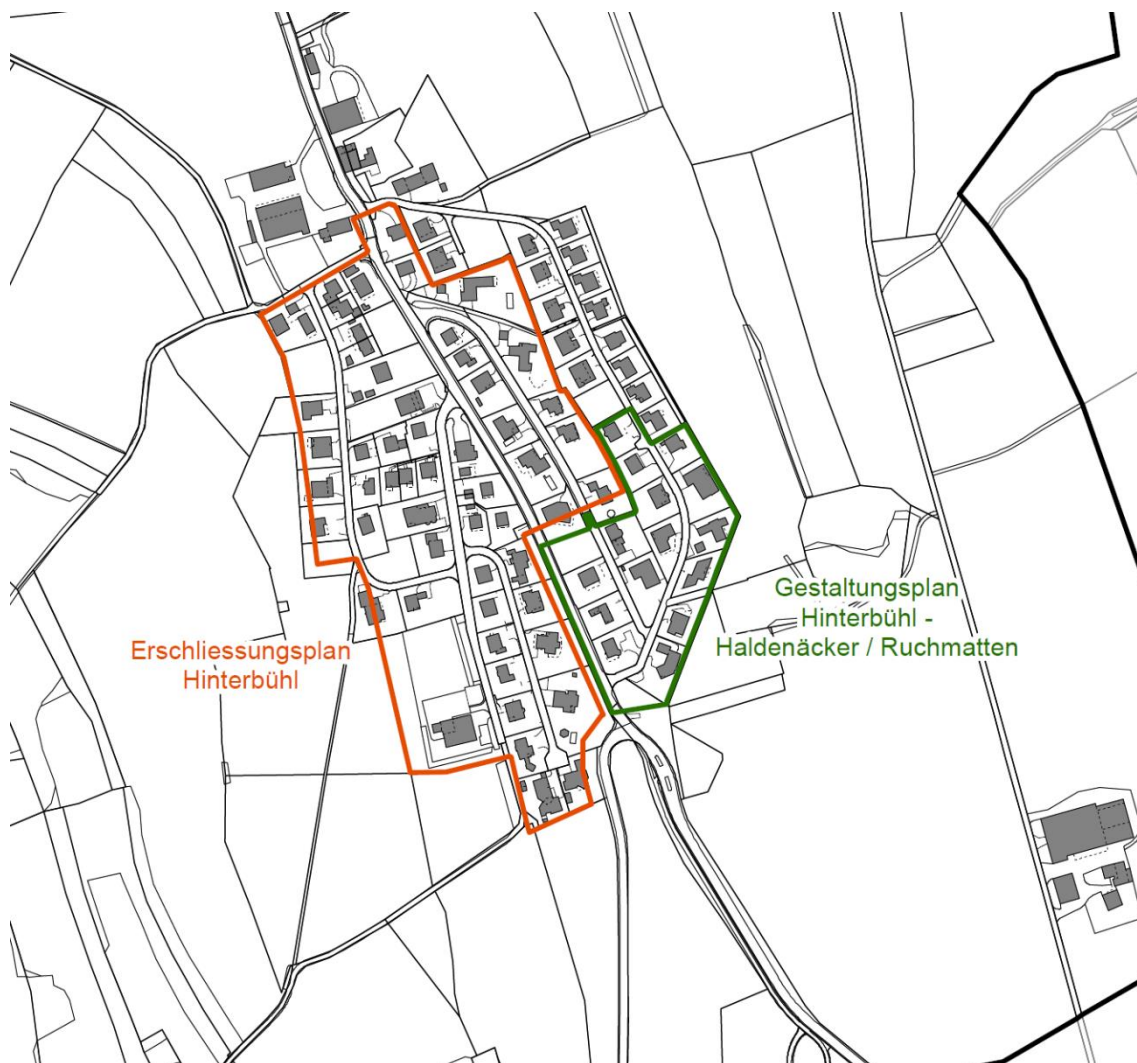




Aufhebung rechtskräftige Sondernutzungsplanungen

- Kommunalen Überbauungsplan Hinterbühl vom 31.10.1978
- Gestaltungsplan Hinterbühl – Haldenäcker / Ruchmatten vom 20.02.2002

