



Gemeinderat Kallnach

georegio  
atelier für raumentwicklung

# Ortsplanungsrevision Kallnach

Bericht nach Art. 47 der  
Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand: 23.03.2021, öffentliche Auflage



**Impressum**

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Kallnach  
Ortsplaner: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38  
Titelbild: Luftaufnahme Kallnach (Quelle: Gemeindeverwaltung Kallnach)

Version	Datum	Inhalt
1.0	01.10.2019	Mitwirkungsexemplar
2.0	11.02.2020	Vorprüfungsexemplar
3.0	23.03.2021	Exemplar öffentliche Auflage

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
1.1	Bestehende Planungsinstrumente .....	1
1.2	Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten .....	2
1.3	Gemeindetypologie .....	3
1.4	Siedlungsstruktur.....	4
<b>2</b>	<b>Zielsetzungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Ziele der Ortsplanung .....	5
2.2	Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen .....	6
<b>3</b>	<b>Vorgehen und Projektorganisation</b> .....	<b>7</b>
3.1	Projektorganisation .....	7
3.2	Planungsprogramm .....	7
<b>4</b>	<b>Grundlagen für die Ortsplanungsrevision</b> .....	<b>8</b>
4.1	Verkehr und Erschliessung .....	8
4.2	Ver- und Entsorgung.....	9
4.3	Ortsbild .....	9
4.4	Natur und Landschaft .....	11
4.5	Kulturland inkl. Fruchtfolgeflächen (FFF).....	13
4.6	Wald.....	14
4.7	Umwelt.....	16
<b>5</b>	<b>Ermittlung der Bauzonenreserven anhand des AGR Tools «Erhebung der unüberbauten Bauzonen»</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Siedlungsentwicklung nach innen</b> .....	<b>20</b>
6.1	Rahmenbedingungen und Vorgehen .....	20
6.2	Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven .....	21
6.3	Aktivierung der Nutzungsreserven.....	24
6.4	Mindestdichte bei unüberbauten Flächen .....	26
6.5	Monitoring / Controlling.....	27
<b>7</b>	<b>Zonenpläne Siedlung Kallnach und Niederried / Golaten</b> .....	<b>28</b>
7.1	Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke .....	28
7.2	Einzonung in Bauernhofzone .....	37
7.3	Um- und Aufzonungen .....	37
7.4	Aufhebung/Anpassung Überbauungsordnungen (UeO) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	41
7.5	Umgang mit dem ISOS-Objekt Nr. 0804 «Kallnach, Elektrizitätswerk».....	44
7.6	Geprüfte, aber nicht weiterverfolgte Änderungen an den Zonenplänen .....	55
<b>8</b>	<b>Zonenpläne Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost</b> .....	<b>60</b>
8.1	Ausscheidung von Gewässerräumen.....	60
<b>9</b>	<b>Zonenpläne Landschaft West und Ost</b> .....	<b>66</b>
<b>10</b>	<b>Baureglement</b> .....	<b>69</b>
10.1	Aufbau Baureglement (BauR) .....	69
10.2	Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) .....	69
10.3	Übersicht über die wichtigsten Änderungen .....	70
<b>11</b>	<b>Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr</b> .....	<b>72</b>
<b>12</b>	<b>Mehrwertabgabe</b> .....	<b>73</b>
<b>13</b>	<b>Bauverpflichtung</b> .....	<b>74</b>
<b>14</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>75</b>
14.1	Allgemein.....	75
14.2	Öffentliche Mitwirkung .....	75

14.3 Vorprüfung .....	75
14.4 Auflage und Einsprachen.....	87
14.5 Beschluss und Genehmigung .....	87
<b>Anhang.....</b>	<b>88</b>
Anhang 1: Fotodokumentation Betriebsgelände Camponovo AG / Ed. Mezger AG .....	88
Anhang 2: Stellungnahme BKW zur aktuellen und künftigen Nutzung der Parzelle Nr. 13.....	93
Anhang 3: Fotodokumentation Betriebsgelände Elektrizitätswerk der BKW .....	95
Anhang 4: Mitwirkungsbericht.....	99

## Beilagen

- Baureglement
- Zonenplan Siedlung Kallnach 1:2'500
- Zonenplan Siedlung Niederried und Golaten 1:2'500
- Zonenpläne Landschaft West und Ost 1:5'000
- Zonenpläne Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost 1:5'000
- Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr 1:8'500
- Inventarplan 1:8'500
- Änderung UeO Nr. 2 Oberfeld
- Änderung UeO Wolfberg
- Vorprüfungsbericht AGR vom 23.06.2020

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bevölkerungsstand Kallnach 2006 – 2016 .....	2
Abb. 2 Altersstruktur Kallnach 2016 .....	3
Abb. 3 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 2015 .....	3
Abb. 4 Ausschnitt Kallnach aus dem RGSK Seeland.....	6
Abb. 5 Kantonsstrassen .....	8
Abb. 6 ÖV-Einzugsgebiete .....	8
Abb. 7 Baugruppen .....	10
Abb. 8 Inventar der historischen Verkehrswege.....	12
Abb. 9 Fruchtfolgefleichen .....	13
Abb. 10 Naturgefahrenkarte .....	16
Abb. 11 Grundwasserschutz.....	17
Abb. 12 Altlasten .....	17
Abb. 13 Konsultationsbereiche Störfallvorsorge .....	18
Abb. 14 Nutzungsreserven und -potentiale .....	20
Abb. 15 Beurteilung einzelner Areale hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte und Massnahmegebiete Siedlungsentwicklung nach innen (Kallnach/ Niederried) .....	23
Abb. 16 Beurteilung einzelner Areale hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte und Massnahmegebiete Siedlungsentwicklung nach innen (Golaten) .....	23
Abb. 17 Dorfkern Kallnach: ISOS von regionaler Bedeutung .....	25
Abb. 18 Konsultationsbereich Störfallvorsorge: Scannerzelle und Personenbelegung.....	39
Abb. 19 ISOS-Objekt Nr. 0804 und unüberbaute Baubereiche innerhalb der Bauzone .....	44
Abb. 20 Beispiel einer Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite.....	61
Abb. 21 Schutzobjekte in der Gemeinde Kallnach Quelle: Geoportal des Kantons Bern.....	61
Abb. 22 Landschaftsschutzgebiete Gemeinde Kallnach (grün gestrichelt), Ausschnitt Zonenplan Landschaft Ost .....	66
Abb. 23 Messweise Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu) .....	69

Abb. 24 Ausschnitt Fusswegnetz aus dem Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr (rote Linien) .....	72
Abb. 25 Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts .....	73

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Statistische Daten Wohn-, Misch- und Kernzonen (Stand: Mai 2019) .....	4
Tab. 2 Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Kallnach (Stand: Mai 2019) .....	4
Tab. 3 Planungsprogramm (Grobübersicht) .....	7
Tab. 4 Waldfeststellungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision .....	15
Tab. 5 Ausgangswerte für die Siedlungsentwicklung nach innen .....	21
Tab. 6 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen .....	21
Tab. 7 Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen .....	22
Tab. 8 Beurteilung einzelner Areale hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte .....	22
Tab. 9 Nutzungspotentiale in Massnahmegebieten .....	24
Tab. 10 Massnahmen zur Aktivierung der unüberbauten Reserven .....	24
Tab. 11 Massnahmen zur Aktivierung der überbauten Reserven .....	25
Tab. 12 Übersicht über die Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten .....	34
Tab. 13 Übersicht über kleinere Zonenplanänderungen .....	37
Tab. 14 Übersicht über die Einzonungen in die Bauernhofzone .....	37
Tab. 15 Übersicht über die Um- und Aufzonungen .....	38
Tab. 16 Konsultationsbereiche Störfallvorsorge .....	39
Tab. 17 Personenbelegung Gebiete .....	40
Tab. 18 Aufhebung/Anpassung von Überbauungsordnungen (UeO) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP) .....	43
Tab. 19 Beurteilung Fachbericht OLK durch die Gemeinde .....	46
Tab. 20 Raumplanerische Interessenabwägung Parzelle Nr. 664 .....	52
Tab. 21 Raumplanerische Interessenabwägung Parzelle Nr. 13 .....	54
Tab. 22 Geprüfte Einzonung einer unüberbauten Fläche .....	55
Tab. 23 Geprüfte Weilerzone «Bodenacher» .....	56
Tab. 24 Geprüfte Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten .....	57
Tab. 25 Geprüfte Einzonung des Streichelzoos .....	57
Tab. 26 Geprüfte kleinere Zonenplanänderungen .....	57
Tab. 27 Geprüfte Um- und Aufzonungen .....	58
Tab. 28 Geprüfte Auszonungen .....	59
Tab. 29 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite .....	61
Tab. 30 Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Hochwasserkurve .....	62
Tab. 31 Gewässerräume in der Gemeinde Kallnach .....	63
Tab. 32 Eingedolte Gewässerabschnitte entlang von Gebäuden .....	64
Tab. 33 Feuchtstandorte und Trockenmauern .....	68
Tab. 34 Weitere wichtige Änderungen am Baureglement .....	71



# 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Kallnach liegt im Verwaltungskreis Seeland unmittelbar an der Kantonsgrenze zu Freiburg und an der Aare. Aufgrund der Nähe zu den Städten Bern und Biel ist Kallnach eine Gemeinde mit attraktiver und zentraler Wohnlage. Mit dem Autobahnanschluss in Ried bei Kerzers sowie dem Bahnhof in Kallnach geniesst die Gemeinde eine gute Anbindung an die urbanen Zentren. Die Gemeinde ist stark landwirtschaftlich geprägt und das Siedlungsgebiet ist von den Produktionsfeldern der Landwirtschaft umgeben.

Am 31. Dezember 2012 fusionierte Kallnach mit der Gemeinde Niederried und am 1. Januar 2019 mit der Gemeinde Golaten zur Gesamtgemeinde Kallnach. Aktuell leben rund 2'200 Einwohner/-innen in der Gemeinde.

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung von Kallnach wurde im Jahr 2006, jene der Gemeinde Niederried 2002 sowie jene der Gemeinde Golaten 2010 genehmigt. Aufgrund der Fusion von Kallnach mit Niederried wurde 2014 bereits eine Ortsplanungsrevision gestartet. Diese musste jedoch 2016 nach der Vorprüfung sistiert werden. Dies in erster Linie aufgrund der noch nicht abschliessend bekannten Auswirkungen des überarbeiteten kantonalen Richtplans und der noch in Revision stehenden Baugesetzgebung auf die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Kallnach. Nun werden diese Arbeiten weitergeführt und die Zusammenlegung der drei Ortsplanungen von Kallnach, Niederried und Golaten vollzogen.

Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes werden die Ziele der Raumplanung neu ausgerichtet und es kommen zusätzliche Aufgaben sowohl auf den Kanton als auch auf die Gemeinden zu. Die Bedingungen an den Verbrauch und die Nutzung von Boden werden markant verschärft und die Entwicklung der Siedlung soll verstärkt nach innen erfolgen. Die Vorgaben und Anforderungen an Ortsplanungen werden im kantonalen Richtplan sowie im Baugesetz des Kantons festgelegt. Der kantonale Richtplan wurde im September 2015 durch den Regierungsrat des Kantons Bern beschlossen und im Mai 2016 durch den Bundesrat genehmigt. Zudem wird mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Revision des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) dem Schutz des Kulturlandes ein hohes öffentliches Interesse zugesprochen.

Seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung ist weiter einerseits auf Bundes- und Kantons-ebene eine neue Gewässerschutzgesetzgebung in Kraft getreten. Andererseits hat der Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) beschlossen. Aufgrund dieser beiden Grundlagen werden Anpassungen an den kommunalen Nutzungsplanungen notwendig, so auch in der Gemeinde Kallnach. Während bis Ende 2018 für alle Gewässer sogenannte «Gewässerräume» auszuscheiden und verbindlich festzulegen waren, müssen die kommunalen Baureglemente bis im Jahr 2023 der BMBV angepasst werden.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, neben der Umsetzung der technischen Pflichtaufgaben (BMBV und Gewässerräume) eine Gesamtrevision durchzuführen. Diese wurde in den Jahren 2018 bis 2021 erarbeitet.

## 1.1 Bestehende Planungsinstrumente

### Kallnach

- Baureglement Kallnach, 2006
- Zonenplan Kallnach, 1991
- Hinterfeld – Teil-Richtplan Kallnach, 1994
- Verkehrsrichtplan Kallnach, 1991
- Kiesgrube Challnechwald – Überbauungsordnung, 2017
- Verlegung Römerstrasse Parzelle 851 – Überbauungsordnung, 2016
- Ausbau Mühlegasse – Überbauungsordnung 1998
- Unteres Hinterfeld – Überbauungsordnung Nr. 4/1995, 1997
- Gagler – Überbauungsordnung Nr. 1, 1995
- Oberfeld – Überbauungsordnung Nr. 2, 1994

- Moris Bord – Überbauungsordnung, 1994
- Wolfberg – Überbauungsordnung, 1992
- Obere Brüel – Überbauungsordnung Nr. 01/88, 1992
- Cholgrube – Chäppeli – Uferschutzplan Nr. 1, 1998
- Chäppeli – Im Grien – Uferschutzplan Nr. 2, 1998
- Im Grien – Dachsrain – Uferschutzplan Nr. 3, 1998

#### Niederried

- Baureglement Niederried, 2002
- Schutzzonenplan Niederried, 2002
- Zonenplan Niederried, 2002
- Ausschnitt Baugebiet Zonenplan Niederried, 2002
- Landschaft Richtplan Niederried, 2002

#### Golaten

- Baureglement Golaten, 2010
- Zonenplan Naturgefahren Golaten, 2013
- Zonenplan Golaten, 2010
- Schutzzonenplan Golaten, 2010
- Hübeligässli Kommunalen Richtplan Golaten, 2014
- Richtplan Golaten, 2010
- Uferschutzplan Golaten, 1992
- Kommunalen Teilrichtplan Innentwicklung Golaten Dorf, 2018

## 1.2 Entwicklung und Struktur von Bevölkerung und Beschäftigten

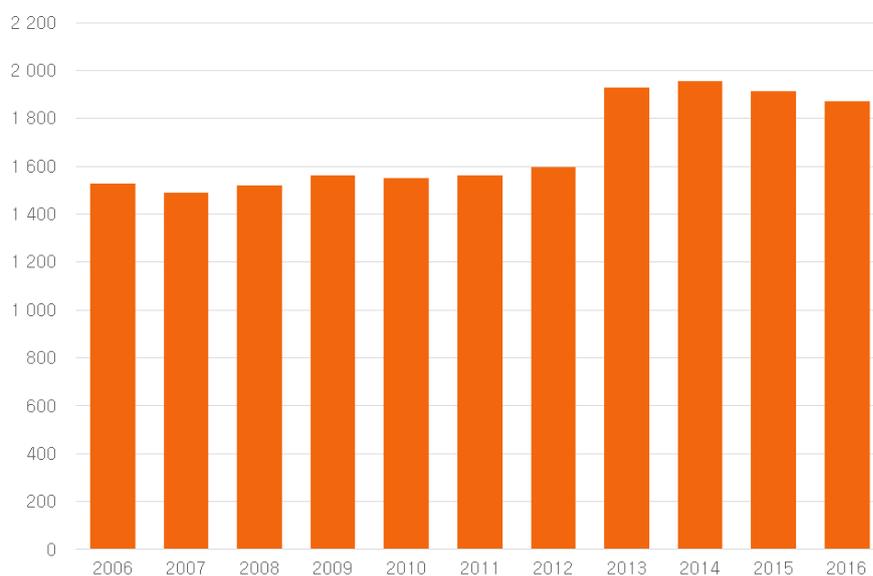


Abb. 1 Bevölkerungsstand Kallnach 2006 – 2016

Quelle: Bundesamt für Statistik, [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes bildet mit dem starken Anstieg zwischen den Jahren 2012 und 2013 die Fusion zwischen Kallnach und Niederried auf den 01.01.2013 ab. Ansonsten ist die Bevölkerungszahl in den letzten 10 Jahren nur leicht gestiegen.

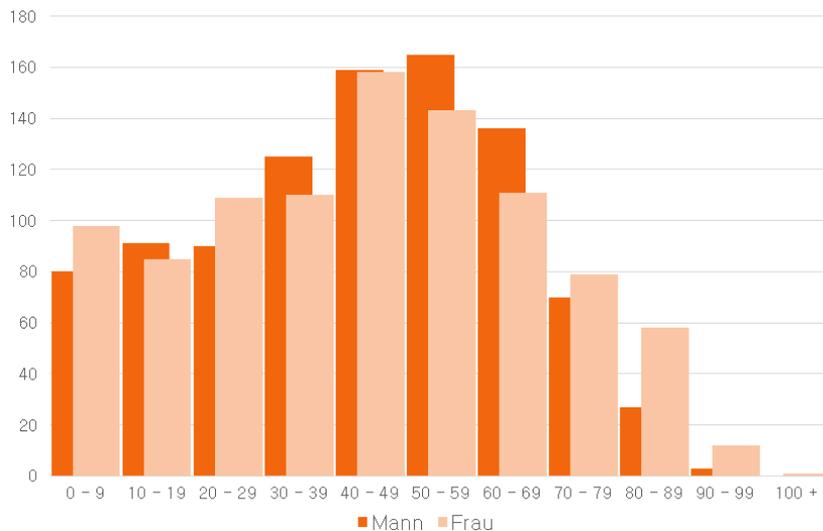


Abb. 2 Altersstruktur Kallnach 2016

Quelle: Bundesamt für Statistik, [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

Die grösste Altersgruppe ist jene der Personen ist zwischen 40 und 60 Jahren. Nach der obligaten Schulzeit zieht es junge Erwachsene tendenziell aus der Gemeinde, was die Reduktion des Anteils dieser Altersklasse erklärt. Diese Entwicklung ist im ländlichen Raum schweizweit zu beobachten. Die Gemeinde Kallnach bleibt aber insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. (siehe Abb. 2).

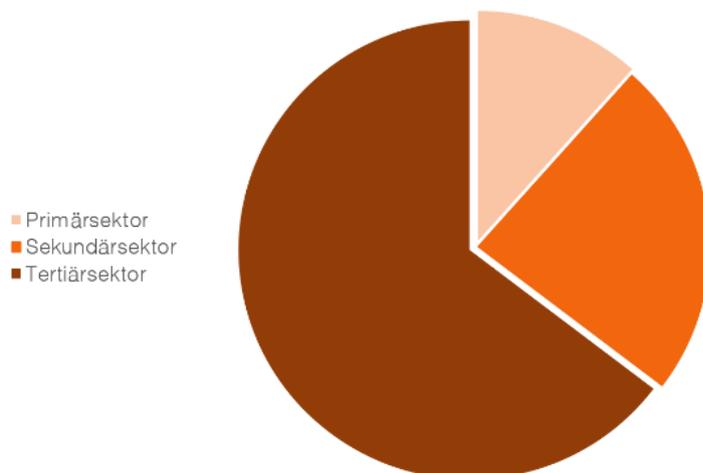


Abb. 3 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 2015

Quelle: Bundesamt für Statistik, [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch)

Die Gemeinde Kallnach bietet am meisten Arbeitsplätze im Tertiärsektor. Innerhalb der Gemeinde haben zwei Logistik- und Transportfirmen ihren Sitz. Diese sind die wichtigsten Arbeitgeber in der Gemeinde Kallnach. Jedoch ist die Tendenz zu verspüren, dass viele Ansässige ausserhalb der Gemeinde arbeiten. Dies ist vor allem durch die Nähe zu den Grosstädten Bern und Biel bedingt.

### 1.3 Gemeindetypologie

Kallnach liegt östlich des Grossen Mooses im Verwaltungskreis Seeland, unmittelbar angrenzend an den Kanton Freiburg. Die Gemeinde ist im Kanton Bern von den Gemeinden Siselen, Barga, Radelfingen, Wileroltigen, Treiten und Finsterhennen umgeben. Im Kanton Freiburg grenzen die Gemeinden Kerzers und Fräschels an die Gemeinde Kallnach an. Kallnach ist eher ländlich geprägt, aber gut an die grösseren umliegenden Städte angeschlossen. Mit dem Auto sind die Städte Biel und Bern in rund 25 – 30 Minuten erreichbar. Zudem ist der Bahnanschluss in Richtung Biel

(über Lyss) mit einer Fahrzeit von rund 20 Minuten und in Richtung Bern (direkt) mit einer Fahrzeit von 30–40 Minuten ebenfalls sichergestellt.

Gemäss dem Massnahmenblatt C\_02 des Kantonalen Richtplan 2030 des Kantons Bern ist die Gemeinde Kallnach dem Raumtyp «zentrumsnahe ländliche Gebiete» (ZL) zugeteilt. In solchen Gebieten rechnet der Kanton in den nächsten 15 Jahren mit einer Bevölkerungsentwicklung von 4%. Für die Gemeinde Kallnach bedeutet dies einen Zuwachs von rund 104 zusätzlichen Raumnutzenden (Einwohner/-innen und Arbeitsplätze). Für eine solche Entwicklung wird mit einem theoretischen Wohnbaulandbedarf von ca. 2.7 ha gerechnet. Hiervon müssen die aktuell noch vorhandenen Reserven und ein allfälliges Verdichtungspotential abgezogen werden. Eine erste Hochrechnung über die aktuell noch vorhandenen Reserven ergibt eine Fläche von ca. 3.6 ha (Stand: Mai 2019), die in Abzug gebracht werden muss. Die Raumnutzerdichte ist mit 37 Personen pro ha leicht unterdurchschnittlich (Soll = 39 P/ha), woraus mit 5.4 ha ein Potential für zusätzliche Nutzer/-innen in den bestehenden Bauzonen resultiert.

Einzonungen von Wohnbauland sind damit mit flächengleicher Kompensation von Wohn-, Misch- und Kernzonen möglich.

Kenngösse	Wert Kallnach
Einwohner am 01.05.2019	2226
Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen	1870
Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen	356
Anteil Einwohner ausserhalb Wohn-, Misch- und Kernzonen in %	16%
Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen	365
Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen	2235
Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha (nach Bauzonenstatistik 2014, AGR)	60.2
Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha), Zielwert AGR: 39 RN/ha	37

Tab. 1 Statistische Daten Wohn-, Misch- und Kernzonen (Stand: Mai 2019)

Aus den statistischen Daten ergeben sich mit den Vorgaben des Kantons für die Gemeinde Kallnach die folgenden Werte:

Kenngösse	Wert Kallnach
Raumtyp Kallnach nach Massnahmenblatt C_02	ZL
Massgebende Bevölkerungsentwicklung (im Zeitraum von 15 Jahren)	4%
Anzahl zusätzliche Raumnutzer	104
Anzustrebende Raumnutzerdichte (RND/ha)	39
Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha	2.7
Nutzungsreserven in überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigen	Ja.
Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen	3.6
Wohnbaulandbedarf in ha (im Rahmen der OPR zu überprüfen)	0.0

Tab. 2 Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Kallnach (Stand: Mai 2019)

## 1.4 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Kallnach weist eine Fläche von insgesamt 1'798 ha auf. Davon sind gut 1/3 Waldflächen. Ausser im Ortsteil Golaten, wo das Siedlungsgebiet eher dispers angeordnet ist, weist die Gemeinde eine klare Trennung von Siedlung und Landschaft auf. In der gesamten Gemeinde waren

es Gruppen von Bauernhöfen, welche die Struktur der heutigen Bauzonen vorgeben und die Siedlungskerne bilden. In den Ortsteilen Kallnach und Niederried haben sich in den letzten Jahrzehnten auch mehrere Einfamilienhausquartiere gebildet. Diese haben zusammen mit den Arbeitszonen in Kallnach die Siedlungsfläche stark erhöht. Grosse und noch unüberbaute Gebiete sind v. a. in der Kern-, Misch- und Wohnzone zu finden.

## 2 Zielsetzungen

### 2.1 Ziele der Ortsplanung

Die Hauptziele der Ortsplanungsrevision lässt sich folgenderweise umschreiben:

Der Zonenplan, das Baureglement sowie die Instrumente zur Landschaft sind entsprechend den erforderlichen Standards überprüft und zeitgemäss gestaltet. Die Anforderungen des Kantons an Ortsplanungen werden damit erfüllt.

