

**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 RPG<sup>1</sup> – 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

---

<sup>1</sup> 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**)

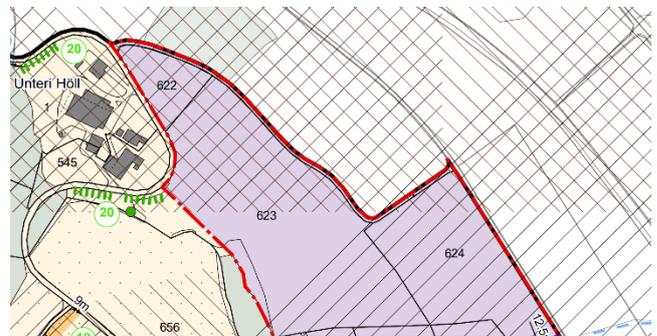


Abbildung 1

### 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<sup>bis</sup> 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](http://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. AGIS<sup>2</sup> – [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

---

<sup>2</sup> 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