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Übersicht aufzuhebende Sondernutzungspläne

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage / Grundlagen	1
2	Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan Hinterbühl	2
2.1	Bestehende Festlegungen Überbauungsplan / Nutzungsplanung	2
2.2	Erwägungen zur Aufhebung	3
2.3	Fazit	3
3	Aufhebung Gestaltungsplan Hinterbühl – Haldenäcker / Ruchmatten	4
3.1	Bestehende Festlegungen Erschliessungsplan	4
3.2	Erwägungen zur Aufhebung	5
3.3	Fazit	5
4	Verfahren	6
4.1	Kantonale Vorprüfung	6
4.2	Mitwirkung der Bevölkerung	6
4.3	Öffentliche Auflage	6
4.4	Beschlussfassung / Genehmigung	6

Auftraggeber

Gemeinde Kallern
Schulstrasse 10
5625 Kallern

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / NDS GIS Raumplaner FSU Reg. A
Pascal Duppich, BSc Raumplanung

1 Ausgangslage / Grundlagen

In der Gemeinde Kallern wird die rechtskräftige Allgemeine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus dem Jahr 2011 einer Teilrevision unterzogen, um

- die im kantonalen Recht eingeführten Begriffe und Messweisen aus der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) einzuführen
- gestützt auf das eidgenössische Gewässerschutzgesetz und die eidgenössische Gewässerschutzverordnung die Gewässerräume umzusetzen.

Die rechtskräftige Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Kallern wurde am 19. Oktober 2011 vom Regierungsrat genehmigt. In Bezug auf den üblichen Planungshorizont von 15 Jahren ist diese noch aktuell und beruht bis auf eingangs erwähnte Inhalte der Teilrevision bereits weitgehend auf den geltenden übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen (BauG, BauV).