Dazu werden die baurechtlichen Grundordnungen der Gemeinde Kallnach vom 10.02.2006 und der ehemaligen Gemeinden Niederried vom 04.11.2002 sowie Golaten vom 06.12.2010 zusammengeführt.

Diese Hauptziele umfassen folgende Teilziele:

#### Bevölkerung

- Die Entwicklung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahl in den nächsten 15 Jahren beträgt rund 4%.

#### Siedlung

- Die bestehenden Baulandreserven der Gemeinde Kallnach sind überprüft. Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan 2030 ist ermittelt.
- Der Ortsteil Kallnach (Dorf) soll, wo wünschenswert und sinnvoll, durch eine koordinierte Planung massvoll weiterentwickelt werden. Die Ortsteile Niederried und Golaten sind ebenfalls betreffend Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen.
- Die bauliche Entwicklung erfolgt v.a. in vorhandenen unüberbauten Bauzonen und durch Verdichtung bestehender Siedlungen im Bereich des Dorfkerns von Kallnach. Zu diesem Zweck sind die Eignung und Verfügbarkeit der Baulandreserven bekannt. Es sind Kommunikations- und Anreizmassnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) eingeleitet. Die Gemeinde unterstützt Vorhaben zur Verdichtung und guten Ausnutzung des vorhandenen Baulandes.
- Bebaute Grundstücke in der Landwirtschaftszone, welche an die Bauzonen im Bereich der Dorfkern anschliessen, aber nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt werden, sind auf ihre Eignung für eine Zuweisung zur Bauzone geprüft. Damit können die bestehenden Gebäude dieser weitgehend überbauten Gebiete noch besser genutzt werden.
- Die Ortsbilder von Kallnach, Niederried und Golaten sind durch viele erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude geprägt. Zukünftige Bauvorhaben in diesem Bereich tragen diesen Qualitäten Rechnung und bedingen eine besondere Sorgfalt.
- Neues Bauland wird – falls ein ausgewiesener Bedarf besteht – nur an planerisch zweckmässigen Standorten und aufgrund einer Interessenabwägung ausgeschieden.
- Das gesamte Baureglement ist hinsichtlich der Möglichkeit zur Optimierung der baupolizeilichen Masse (im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen) zu überprüfen.
- Weiter erfolgt unter Berücksichtigung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung und der Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur eine Überprüfung der Zonen für öffentliche Nutzungen.
- Die bestehenden Überbauungsordnungen werden auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüft und allenfalls angepasst oder sogar aufgehoben bzw. in Regelbauzonen überführt.

#### Gesetzliche Aufträge

- Alte, nicht mehr benötigte Planungsinstrumente werden aufgehoben.

- Natur, Umwelt und Landschaft sind wichtige Ressourcen und für die Lebensqualität von hoher Bedeutung. Die Ortsplanung berücksichtigt diese Qualitäten.
- Die wichtigsten Fusswege, Querungen, Zielorte sind in einer Fusswegnetzplanung dargestellt.
- Das Baureglement ist gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überarbeitet und fördert die Massnahmen einer dichteren und besseren Nutzung des Baugebietes.
- Die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) sind ausgeschieden.
- In einem Bericht über die Planung sind die wichtigsten Arbeiten, der Prozess sowie die Mitwirkung beschrieben. Dieser Bericht erfüllt gleichzeitig die Anforderungen gemäss Art. 47 RPV.

## 2.2 Übereinstimmung der Zielsetzungen mit den übergeordneten Planungen

### Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit den Zielen der Gemeinde werden die Planungsgrundsätze für den Bereich Landschaft und Siedlung gemäss Art. 3 RPG aufgegriffen. Insbesondere die Ziele im Bereich Siedlung (Siedlungsentwicklung nach innen lenken, kompakte Siedlungen schaffen) werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision umgesetzt.

### Kantonaler Richtplan 2030

Kallnach gilt gemäss Kantonalem Richtplan 2030 als zentrumsnahe ländliche Gemeinde (siehe Kap. 1.3). Als Hauptziel für diese Gemeinden gilt die Siedlungsentwicklung nach innen und die Lenkung auf wenige, gut erschlossene Standorte. Diese Vorgaben decken sich mit den Zielen der Gemeinde Kallnach.

### Regionale Planungen

Die Übereinstimmung mit den regionalen Planungen (u.a. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Seeland) wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision sichergestellt. Die zwingenden Inhalte der regionalen Planungsgrundlagen werden in die kommunale Planung übernommen. Das Gemeindegebiet Kallnach weist keine Vorranggebiete oder Schwerpunkte der Arbeits- und Wohngebiete auf. Es sind aber Massnahmen zur Landschaft und zum Verkehr aufgelistet.

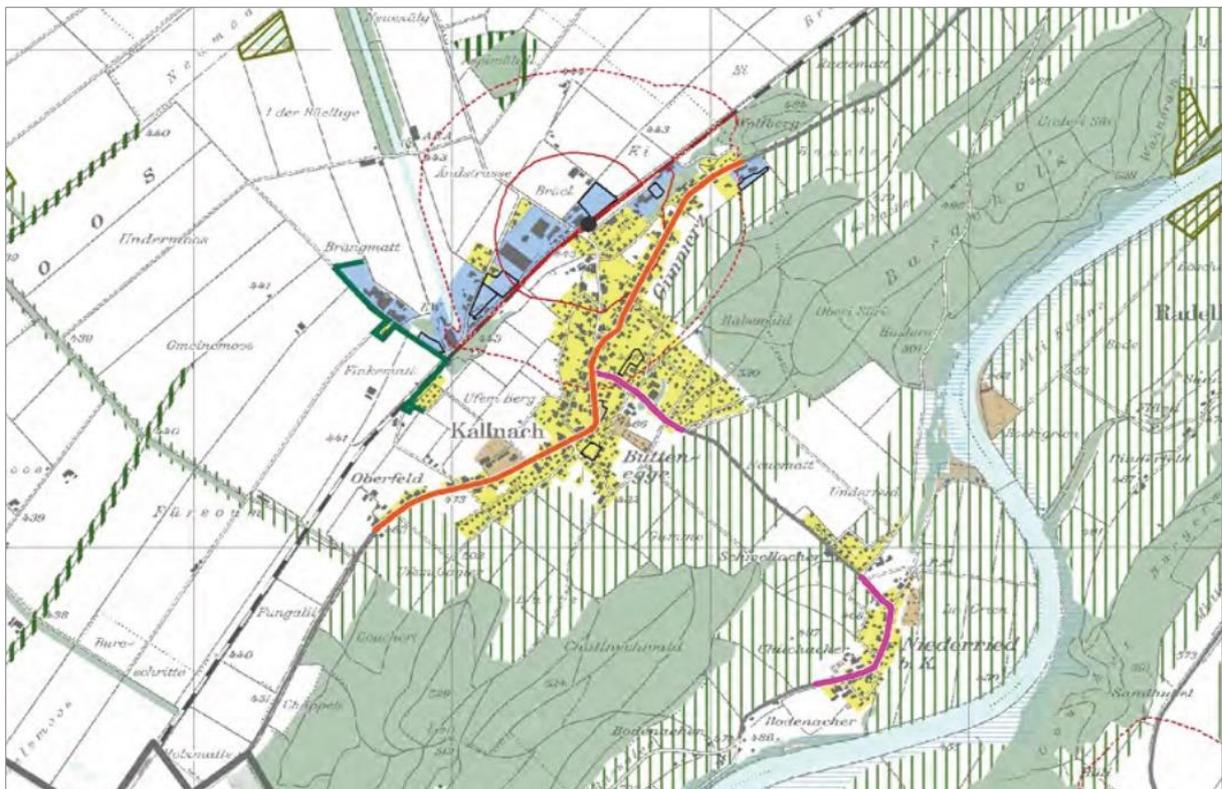


Abb. 4 Ausschnitt Kallnach aus dem RGSK Seeland

### 3 Vorgehen und Projektorganisation

#### 3.1 Projektorganisation

Der Gemeinderat nimmt als Planungsbehörde die Rolle des Auftraggebers und der Oberinstanz ein. Eine speziell eingesetzte Arbeitsgruppe begleitet die Revisionsarbeiten und das beauftragte Planungsbüro direkt und intensiv. Diese verabschiedete die Planungsentwürfe zu Händen des Gemeinderats. Die Plandarstellung erfolgte durch die ostag, Burgdorf.

Wichtige Ansprechpersonen für den Auftragnehmer waren damit die vom Gemeinderat delegierten Mitglieder der Arbeitsgruppe Ortsplanung:

- Dominik Matter, Gemeindepräsident Kallnach bis 2020
- Urs Köhli, Gemeindepräsident ab 2021
- Hansjörg Tüscher, ehem. Gemeindepräsident Golaten
- Beat Mori, Gemeinderat Bauwesen bis 2020
- Patrick Jenni, Gemeinderat Bauwesen ab 2021
- Christine Bosshard, Vertreterin Ortsteil Niederried
- Urs Brauen, Vertreter Landwirte
- Samuel Stebler, Mitglied Baukommission
- Beat Läderach, Gemeindeverwalter Kallnach
- Thomas Frei, georegio ag
- Valérie Fux, georegio ag

#### 3.2 Planungsprogramm

Projektphase	2018		2019				2020				2021			
	Q1	Q2	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Auftragserteilung	▲													
Grundlagen- und Analysephase														
Entwurfsphase														
Konsolidierungsphase														
Beschlussphase/Umsetzung														

Legende:

- Planungsphasen, Entwürfe
- Vorprüfung und öffentliche Auflage
- ▲ Meilensteine

Tab. 3 Planungsprogramm (Grobübersicht)

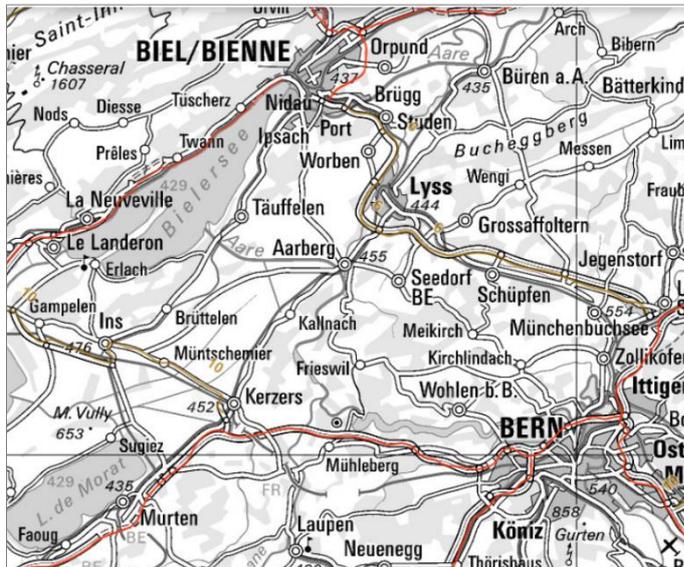
Die Arbeiten an der Ortsplanungsrevision Kallnach wurden im Juli 2018 mit einer Startsitung in Gang gesetzt. Nach einer intensiven Entwurfsphase von Juli 2018 bis im September 2019 fand im 4. Quartal 2019 die Mitwirkung statt (Kap. 14.2). Die Vorprüfung der Dokumente erfolgt zu Beginn des Jahres 2020. Nach einer etwas längeren Bereinigungsphase wurde die revidierte Ortsplanung im Frühling 2021 öffentlich aufgelegt.

## 4 Grundlagen für die Ortsplanungsrevision

### 4.1 Verkehr und Erschliessung

#### 4.1.1 Motorisierter Individualverkehr

Mit dem Auto ist Kallnach in wenigen Minuten an die Hauptverkehrsachsen der Schweiz angeschlossen. Die Kantonstrassen Richtung Neuchâtel oder Lyss sind in drei bis fünf Minuten erreichbar. In drei bis fünf Minuten erreicht der Individualverkehr zudem die Autobahn A1 und damit die Hauptverkehrsachse der Schweiz.

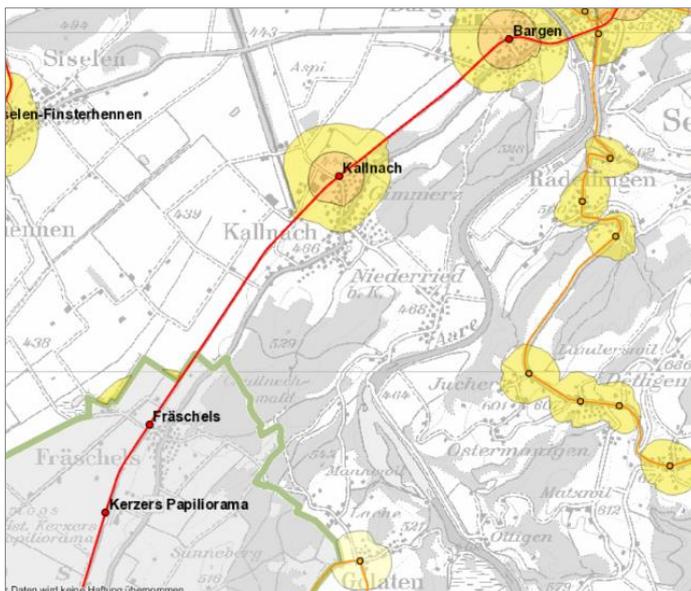


braun: Kantonsstrassen  
rot: Nationalstrassen

Abb. 5 Kantonsstrassen  
Quelle: Geoportal des Kantons Bern

#### 4.1.2 Öffentlicher Verkehr (OeV)

Die Gemeinde verfügt über eine Buslinie Nr. 541 mit Haltestelle im Ortsteil Golaten und über einem eigenen Bahnhof im Dorf Kallnach. Die Bahnlinie führt in Richtung Kerzers und Lyss. Die Züge fahren im Halbstundentakt. Im Ortsteil Niederried sind keine öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden.



Buslinie (orange) mit Haltestellen  
Bahnlinie (rot) mit Haltestelle  
ÖV-Güteklassen (gelb, orange)

Abb. 6 ÖV-Einzugsgebiete  
Quelle: Geoportal des Kantons Bern

### 4.1.3 Langsamverkehr

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege (FWG) wird die Fusswegnetzplanung im Kanton Bern in die kommunale Richt- oder Nutzungsplanung integriert. Im Fusswegnetzplan werden das gesamte bestehende Fusswegnetz, das dem FWG unterstellt ist und erhalten werden soll, sowie geplante Anpassungen dargestellt.

Die Gemeinden können in der Fusswegnetzplanung wichtige Fusswegverbindungen bezeichnen und sie damit dem FWG unterstellen, gleichzeitig aber unbedeutende streichen und so aus dem Schutz entlassen. Bis zum Inkrafttreten der Pläne gelten sämtliche begehbaren Wege als Bestandteil des Wegnetzes (nach Artikel 61 Strassenverordnung). Sie sind daher dem FWG unterstellt und müssen alle erhalten werden. Das Fusswegnetz der Gemeinde Kallnach ist im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr der Gemeinde abgebildet (Kap. 11).

## 4.2 Ver- und Entsorgung

### 4.2.1 Wasser

Die Gemeinde hat gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz (WVG) eine Erschliessungspflicht für die Bauzonen und die geschlossenen Siedlungsgebiete ausserhalb der Bauzonen. Diese Gebiete sind alle ausreichend erschlossen.

Die generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Kallnach ist aktuell. Die Infrastruktur ist insgesamt in einem guten Zustand.

### 4.2.2 Abwasser

Die Gemeinde ist gemäss dem kantonalen Gewässerschutzgesetz (KGSchG) für die Erstellung der notwendigen Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers aus Bauzonen verantwortlich. Die Grundlage für die Erschliessungsplanung im Bereich Abwasser bildet der bestehende Generelle Entwässerungsplan (GEP).

In der Gemeinde Kallnach sind die Bauzonen mit den nötigen Anlagen zur Ableitung des Abwassers erschlossen, es besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

### 4.2.3 Energie

Mit dem kantonalen Energiegesetz (KENG) vom Mai 2011 muss bei Neubauten und Erweiterungen von Gebäuden mindestens 20% des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energiequellen stammen (Art. 42 Abs. 2 KENG). Die Gemeinde kann den Anteil an nicht-erneuerbarer Energie weiter beschränken. Der Gemeinderat von Kallnach verzichtet auf eine Verschärfung und übernimmt damit die kantonalen Vorschriften, dass maximal 80 % des zulässigen Wärmebedarfs mit nicht-erneuerbaren Energien erbracht werden dürfen.

## 4.3 Ortsbild

### 4.3.1 Bauinventar

Das Siedlungsgebiet von Kallnach weist gemäss kantonalem Bauinventar sieben Baugruppen auf, vier im Gebiet des Dorfkerns von Kallnach, eine im Gebiet des Elektrizitätswerks, eine im Dorfkern von Niederried und eine im Dorfkern von Golaten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden für alle Baugruppen grundeigentümergebundene Ortsbildschutzperimeter ausgeschieden. Die Objekte des Bauinventars werden hingegen nur als Hinweis im Zonenplan dargestellt. Die Überprüfung der Schutzwürdigkeit erfolgt im Baubewilligungsverfahren (Art. 13c Abs. 2 BauV).

Die kantonale Denkmalpflege hat Anfang 2016 mit der Überarbeitung des Bauinventars des Kantons Bern begonnen. In einem ersten Schritt werden sämtliche Baugruppen überprüft und gegebenenfalls angepasst. Derzeit läuft die Überprüfung der Einzelobjekte, beginnend mit den erhaltenswerten Bauten. Sie dauert mehrere Jahre. Die Baugruppenüberprüfung ist inzwischen abgeschlossen. Sie führte zu folgenden Änderungen:

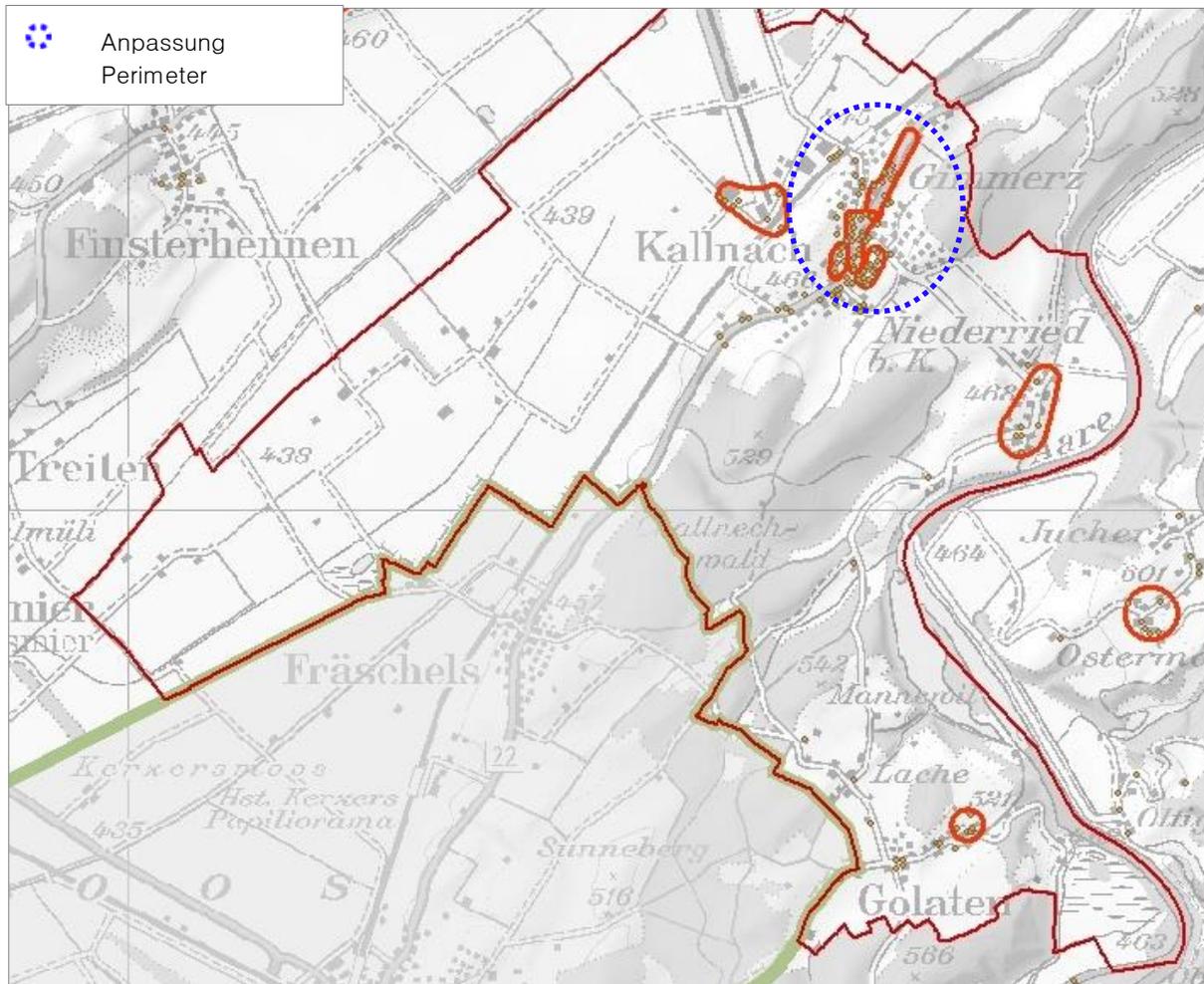


Abb. 7 Baugruppen  
Quelle: Geoportal Bern

In der Gemeinde Kallnach wurden die vier Baugruppen im Ortskern zu einer Baugruppe zusammengefasst. Die restlichen Baugruppen in den Ortsteilen Golaten, Kallnach oder Niederried erfuhren keine Änderungen.

#### 4.3.2 ISOS

Durch die Aufnahme eines Ortsbildes in das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird festgehalten, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung verdient. Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Die ISOS von regionaler und lokaler Bedeutung werden nicht nachgetragen und stimmen deshalb oft nicht mit der heutigen Siedlungsentwicklung überein. Sie entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie nationale Ortsbilder (Bundesinventare gemäss Art. 5 des NHG). Trotzdem können sie als hilfreiches Instrument zur Ortsentwicklung beigezogen werden. Folgende Ortschaften der Gemeinde Kallnach finden sich im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS:

- Kallnach, Elektrizitätswerk, Spezialfall von nationaler Bedeutung (siehe Kap. 7.5)
- Dorfkern Kallnach: Dorf von regionaler Bedeutung (siehe Kap. 6.3.3)
- Dorfkern Niederried: Dorf von lokaler Bedeutung
- Dorfkern Golaten: Dorf von lokaler Bedeutung

## 4.4 Natur und Landschaft

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte sind im Inventarplan aufgeführt. Dieser umfasst Grundlagen des Bundes, des Kantons, der Region sowie der Gemeinde. Die Landschaftselemente aus dem bisherigen Zonenplan wurden überprüft und wo nötig angepasst. Im Folgenden werden die einzelnen Landschaftselemente aufgeführt und ihre Bedeutung beschrieben. Die Zonenpläne Landschaft West und Ost und das Baureglement werden gestützt darauf nachgeführt.

### 4.4.1 Landschafts- und Naturschutz

Die Gemeinde Kallnach wird im Osten von der Aare begrenzt. Im übrigen Umfeld des Siedlungsgebiets ist die Landschaft geprägt von weiten landwirtschaftlich genutzten Feldern, am Rand der grössten Ebene der Schweiz, die sich gegen Westen als Grosses Moos ausdehnt.

Ein Grossteil des Gemeindegebiets ist in den drei aktuellen Grundordnungen bereits als kommunale Landschaftsschutzgebiete bezeichnet. Im regionalen Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Region Seeland sind dieselben Flächen als regionale Landschaftsschutzgebiete ausgeschieden, die auf kommunaler Ebene daher bereits umgesetzt sind. Im Rahmen der vorliegenden Revisionsarbeiten werden diese Landschaftsschutzgebiete erhalten. Die Umsetzung der regionalen Landschaftsschutzgebiete im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist in Kap. 9.1.2 detailliert umschrieben.

