wissenbächli

Das Gewässer Wissenbächli verläuft im Wald, eingedolt und offen im Kulturland mit unterschiedlichen Gerinnesohlenbreiten. Im Planungsbericht wird der Gewässerraum abschnittsweise behandelt und die unterschiedlichen Gewässerraumzonenbreiten ausgewiesen. Dies ist sachgerecht.

Die Bachleitung im Bereich der ehemaligen Deponie Bachtobel (Parzelle 142) ist defekt und sanierungsbedürftig. Da die geplante Offenlegung des eingedolten Gewässers nach der Umsetzung der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgen wird, soll die Korrektur des Gewässerraums im entsprechenden Wasserbauprojekt erfolgen. Dies ist sachgerecht.

Obernieseberg

Im Planungsbericht wird der Gewässerraum abschnittsweise behandelt. Für den offenen Abschnitt im Wald mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 m bis 3,5 m soll abweichend zur generellen Regelung eine 13 m breite Gewässerraumzone umgesetzt werden, was sachgerecht ist.

Gemäss der amtlichen Vermessung und dem kantonalen Bachkataster beträgt das Kaliber der Bachleitung 80 cm, weshalb die minimale Gewässerraumbreite auf 12,8 m (statt 12,5 m) zu korrigieren ist (2 x 6 m [je Uferstreifen] plus den Durchmesser [Kaliber] der Bachleitung). Bei der Gewässerraumzone des eingedolten Abschnitts auf Höhe der Parzelle 599 fehlt zudem die Vermessung, was zu ergänzen ist. **(Vorbehalt)**

3.5.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser sind die Schutzdefizitflächen in der Gemeinde Kallern sehr kleinräumig. Die Gemeinde verzichtet korrekterweise auf die Festlegung einer Hochwassergefahrenzone im Bauzonenplan.

Kulturlandplan

Auf dem Gemeindegebiet von Kallern ist das Freihaltegebiet Hochwasser nicht von übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum oder Abflusskorridor im Ereignisfall. Die Gemeinde verzichtet korrekterweise auf die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser im Kulturlandplan.

Oberflächenabfluss

Da die Gemeinde Kallern an einer Hanglage liegt, besteht die Gefahr von Oberflächenabfluss. Informationen können der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) entnommen werden. Es kommt das kantonale Recht in Form von § 36c Bauverordnung (BauV) zur Anwendung.

3.5.3 Wald

Waldareal

Die rechtskräftigen Waldgrenzen in der Gemeinde Kallern wurden gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Im Gemeindegebiet von Kallern gibt es mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Diese sind nur teilweise im Bauzonen- und Kulturlandplan als "Besonderer Waldstandort" umgesetzt. In der vorliegenden Planungsvorlage wird auf die Umsetzung verzichtet. Spätestens im Rahmen der nächsten Gesamtrevision werden die NkBW vollständig als "Naturschutzzone im Wald" in den Kulturlandplan zu übernehmen sein und die dazugehörige Bestimmung § 18 BNO zu überarbeiten sein. **(Hinweis)**

3.5.4 Lärm

Zu § 45 BNO: Gemäss Vorsorgeprinzip des Umweltschutzrechts sind Emissionen zu begrenzen, während in § 45 BNO Massnahmen am Ort, an dem die Immissionen wirken, vorgeschrieben werden sollen. Die Bestimmung wurde zur Streichung empfohlen, da sie nicht mehr als rechtmässig angesehen wird und nicht mehr angewandt werden kann. Die Gemeinde hat entschieden, die Bestimmung in der BNO zu belassen. Der Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde. **(Hinweis)**

3.5.5 Archäologie

Die archäologische Fundstellenkarte (vgl. AGIS² – [Geoportal](#)) ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. Es gilt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften (§ 41 Kulturgesetz [KG]).

3.5.6 Grenzregulierung Gebiet Hellbrunn

Ausgelöst durch die Moderne Melioration Boswil 1999 bis 2013 wurde der Verlauf der Gemeindegrenze zwischen Boswil und Kallern an vier Stellen geändert. Die Änderungen des Grenzverlaufs

² Aargauisches Geografisches Informationssystem

werden im Rahmen dieser Teilrevision berücksichtigt. Die gewählte Zonierung für das neu zur Gemeinde Kallern gehörende Gebiet im Bereich Hellbrunn ist nach den beschriebenen Begebenheiten sachgerecht (vgl. Ziffer 3.4.1) und wird im Kapitel 3.4.4 des Planungsberichts ausgeführt.

3.5.7 Strassenparzellen

Durch Kallern verläuft die Kantonsstrasse K365. Im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Kantonsstrassenparzellen der Landwirtschaftszone zugeordnet. Diese werden mit der vorliegenden Planungsvorlage neu als Kantonsstrassenparzellen ausgewiesen, was sachgerecht ist. Die Auflistung des Legendeneintrags im Bauzonen- und Kulturlandplan unter dem Titel "Überlagerte Schutzzonen" ist jedoch nicht korrekt und entsprechend davon abzusetzen. **(Hinweis)**

3.5.8 Aufhebung Überlagerte Zone Dachgestaltung

Die weite Teile des heutigen Dorfkerngebiets (W2) überlagernde Zone "Dachgestaltung" soll mit der vorliegenden Planung aufgehoben werden. Diese ist im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan als überlagerte Zone im Genehmigungsinhalt eingetragen, verfügt aber über keine dazugehörige Bestimmung in der rechtskräftigen BNO. Im Genehmigungsinhalt des neuen Bauzonen- und Kulturlandplans wird aufgeführt, dass die Bestimmung obsolet sei, da sie durch §§ 6, 7 BNO bereits abgedeckt wird. Dies ist sachgerecht. Zur Sicherung der Nachvollziehbarkeit ist im Planungsbericht jedoch noch auszuführen, was die bestehende Bestimmung beziehungsweise die bestehende Praxis der Gemeinde hierzu beinhaltete und inwiefern diese neu durch §§ 6, 7 BNO abgedeckt wird. Zudem ist im Sinne eines Änderungsplans im neuen Bauzonen- und Kulturlandplan das Gebiet, das von dieser Änderung betroffen ist, räumlich konkret auszuweisen (beispielsweise analog Änderung der OeBA-Zone beim Schulhaus). **(Vorbehalt)**

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

3.7 Verschiedenes und Formelles

3.7.1 Digitale Neuerfassung

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan wurde digital neu erfasst. Somit wurden die Festlegungen auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung übertragen. Die Abgrenzung der Zonen wurde dabei überprüft und wo nötig wurden Änderungen vorgenommen. Die digitale Erfassung und Aktualisierung gemäss den Daten der amtlichen Vermessung wird begrüsst und ist sachgerecht. Die daraus entstandenen Änderungen werden im Planungsbericht erläutert.

Materiell beschränkt sich die vorliegende Planung auf die einleitend genannten Themen. Weiter hat auch die digitale Neuerfassung des Bauzonen- und Kulturlandplans keinen Einfluss auf das Alter der Planung insgesamt und damit auf die Überprüfungsbedürftigkeit der gesamten allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde. Diese wird mit dem Erreichen des Horizonts der Nutzungsplanung von 15 Jahren ab 2026 aktuell. Die umfassenden raumplanerischen Aufgaben, die im Rahmen einer Gesamtrevision anstehen, können durch die vorliegende Teiländerungsvorlage nicht ersetzt werden. **(Wichtiger Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne 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.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Benno Freiermuth
Kreisplaner