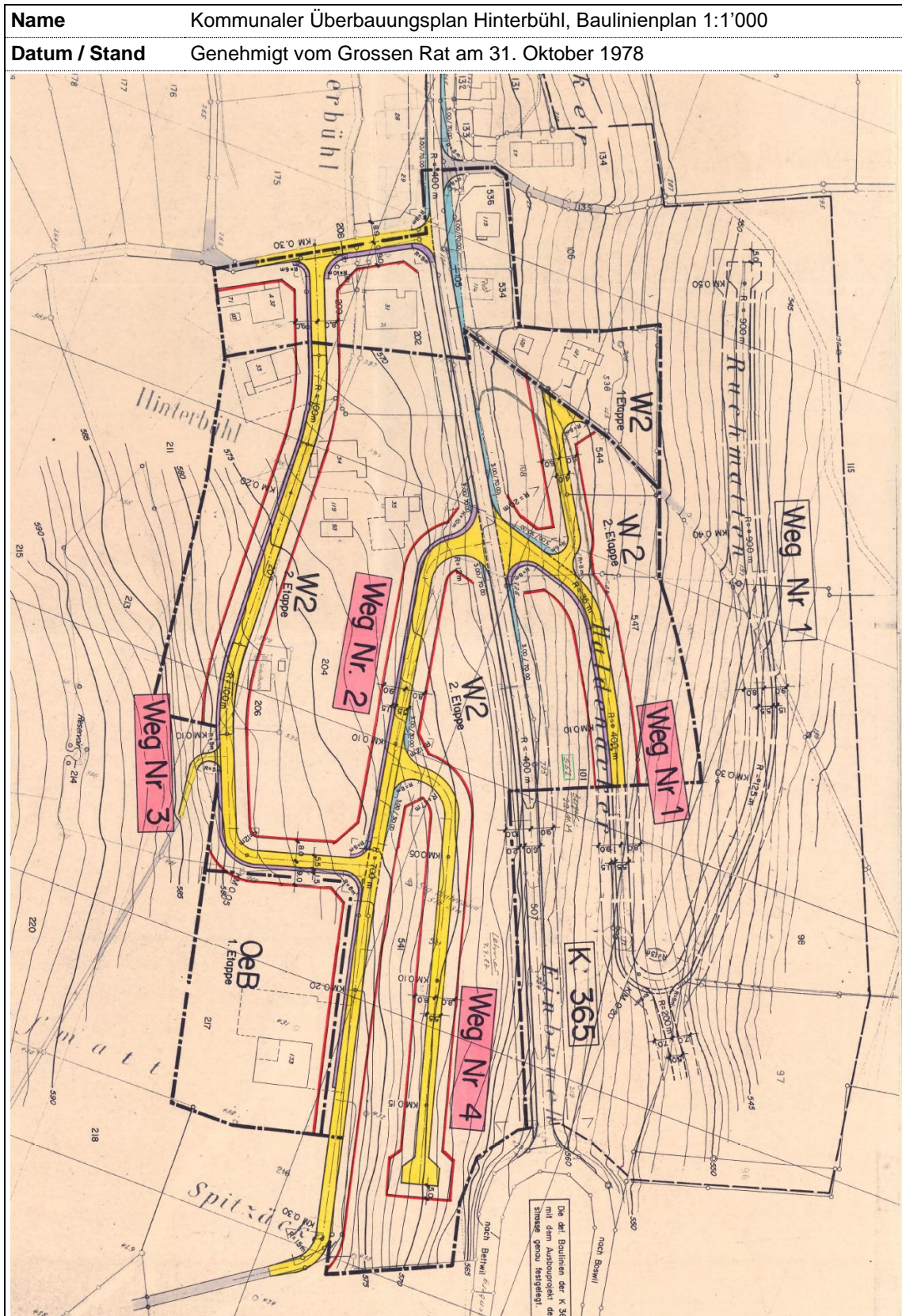
Im Zusammenhang mit der Teilrevision wurde eine Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans Hinterbühl und des Gestaltungsplans Hinterbühl - Haldenacker / Ruchmatten beschlossen. Der Gestaltungsplan Langmatt II bleibt weiterhin rechtskräftig. Für die Aufhebung der beiden Sondernutzungspläne ist ein separates Verfahren durchzuführen.

Gegenüber Strassen gelten für Bauten und Anlagen die Abstände gemäss § 111 BauG: 6 m gegenüber Kantonsstrassen, 4 m gegenüber Gemeindestrassen. Ebenso gilt § 111 BauG für Einfriedigungen. Im Rahmen der parallel laufenden Teilrevision der BNO werden, in Abwendung der Möglichkeiten des übergeordneten Rechts, die Strassenabstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen und Parkplätze neu geregelt. Gemäss § 42 BauV gilt für die Beurteilung von Sichtzonen das «Merkblatt Sicht im Strassenraum» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Februar 2021 als Richtlinie.

Im Folgenden wird dargelegt, weshalb eine Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans Hinterbühl und des Gestaltungsplans Hinterbühl – Haldenacker / Ruchmatten ohne Weiteres möglich ist.

2 Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan Hinterbühl

2.1 Bestehende Festlegungen Überbauungsplan / Nutzungsplanung



Genehmigungsinhalt des kommunalen Überbauungsplanes „Hinterbühl“ sind die Baulinien (rote Linie). Diese sichern Strassenabstände von mindestens 4.00 m bis maximal 5.25 m sowie die Sichtzonen (blaue Flächen), welche an sämtlichen Einfahrten liegen. Nur als Orientierungsinhalt bezeichnet sind hingegen die Erschliessungsstrasse (gelbe Fläche), die bestehenden Wege (graue Fläche) sowie die Gehwege (violette Fläche). Verbindliche Strassen- / Weglinien sind nicht vorhanden. Die Baulinien lassen jedoch ausreichend Platz für die Realisierung der Gehwege gemäss Plan. Die geplante Strassenbreite beträgt generell 5.5 m, mit Ausnahme des 4 m breiten nördlichen Abzweigers beim Haldenacker.