Innerhalb des Gemeindegebiets sind viele Hostetten und Einzelbäume zu finden. Entlang der Gewässer finden sich einige Hecken- und Ufergehölze.

Im Siedlungsgebiet von Kallnach besteht zudem ein Vorkommen des Grossen Mausohrs, einer geschützten und national prioritären Fledermausart.

Die potentiellen Biotope, die im Inventarplan ausgeschieden sind, stammen aus dem Geodaten-satz «potentielle Biotope» und wurden durch das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern erhoben. Die potentiellen Biotope zeigen Trocken-, Feucht- und Auenstandorte, die in der Vergangenheit kartiert wurden und nun nicht in einem aktuellen Inventar erscheinen.

### 4.4.2 Gewässer

Die Aare bildet die östliche Gemeindegrenze von Kallnach. Zudem bestehen in Kallnach einige grössere Fliessgewässer wie bspw. der Unterwasserkanal, der Hauptkanal oder der Brästegrabe. Diese wurden im Rahmen der Juragewässerkorrektion erbaut.

#### 4.4.3 Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Strassen und Wege früherer Zeitepochen, die durch geschichtliche Dokumente nachweisbar und teilweise in ihrem traditionellen Zustand erhalten geblieben sind. Sie stellen wertvolle Kulturgüter dar und sind im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst. Es wird zwischen IVS-Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden.

##### Bedeutung

rot:	national
dunkelblau:	regional
hellblau:	lokal

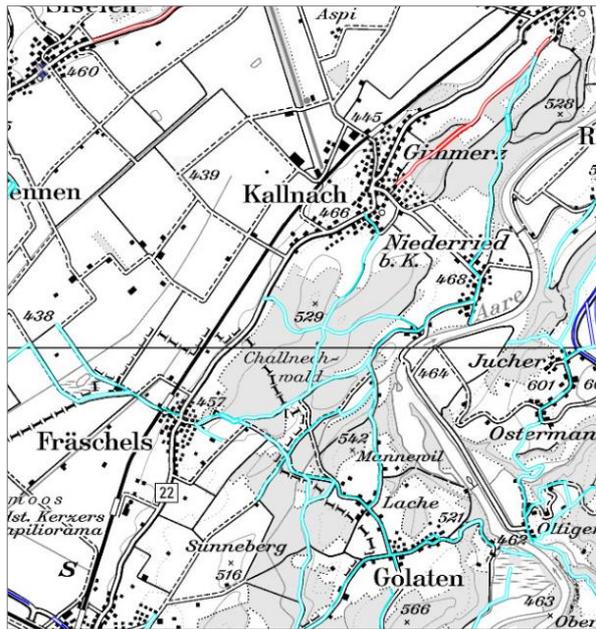


Abb. 8 Inventar der historischen Verkehrswege  
Quelle: map.geo.admin

Das Bundesinventar bezeichnet die historische Bedeutung der Wege und zeigt den Wert der qualitativen baulichen und historischen Elemente, namentlich ihrer Form, ihrer Oberfläche, ihrer Begrenzung sowie auch ihrer Erhaltung (Substanzgrad). Je nachdem, wie viel traditionelle Wegsubstanz noch im Gelände sichtbar ist, wird der Weg folgenden Kategorien zugeordnet: «mit viel Substanz», «mit Substanz» oder «ohne Substanz». Im Inventarplan und in den Zonenplänen Landschaft West und Ost sind nur die Objekte mit oder mit viel Substanz bezeichnet. Bei der letzten Kategorie «ohne Substanz» handelt es sich nur um eine Zusatzinformation, um den räumlichen und historischen Gesamtzusammenhang des Wegnetzes und seiner Objekte aufzuzeigen.

Beim Objekt im Gebiet Kallnach Bifang handelt es sich um einen Verkehrsweg von nationaler Bedeutung mit Substanz und teilweise mit viel Substanz. Weiter sind zahlreiche historische Verläufe ausserhalb der Siedlungsfläche und teilweise innerhalb von lokaler Bedeutung erfasst (siehe Abb. 8).

#### 4.4.4 Archäologie

In der Gemeinde Kallnach sind acht archäologische Schutzgebiete bezeichnet:

- 260.002. Golaten Witteberg
- 008.001. Kallnach Bussole
- 004.003. Kallnach Dorf
- 004.005. Kallnach Haldenweg
- 004.006. Kallnach Kirche
- 004.001. Kallnach Römerstrasse
- 008.002/003. Kallnach Challnechwald
- 004.004. Kallnach Bergweg

Im Baureglement sind die Schutzbestimmungen aufgeführt.

## 4.5 Kulturland inkl. Fruchtfolgeflächen (FFF)

Kallnach weist sehr wertvolle und umfangreiche landwirtschaftliche Nutzflächen auf. Die weiten Felder zwischen Wald- und Siedlungsgebieten sind deshalb mehrheitlich als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Die FFF sollen vor Überbauung geschützt werden und der langfristigen Versorgungssicherung erhalten bleiben. Für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen gelten deshalb strenge Anforderungen. Sie sind zu schonen und können gemäss Art. 30 Raumplanungsverordnung (RPV) nur noch für aus Sicht des Kantons wichtige Ziele eingezont werden. Zudem ist in der Regel ein entsprechender Ersatz (Kompensation) sicherzustellen.

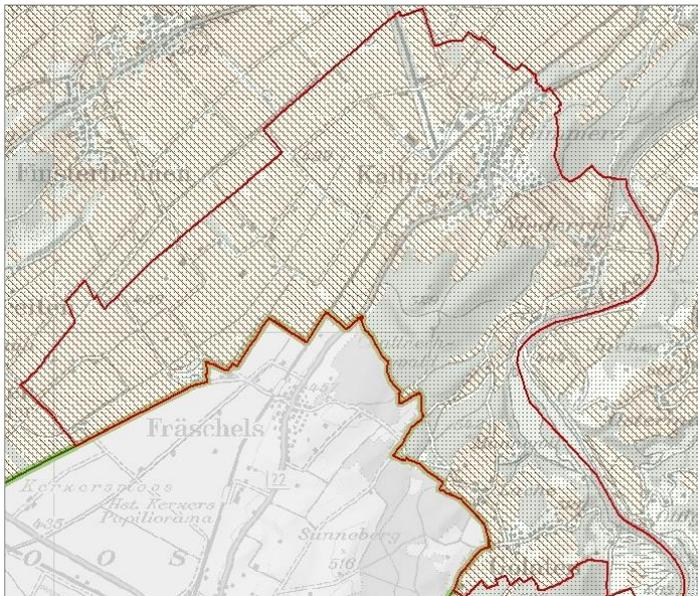


Abb. 9 Fruchtfolgeflächen

Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Neben dem Schutz der Fruchtfolgeflächen gilt allgemein ein Schutz von Kulturland. Mit der Änderung vom 16. März 2016 des Baugesetzes hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgeflächen gesetzlich geregelt. Das BauG (Art. 8a und 9a) und die BauV (Art. 11a–g) des Kantons sowie die dazu erarbeitete Arbeitshilfe zum Umgang mit Kulturland (inkl. FFF) beschreiben das Vorgehen bei der Beanspruchung von Kulturland. Da Kallnach teilweise von Kulturland (inkl. FFF) umgeben ist, sind diese Vorgaben im Rahmen der Ortsplanung zwingend zu berücksichtigen. Dabei wird zwischen Kulturland als Fruchtfolgeflächen (A) und zwischen Kulturland ohne FFF (B) unterschieden.

### A) Kulturland (mit FFF)

Es werden keine Einzonungen vorgenommen, die FFF beanspruchen.

### B) Kulturland (ohne FFF)

Die Schonung des Kulturlands wird in Art. 8a Abs. 2 BauG an zwei kumulativ zu erfüllende Voraussetzungen geknüpft:

- 1) Es muss der Nachweis erbracht werden, dass der Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann (Art. 8a Abs. 2 Bst. a BauG). Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis).
- 2) Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 8a Abs. 2 Bst. b BauG). Damit wird erreicht, dass bei der Beanspruchung von Kulturland besonders haushälterisch mit dem Boden umzugehen ist und bezüglich der Dichte und der Erschliessung erhöhte Anforderungen erfüllt werden.

Falls weniger als 300 m<sup>2</sup> Kulturland beansprucht werden, fällt Punkt 2) weg, Punkt 1) ist aber nach wie vor nachzuweisen. Einzonungen, die Kulturland (ohne FFF) betreffen, sind in Kap. 7 beschrieben.

## 4.6 Wald

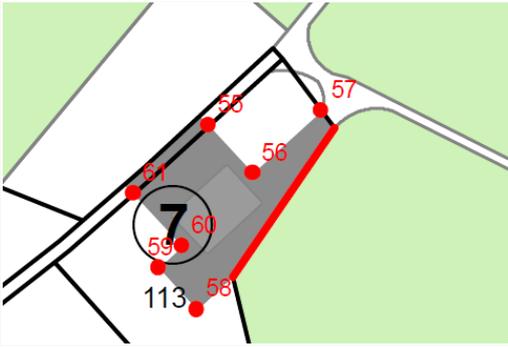
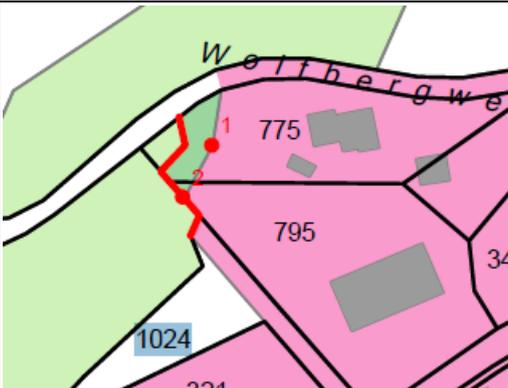
Die Gemeinde besteht zu rund 1/3 aus Wald. Der grösste Wald macht der Challnechwald (mit Kiesabbau) aus.

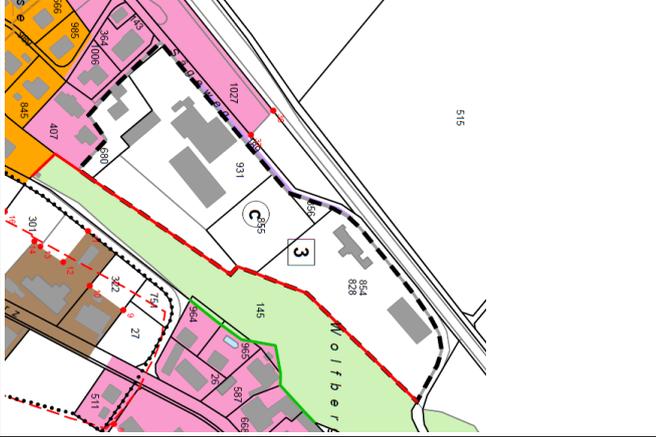
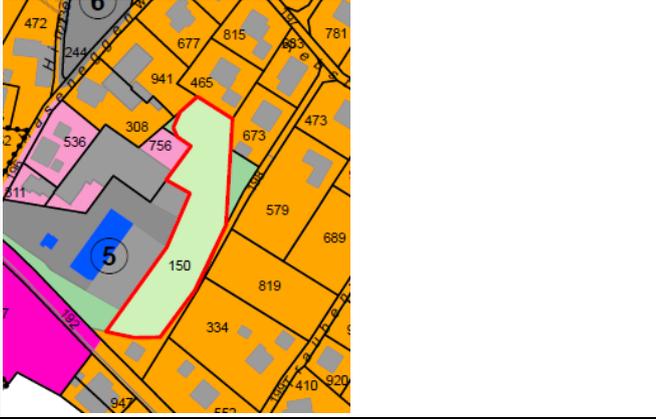
### 4.6.1 Waldabstände

Bauten müssen einen Mindestabstand zum Waldrand einhalten. Damit werden die Bewirtschaftung und Erhaltung des Waldes sichergestellt, die Bauten selbst werden präventiv vor umstürzenden Bäumen geschützt. Der Mindestabstand beträgt im Kanton Bern 30 Meter. Der gesetzliche Minimalabstand von 30 Meter kann in Überbauungsordnungen, Baureglementen oder Zonenplänen mittels Wald-Baulinien verkürzt werden. Beim Vorliegen von besonderen Verhältnissen können Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand auch ohne Wald-Baulinien gewährleistet werden (siehe dazu Art. 25–27 KWaG). In der Gemeinde Kallnach bestehen zwei Wald-Baulinien, eine bei der Gewerbezone Fabrikstrasse und die andere in der UeO Wolfberg.

### 4.6.2 Waldfeststellung

Dort wo Bauzonen an Wald grenzen, ist durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) oder die Waldabteilung eine Waldfeststellung durchzuführen. Im Rahmen der Genehmigung der Planung durch das AGR wird diese durch das AWN genehmigt. In den Zonenplänen Siedlung Kallnach und Niederried / Golaten werden die neuen Waldfeststellungen unter den Festlegungen, bereits genehmigte Waldfeststellungen unter den Hinweisen aufgeführt. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind neue Waldfeststellungen durch das AWN und die RSW AG vorgenommen worden. Dabei wurde die Neueinzonung der Parzelle Nr. 113 angrenzend an den Wald geprüft und die Waldfeststellungen an folgenden Stellen bereinigt: Parzellen Nrn. 1024, 775 und 150.

Lokalisierung	Ausschnitt Zonenplan
Forsthof, Parzelle Nr. 113	 <p>The map shows a grey-shaded area representing the 'Forsthof' (forest yard) with parcel number 113. A red line indicates a boundary or zone line. Several red dots are marked with numbers 57, 58, 59, 60, and 61, indicating specific points of interest or measurements along the boundary.</p>
Wolfberg, Parzellen Nrn. 1024, 775	 <p>The map shows a pink-shaded area representing the 'Wolfberg' zone. A red line indicates a boundary or zone line. Several red dots are marked with numbers 1, 2, and 3, indicating specific points of interest or measurements along the boundary. The street 'Wolfbergweg' is visible at the top of the map. Other parcel numbers like 775, 795, 1024, and 321 are also shown.</p>

Lokalisierung	Ausschnitt Zonenplan
<p>Wolfberg, Parzelle Nr. 145, 261 und 407</p>	 <p>Detailed description: This is a zoning plan excerpt for the Wolfberg area. It shows several parcels with various colors (pink, green, orange) and numbers. Parcel 145 is highlighted in green. Other parcels shown include 1027, 391, 305, 407, 308, 27, 51, 30, 14, 19, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300. The name 'Wolfberg' is written vertically on the right side.</p>
<p>Dorfkern Kallnach, Parzelle Nr. 150</p>	 <p>Detailed description: This is a zoning plan excerpt for the village core of Kallnach. It shows a dense grid of parcels with various colors (orange, pink, green, purple). Parcel 150 is highlighted in green. Other parcels shown include 472, 244, 677, 815, 693, 781, 941, 465, 673, 473, 536, 308, 756, 579, 689, 819, 334, 410, 920, 947, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300. The name 'Dorfkern Kallnach' is written vertically on the left side.</p>
<p>Elektrizitätswerk, Parzelle Nr. 13</p>	 <p>Detailed description: This is a zoning plan excerpt for the electricity plant area. It shows a few parcels with various colors (purple, green, blue). Parcel 20 is highlighted in green. Other parcels shown include 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. The name 'Elektrizitätswerk' is written vertically on the left side.</p>
<p>Kallnechwald, Parzellen Nrn. 130/8</p>	 <p>Detailed description: This is a zoning plan excerpt for the Kallnechwald area. It shows a few parcels with various colors (green, blue, purple). Parcel 130 is highlighted in blue. Other parcels shown include 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100. The name 'Kallnechwald' is written vertically on the left side.</p>

Tab. 4 Waldfeststellungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Die bestehende verbindliche Waldgrenze gegen Norden auf Parzelle Nr. 664 gilt als «aufzuhebende verbindliche Waldgrenze». Hier wird nur mehr die verbindliche Waldgrenze eingezeichnet, die an die Bauzone grenzt (Süden und Westen).

## 4.7 Umwelt

### 4.7.1 Gefahrenggebiete

Im Gemeindegebiet wurden im westlichen sowie im östlichen Teilgebiet (entlang der Aare) Gefahrenggebiete von geringe bis mittlere Kategorie ausgeschieden. Vereinzelt und ausserhalb der Bauzone werden Gefahrenggebiete von erheblicher Gefährdung aufgeführt.

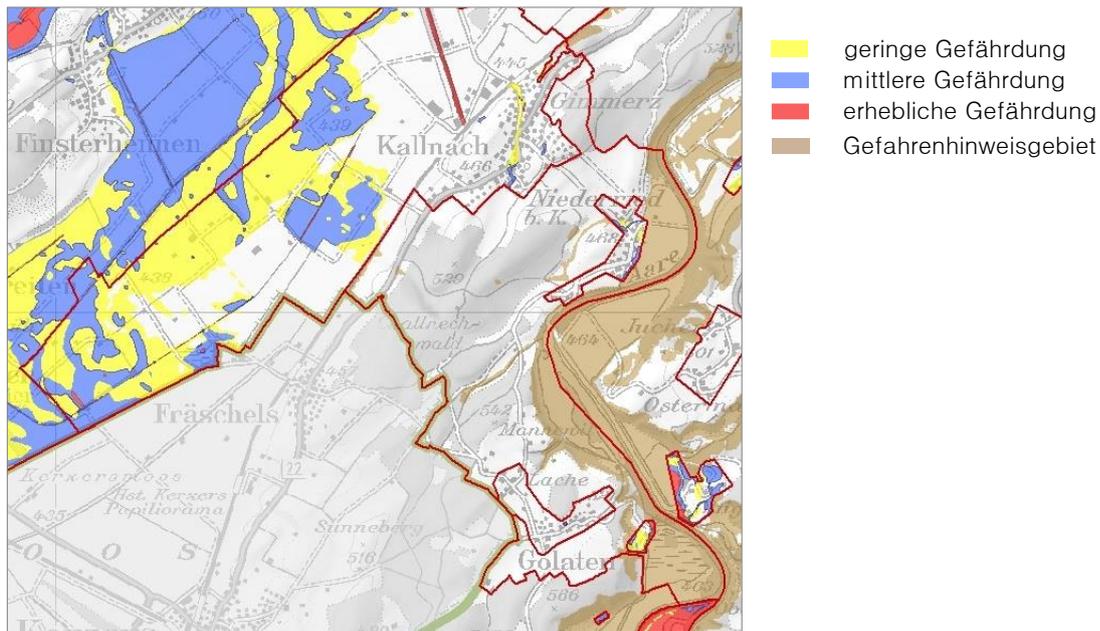


Abb. 10 Naturgefahrenkarte

Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Es sind keine Bauzonenreserven von roten oder blauen Naturgefahren betroffen, die eine Interessenabwägung benötigen würden. Sind neue Ein- oder Umzonungen von Naturgefahren betroffen, werden diese in Kap. 7 abgehandelt.

In den Zonenplänen Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost sind neben den Gefahrengebieten die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden «Gefahrenhinweisgebiete mit unbestimmter Gefahrenstufe» braun eingetragen.

#### 4.7.2 Grundwasserschutz

In der Gemeinde sind an vier Standorten (Maueracker, Haseneggen, Erli und Grien) Grundwasserschutzzonen ausgeschieden.

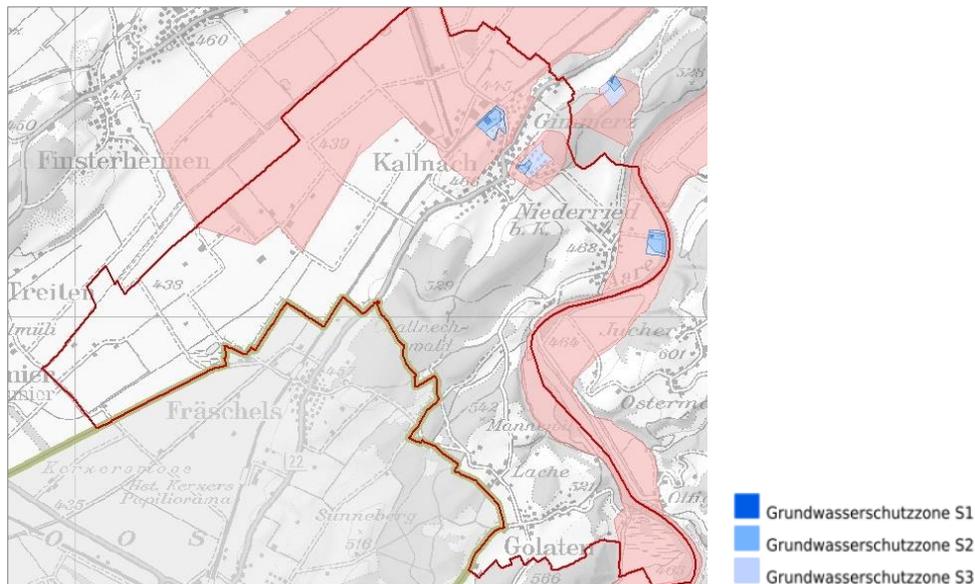


Abb. 11 Grundwasserschutz

Quelle: Geoportal des Kantons Bern

#### 4.7.3 Altlasten

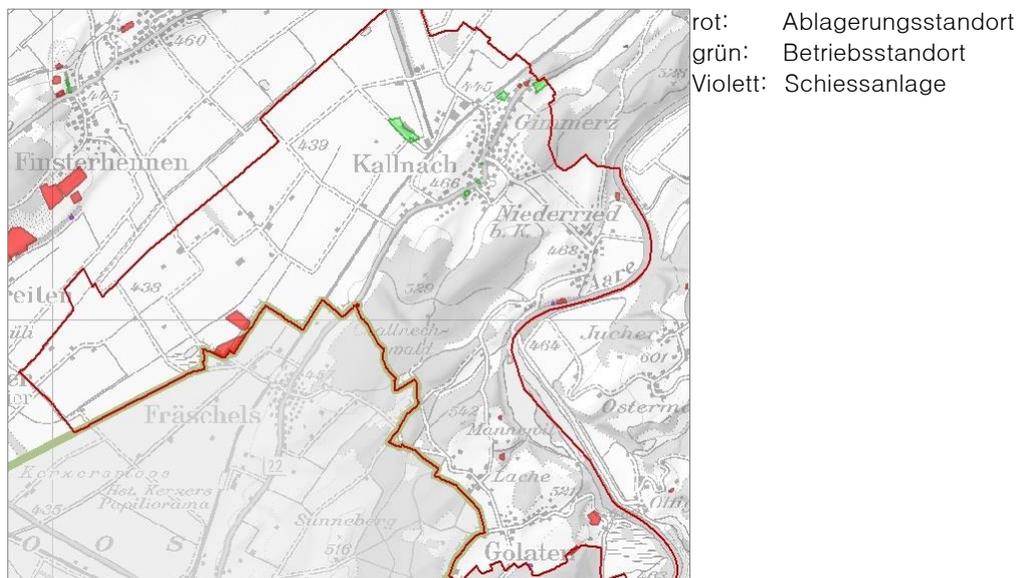


Abb. 12 Altlasten

Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Im kantonalen Altlastenkataster sind in der Gemeinde Kallnach einzelne Ablagerungsstandorte aufgeführt: Staatsmoos, Mooswäldli, Fräschelsmoos Nord, Fräschelsmoos Süd, Wolfberg A, Quartier Wolfberg, Im Grien, Bürpu, Mannewil, Halen, Tongrube Witteberg und Witteberg. Diese sind alle ausserhalb des Siedlungsgebietes gelegen.

