

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	<p>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.</p> <p>Generell fehlen die Nummern der Schutzobjekte, was die Orientierung erschwert.</p> <p>Alle Änderungen sind vollständig, eindeutig und verständlich, evtl. in synoptischer Darstellung auszuweisen (vgl. Ziffer 3.8.)</p>	<p>Die zwei Legendeneinträge betreffend Aufhebung sind nötig, weil diese unterschiedlichen Themen wiedergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "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. <p>Nummern der geschützt bleibenden Objekte können im Plan dargestellt werden.</p> <p>Eine synoptische Plandarstellung trägt eher zur Verwirrung bei als zur Klarstellung.</p>	<p>➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen, keine Anpassung</p> <p>➤ Ergänzung in Bauzonen- und Kulturlandplan vornehmen</p> <p>➤ Siehe Ziffer 3.8</p>
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 Objekt Nummer dürften sich vor allem auf den Wald beziehen.	➤ Dossier entsprechend angepasst / bereinigt: Objekt Nummer 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 bezeichnen, 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 Departements 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.