Stand der Überbauung / Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Ausnahme des nördlichen Abzweigers beim Haldenacker wurden alle Erschliessungsstrassen realisiert. Dafür wurde die Einmündung des Haldenackers nach Norden verschoben. - Von den ursprünglich geplanten Gehwegen wurde lediglich jener am Haldenacker realisiert. - Der Strassenverlauf und die Breite des Haldenackers und der Panoramstrasse entsprechen den damaligen Planungen. - Die Einmündung der Hofmatt in die Schulstrasse wurde nach Norden verschoben und weist nur eine Breite von rund 5 m auf. Zudem wurde der nördliche Bereich der Hofmatt etwas versetzt realisiert. - Die Schulstrasse wurde etwas versetzt realisiert und weist im südlichen Bereich (Schul- und Gemeindehaus) eine Breite von nur 3,6 m auf. Im nördlichen Bereich wurde dagegen eine Breite von 6,5 bis 7 m realisiert. - An der Hofmatt sind noch die unüberbauten Parzellen 616 und 567 vorhanden. Am Haldenacker ist die Parzelle 555 noch unüberbaut.
---	--

Keine Sondernutzungspläne im selben Perimeter vorhanden.

2.2 Erwägungen zur Aufhebung

Die im Überbauungsplan geplanten Strassen wurden soweit realisiert, dass alle Parzellen, auch die noch unüberbauten, als strassenmässig erschlossen bezeichnet werden können.

Die Baulinien überschreiten den gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand weitgehend. Sie verlaufen parallel zu den Erschliessungsstrassen und machen keine ortsbaulichen Aussagen. Es bestehen auch keine Gründe für einen grösseren Abstand gegenüber der Regelbauweise.

Einige Gebäude unterschreiten den Strassenabstand gemäss Baulinie. Teilweise könnte dies daran liegen, dass einige Strassen leicht versetzt realisiert wurden. Auch wurde das Schulhaus auf der Parzelle 206 noch erstellt, bevor der Überbauungsplan Hinterbühl überhaupt rechtskräftig war. Jedoch halten auch einige nach 1978 errichtete Gebäude den Strassenabstand gemäss Baulinie nicht immer ein. Der gesetzliche Abstand zu Gemeindestrassen von 4 m wird weitgehend eingehalten.