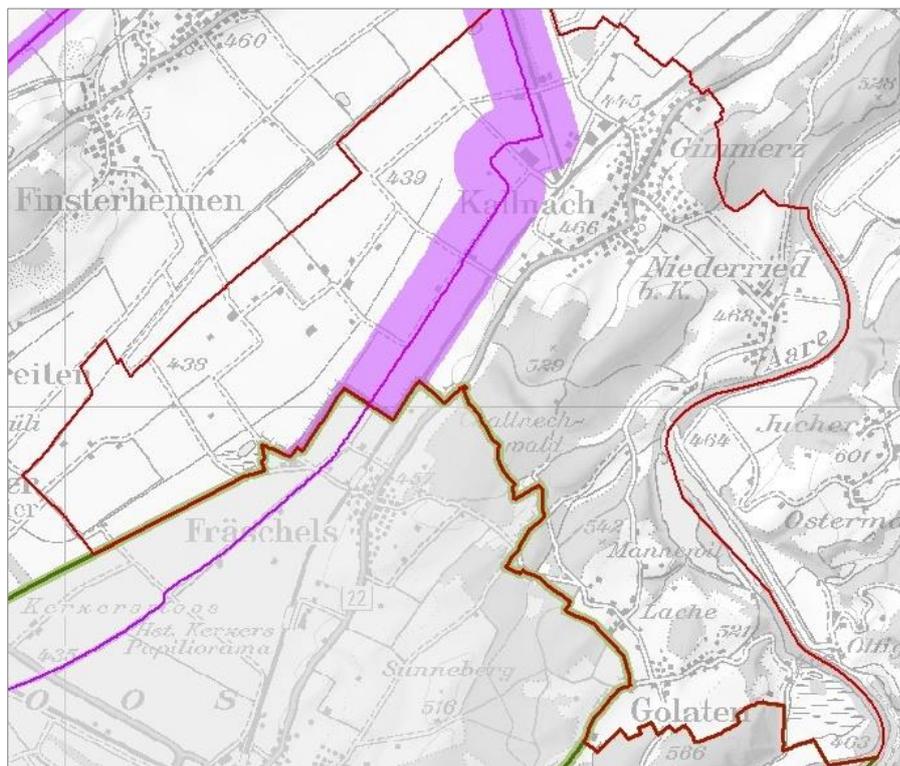
Innerhalb des Siedlungsgebiets sind sechs Betriebsstandorte aufgeführt: Brängmatt (Camponovo AG), Walther AG Bauunternehmung, Gerber Landtechnik GmbH Landmaschinen, Graf Heinz Velos-Motos, ZIM-Car Autoverwertung, Graf Heinz, Velos-Motos sowie Reinhard Alfred, LKW-Werkstatt.

Zudem sind im Gemeindegebiet zwei Schiessanlagen eingetragen (Kleinkaliber Schiessanlage und Schiessanlage 300-m Chäppeli).

Falls im Bereich der Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte oder Schiessanlagen relevanten Änderungen an der Nutzungsplanung vorgesehen sind, sind diese in Kap. 7 aufgeführt. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem AWA durchzuführen.

#### 4.7.4 Störfallvorsorge

Im kantonalen Risikokataster sind Gefahrenpotenziale bezeichnet, welche von Betrieben, Verkehrswegen und Gasleitungen ausgehen. Auf dem Gemeindegebiet ist der Verlauf der Erdgashochdruckleitung eingezeichnet. Dieser Verlauf ist von einem Konsultationsbereich umgeben. Zonenplanänderungen, die im Konsultationsbereich liegen, werden in Kap. 7.3.1 behandelt.



violett: Konsultationsbereich «Erdgashochdruckleitung»

Abb. 13 Konsultationsbereiche Störfallvorsorge

Quelle: Geoportal des Kantons Bern

## 5 Ermittlung der Bauzonenreserven anhand des AGR Tools «Erhebung der unüberbauten Bauzonen»

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ermittelt im Rahmen der Berechnung des Wohnbaulandbedarfs Wohnen (nach Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans) die Bauzonenreserven und führt diese jährlich nach. In der Gemeinde Kallnach stehen gemäss Richtplan 2030 einem theoretischen Wohnbaulandbedarf von 2.7 ha Reserveflächen von 3.6 ha gegenüber (Stand: 1. Mai 2019). Dies führt dazu, dass kein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden kann. Neueinzonungen bedingen eine doppelte Kompensation.

Die Bauzonenreserven sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Relevant für die Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs ist die Fläche an Bauzonenreserven zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch das AGR. Als Bauzonenreserven (unüberbaute Bauzonen) gelten ganze Parzellen und Parzellenteile mit einer freien Fläche, auf welcher unter Einhaltung der geltenden Nutzungsplanung eine Hauptbaute errichtet werden kann (Arbeitshilfe SEin, AGR, 2016).

### Merkmale von Bauzonenreserven

- Grösse: Die unüberbaute Parzelle bzw. der unüberbaute Parzellenteil ist grösser als ca. 300 m<sup>2</sup>. Je nach Form (Geometrie) und gemeinsame Betrachtung mit angrenzenden Baulandreserven kommen auch kleinere Parzellen bzw. Parzellenteile in Frage.
- Nutzungsart: Die effektiv vorhandene Nutzung entspricht nicht der in der entsprechenden Zone zulässigen Nutzung. Familiengärten auf einer Parzelle in der Wohnzone sind bspw. als Übergangsnutzung zu betrachten. Die entsprechende Parzelle wird daher als unüberbaut gewertet.

### Kriterien, die gegen die Bezeichnung als Bauzonenreserve sprechen

- Überbaut: Eine Parzelle bzw. ein Parzellenteil gilt als überbaut, sobald die Schnurgerüstabnahme erfolgt ist.
- Parzellenform (Geometrie): Die Fläche ist aufgrund der ungünstigen Geometrie nicht überbaubar (Bsp.: länglicher Zuschnitt ohne angrenzende Bauzonenreserve).
- Öffentlich-rechtliche Einschränkungen und Schutzbestimmungen: Abstandsvorschriften, Freihaltebereiche von Leitungen und planungsrechtliche Schutzbestimmungen auf bundes-, kantons- und Gemeindeebene (Bsp.: Baulinien, Bauabstände, Waldabstände, Gewässerraum, Hecken, Denkmalschutz, etc.).  
Wenn aber auf der übrigen Fläche die Erstellung einer Hauptbaute möglich ist, gilt diese als Bauzonenreserve.
- Privat-rechtliche Einschränkungen: Nutzungsübertragungen mittels Dienstbarkeitsvertrag auf die unmittelbar angrenzende Bauparzelle.
- Weitere Flächen, die keiner Bauzonenreserve entsprechen:
  - Kinderspielflächen und Spielflächen in grösseren Überbauungen
  - Betriebsnotwendige und festangelegte Parkplätze, Lager-/Umschlagplätze, Retentionsanlagen sowie Erschliessungsflächen

### Überprüfung der Bauzonenreserven der Gemeinde Kallnach

Die Nutzungsreserven gemäss der kantonalen Grundlage wurden überprüft. Die Gemeinde Kallnach verfügt über gewisse Nutzungsreserven in Form von unüberbauten Bauzonen. Diese stammen grösstenteils aus Einzonungen, welche vor der letzten Ortsplanungsrevision vorgenommen wurden.

Bei der Zusammenstellung der Reserven mittels dem AGR Tool «Erhebung der unüberbauten Bauzonen» werden auch die Grundstücke mit projektierten Gebäuden berücksichtigt, sofern die Schnurgerüstabnahme noch nicht durchgeführt wurde. Insgesamt bestehen aktuell in der Wohn-, Dorf- und Wohn- und Gewerbezone Bauzonenreserven von ca. 68'000 m<sup>2</sup> (siehe Tool AGR unüberbaute Bauzonen). In der Arbeitszone sind Bauzonenreserven von ca. 54'000 m<sup>2</sup> und in den ZöN von ca. 2'300 m<sup>2</sup> vorhanden.

Aufbauend auf der Erhebung der Bauzonenreserven werden im nächsten Kapitel die Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen dargelegt.

## 6 Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von unüberbauten Bauzonen in die Wohn-, Misch- oder Kernzone vorgenommen. Dennoch hat sich die Gemeinde Kallnach Gedanken und Überlegungen zur Siedlungsentwicklung nach innen gemacht.

### 6.1 Rahmenbedingungen und Vorgehen

Ziele der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Teilrevision sind der sorgsame und haushälterische Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen und die Förderung von kompakten Siedlungen, indem Dörfer und Städte insbesondere durch das Bauen im Bestand oder die Umnutzung von Brachen gezielt nach innen entwickelt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll gestoppt werden. Die neuen gesetzlichen Grundlagen, insb. die Themen Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), das Bauen im Bestand und der Grundsatz «Innenentwicklung kommt vor Aus- senentwicklung», führen zu einem Paradigmenwechsel auf allen Stufen der Raumplanung, also auch für die Ortsplanungen.

Der Kantonale Richtplan 2030 legt die Grundsätze für die SEin fest. Er definiert die Aufgaben, welche der Kanton, die Regionen und die Gemeinden zu erfüllen haben. Für die konkrete Umsetzung der SEin sind die Gemeinden zuständig.

SEin ist auch für ländliche Gemeinden ein wichtiges Thema, insbesondere im Zusammenhang mit der Nutzung bestehender Bauzonenreserven. Das Vorgehen bei der Ermittlung der Inhalte und Massnahmen der SEin ist standardisiert. Grundlage bildet die Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» des AGR. Das darin vorgeschlagene Vorgehen kann für kleinere Gemeinden vereinfacht werden. Die Gemeinde Kallnach hat folgende Arbeitsschritte festgelegt:

- Arbeitsschritt 1: Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven
- Arbeitsschritt 2: Aktivierung der Nutzungsreserven
- Arbeitsschritt 3: Übersicht und Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale
- Arbeitsschritt 4: Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale
- Arbeitsschritt 5: Monitoring / Controlling

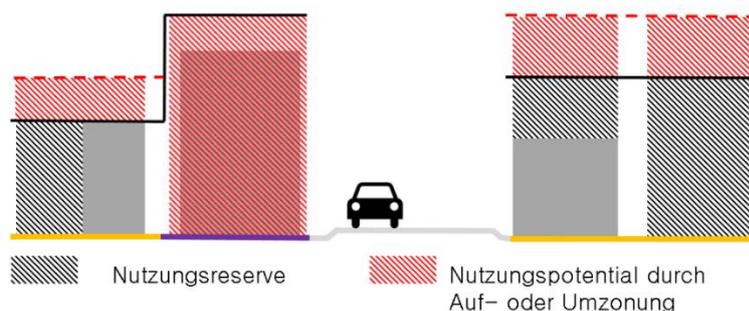


Abb. 14 Nutzungsreserven und -potentiale

#### 6.1.1 Statistische Grundlagen

Für die Herleitung der bestehenden Nutzungsreserven in unüberbauten und überbauten Gebieten und der zusätzlichen Nutzungspotentiale durch Massnahmen der Ortsplanungsrevision müssen verschiedene Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen in Kallnach getroffen werden. Den Berechnungen liegen die folgenden Ausgangswerte zugrunde:

Kenngrösse	Wert	Quelle
Geschossfläche pro Raumnutzer (RN)	65 m <sup>2</sup>	Annahme: <ul style="list-style-type: none"> <li>durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person im Kanton Bern: 45 m<sup>2</sup></li> <li>Wohnungsfläche: bewohnbare Fläche (ohne der die nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume)</li> <li>Bei der Geschossfläche werden hingegen auch die Nebennutzflächen, Verkehrsfläche, Funktionsfläche und Konstruktionsflächen angerechnet, weshalb der Wert rund 50 % grösser ist als die reine Wohnfläche.</li> </ul>
Massgebende Mindestdichte für den Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gemeinde»	0.45 GFZo	Richtplan Kanton Bern, GFZo für Nichtkulturland (Massnahmenblatt A_01)
Richtwert Raumnutzerdichte für den Raumtyp «Zentrumsnahe ländliche Gemeinde»	39 RN/ha	Richtplan Kanton Bern (Massnahmenblatt A_01)
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Gemeinde Kallnach	2.26 Personen	BFS, 2017
Leerwohnungsbestand	0.98%	BFS, 2018

Tab. 5 Ausgangswerte für die Siedlungsentwicklung nach innen

## 6.2 Übersicht der wichtigsten Nutzungsreserven

### 6.2.1 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

Eine Annäherung an die bestehenden Nutzungsreserven in den unüberbauten Bauzonen erfolgt anhand von zwei Schätzmethode (Tab. 5). Für die darauf aufbauende Analyse wird deren Mittelwert (gerundet: 180, Tab. 6) verwendet:

- Schätzung 1: In den knapp 3.3 ha unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen besteht im Falle einer Überbauung mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.45 sowie einer Geschossfläche pro Raumnutzer von durchschnittlich 65 m<sup>2</sup> eine Reserve für 228 zusätzliche Raumnutzer.
- Schätzung 2: Im Falle einer Nutzung mit der Raumnutzerdichte gemäss kantonalem Richtplan (39 RN/ha) ergibt sich eine Reserve für 129 zusätzliche Raumnutzer.

Die Herleitung ist in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Gebiet	Wohn- Misch- und Kernzonen (Ist-Zustand)	Geschossfläche (berechnet aufgrund GFZo von 0.45)	Schätzung 1: Raumnutzer (RN) (Grundlage: Geschossfläche pro Person: 65 m <sup>2</sup> )	Schätzung 2: Raumnutzer (RN) (Grundlage: Raumnutzerdichte * WMK)
Kallnach	rund 33'000 m <sup>2</sup>	rund 14'850 m <sup>2</sup>	228 RN	129 RN
<b>Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen insgesamt</b>			<b>180 RN (gerundet)</b>	

Tab. 6 Nutzungsreserven in unüberbauten Bauzonen

### 6.2.2 Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen

In den überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen bestehen heute folgende Raumnutzerdichten (RND):

- Kallnach: 37 RN/ha (bei einer überbauten Fläche von 60.2 ha)

Gebiet	Überbaute WMK (Ist-Zustand)	RND heute	RND angestrebt	Reserve insgesamt RN und GF (RND anges. – RND heute; RN * 65 m <sup>2</sup> )	Realisierbar bis 2030 (25%)
Kallnach	60.2 ha	37 RN/ha (2'227 RN)	39 RN/ha (2'348 RN)	121 RN 7'865 m <sup>2</sup>	<b>rund 30 RN rund 1'966 m<sup>2</sup></b>

Tab. 7 Nutzungsreserve in überbauten Bauzonen

Bei einer Verdichtung auf die vom kantonalen Richtplan vorgesehenen Raumnutzer pro Hektare ergibt sich eine Nutzungsreserve von zusätzlichen 121 Raumnutzern (Tab. 7). Aufgrund der gebauten Strukturen und der tendenziellen Abnahme der Anzahl Personen pro Haushalt ist im Planungshorizont bis 2030 eine Ausnutzung von höchstens einem Viertel dieser Reserve realistisch, also rund 30 Raumnutzer.

In den überbauten Gebieten kann die zusätzliche Nutzungsreserve nur über den Vergleich der heutigen und der angestrebten Raumnutzerdichte erfolgen. Ein Vergleich der heutigen Geschossflächenziffer zur angestrebten Geschossflächenziffer von 0.45 ist mangels geeigneter Daten zu den bestehenden Geschossflächen nicht möglich.

### 6.2.3 Nutzungspotentiale ohne direkte Massnahmen

Die Beurteilung einzelner Areale hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte (Abb. 15 und Abb. 16 sowie Tab. 8) richtet sich nach dem angestrebten Wert (39 RN/ha).

Nr.	Gebiet	Zone	Beurteilung / Massnahmen
1	Oberfeld, Steinweg	WG2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Holzbaubetrieb, ca. 10 Arbeitsplätze</li> <li>▪ Nutzungspotenzial vorhanden, allerdings eher langfristig</li> <li>▪ Am Siedlungsrand gelegen</li> </ul>
2	Oberfeld, Berggasse	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Detailhandelsgeschäft und Bauernhäuser</li> <li>▪ Aus landschaftlichen Gründen kleines Potenzial für die SEin</li> <li>▪ Am Siedlungsrand gelegen</li> </ul>
3	Traubenweg, Rebstockweg	W2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ältere und neuzeitliche EFH-Quartiere</li> <li>▪ Grosses Nutzungspotenzial vorhanden</li> </ul>
4	Mühlegasse, Gimmerz	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbebetriebe, Bauernhäuser und neuzeitliche EFH</li> <li>▪ Grosses Nutzungspotenzial vorhanden</li> </ul>
5	Im Gemmerz	WG2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbebetrieb Garage und ältere EFH</li> <li>▪ Am Siedlungsrand gelegen</li> <li>▪ Zum heutigen Zeitpunkt kleines Potenzial für die SEin</li> </ul>
6	Gässli, Niederried	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Älteres MFH-Quartier</li> <li>▪ Aus landschaftlichen Gründen kleines Potenzial für die SEin</li> <li>▪ Konzentration der Entwicklung im Ortsteil Kallnach</li> </ul>
7	Haseried, Golaten	D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ EFH-Quartier</li> <li>▪ Aus landschaftlichen Gründen kleines Potenzial für die SEin</li> <li>▪ Konzentration der Entwicklung im Ortsteil Kallnach</li> </ul>

Tab. 8 Beurteilung einzelner Areale hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte

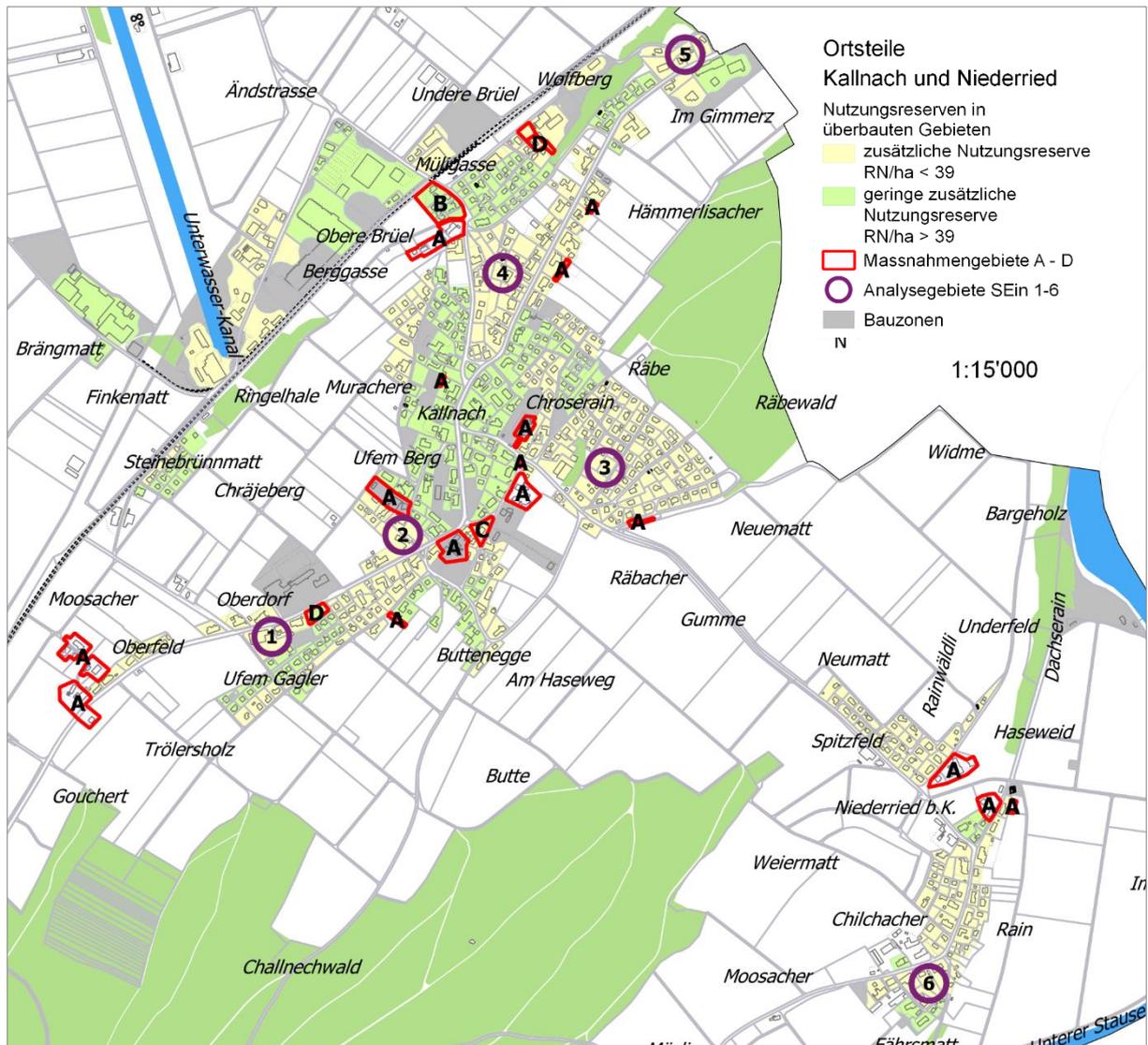


Abb. 15 Beurteilung einzelner Areale hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte und Massnahmegebiete Siedlungsentwicklung nach innen (Kallnach/ Niederried)

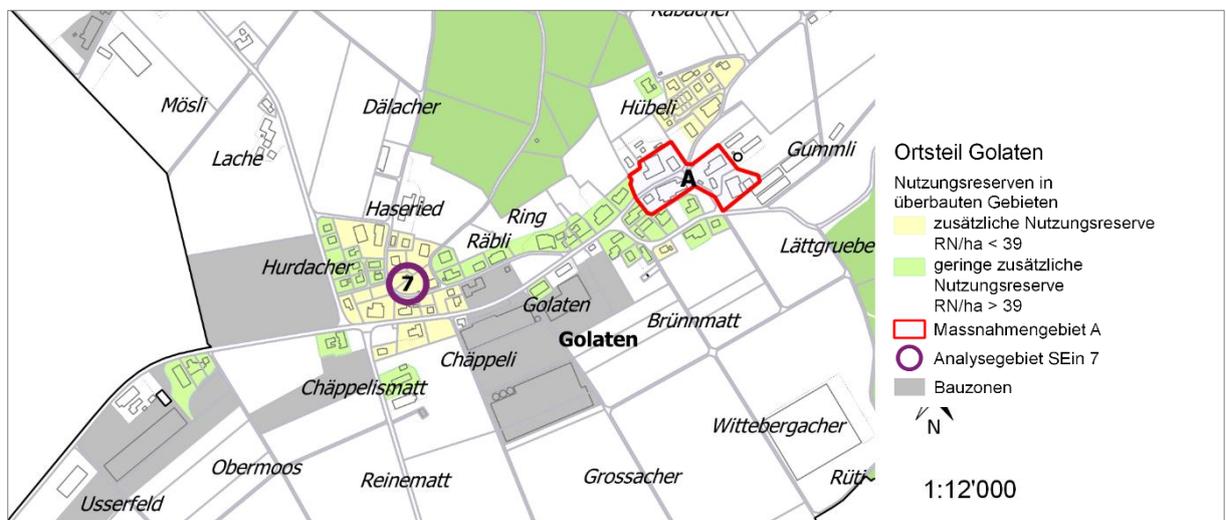


Abb. 16 Beurteilung einzelner Areale hinsichtlich der Erhöhung der Raumnutzerdichte und Massnahmegebiete Siedlungsentwicklung nach innen (Golaten)

## 6.2.4 Nutzungspotentiale mit Massnahmen der Ortsplanungsrevision

In einzelnen Gebieten werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch Massnahmen zusätzliche Nutzungspotentiale geschaffen:

Nr.	Massnahme	Fläche [m <sup>2</sup> ]	RND heute (Schätzung) [RN/ha]	RND angestrebt [RN/ha]	Zusätzliche RN	Realisierbar bis 2030 (%)	Bemerkungen
A	Einzonung weitgehend überbauter Gebiete in Regelbauzone*	ca. 44'000	25	39	74	15 (20%)	Die Einzonungen führen zwar kurzfristig zu einer Reduktion der durchschnittlichen Raumnutzerdichte innerhalb der Bauzonen (i.d.R. wenig Raumnutzer im bestehenden Gebäudevolumen). Mit den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten kann die Raumnutzerdichte aber längerfristig ansteigen.
B	Umzonung WG3 in D3	ca. 6'000	35	39	5	5 (100%)	Durch die Umzonung soll eine ganzheitliche, koordinierte Entwicklung ermöglicht werden.
C	Umzonung D2 in ZöN	ca. 1'550	34	39	1	1 (100%)	Gemeindehaus wird der ZöN und somit einer zonenkonformen Nutzung zugeführt.
D	Umzonungen ZPP in WG 2	ca. 3'314	31	39	2	1 (100%)	Die Umzonungen entsprechen der Nachführung des baulichen Bestands und der Sicherstellung der langfristigen Erneuerungsmöglichkeiten.
<b>Total Nutzungspotential durch Massnahmen der OPR</b>						<b>22</b>	

Tab. 9 Nutzungspotentiale in Massnahmegebieten

\* Der kommunale Teilrichtplan Innentwicklung Golaten Dorf wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision teilweise umgesetzt. Dieser trägt zur Innenentwicklung der Gemeinde Kallnach bei.