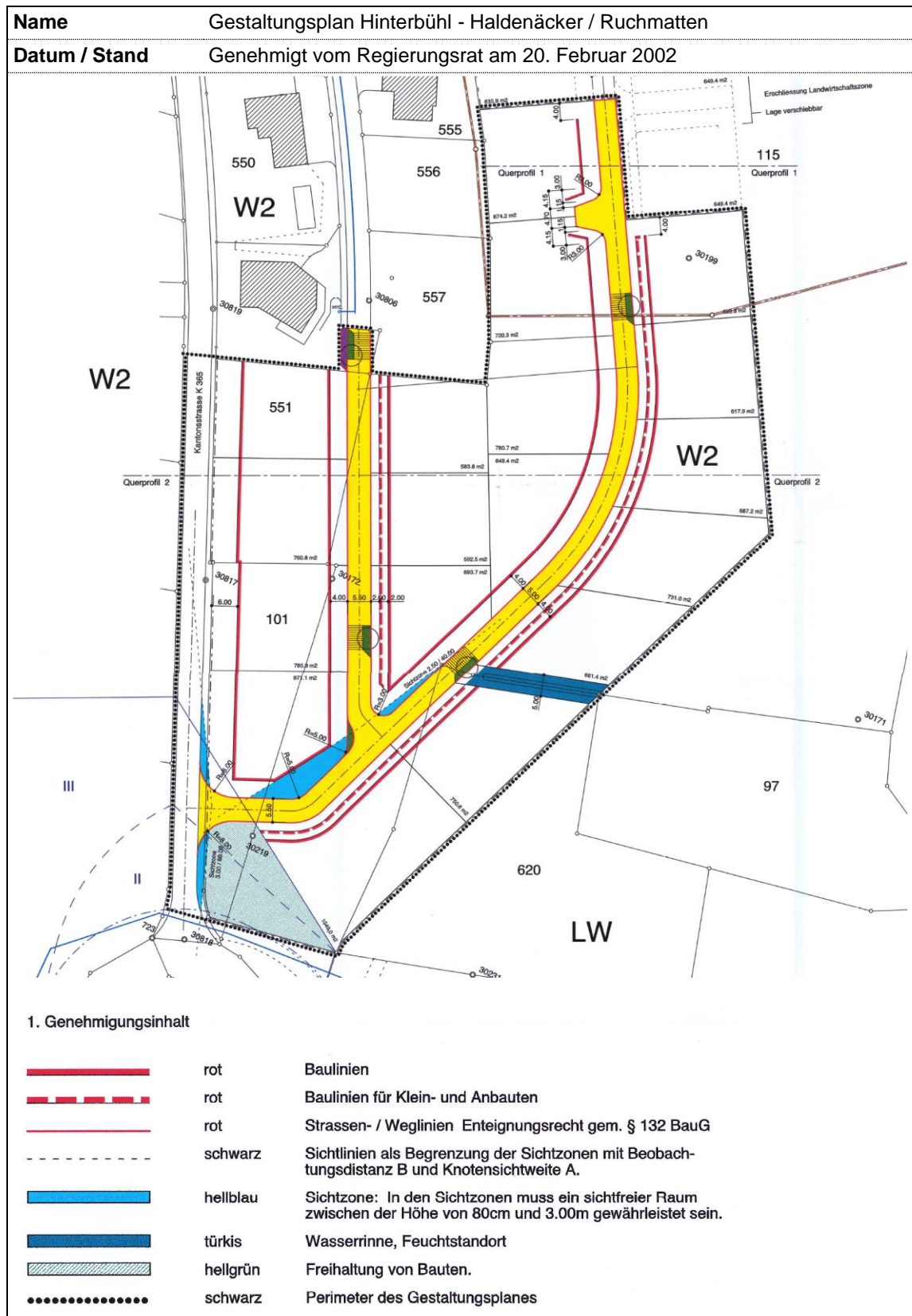
Die im Sondernutzungsplan enthaltenen Sichtzonen können durch die in der kantonalen Bauverordnung BauV als verbindlich erklärten kantonalen Richtlinien ersetzt werden, weshalb einer Aufhebung nichts entgegensteht. Die damals geplanten Gehwege können nicht mehr realisiert werden, da die öffentliche Strassenparzelle die zusätzliche notwendigen 1.5 m nicht umfasst.

2.3 Fazit

Der Plan ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Es müssen gegenüber der heutigen Situation keine weiteren Erschliessungsanlagen gebaut werden. Diese wären auch nicht mit Strassenlinien gesichert. Ortsbauliche Gründe für eine Beibehaltung der Baulinien sind nicht erkennbar. Gestützt auf die obigen Ausführungen kann der kommunale Überbauungsplan „Hinterbühl“ ohne Weiteres aufgehoben werden.