## 6.3 Aktivierung der Nutzungsreserven

### 6.3.1 Unüberbaute Reserven

Die Nutzungsreserven wurden bereits durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Umfrage zur räumlichen Gemeindeentwicklung zu Beginn der Ortsplanungsrevision	Im Rahmen der OPR 2014/2016 Im Herbst 2018 nach Wiederaufnahme OPR
Überprüfung der Zonenzuteilung	Erfolgte 2018 / 2019; Überarbeitung Zonenplan Siedlung
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (Abstände, Höhen etc.)	Erfolgte 2018 / 2019; Überarbeitung Baureglement
Prüfung von Mindestdichten für ausgewählte Reserven	Erfolgte 2019

Tab. 10 Massnahmen zur Aktivierung der unüberbauten Reserven

### 6.3.2 Überbaute Reserven

Die Nutzungsreserven in den bereits überbauten Gebieten werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch die folgenden Massnahmen aktiviert:

Massnahme	Bemerkung / Stand
Überprüfung der Zonenzuteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>siehe auch Massnahmen B, C, D und E in Kap. 6.2</li> </ul>
Erneuerung mit Erhöhung Nutzungsdichte (Kap. 6.2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betrifft diverse Areale in Kallnach</li> <li>langfristige Beratung der Grundeigentümer hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten (siehe Nr. 1–6 in Kap. 6.2.3)</li> </ul>
Überprüfung der allgemeinen Zonenvorschriften (Abstände, Höhen etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfolgt 2018 / 2019; Überarbeitung Baureglement</li> </ul>
Beratungsangebote durch die Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Daueraufgabe der Bauverwaltung und des Gemeinderats</li> </ul>

Tab. 11 Massnahmen zur Aktivierung der überbauten Reserven

### 6.3.3 Umgang mit den Freiräumen innerhalb des ISOS des Dorfkern Kallnachs (u.a. ISOS-Umgebungszonen I, VIII, X und XI)

Der Dorfkern von Kallnach ist Zeuge eines grossen, ehemaligen Bauerndorfs am Rand des Grossen Moores. Das langgezogene Dorf liegt harmonisch eingebettet auf Moränen und Schottern der hügeligen Randzone. Es besitzt daher hohe Lagequalitäten, die dank der weitgehenden Unverbautheit der Umgebung gut zur Geltung kommen. Der räumlich qualitativste Teil des Ortsbildes ist der kompakte Strassendorfteil. Im Zentrum des Dorfes ist zudem eine ringförmige Struktur mit einem freien Innenraum ablesbar. Die den Innenraum durchschneidende Durchgangsstrasse wurde nachträglich angelegt.

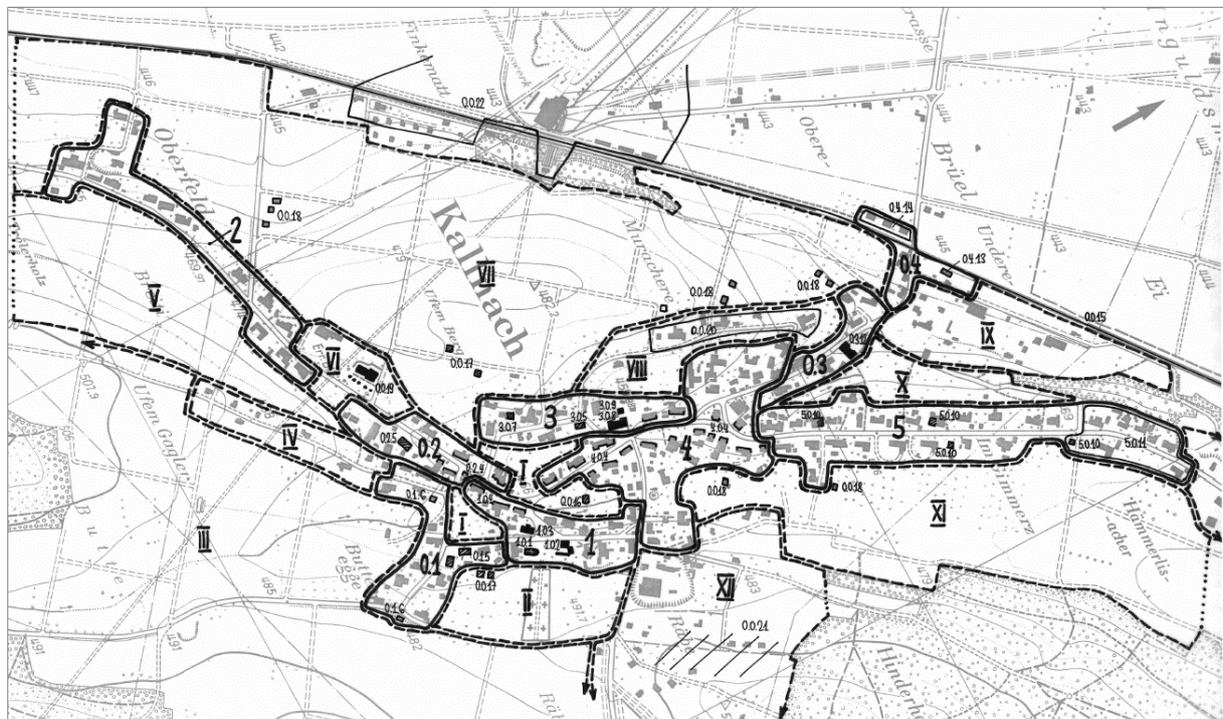


Abb. 17 Dorfkern Kallnach: ISOS von regionaler Bedeutung

In den letzten hundert Jahren verdichtete sich die Bebauung in fast sämtlichen Ortsteilen, insbesondere aber entlang der Hauptstrasse. Die Siedlung entwickelte sich immer stärker zum Strassendorf. Dass es sich bei Kallnach jedoch nicht um ein reines Strassendorf handelt, zeigt sich im

Dorfzentrum, dort folgt die Bebauung nur noch zögernd der Durchgangsstrasse und verzweigt sich nach allen Seiten. Hier wird auch die ursprüngliche, einen freien Innenraum umschliessende Ringanlage noch immer spürbar. Da der Charakter wie auch der Erhaltungszustand der Bebauung stark wechseln, splittet sich das Ortsbild im Zentrum noch stärker auf. Die Umgebungen sind mehrheitlich unverbaut. Dies gilt sowohl für die Nahumgebungen mit ihren charakteristischen Obstbaumgürteln (U-ZO I, II, IVVV, X u.a.) als auch für die weiten Flächen des umliegenden hügeligen Kulturlandes (U-RI III, V, U-ZO VII, IX).

Gemäss Vorprüfungsbericht des AGR vom 23.06.2020 ist im Rahmen ist im Zusammenhang mit der SEin vertieft zu prüfen, wie mit diesen inneren Freiräumen / Nahumgebungen (z.B. Umgebungszone I, VIII, X, XI) künftig umgegangen werden soll. Die Gemeinde hat dazu folgende Strategie beschlossen:

- Die Umgebungszone XI soll nicht weiter überbaut werden. Beim unüberbauten Gebiet handelt es sich zudem um FFF, welche eine Überbauung oder Einzonung praktisch verunmöglichen. Diese Fläche bleibt unüberbaut.
- Die Umgebungszone VIII umfasst bereits heute einige überbaute Flächen. In Zukunft werden hier höchstens Sanierungen oder Ersatzbauten fällig.
- Das Gebiet I wird durch die jetzige Bauzonenzugehörigkeit (Dorfplatz resp. Bauernhofzone: Parzellen Nrn. 369, 257 und 286) von grösseren Bauten freigehalten.
- Das Gebiet X umfasst neben den überbauten Flächen einige Freiflächen, die nicht der Bauzone zugehörig sind. Diese bleiben weiterhin von Überbauungen frei.

Die unüberbauten Parzellen Nrn. der Dorfzone (z.B. 270, 487, 666, 798, 862, 792, 1007 und 444) verbleiben in der Bauzone. Dies wurde im Rahmen des Bereinigungsgespräches mit dem AGR vom 22.10.2020 so entschieden. Alle Parzellen werden jedoch als Bauzonenreserven ausgeschieden. Die Dichtevorgabe (GFZo von 0.45 für Raumtyp «ZL» und Flächen grösser als 1'500 m<sup>2</sup>) wird aufgrund des ISOS-Status auf 0.4 reduziert (siehe Kap. 6.4).

## 6.4 Mindestdichte bei unüberbauten Flächen

Im Sinn der haushälterischen Bodennutzung (gestützt auf Art. 1 RPG, Art. 3 Abs. 2 RPG und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) ist in Kallnach für unüberbaute Parzellen > 1'500 m<sup>2</sup> (bzw. zusammenhängende unüberbaute Parzellen > 1'500 m<sup>2</sup>) eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) einzuhalten.

Folgende sich in der Bauzone (Wohn-, Dorf- und Wohn- und Gewerbezone) befindenden Parzellen oder Teilparzellen in Kallnach erfordern die Festlegung einer GFZo von 0.45 oder einer GFZo von 0.4 (Reduktion aufgrund Ortsbildschutzgebiet/ISOS\*; erfolgt im Baureglement):

### Ortsteil Kallnach

- Teilparzelle Nr. 824
- Teilparzelle Nr. 65
- Parzelle Nr. 1034\*
- Teilparzelle Nr. 793\*
- Parzelle Nr. 792
- Parzelle Nr. 1007\*
- Parzelle Nr. 1003
- Parzelle Nr. 1004
- Teilparzelle Nr. 444\*
- Parzelle Nr. 666
- Teilparzelle Nr. 487\*
- Parzelle Nr. 689
- Parzelle Nr. 819
- Parzelle Nr. 579

- Parzelle Nr. 269
- Parzelle Nr. 787
- Parzelle Nr. 799\*
- Teilparzelle Nr. 390
- Teilparzelle Nr. 102
- Teilparzelle Nr. 324\*
- Teilparzelle Nr. 525\*

Folgende Parzellen sind Arbeitszonen, welche eine minimale Überbauungsziffer (mind. 0.5, egal ob im Ortsbildschutzgebiet enthalten oder nicht) einzuhalten haben:

- Teilparzelle Nr. 664
- Teilparzelle Nr. 13
- Teilparzelle Nr. 6
- Teilparzelle Nr. 1029
- Teilparzelle Nr. 23
- Parzelle Nr. 440
- Teilparzelle Nr. 463
- Teilparzelle Nr. 931 → Bestimmung in UeO aufgenommen
- Teilparzelle Nr. 855 → Bestimmung in UeO aufgenommen

#### **Ortsteil Niederried**

- Parzelle Nr. 320\*
- Teilparzelle Nr. 132\*
- Teilparzelle Nr. 176\*
- Parzelle Nr. 346\*

#### **Ortsteil Golaten**

- Teilparzelle Nr. 184

## **6.5 Monitoring / Controlling**

Der Umsetzungsstand der Massnahmen zur Innenentwicklung wird jeweils im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen geprüft.

## 7 Zonenpläne Siedlung Kallnach und Niederried / Golaten

Die vom Kanton festgelegte Raumnutzerdichte (gemäss Massnahmenblatt A\_01 kantonalen Richtplan) wird nicht erreicht. Deshalb erfolgt bei der Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs (gemäss kantonalem Richtplan) ausgehend vom theoretischen Wohnbaulandbedarf von 2.7 ha neben dem Abzug der unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) von 3.6 ha zusätzlich ein Abzug von einem Drittel der Nutzungsreserven in überbauten WMK (5.4 ha). Dies führt insgesamt dazu, dass nach den Richtlinien des Kantons insgesamt kein Wohnbaulandbedarf ausgewiesen werden kann und Neueinzonungen von WMK nur mit gleichzeitiger flächengleicher Kompensation erfolgen sollen. Im Rahmen der OPR werden keine Einzonungen von unüberbauten WMK-Flächen vorgenommen.

Nachfolgend werden die einzelnen Zonenplanänderungen beschrieben und begründet.

### 7.1 Einzonung weitgehend überbauter Grundstücke

Aus raumplanerischen Überlegungen ist es zweckmässig, überbaute Areale und Parzellen im Umfeld des Siedlungsgebiets einer Bauzone zuzuführen. Zum einen liegt die Bewilligungskompetenz für Bauvorhaben in einer Nutzungszone bei der Gemeinde, zum anderen haben Bauwillige einen grösseren gestalterischen Spielraum bei Um- oder Ausbauten als in der Landwirtschaftszone. Für eine genehmigungsfähige Einzonung müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllt sein. Die Gemeinde Kallnach hat sich bei der Einzonung weitgehend überbauter Gebiete auf folgende Rahmenbedingungen gestützt:

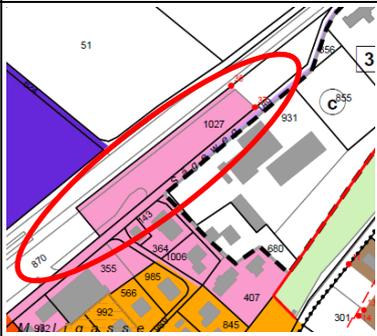
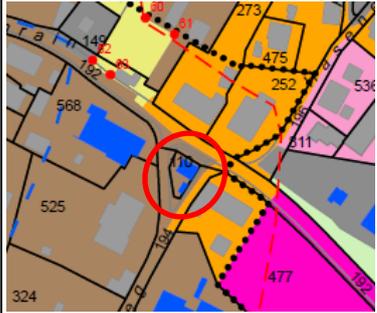
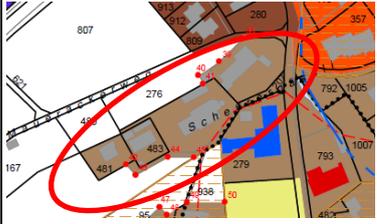
- Das Grundstück muss effektiv bereits weitgehend überbaut sein (inkl. Garten und An- und Kleinbauten). Der Überbauungsgrad hängt dabei von der Nutzung und vom Siedlungstyp ab.
- Die neue Bauzone darf nicht zu einer inselhaften Siedlungsstruktur führen. Das heisst, die einzuzonende Fläche muss in unmittelbarer Nähe zu einer bestehenden Nutzungszone liegen.
- Falls nicht die ganze Parzelle überbaut ist, hat sich die neue Bauzone auf die für die Hauptbaute, An- und Kleinbauten sowie Nebennutzungen notwendige Fläche zu beschränken.
- Die landwirtschaftliche Nutzung im bestehenden Rahmen ist auch in der Bauzone zulässig. Bei der Einzonung von (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden wurde aber darauf geachtet, dass in Bezug auf die Geruchssituation keine Konflikte entstehen (keine Stallerweiterungen vorgesehen).

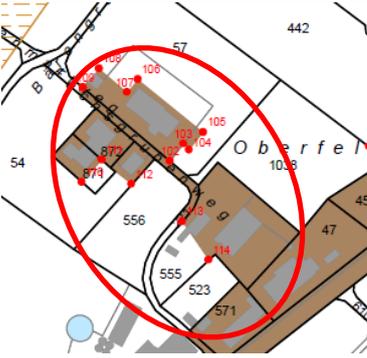
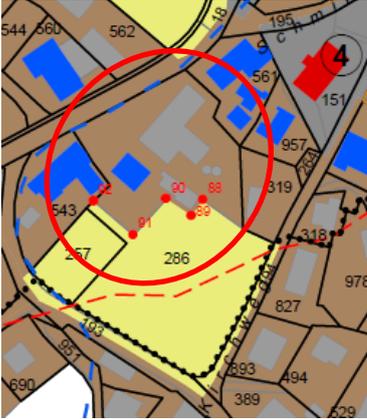
Die Grundeigentümer wurden bereits im Rahmen der Entwurfsphase in den Jahren 2014–2016 auf diese eher zurückhaltende Strategie und auf die Möglichkeiten zur Einzonung überbauter Gebiete aufmerksam gemacht. Der Entscheid für einen Antrag wurde den Grundeigentümern überlassen. Die Gemeinde unterstützt die Anträge, wenn sie den aufgeführten Rahmenbedingungen entsprechen.

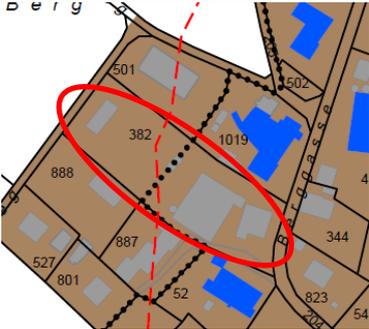
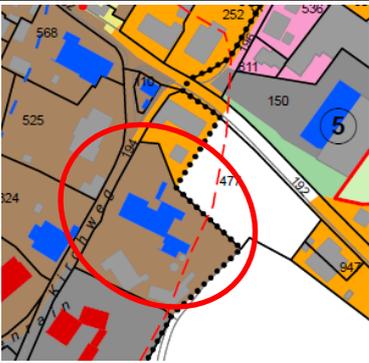
Weitgehend überbaute Gebiete können bei Zustimmung durch das AGR ohne Anrechnung an den Baulandbedarf eingezont werden. Allerdings ist zu beachten, dass die Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu leisten haben, falls ein solcher ausgewiesen ist (analog anderer Einzonungen, siehe Kap. 12).

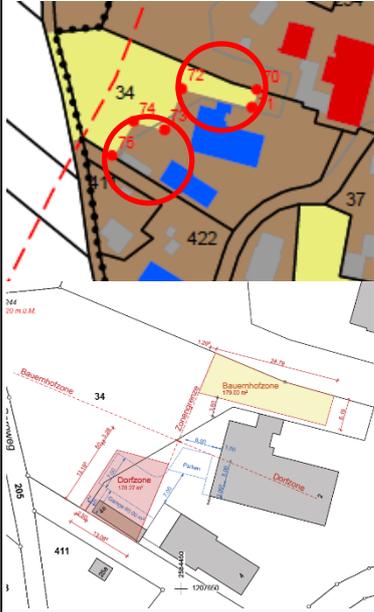
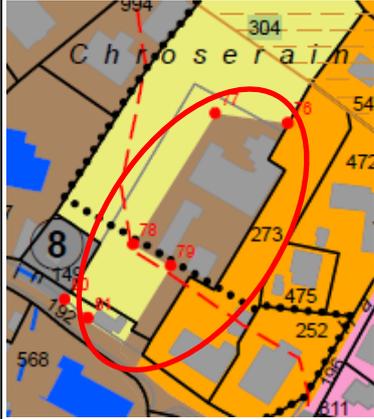
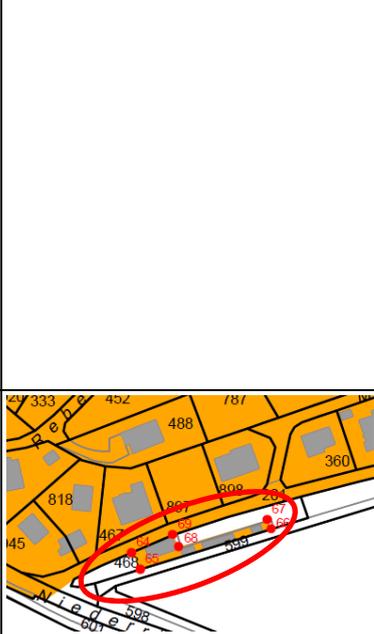
### 7.1.1 Übersicht über die Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten

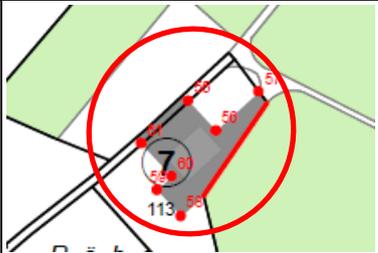
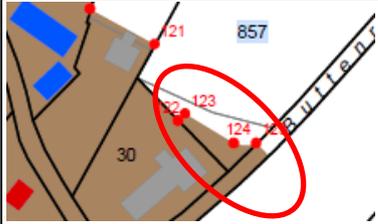
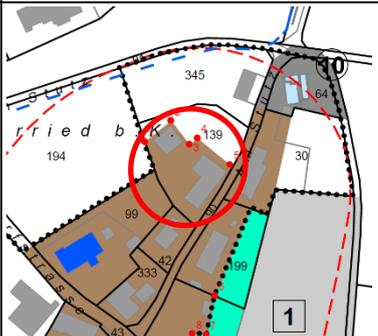
Untenstehend sind Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten aufgeführt, die eine Einzonung von der Landwirtschaftszone oder der Bauernhofzone in eine Bauzone betreffen.