3 Aufhebung Gestaltungsplan Hinterbühl – Haldenacker / Ruchmatten

3.1 Bestehende Festlegungen Erschliessungsplan



Genehmigungsinhalt	<ul style="list-style-type: none"> - Baulinien mit 4 m Strassenabstand entlang der Gemeindestrassen und 6 m Strassenabstand entlang der Kantonsstrasse K365. Eine Ausnahme befindet sich im Bereich der heutigen Parzelle 634: Hier muss aufgrund der Sichtzone ein deutlich grösserer Strassenabstand eingehalten werden. - Baulinien für Klein- und Anbauten mit 2 m Strassenabstand östlich der Gemeindestrassen. - Strassen- / Weglinien, welche die Erschliessungsstrassen sowie einen Wendeplatz, ein Trottoir / Fussweg und eine Fläche zur Verkehrsberuhigung festlegen. - Sichtzonen an den Einmündungen in die Langmattstrasse und in die Kantonsstrasse K365. - 5 m breiter Feuchtstandort / Wasserrinne beim Leutschbach. - Freihaltebereich für Bauten im Bereich der heutigen Parzelle 101. Dieser liegt in der Quellschutzzone II und III.
---------------------------	---

Mit Ausnahme der Einmündung in die Langmattstrasse sind die Flächen zur Verkehrsberuhigung nicht verbindlich festgelegt.

Stand der Überbauung / Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Alle geplanten Strassen wurden gemäss dem Plan realisiert. - Das verbindlich festgelegte Trottoir / Fussweg und die Fläche zur Verkehrsberuhigung sowie der Wendeplatz wurden realisiert. - Mit Ausnahme einer Teilfläche der Parzelle 551 wurden alle bebaubaren Parzellen überbaut.
---	---

Keine Sondernutzungspläne im selben Perimeter vorhanden.

3.2 Erwägungen zur Aufhebung

Die Baulinien machen keine ortsbaulichen Aussagen. Der ausgewiesene Strassenabstand wird von allen Bauten eingehalten. Die Baulinien entsprechen den aktuellen gesetzlichen Vorgaben und können daher aufgehoben werden.

Ebenso können die Baulinien für Klein- und Anbauten aufgehoben werden. Hier besteht die Möglichkeit einer erleichterten Ausnahmegewilligung im Sinne von § 67a BauG.

Die Sichtzonen können durch die in den BauV festgelegten kantonalen Richtlinien ersetzt werden. Der Feuchtstandort / die Wasserrinne können durch den 13 m breiten Gewässerraum ersetzt werden.

Auf die Freihaltung von Bauten kann verzichtet werden. Gemäss der aktuellen Gewässerschutzkarte entspricht die betroffene Fläche der heutigen Grundwasserschutzzone S3. Die gesetzlichen Vorgaben des Kantons lassen hier eine Bebauung nur unter Auflagen zu.

3.3 Fazit

Die Strassen wurden nach den Vorgaben des Erschliessungsplanes realisiert. Ortsbauliche Gründe für eine Beibehaltung der Baulinien sind nicht erkennbar.

Gestützt auf obige Ausführungen kann der Gestaltungsplan Hinterbühl - Haldenäcker / Ruchmatten ohne Weiteres aufgehoben werden.

4 Verfahren

Die Aufhebung der beiden Sondernutzungspläne muss das im kantonalen Baugesetz vorgegebene öffentlich-rechtliche Verfahren durchlaufen. Die Ergebnisse aus diesen Verfahrensschritten werden in den nachfolgenden Abschnitten laufend ergänzt.

4.1 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). Voraussetzung für die öffentliche Auflage ist das Vorliegen des abschliessenden Vorprüfungsberichtes.

Mit Datum vom 11. Juli 2023 wurde der Abschliessende Vorprüfungsbericht (BVUARE.19.311) ausgehändigt und die Freigabe für die öffentliche Auflage erteilt.

4.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde über die Planungsakten 'Aufhebung rechtskräftige Sondernutzungsplanungen' informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen.

Die Mitwirkung fand vom 13. August 2021 bis 13. September 2021 mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland statt. Dabei wurden keine Eingaben eingereicht.

4.3 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Entwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG, 30 Tage). Die öffentliche Auflage findet vom 7. März 2025 bis 7. April 2025 statt.

4.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).