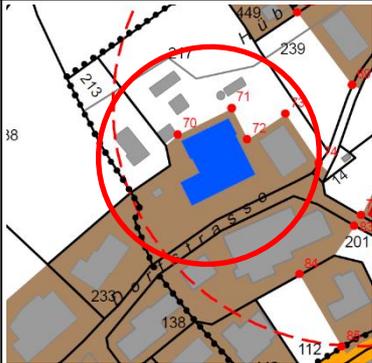
Parzelle Nr.	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
1027	Wohn- und Gewerbezone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung von überbautem Gebiet</li> <li>▪ Zurzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt</li> <li>▪ Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b> Die Erschliessung erfolgt über den Sägeweg.</p>
110	Dorfzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonenplanbereinigung (Einzonung von Landwirtschaftszone)</li> <li>▪ Einzonung von überbautem Gebiet</li> <li>▪ Schliessen einer Bauzonenlücke</li> <li>▪ Handelt sich um ein Wohngebäude</li> </ul>
276, 478, 481, 483	Dorfzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbauter Teil wird in Dorfzone 2 eingezont</li> <li>▪ Bei den Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude, ausser Parzelle Nr. 478</li> <li>▪ Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b> Die Erschliessung erfolgt über das Scheurergässli.</p>

Parzelle Nr.	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
555, 57, 54, 871 und 872	Dorfzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag der Grundeigentümerschaft</li> <li>▪ Auf der Parzelle Nr. 555 befindet sich ein freistehendes Bauernhaus, auf Parzelle Nr. 872 ein Gewerbe (Sanitär) und auf den Parzellen Nrn. 57 und 871 sind Wohngebäude und teilweise Klein- und Nebenbauten zu finden. Parzelle Nr. 54 umfasst den Hausumschwung sowie eine Kleinbaute.</li> <li>▪ Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b> Die Erschliessung erfolgt über den Fuchsgrubenweg.</p>
286	Dorfzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbauter Teil in Bauernhofzone wird in Dorfzone 2 eingezont</li> <li>▪ Die Gebäudenutzung umfasst ein Wohngebäude, eine Scheune und ein Schopf.</li> <li>▪ Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gewässerraum</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über das Oberfeld.</li> <li>▪ Ortsbild: Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt am Rand der Baugruppe und des Ortsbildschutzgebietes im Dorfkern von Kallnach. Die bauliche Entwicklung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Werte und unter Beizug der Denkmalpflege erfolgen.</li> <li>▪ Gewässer: Der nördliche Rand wird durch den eingedolten Buttebach gequert. Für den Teil des Gewässerraums in der künftigen Bauzone gilt ein Bauverbot.</li> </ul>

Parzelle Nr.	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
382	Dorfzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag der Grundeigentümerschaft</li> <li>▪ Die Gebäudenutzung umfasst ein Wohngebäude, eine Scheune und ein Schopf.</li> <li>▪ Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> <li>▪ Neueinzonung wird als Reserve aufgenommen, da die Fläche teilweise unüberbaut ist.</li> <li>▪ Damit keine Siedlungslücke entsteht, kann die Neueinzonung jedoch kompensationslos erfolgen.</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über den Schulweg resp. die Berggasse.</li> <li>▪ Ortsbild: Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt teilweise in der Baugruppe und im Ortsbildschutzgebiet im Dorfkern von Kallnach.</li> </ul> <p>Die bauliche Entwicklung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Werte und unter Bezug der Denkmalpflege erfolgen.</p>
378	Dorfzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbauter Teil wird in die Dorfzone 2 eingezont</li> <li>▪ Die Gebäudenutzung umfasst ein Bauernhaus mit zwei Wohnungen, einen Schopf sowie ein Wohngebäude.</li> <li>▪ Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über den Kirchweg.</li> <li>▪ Ortsbild: Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt am Rand der Baugruppe und des Ortsbildschutzgebietes im Dorfkern von Kallnach.</li> </ul>

Parzelle Nr.	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
			Die bauliche Entwicklung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Werte und unter Beizug der Denkmalpflege erfolgen.
34	Dorfzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Teil der Bauernhofzone wird in Dorfzone 2 eingezont, gleichzeitig wird ein Teil der Dorfzone 2 in die Bauernhofzone ausgezont</li> <li>Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über den Bergweg.</li> </ul>
304	Dorfzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauter Teil in Bauernhofzone wird in Dorfzone 2 eingezont</li> <li>Die Gebäudenutzung umfasst ein Wohngebäude, einen Schopf und ein Bauernhaus.</li> <li>Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über den Krosenrain.</li> <li>Ortsbild: Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt am Rand der Baugruppe und des Ortsbildschutzgebietes im Dorfkern von Kallnach. Die bauliche Entwicklung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Werte und unter Beizug der Denkmalpflege erfolgen.</li> </ul>
468	Wohnzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der überbaute Streifen wird eingezont (Kleinbauten)</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> </ul>

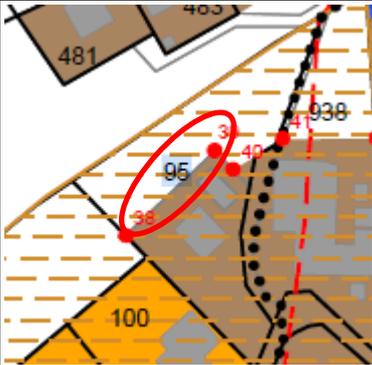
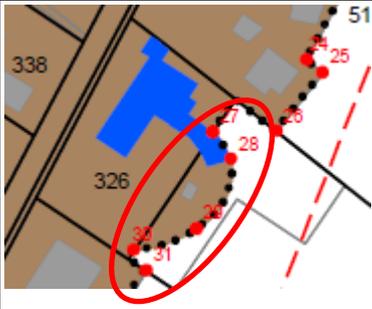
Parzelle Nr.	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
			<input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen <input type="checkbox"/> Ortsbildschutz <input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz <input type="checkbox"/> Naturgefahren <b>Interessenabwägung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Erschliessung erfolgt über den Bordweg.</li> </ul>
113	ZöN Nr. 7 Forsthof		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gemeinde möchte den Werkhof der Bur- gergemeinde Kallnach zonenkonform in eine ZöN einzonen.</li> <li>▪ Nutzung: Werkhof, Holzlager</li> <li>▪ Die südwestliche Bestockung ist kein Wald, sondern Weihnachtsbaum-Kultur</li> <li>▪ Waldfeststellung vorgenommen</li> </ul> <b>Betroffene Interessen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Wald</li> </ul> <b>Interessenabwägung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über den Haseneggenweg.</li> <li>▪ Wald: Falls bauliche Änderungen vorgenom- men werden, ist der Waldabstand einzuhal- ten.</li> </ul>
30 + 857	Dorfzone 2		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbauter Teil wird in die Dorfzone 2 einge- zont</li> <li>▪ Fläche ist geteert</li> </ul> <b>Betroffene Interessen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <b>Interessenabwägung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über den Buttenrain.</li> </ul>
139 Nieder- ried	Dorfzone 2		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag der Grundeigentümerschaft</li> <li>▪ Auf der Parzelle befindet sich ehemaliges Bauernhaus, wobei der Wohnteil zu einer Wohnung umgebaut wird. Der Ökonomieteil bleibt bestehen (aktuell), wird aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Zudem sind auf der Parzelle ein weiteres Wohnhaus und ein Schopf zu finden.</li> </ul>

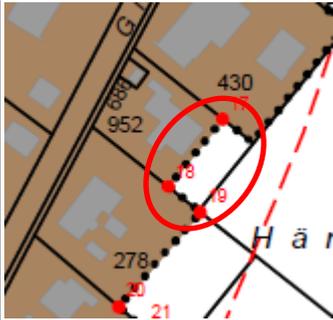
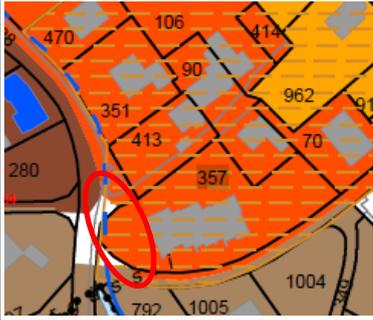
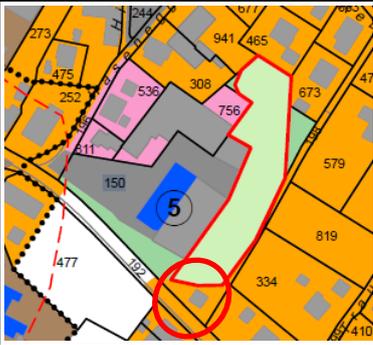
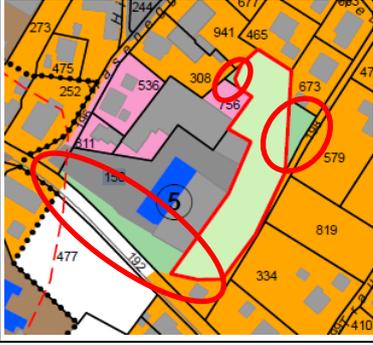
Parzelle Nr.	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt über den Weg Am Stutz.</li> <li>▪ Ortsbild: Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt am Rand der Baugruppe und des Ortsbildschutzgebietes im Dorfkern von Niederried. Die bauliche Entwicklung soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Werte und unter Beizug der Denkmalpflege erfolgen.</li> </ul>
201, 133, 217, 266, Golaten	Dorfzone 2		<p><b>Allgemeines:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbauter Teil wird eingezont (Umsetzung Kommunalen Teilrichtplan Innenentwicklung Golaten Dorf)</li> <li>▪ Nutzung der Gebäude: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parz. Nr. 201: Wohnhaus und Scheune</li> <li>- Parz. Nr. 133: Bauernhaus, Wohnstock und Gewächshäuser</li> <li>- Parz. Nr. 217: Bauernhaus, Garagen</li> <li>- Parz. Nr. 266: Bauernhaus, Ofenhaus, Bienenhaus, Schweinescheune, Schopf, Speicher</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Betroffene Interessen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Erschliessung gesichert</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Verfügbarkeit vorhanden</li> <li><input type="checkbox"/> ÖV-Erschliessungsgüteklasse: –</li> <li><input type="checkbox"/> Kulturland → Mindestdichte GFZo: 0.5</li> <li><input type="checkbox"/> Fruchtfolgeflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Ortsbildschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Natur-, Landschaftsschutz</li> <li><input type="checkbox"/> Naturgefahren</li> </ul> <p><b>Interessenabwägung:</b></p> <p>Die Erschliessung erfolgt über die Dorfstrasse.</p>

Tab. 12 Übersicht über die Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten

### 7.1.2 Übersicht über kleinere Zonenplanänderungen

Untenstehend sind kleinere Zonenplanänderungen aufgeführt, die eine Einzonung von der Landwirtschaftszone oder der Bauernhofzone in eine Bauzone betreffen.

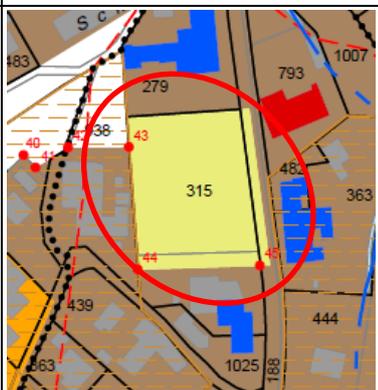
Parzelle Nr.	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
520	Dorfzone 2		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauter Teil wird der Dorfzone zugeteilt</li> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> </ul>
514	Dorfzone 2		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der kleine Grenzabstand wird noch eingezont.</li> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> </ul>
95	Dorfzone 2		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der kleine Grenzabstand wird noch eingezont.</li> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> </ul>
990	Dorfzone 2		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der überbaute Streifen auf Parzelle Nr. 990 wird eingezont (Kleinbaute und Vorplatz)</li> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> </ul>

Parzelle Nr.	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
952	Dorfzone 2		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der kleine Grenzabstand wird noch eingezont.</li> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> </ul>
357	Wohnzone 3		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bauzonenlücke wird geschlossen.</li> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> </ul>
313/ 297	Dorfzone 2		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> </ul>
150	Wohnzone 2		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der überbaute Teil (Kleinbaute) auf Parzelle Nr. 150 wird eingezont</li> <li>Die Bauzonenlücke wird geschlossen</li> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> <li>Waldfeststellung wurde vorgenommen</li> </ul>
150	Grünzone		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die unüberbauten Flächen (ehemalige Waldflächen, die vom AWN als kein Wald mehr deklariert werden) werden einer Grünzone zugewiesen.</li> <li>Die Bauzonenlücke wird geschlossen</li> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> <li>Waldfeststellung wurde vorgenommen</li> </ul>

Parzelle Nr.	Zonenart neu	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
775	Grünzone		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die unüberbauten Flächen (ehemalige Waldflächen, die vom AWN als kein Wald mehr deklariert werden) werden einer Grünzone zugewiesen.</li> <li>Die Bauzonenlücke wird geschlossen</li> <li>Handelt sich um eine Arrondierung</li> <li>Waldfeststellung wurde vorgenommen</li> </ul>

Tab. 13 Übersicht über kleinere Zonenplanänderungen

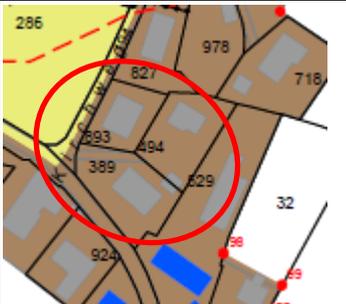
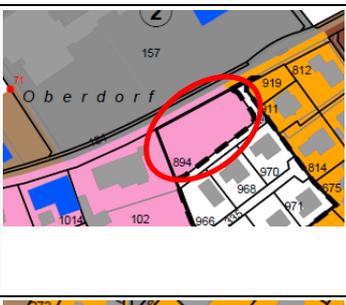
## 7.2 Einzonung in Bauernhofzone

Parzelle Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Zonenart künftig	Lokalisierung	Bemerkungen/Interessenabwägung
315	ca. 2740	Bauernhofzone		<b>Allgemeines:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche eignet sich aufgrund des Ortsbilds für die Bauernhofzone</li> </ul>

Tab. 14 Übersicht über die Einzonungen in die Bauernhofzone

## 7.3 Um- und Aufzonungen

Parzelle Nr.	Zone bisher	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
23	Wohn- und Gewerbezone 3	Arbeitszone A16		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die WG3 wird in eine Arbeitszone umgezont, da auf der Parzelle keine Wohnbaute zu liegen kommt, sondern diese vollständig zu Arbeitszwecken genutzt wird.</li> <li>Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul>
440, 771, 451, 790, 1029, 933, 960, 890, 405, 13	Gewerbezone	Arbeitszone A16		<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet ausserhalb des Ortsbildschutzgebietes, nördlich des Bahnhofs, wird der Arbeitszone A16 zugewiesen.</li> <li>Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> <li>Störfallvorsorge siehe Kap. 7.3.1</li> </ul>

Parzelle Nr.	Zone bisher	Zone künftig	Lokalisierung	Bemerkungen/ Interessenabwägung
151	Dorfzone D2	Zone für öffentliche Nutzung		<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gemeindehaus (öffentliche Nutzung) wird von der Dorfzone 2 in die ZÖN umgezont.</li> </ul>
527, 801, 887, 888	Wohnzone 2	Dorfzone 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Perimeter enthält neben typische Wohnbauten auch teilweise landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung. Deshalb wird dieser Perimeter zonenkonform der D2 zugeführt.</li> <li>Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul>
389, 494, 893	Wohnzone 2	Dorfzone 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Perimeter enthält neben typischen Wohnbauten auch teilweise landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen. Deshalb wird dieser Perimeter zonenkonform der D2 zugeführt.</li> <li>Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul>
347, 913, 311, 60, 280, 809, 912	Wohn- und Gewerbezone 3	Dorfzone 3		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde spricht sich für eine Reduktion der Anzahl verschiedener Zonen aus. Daher wird die WG3 der D3 zugeführt, da sich die Nutzungsmöglichkeiten nahezu decken.</li> <li>Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> </ul>
894	ZPP 1/UeO Oberfeld	Wohn- und Gewerbezone 2		<ul style="list-style-type: none"> <li>Umzonungsgesuch Grundeigentümerschaft</li> <li>Siehe UeO-Änderung in Kap. 7.4</li> <li>Information der Grundeigentümer über die Mehrwertabgabe folgt im Rahmen der öffentlichen Auflage</li> <li>Die gestalterischen Vorschriften der UeO werden für die Parzelle 894 ins BauR aufgenommen</li> </ul>
150	Wohn- und Gewerbezone 2	ZÖN 5 Werkhof		<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Werkhof (öffentliche Nutzung) wird der ZÖN zugeführt</li> </ul>

Tab. 15 Übersicht über die Um- und Aufzonungen

### 7.3.1 Störfallvorsorge

In der Gemeinde Kallnach ist eine Erdgashochdruckleitung als Konsultationsbereich bezeichnet. Gemäss der Arbeitshilfe vom Kanton sind demnach folgende Abklärungen zu treffen:

#### Schritt 1: Triage aufgrund des Standortes

Im Rahmen von Richt- oder Nutzungsplanänderungen muss die Planungsbehörde in einem ersten Schritt prüfen, ob die geplanten Änderungen Konsultationsbereiche (KoBe) von Betrieben, Verkehrswegen oder Rohrleitungsanlagen überlagern. Falls dies der Fall ist, wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Anpassung und deren Risikorelevanz vorausgesetzt. Im Rahmen der OPR Kallnach liegt eine Nutzungsplanmassnahme innerhalb eines KoBe:

Nr.	Massnahme	Verortung	KoBe
1	Aufzoning A16		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KoBe der Erdgashochdruckleitung (EGHDL)</li> <li>▪ Nennweite 24–48 Zoll: KoBe je 300 m beidseitig</li> </ul> 

Tab. 16 Konsultationsbereiche Störfallvorsorge

#### Schritt 2: Triage aufgrund der Risikorelevanz

Betroffen ist nur ein Bereich der geplanten Aufzoning in die A16. Für diese Nutzungsplanänderung ist in einem zweiten Schritt zu überprüfen, inwiefern die Änderungen risikorelevant sind. Die Risikorelevanz ist dann gegeben, wenn eines der folgenden Risikokriterien zutrifft:

- Der Referenzwert Bevölkerung ( $Ref_{Bev}$ ) innerhalb des KoBe ist überschritten: Der Referenzwert beträgt entlang von Erdgashochdruckleitungen 110 Personen pro «Scannerzelle» von 600 m x 600 m.
- Empfindliche Einrichtungen (Krankenhaus, Schule, Sportstadion etc.) sind innerhalb des KoBe neu vorgesehen oder sollen erweitert werden: Dies ist in Kallnach nicht der Fall.

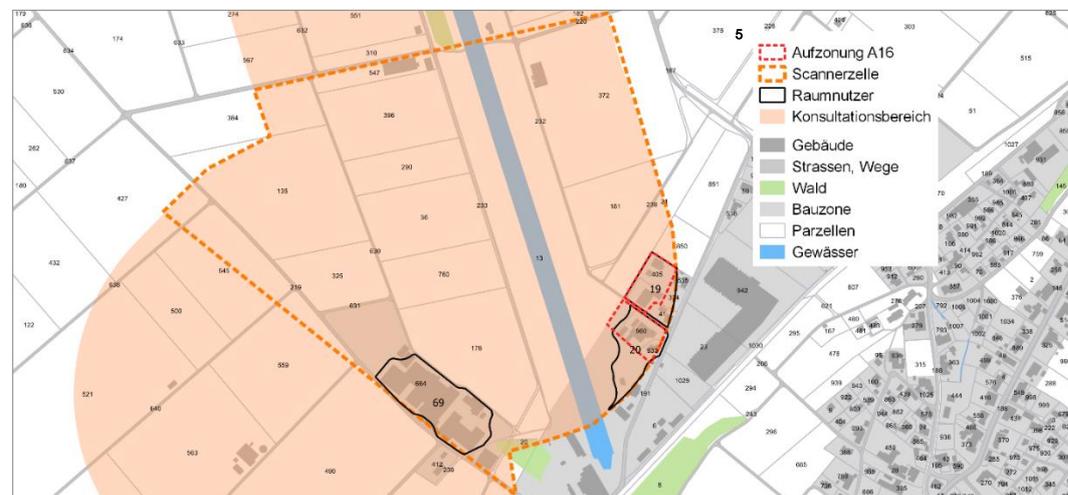


Abb. 18 Konsultationsbereich Störfallvorsorge: Scannerzelle und Personenbelegung

In Abb. 18 ist der Konsultationsbereich mit der relevanten Scannerzelle für die Erdgashochdruckleitung (600 m x 600 m), die vorgesehene Zonenplanänderung sowie die der Berechnung zugrundeliegende Personenbelegung für die vom Konsultationsbereich betroffenen Gebiete dargestellt. Für die Berechnung der Personenbelegung wurden die Daten des Kantons zu den Raumnutzerdichten verwendet. Diese sind in verschiedene Quartiere unterteilt, die Raumnutzerdichte wird pro Areal angegeben. Die Anzahl an Raumnutzern resultiert aus der Raumnutzerdichte sowie aus der massgebenden Fläche der einzelnen Areale und umfasst sowohl Bewohner als auch Beschäftigte.

Gebiet	Personenbelegung heute (PIst)	Zusätzliche Personenbelegung (PZus)	Fläche in ha	Personen/ha Ist
innerhalb Bauzone	108	10	ca. 5.7 ha	37
Übrige ausserhalb Bauzone	10 (Parz. 372/547)	–	–	–
Summe	118	10		
<b>RefBev</b>	<b>128</b>			

Tab. 17 Personenbelegung Gebiete

Im KoBe (Scannerzelle 600 m Breite) sind somit heute rund 118 Raumnutzer verzeichnet (PIst). Durch die Aufzonung werden die potenziellen neuen Arbeitsplätze um rund 10 ansteigen. Es entstehen somit 10 neuen Raumnutzer. Die total 128 Raumnutzer überschreiten den Referenzwert von 110 Personen knapp. **Die Aufzonung ist risikorelevant.**

Da bereits mit dieser Scanner-Zelle die Risikorelevanz gegeben ist, kann auf die Prüfung der weiteren Scanner-Zellen für die Erdgashochdruckleitung verzichtet werden.

### Schritt 3a: Evaluation von Alternativstandorten und raumplanerischen Massnahmen

Alternativstandorte: Ein Alternativstandort ist nicht möglich, da die Gebäude bereits an diesem Standort stehen und vollständig genutzt werden.

### Schritt 3b: Grobe Beurteilung des Risikos durch die Planungsbehörde und Beurteilung der Tragbarkeit des Risikos

Da die Gebäude bereits heute erstellt sind, beurteilt die Gemeinde die Aufzonung in die Bauzone als unproblematisch, es entstehen max. 10 zusätzliche Personen  $P_{Zus}$  und somit kein markant höheres Risiko. Die Aufzonung dient insbesondere der Siedlungsentwicklung nach innen und der besseren Ausnützung der Gebäude. Das bereits heute bestehende Risiko, welches neben diesen Parzellen auch weitere Flächen des Arbeitsgebietes von Kallnach betrifft, wird von der Planungsbehörde als tragbar beurteilt.

### Empfindliche Einrichtungen

Gemäss Kapitel 3.7 der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes hat die Planungsbehörde die Pflicht, für empfindliche Einrichtungen in Konsultationsbereichen die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen. Dies auch dann, wenn auf den betreffenden Parzellen keine solchen existieren oder geplant sind.

In der Arbeitshilfe des Kantons werden den Gemeinden entsprechende raumplanerische Massnahmen vorgeschlagen. Die meisten Vorschläge kommen im vorliegenden Fall aber nicht in Frage, weil die betroffenen Parzellen bereits weitgehend überbaut sind. Darunter fallen folgende Vorschläge:

- Reduzierung des Nutzungsmasses
- Verlegung einzelner Baubereiche aus dem Konsultationsbereich heraus
- Platzierung der Zugänge zu den Gebäuden oder die Lage der Fluchtwege
- Vorgaben, dass empfindliche Einrichtungen im Planungsareal adäquat platziert werden (z.B. möglichst grosser Abstand von der Anlage; Räumlichkeiten und Zugänge möglichst anlagenabgewandt)

Entsprechend verbleibt bloss die Massnahme, empfindliche Einrichtungen auf den beiden Parzellen nicht zu gestatten.

Gemäss Arbeitshilfe des Bundes gelten unter anderem folgende Einrichtungen als empfindlich:

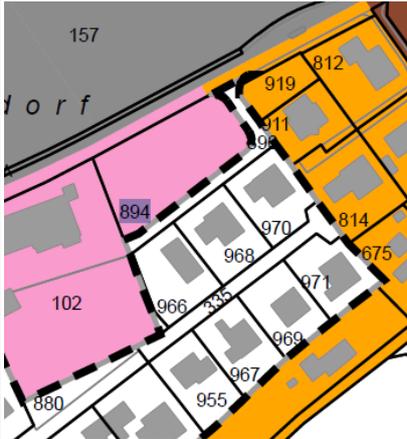
- Krankenhaus
- Schule
- Alters- und Pflegeheim
- Kultureinrichtung
- Kindergarten / Kindertagesstätte
- Sportstadion
- Gefängnis
- Eventhalle
- Gross-Einkaufszentrum (wie Shoppyländ, West-Side, Stade de Suisse etc.)

Aufgrund der Zugehörigkeit der betroffenen Parzellen zur Arbeitszone kommen diese Nutzungen nicht in Frage. Damit erübrigen sich Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung.

## 7.4 Aufhebung/Anpassung Überbauungsordnungen (UeO) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden folgende Überbauungsordnungen oder Zonen mit Planungspflicht aufgehoben oder angepasst:

Name	Parz. Nr.	Ausschnitt neuer Zonenplan	Bemerkungen
UeO Unteres Hinterfeld (1997)	307, 930, 975, 974, 973, 289, 958, 1011, 1012, 987, 1017		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Überbauungsordnung Unteres Hinterfeld (1995) ist bis auf Parzelle Nr. 930 vollständig überbaut und wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben.</li> <li>▪ Die baupolizeilichen Masse entsprechen weitgehend der Wohnzone W2. Daher werden die überbauten Parzellen der Wohnzone W2 zugewiesen.</li> <li>▪ Für die unüberbaute Parzelle Nr. 930 werden die Bestimmungen betreffend die baupolizeilichen Masse und der Erschliessung aus der UeO ins Baureglement (Art. 4 Abs. 3) aufgenommen.</li> </ul>
ZPP 7 Obere Brüel und UeO Obere Brüel (1989)	356, 942		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die ZPP 7 Obere Brüel und die Überbauungsordnung Obere Brüel (1989) sind beinahe vollständig umgesetzt und werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben. Künftige bauliche Entwicklungen haben die Bestimmungen der Arbeitszone A16 einzuhalten.</li> </ul>

Name	Parz. Nr.	Ausschnitt neuer Zonenplan	Bemerkungen
ZPP 8 Wolfbergweg und UeO Wolfberg (1992)	855, 856, 854, 931, 680		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag der Grundeigentümerschaft die Parzelle Nr. 680 der WG2 zuzuführen.</li> <li>▪ Hierfür wird eine UeO-Anpassung vorgenommen (siehe separates Dokument Änderung UeO Wolfberg (Plan und Vorschriften)).</li> </ul>
<p>Die bisherige UeO Wolfberg sieht im UeO-Perimeter lediglich Gewerbe- und Lagerbauten vor. Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 680 möchte eine Umzonung ihrer Parzellen in die WG2 veranlassen. Da sich hier eine UeO-Aufhebung und das Zuführen in eine Regelbauzone jedoch als schwierig erweist (der Inhalt der UeO kann mit einer Regelbauzone nicht abgebildet werden), hat die Gemeinde entschieden, die UeO anzupassen und auf dem Areal auch Wohnnutzung zu ermöglichen. Demnach wurde auf der Parzelle Nr. 680 ein neuer Bereich für die Wohn- und Gewerbebenutzung ausgeschieden. Da diese Parzelle in der UeO an eine Wohn- und Gewerbezone angrenzt, macht hier eine Mischnutzung durchaus Sinn. Damit die Erschliessung gewährleistet ist, wurde in den Vorschriften ein neuer Art. 22 aufgenommen (Erschliessung Baubereich Wohn- &amp; Gewerbebauten über Parzelle Nr. 407).</p>			
			
ZPP 2 Oberfeld und UeO Oberfeld (1994)	894, 970, 968, 966, 971, 969, 967, 955, 884, 883, 882, 910, 822, 946, 400, 880		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antrag der Grundeigentümerschaft die Parzellen Nr. 894 der WG2 zuzuführen.</li> <li>▪ Die ZPP 2 Oberfeld und die Überbauungsordnung Oberfeld (1994) sind praktisch vollständig umgesetzt (bis auf Parzelle Nr. 894). Die Parzelle Nr. 894 wird mit der vorliegenden OPR der Wohn- und Gewerbezone 2 zugewiesen und aus der UeO Oberfeld entlassen (siehe separates Dokument Änderung UeO Oberfeld (Plan und Vorschriften)). Demnach ist eine Anpassung des ZPP- und des UeO-Perimeters erforderlich.</li> <li>▪ Die gestalterischen Vorschriften für die Parzelle 894 werden ins BauR übernommen.</li> </ul>

Name	Parz. Nr.	Ausschnitt neuer Zonenplan	Bemerkungen
<p>Die Parzelle Nr. 894 ist heute Teil der UeO Nr. 2 «Oberfeld». Im Bereich dieser Parzelle wird in der UeO das Baufeld 1 bezeichnet. Als Nutzung ist gemäss UeO eine Mischnutzung vorgesehen, als Mass ist eine Fh t von 7.5 m möglich. Damit die Grundeigentümerschaft jedoch gemäss den Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone 2 und somit v. a. höher bauen kann, ist eine planerische Anpassung erforderlich. Somit werden auch die Gestaltungsmöglichkeiten und die Bebaubarkeit der Parzelle erhöht. Daher wird die Parzelle Nr. 894 aus der UeO Nr. 2 «Oberfeld» entlassen und in eine reguläre Bauzone (WG2) überführt. Damit die Erschliessung der Parzelle gewährleistet ist, wurde in den Vorschriften unter Art. 24 ein neuer Absatz aufgenommen, welcher festhält, dass die Erschliessung der Parzelle Nr. 894 über die Parzelle Nr. 896 erfolgt.</p>			

Tab. 18 Aufhebung/Anpassung von Überbauungsordnungen (UeO) und Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Gleichzeitig mit der UeO Anpassung der UeO Nr. 2 Oberfeld und der UeO Wolfberg werden auch die Vorschriften der UeO an die BMBV angepasst, denn auch Überbauungsordnungen zu Zonen mit Planungspflicht (ZPP) unterstehen der Anpassungspflicht an die BMBV. In Kallnach betrifft dies nur die UeO Oberfeld und die UeO Wolfberg (die UeO Moris Bord wurde bereits im Rahmen einer separaten UeO-Änderung an die BMBV angepasst). Zusätzlich zu den ZPP-Bestimmungen im Baureglement werden deshalb auch die Überbauungsvorschriften sowie Legenden zu den Überbauungsplänen als formelle Änderung an die BMBV angepasst. Die Anpassung der Legende zum Überbauungsplan und der Überbauungsvorschriften bedingt insbesondere die Änderung der folgenden Begriffe:

- Baubereiche anstatt Baufelder
- Hauptbaute anstatt Hauptgebäude
- Klein- statt Nebenbauten
- Vollgeschoss anstatt Geschoss / Erdgeschoss / Obergeschoss
- Geschossfläche anstatt Bruttogeschossfläche
- Anrechenbare Gebäudefläche anstatt Grundfläche
- Fassadenhöhe traufseitig anstatt Höhe oder Firsthöhe
- Gebäudeteile anstatt Bauteile
- Gebäudelänge anstatt Länge
- «Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile» anstatt «Unbewohnte oder bewohnte 1 bis 2-geschossige Anbauten»
- Unterscheidung zwischen Unterniveaubauten und unterirdische Bauten
- Massgebendes Terrain anstatt natürlichen Terrains

## 7.5 Umgang mit dem ISOS-Objekt Nr. 0804 «Kallnach, Elektrizitätswerk»

### 7.5.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in Kallnach haben das AGR und die KDP am Bereinigungsgespräch vom 22.10.2020 die Thematik «ISOS-Vorgaben vs. rechtskräftig eingezonte Arbeitszone» aufgegriffen. Das AGR hat verlangt, dass die KDP das ISOS-Objekt Nr. 0804 «Kallnach, Elektrizitätswerk» hinsichtlich der Übereinstimmung von unüberbauten Baubereichen innerhalb der Bauzone mit den ISOS-Zielen untersucht.

Im E-Mail vom 03.11.2020 kommt die KDP zum Schluss, dass bei den Parzellen Nrn. 664 und 13 ein Nutzungskonflikt (ISOS versus Arbeitszone) besteht und dieser von der OLK als unabhängige Fachinstanz geprüft werden soll.

Gemäss E-Mail vom 18.11.2020 (R. Siegenthaler) kommt auch das AGR nach einer internen Prüfung zum Schluss, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision, die den Zonenplan neu erlassen wird, die bestehenden unüberbauten Baubereiche auf den Parzellen Nrn. 664 und 13 auf ihre Rechtmässigkeit zu überprüfen sind. Das AGR hat in Rücksprache mit der KDP bei der OLK ein Gutachten angefordert (Überprüfung der Arbeitszone hinsichtlich der ISOS-Schutzziele). Der Fachbericht der OLK datiert vom 14.12.2020.

### 7.5.2 Situation unüberbauter Bereiche auf Parzelle Nrn. 664 (Camponovo AG) und 13 (BKW)

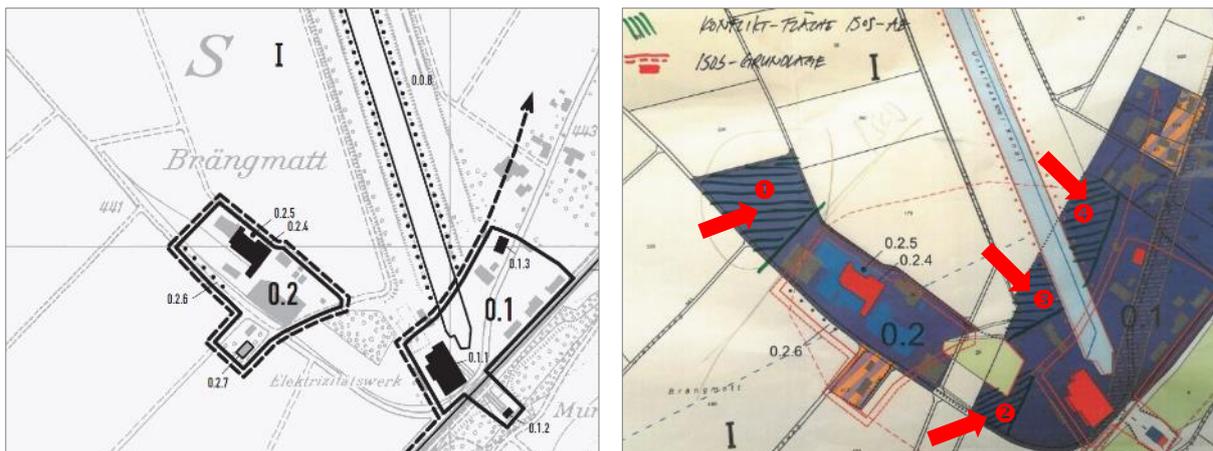


Abb. 19 ISOS-Objekt Nr. 0804 und unüberbaute Baubereiche innerhalb der Bauzone

Die unüberbauten Bereiche der Parzellen Nrn. 664 und 13 liegen in der ISOS-Umgebungsrichtung I mit dem Erhaltungsziel a: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, d. h. die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen.»

### 7.5.3 Beurteilung Fachbericht OLK vom 14.12.2020

Auszug Inhalte Fachbericht bzw. Argumentation OLK	Kommentar Gemeinde
<p><b>Fragestellung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beurteilung der rechtskräftigen Bauzonen im Wirkungsbereich der ISOS-Schutzziele.</li> <li>▪ Welche raumplanerischen Massnahmen wären für die Vereinbarung der ISOS-Schutzziele mit der bestehenden Arbeitsnutzung resp. rechtskräftigen Arbeitszonen zu treffen?</li> </ul>	<p>–</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aus Sicht der Gemeinde enthält der Fachbericht der OLK keine raumplanerischen Massnahmen hinsichtlich der «Vereinbarung der ISOS-Schutzziele mit der bestehenden Arbeitsnutzung resp. rechtskräftigen Arbeitszonen» (siehe unten).</li> </ul>

Auszug Inhalte Fachbericht bzw. Argumentation OLK	Kommentar Gemeinde
<p><b>Beschreibung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>... «Somit überlagern sich also Landschaftsschutzgebiet und Arbeitszone.»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde weist darauf hin, dass im untersuchten Gebiet keine «Landschaftsschutzgebiete» bestehen (weder auf regionaler noch auf kommunaler Ebene). Siehe dazu Kap. 7.5.4.</li> </ul>
<p><b>Beurteilung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>«Eine Erweiterung und Bebauung der Arbeitszone in Richtung Grosses Moos sollte unbedingt verhindert werden. Es gilt, die weitgehend unverbaute Landschaft zu schützen und zu erhalten. Ein weiteres Ausgreifen in die Ebene würde diese zerschneiden und empfindlich stören.</li> <li>Nach ISOS gilt für eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen sind zu beseitigen. Kein Baugebiet. Strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten. Das Elektrizitätswerk und die ehemalige Karbidfabrik – als wertvolles Zeugnis für die Industrialisierung des Seelandes – sollten als solches erkennbar bleiben und nicht Argument für das Ausscheiden und erweiteren einer Arbeitszone sein.</li> <li>Im Hinblick auf die im Zonenplan als schützenswert (Elektrizitätswerk) und erhaltenswert (Karbidfabrik) aufgeführten Bauten sollte auf eine weitere Bebauung in den angrenzenden Gebieten verzichtet werden.</li> </ul> <p>Die ehemalige Karbidfabrik mit dem hohen Kamin und das Elektrizitätswerk der BKW können als Landmarks in der Landschaft gelesen werden. So ist es wichtig, dass die beiden Objekte durch allfällige Neubauten nicht zusammenwachsen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Erweiterung der Arbeitszone ist nicht vorgesehen. Hingegen soll an den rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen festgehalten werden (Abschluss der Siedlungsentwicklung). Überdies bestätigen weder das 2017 genehmigte RGSK 2. Generation noch das in Erarbeitung stehende RGSK 3. Generation die Einschätzung der OLK (siehe Kap. 7.5.4). Zudem wird nicht in Frage gestellt, dass der Siedlungsrand in Richtung Nordwest mit der ausgeschiedenen Bauzone abschliessend definiert ist. Dies wird mit der regionalen Siedlungsbegrenzungslinie gesichert (siehe Kap. 4). Der Schutz des Grossen Mooses ist unbestritten und hat überkommunal im Rahmen des RGSK zu erfolgen. Im Weiteren liegt kein «weiteres Ausgreifen in die Ebene vor, sondern, die rechtmässige Nutzung der bereits teilweise überbauten Areale (Rangier- und Abstellflächen). Siehe dazu die Abb. der unüberbauten Bereiche in Kap. 7.5.4.</li> <li>Siehe Argumentation in Kap. 7.5.4</li> </ul> <p>Dies wird nicht bestritten.</p> <p>Eine Ausscheidung und Erweiterung einer Arbeitszone ist nicht vorgesehen. Hingegen soll an den bereits rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen festgehalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wenn der Argumentation der OLK gefolgt würde, müsste dieser Punkt (Verzicht auf Bebauung in den angrenzenden Gebieten) im übertragenen Sinn für alle erhaltens- und schützenswerten Objekte gelten, was eine Bebauung und Erneuerung ganzer Ortskerne und Dörfer verunmöglichen würde. Die Erhaltung der im Bauinventar eingetragenen Objekte steht ausser Frage.</li> </ul> 

Auszug Inhalte Fachbericht bzw. Argumentation OLK	Kommentar Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Dass innerhalb der Baugruppen bzw. des Ortbildschutzperimeters, nach dem Bereinigungsgespräch von KDP, AGR und Gemeinde, die Arbeitszone A12 bleibt und nicht auf A16 erhöht wird, wird begrüsst. Im Zonenplan sollte dies der Legende entsprechend dargestellt werden. Die Erhöhung in den übrigen Arbeitszonen auf A16 ist denkbar, kann aber ohne ergänzende Unterlagen wie Schnitte und Modelle nicht abschliessend beurteilt werden.</i></li> <li>▪ <i>Grundsätzlich sollte östlich des Kanals verdichtet werden.</i></li> </ul> <p><i>Langfristig wird empfohlen, die Ergänzungsbauten um den historischen Teil der ehemaligen Karbidfabrik rückzubauen.</i></p> <p><i>Falls nötig, sollte sich die Arbeitszone am nordöstlichen Ende entlang der Bahnlinie Richtung Barga begrenzt erweitern.»</i></p>	<p>Ein Zusammenwachsen der Areale Camponovo AG / Ed. Mezger AG und Elektrizitätswerk der BKW ist aufgrund der bestehenden Zäsur in der Bauzone weder möglich noch vorgesehen. Diese Zäsur ist im Übrigen auf die Grundeigentumsverhältnisse der Parzelle Nr. 20 zurückzuführen, welche im Besitz des AGG (also des Kantons) ist und Teil der früher geplanten «Seeland-Tangente» war (Idee einer Schnellstrasse durch das Grosse Moos). Dieses kantonale Projekt hätte viel weitreichendere Folgen für die Landschaft als die rechtmässige Nutzung der bestehenden Bauzonen. Falls also der Kanton nicht selbst eine Einzonung der Parzelle Nr. 20 wünscht, bleiben die Areale Camponovo AG / Ed. Mezger AG und Elektrizitätswerk der BKW weiterhin räumlich getrennt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dieser Inhalt der Beurteilung ist nach Ansicht der Gemeinde nicht Teil der durch die OLK zu beantwortenden Fragestellung.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist keine Verdichtung vorgesehen, sondern weiterhin eine zonenkonforme Nutzung der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen. Die Gebäude der Camponovo AG / Ed. Mezger AG wurden rechtmässig errichtet und werden nun ebenso genutzt. Sie dienen dem Betrieb der Firmen und damit letztlich auch der Erhaltung von Arbeitsplätzen. Die Forderung einer kantonalen Fachstelle nach dem Rückbau von genutzten Gebäuden ist vor diesem Hintergrund unverständlich. Eine Erweiterung der Arbeitszone entlang der Bahnlinie Richtung Barga steht nicht zur Diskussion. Sie wäre auch nicht genehmigungsfähig (Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ohne kantonal wichtiges Ziel bzw. ohne Zusammenhang mit einer Betriebserweiterung von lokaler Bedeutung), was im Übrigen auch durch die OLK einfach zu überprüfen gewesen wäre.</li> </ul>
<p><b>Antrag</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ «Die OLK empfiehlt die Konfliktflächen ISOS vs. Arbeitszone auszonieren. Dazu gehört auch die westlich des Elektrizitätswerks liegende Kiesfläche.»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich nicht um Konfliktflächen. Sie erwartet, dass die Grundeigentümer die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen weiterhin zonenkonform nutzen können. Hinweis: Die Kiesfläche auf Parzelle Nr. 13 wird als Parkplatz genutzt (Das Areal dient nicht nur als Kraftwerk, sondern auch zu Ausbildungszwecken). Die Nutzung des überbauten Bereichs auf Parzelle Nr. 664 ist in Kap. 7.5.4 beschrieben.</li> </ul>

Tab. 19 Beurteilung Fachbericht OLK durch die Gemeinde

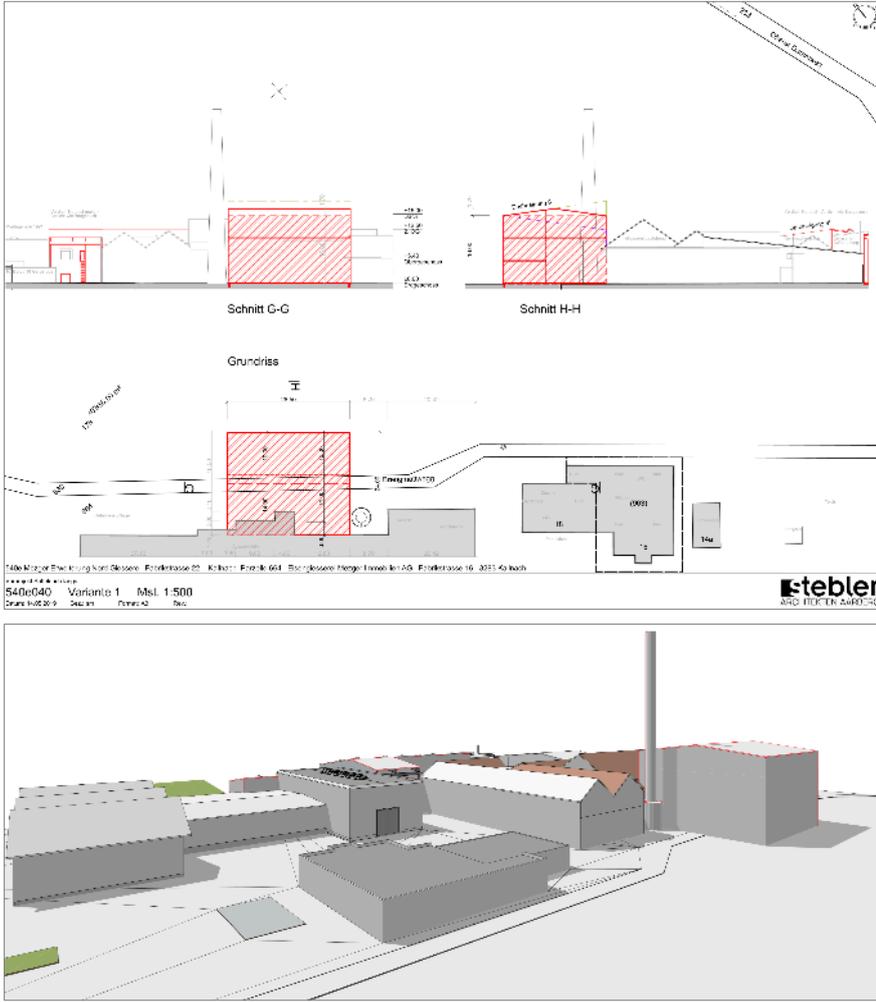
## Fazit

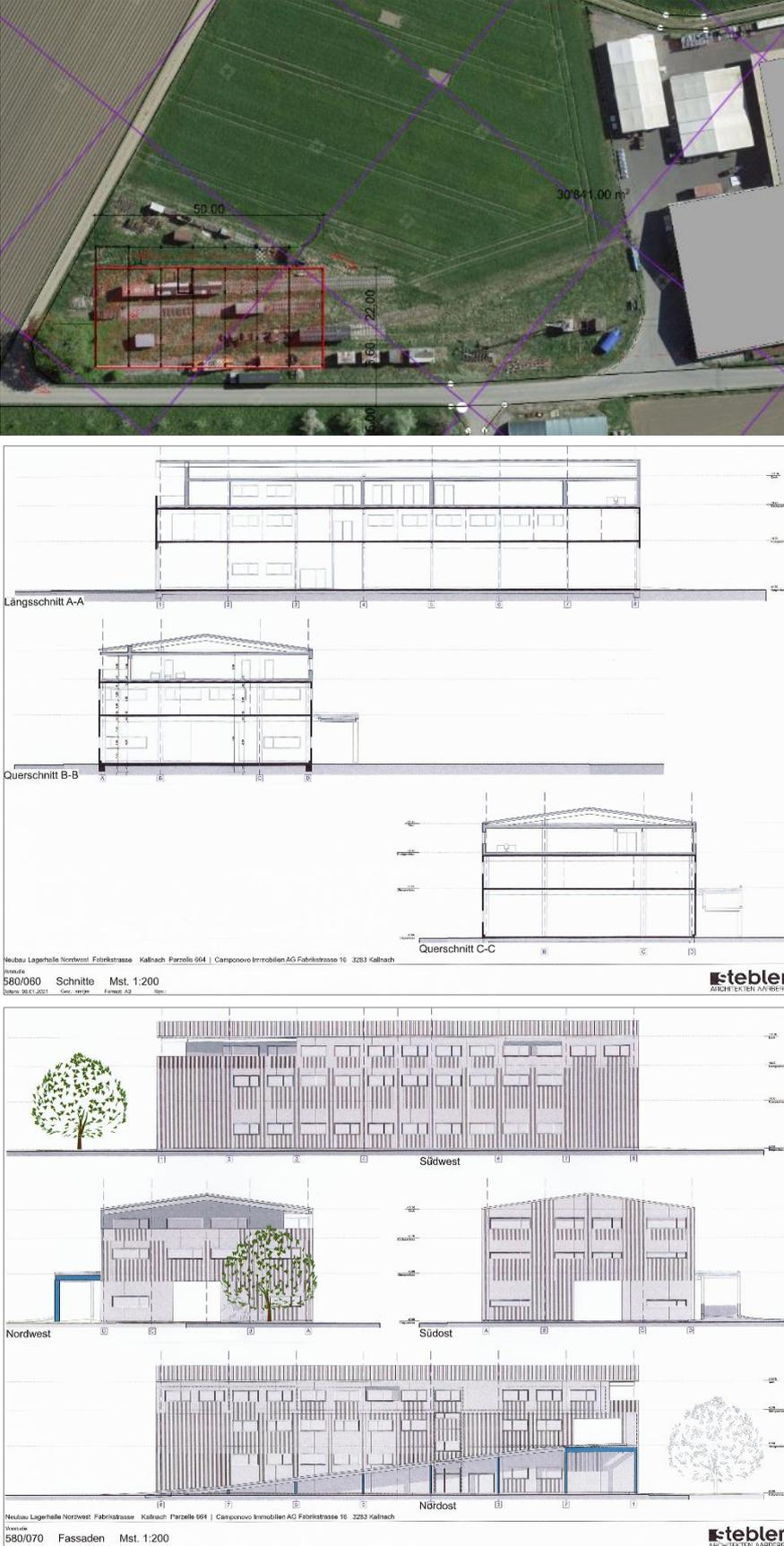
Insgesamt hält die Gemeinde Kallnach fest, dass die Beurteilung der OLK weder landschaftlich (siehe übergeordnete Festlegungen im RGSK) noch ortsbaulich (siehe Schutz von Objekten im Bauinventar und Ortsbildschutzperimeter) nachvollzogen werden kann. Es wird erwartet, dass die Grundeigentümer die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen weiterhin zonenkonform nutzen können. Die erforderliche raumplanerische Interessenabwägung erfolgt in Kap. 7.5.4.

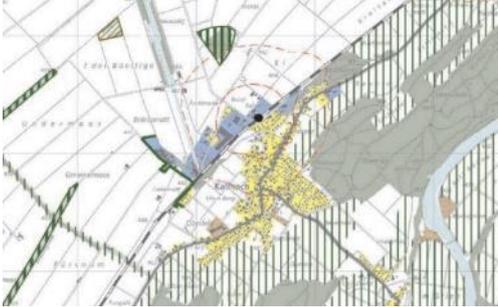
### 7.5.4 Raumplanerische Interessenabwägung

#### Parzelle Nr. 664

Thema	Erläuterungen
<b>Bestimmen des unüberbauten Bereich der Parzelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbaute Bereiche (auch befestigte Flächen, ohne Hochbauten) können nicht ausgezont werden:</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>blau markiert: überbaut bzw. zonenkonform genutzt</li> <li>▪ Die ehemaligen Rangierflächen sind befestigt. Sie umfassen (überwachsene) Schotterflächen und Gleisanlagen. Es sind verschiedene Gleisfahrzeuge abgestellt. Ein Bereich gegen die Gewerbebauten hin wird als Lagerfläche genutzt. → Die Bauzonenreserven im AGR-Tool müssen angepasst werden.</li> </ul>
<b>Künftiger Nutzungsbedarf des unüberbauten Bereichs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzonung der Parzelle Nr. 664 erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005.</li> <li>▪ Im Grundsatz sind folgende baulichen Vorhaben vorgesehen (siehe Abb. unten): <ul style="list-style-type: none"> <li>A Betriebserweiterung Giesserei Ed. Mezger AG (Parzelle Nr. 178)</li> <li>B Neue Lagerhalle Camponovo AG (Parzelle Nr. 664)</li> <li>C Neues Produktionsgebäude Camponovo AG (Parzelle Nr. 664)</li> </ul> </li> </ul> 

Thema	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="color: #A52A2A;">■</span> 2019 plante die Ed. Mezger AG für eine (untergeordnete) Betriebserweiterung von lokaler Bedeutung eine Auszonung eines Teils des unüberbauten Bereichs auf Parzelle Nr. 664 mit einer flächengleichen Einzonung einer Arbeitszone auf Parzelle Nr. 178 (Fruchtfolgeflechte); siehe Fläche A in der Abb. oben. Das Vorhaben wurde aufgrund der hohen Kosten für die geforderten Bodenuntersuchungen zwischenzeitlich sistiert. Die Grundeigentümerschaft (Camponovo AG) hat es inzwischen aber wieder aufgenommen und wird die Abklärungen im Zusammenhang mit einer Arbeitszonenbewirtschaftung und der Beanspruchung von Fruchtfolgeflechten im Nachgang zur laufenden OPR vornehmen. Damit ist gewährleistet, dass die OPR ohne zeitliche Verzögerung weitergeführt und der raumplanerische Interessenabwägung der Aus- und Einzonung (inkl. Abklärung Fruchtfolgeflechten, gestalterische Fragen, etc.) genügend Zeit eingeräumt werden kann.         </li> </ul> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="color: #A52A2A;">■</span> Für das Vorhaben B (neue Lagerhalle der Camponovo AG auf Parzelle Nr. 664) besteht ein Vorprojekt. Der Bau soll auf der rechtskräftig eingezonten Fläche demnächst realisiert werden:         </li> </ul>

Thema	Erläuterungen
	 <p>Neubau Lagerhalle Nordwest Fabrikstrasse Kallnach Parzelle 694   Camponovo Immobilien AG Fabrikstrasse 16 3283 Kallnach</p> <p>580/060 Schnitte Mst. 1:200</p> <p>tebler ARCHITECTEN ANGEHEBEN</p> <p>Neubau Lagerhalle Nordwest Fabrikstrasse Kallnach Parzelle 694   Camponovo Immobilien AG Fabrikstrasse 16 3283 Kallnach</p> <p>580/070 Fassaden Mst. 1:200</p> <p>tebler ARCHITECTEN ANGEHEBEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Vorhaben C (Neues Produktionsgebäude Camponovo AG) wird nach Massgabe der Betriebsentwicklung weiterverfolgt und dient als strategische Reserve der Camponovo AG (also nicht für die Giesserei).</li> </ul>

Thema	Erläuterungen
<b>Festlegungen RGSK 2016 / 2021</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im RGSK 2016 und im Erarbeitung stehenden RGSK 2021 werden u.a. Siedlungsbegrenzungslinien von überörtlicher Bedeutung sowie Landschaftsschutzgebiete festgelegt:</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ «Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung: «Die örtliche Siedlungsentwicklung berücksichtigt die übergeordneten Landschaftsräume und weist gegenüber der offenen Landschaft in Verlauf und Form gut gestaltete Siedlungsänder auf. <i>Massnahme:</i> Gegenüber den in der Übersichtskarte bezeichneten Siedlungsbegrenzungslinien von übergeordneter Bedeutung ist der bestehende Siedlungsrand in seiner Lage und in seinem Verlauf zu erhalten. Eine Ausdehnung des Baugebietes wird ausgeschlossen.» Die Gemeinde Kallnach berücksichtigt diese Massnahme in ihrer Ortsplanung. Eine bauliche Entwicklung innerhalb der rechtmässig ausgeschiedenen Bauzonen und auf der Parzelle Nr. 178 ist daher grundsätzlich möglich. Weiter hat die Region seeland.biel/bienne in ihrem Fachbericht vom 26. März 2020 (erstellt im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) darauf hingewiesen, dass die Siedlungsbegrenzungslinien von überörtlicher Bedeutung im Inventarplan ergänzt werden sollte. Das AGR hat dies im Vorprüfungsbericht vom 23.06.2020 als materiellen Genehmigungsvorbehalt übernommen und eine Ergänzung des Zonenplans Siedlung Kallnach (also nicht des Inventarplans) gefordert. Die Gemeinde Kallnach ist bereit, die Siedlungsbegrenzungslinien im Zonenplan als Hinweis aufzunehmen.</li> <li>▪ Landschaftsschutzgebiete / Landwirtschaftsgebiete: «Die für die Gliederung und das Gesamtbild der Region wichtigen Landschaftsräume werden in ihrer natürlichen Vielfalt und ihrer räumlichen Integrität erhalten und verstärkt. <i>Umsetzung:</i> 1. Die in der Übersichtskarte bezeichneten Landschaftsschutzgebiete A umfassen jene Bereiche, welchen aufgrund ihres ökologischen, landschaftlichen oder soziokulturellen Wertes besonderer Schutz zukommt. ... 2. In den Landschaftsschutzgebieten B sorgen die Gemeinden grundsätzlich für den Verzicht auf Vorkehren, welche störende Immissionen oder Verkehrsbewegungen zur Folge haben, sowie wesentliche Terrainveränderungen und Beeinträchtigungen von Lebensräumen. ... Übergeordnete Schutzbestimmungen (BLN-Gebiete, kantonale Naturschutzgebiete, Gewässerschutzgebiete usw.) bleiben vorbehalten. ...» Die Gemeinde Kallnach setzt die regionalen Vorgaben im Rahmen der OPR stufengerecht um. Wie der Ausschnitt aus der Richtplankarte RGSK 2021 zeigt, sind um die Arbeitszonen von Kallnach keine Landschaftsschutzgebiete vorgesehen.</li> </ul>
<b>Fruchtfolgeflächen / Kulturland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Parzelle Nr. 664 betrifft weder Fruchtfolgeflächen noch Kulturland.</li> <li>▪ Für die Parzelle Nr. 178 erfolgt nachgelagert zur OPR eine Interessenabwägung im Zusammenhang mit der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen.</li> </ul>

Thema	Erläuterungen
<b>Alternativen / Standortnachweis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die unüberbaute Fläche auf Parzelle Nr. 664 bleibt für eine Ergänzung der Betriebsbauten und für eine Betriebserweiterung der Camponovo AG reserviert. Daher kommt nur ein Standort angrenzend an die bestehenden Betriebsgebäude in Frage. Die Prüfung weiterer Standortalternativen entfällt daher.</li> <li>▪ Die Standortalternativenüberprüfung für die Parzelle Nr. 178, vorgesehen für die Betriebserweiterung der Ed. Mezger AG, erfolgt zeitlich nachgelagert zur OPR im Rahmen einer Arbeitszonenbewirtschaftung.</li> </ul>
<b>Sicherstellung der Verfügbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Camponovo AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 664.</li> <li>▪ Die für die Betriebserweiterung der Ed. Mezger AG vorgesehene Parzelle Nr. 176 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kallnach.</li> <li>▪ Die Verfügbarkeit ist damit grundsätzlich sichergestellt.</li> </ul>
<b>Optimale Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zur Sicherstellung einer optimalen Nutzung wird für die Parzelle Nr. 664 im BauR eine Überbauungsziffer ÜZ festgelegt.</li> <li>▪ Für Kallnach wäre die ÜZ gemäss kantonaler Praxis 0.5. Bei der Festlegung für den konkreten Fall wird aber Rücksicht auf die Lage im ISOS-Gebiet genommen. Daher wird der Wert auf 0.4 reduziert</li> </ul>
<b>Erschliessung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Parzelle Nr. 664 ist bestens erschlossen und kann sofort überbaut werden.</li> </ul>
<b>öV-Erschliessungsgüteklasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ F</li> </ul>
<b>Naturgefahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht betroffen</li> </ul>
<b>Störfallvorsorge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konsultationsbereich «Erdgashochdruckleitung» (siehe Kap. 7.3.1)</li> <li>▪ Im Rahmen der OPR werden keine Zonenplanänderungen, die im Konsultationsbereich liegen, vorgenommen. Die Interessenabwägung erfolgt zeitlich nachgelagert im Rahmen einer Arbeitszonenbewirtschaftung.</li> </ul>
<b>Gewässerraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht betroffen</li> </ul>
<b>Atlasten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Betriebsstandort</li> <li>▪ Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen sind die nötigen Abklärungen im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem AWA durchzuführen.</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Betriebsstandort der Giesserei wurde ursprünglich bewusst weit weg vom Dorf gewählt (Begrenzung von Immissionen). Die historisch bedingte Lage abseits des Dorfes kann deshalb nicht als «raumplanerischer Fehler» mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes beurteilt werden.</li> <li>▪ Die bauliche Struktur wurde im Verlauf der letzten Jahrzehnte mehrfach angepasst (Betriebserweiterungen in Schritten, in den unten aufgeführten Bildern von links nach rechts):</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p style="margin-left: 20px;">Siehe auch Fotodokumentation im Anhang 1 mit der aktuellen Situation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die baulichen Erweiterungen führten bisher nie zu nicht behebbaren Beanstandungen der kantonalen Fachstellen, d.h. alle Baugesuche konnten umgesetzt werden. Die kantonale Kritik ist nur schon daher nicht gerechtfertigt, weil alle zuständigen (kantonalen) Behörden rechtskonform einbezogen und alle Bauvorhaben gemäss rechtskräftigen Baubewilligungen umgesetzt wurden.</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">Mit der geplanten Betriebserweiterung (A) und den Überbauungen (B und C) wird die bauliche Entwicklung abgeschlossen. Eine künftige Bauzonenerweiterung ist – abgesehen von der geplanten Einzonung auf Parzelle Nr. 176 (mit kompensatorischer Auszonung auf Parzelle Nr. 664) – nicht vorgesehen.</p>

Thema	Erläuterungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überdies liegt die Parzelle Nr. 664 nicht innerhalb des Perimeters der Baugruppe.</li> </ul>
ISOS-Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Grundeigentümer und die Gemeinde sind bereit, den Ortsbildschutzperimeter auf die gesamte Parzelle Nr. 664 auszudehnen.</li> <li>▪ Die geplanten baulichen Tätigkeiten (inkl. Betriebserweiterung der Ed. Mezger AG) bilden den Abschluss der Siedlungsentwicklung.</li> <li>▪ Das ISOS-Ziel für die Umgebungsrichtung umfasst folgende Punkte: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche</li> <li>– Bewahrung der für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten</li> <li>– Beseitigung von störenden Veränderungen</li> </ul> </li> <li>▪ Es erfolgt keine Vergrösserung der Bauzonenfläche. Die bestehende Bauzone wird zonenkonform genutzt. Die Einzonung der Parzelle Nr. 664 war nie als Freifläche («Grünzone») vorgesehen.</li> <li>▪ Es besteht keine erhaltenswerte «wesentliche Vegetation».</li> <li>▪ Die Altbauten sind im Bauinventar eingetragen und werden nicht tangiert.</li> <li>▪ Die in den letzten Jahrzehnten erfolgten baulichen Erweiterungen sind funktionaler Art und für den Betrieb der beiden Firmen (Camponovo AG und Ed. Mezger AG) notwendig. Eine Beseitigung bzw. Verhinderung von Neubauten würde den Weiterbetrieb der beiden Firmen verunmöglichen und zahlreiche Arbeitsplätze vernichten.</li> </ul>
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Der Anspruch auf die zonenkonforme Nutzung der rechtmässig ausgeschiedenen Bauzone auf der Parzelle Nr. 664 wird durch die Gemeinde bestätigt. Die Bauzone bleibt in der vorliegenden Form bestehen.</b></li> <li>▪ <b>Eine Erweiterung auf Parzelle Nr. 178 im Rahmen einer Arbeitszonenbewirtschaftung bleibt vorbehalten.</b></li> <li>▪ <b>Der Ortsbildschutzperimeter wird auf die gesamte Parzelle Nr. 664 und auf einen Teil der Parzelle Nr. 178 ausgeweitet.</b></li> </ul>

Tab. 20 Raumplanerische Interessenabwägung Parzelle Nr. 664

## Parzelle Nr. 13

Thema	Erläuterungen
Bestimmen des unüberbauten Bereich der Parzelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überbaute Bereiche (auch befestigte Flächen, ohne Hochbauten) können nicht ausgezont werden:</li> </ul>  <p>blau markiert: überbaut bzw. zonenkonform genutzt:  A Parkplatz (inkl. kürzlicher Erweiterung)  B Übungsgelände BKW (Freileitungsmasten)  → Die Bauzonenreserven im AGR-Tool müssen angepasst werden.</p>
Aktueller und künftiger Nutzungsbedarf der unüberbauten Bereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der aktuelle und künftige Nutzungsbedarf der unüberbauten Bereiche ②, ③ und ④ wurde durch die BKW mit Schreiben vom 21.12.2020 dokumentiert (Anhang 2)</li> <li>▪ Grundsätzlich sind diese Flächen für eine allfällige Betriebserweiterung BKW reserviert. Allfällige Erweiterungen sollen auf den heute eingezonten Flächen im Perimeter des heutigen Betriebs- und Kraftwerksareals realisiert werden, weshalb die heutige Ausdehnung der Bauzone für alle drei Teilflächen beizubehalten ist.</li> <li>▪ Teilfläche ②: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nutzung als Parkplatz (vor kurzem erstellt) BKW Schulungszentrum</li> <li>– Parkplatzerweiterung aufgrund des Wachstums des Schulungsbetriebes muss auch in Zukunft möglich sein</li> <li>– Weitere Bereiche werden betrieblich als Lagerfläche genutzt.</li> </ul> </li> <li>▪ Teilfläche ③: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Unterkunftspavillon BKW Schulungszentrum (erstellt 2019)</li> <li>– Erweiterung Unterkunftspavillon (aufgrund Wachstum Schulungszentrum) wahrscheinlich (in nördlicher Richtung)</li> </ul> </li> <li>▪ Teilfläche ④: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ersatzfläche für die Erneuerung der bestehenden Unterstation betrieblich notwendig (Parallelbetrieb alte und neue Anlage)</li> </ul> </li> </ul>
Festlegungen RGSK 2016 / 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siehe Erläuterungen zu Parzelle Nr. 664 (oben)</li> </ul>

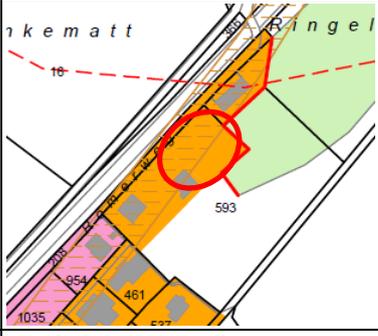
Thema	Erläuterungen
Fruchtfolgeflächen / Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parzelle Nr. 13 betrifft weder Fruchtfolgeflächen noch Kulturland.</li> </ul>
Alternativen / Standortnachweis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Flächen bleiben reserviert für eine Betriebserweiterung der BKW. Daher kommt nur ein Standort im nahen Umkreis des bestehenden Betriebsgebäudes in Frage.</li> </ul>
Sicherstellung der Verfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die BKW ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 13.</li> <li>Die Verfügbarkeit ist damit sichergestellt.</li> </ul>
Optimale Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Sicherstellung einer optimalen Nutzung wird für die Parzelle Nr. 13 im BauR eine Überbauungsziffer ÜZ festgelegt.</li> <li>Für Kallnach wäre die ÜZ gemäss kantonaler Praxis 0.5. Bei der Festlegung für den konkreten Fall wird aber Rücksicht auf die Lage im ISOS-Gebiet genommen. Daher wird der Wert auf 0.4 reduziert</li> </ul>
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parzelle Nr. 13 ist bestens erschlossen und kann sofort überbaut werden.</li> </ul>
öV-Erschliessungsgüteklasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>② und ③: F</li> <li>④: E</li> </ul>
Naturgefahren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>
Störfallvorsorge	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konsultationsbereich «Erdgashochdruckleitung» (siehe Kap. 7.3.1)</li> <li>Im Rahmen der OPR werden keine Zonenplanänderungen, die im Konsultationsbereich liegen, vorgenommen.</li> </ul>
Gewässerraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>② und ③: nicht betroffen</li> <li>④: westlicher Bereich liegt im Gewässerraum des Unterwasserkanals</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es handelt sich um eine «Industrie- und Energieproduktionslandschaft». D.h. die natürliche Landschaft wurde durch die Bauten und Anlagen der 1. und 2. Juragewässerkorrektion überprägt.</li> <li>Die Bauzonen schliessen im Nordosten an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kallnach an (mit weiteren Gewerbetrieben).</li> <li>Die bauliche Entwicklung erfolgt innerhalb der Dämme des Unterwasserkanals.</li> <li>Die Lage ist geschützt (Hecken, kleine Waldflächen), d.h. ausserhalb der Sichtbeziehungen ins und aus dem Grossen Moos.</li> <li>Siehe Fotodokumentation im Anhang 3</li> </ul>
ISOS-Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parzelle Nr. 13 liegt innerhalb des Ortsbildschutzperimeters.</li> <li>Die geplanten baulichen Tätigkeiten (Nutzung der bestehenden Reserven) bilden den Abschluss der Siedlungsentwicklung.</li> <li>Das ISOS-Ziel für die Umgebungsrichtung umfasst folgende Punkte: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche</li> <li>– Bewahrung der für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten</li> <li>– Beseitigung von störenden Veränderungen</li> </ul> </li> <li>Es erfolgt keine Ausdehnung der Bauzonenfläche. Die bestehende Bauzone wird zonenkonform genutzt. Die Einzonung der Parzelle Nr. 13 war nie als Freifläche («Grünzone») vorgesehen.</li> <li>Es wird keine erhaltenswerte «wesentliche Vegetation» tangiert.</li> <li>Die Altbauten sind im Bauinventar eingetragen und werden nicht tangiert.</li> <li>Die in den letzten Jahrzehnten erfolgten baulichen Erweiterungen sind funktionaler Art und für den Betrieb der BKW notwendig (insb. neue Unterkunft, Parkplätze und Gelände für die Ausbildung). Eine Beseitigung bzw. Verhinderung von Neubauten würden den Zweck der bestehenden Nutzung gefährden.</li> </ul>
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Der Anspruch auf die zonenkonforme Nutzung der rechtmässig ausgeschiedenen Bauzone auf der Parzelle Nr. 13 wird durch die Gemeinde bestätigt. Die Bauzone bleibt in der vorliegenden Form bestehen.</b></li> </ul>

Tab. 21 Raumplanerische Interessenabwägung Parzelle Nr. 13

## 7.6 Geprüfte, aber nicht weiterverfolgte Änderungen an den Zonenplänen

Folgende Änderungen an den Zonenplänen wurden geprüft, aber nach der Mitwirkung oder der Vorprüfung verworfen:

### 7.6.1 Geprüfte Einzonungen einer unüberbauten Fläche

Parzelle Nr.	Zonenart geplant	Lokalisierung	Ergebnis Mitwirkung/Vorprüfung AGR
593	Wohnzone 2		Im Rahmen der Mitwirkung hat die Grundeigentümerschaft gebeten, die Einzonung nicht vorzunehmen.
259	Wohn- und Gewerbezone 2		Ergebnis Vorprüfung: Die Auszonungen generieren keinen neuen Wohnbaulandbedarf, welcher für die Kompensation der Einzonung auf der Parzelle 259 zur Verfügung stehen würde.

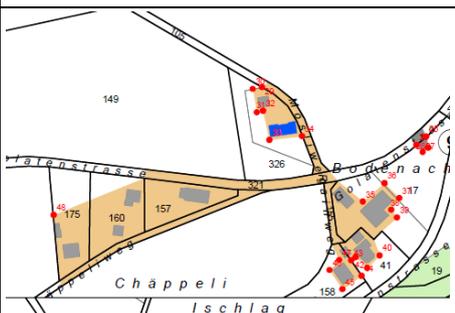
Tab. 22 Geprüfte Einzonung einer unüberbauten Fläche

### 7.6.2 Geprüfte Ausscheidung einer neuen Weilerzone im Gebiet «Bodenacher» in Niederried

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde überprüft, inwiefern der Weiler Bodenacher entlang der Golatenstrasse einer Weilerzone zugeführt werden kann. Die Voraussetzungen an eine Weilerzone sind in einer Arbeitshilfe des Kantons definiert. Die wichtigsten räumlichen Bedingungen sind:

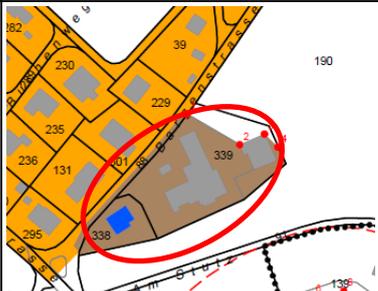
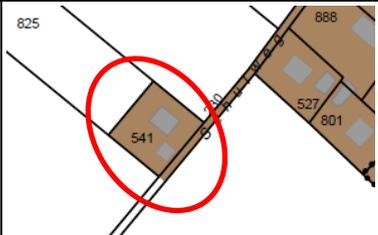
- Traditioneller Siedlungsansatz
- mindestens fünf ganzjährig bewohnte, nichtlandwirtschaftliche Gebäude
- Erschliessung ist weitgehend vorhanden
- Maximale Distanz zwischen den Gebäuden von 30 m
- Zäsur zur nächstgelegenen Bauzone von einigen 100 m

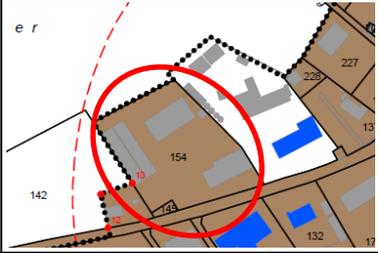
Parz. Nr.	Lokalisierung	Ergebnis Vorprüfung AGR
Teilparzellen Nrn. 175, 160, 326, 158, 41 und 17 sowie Parzelle Nr. 157	Bodenacher	Die Rufdistanz von 30 Metern ist aber nicht überall eingehalten. Zwischen den Gebäuden auf den Parzellen 326, 157 und 17 ist der Abstand zu gross. Der Abstand zur nächsten Bauzone ist mit gut 400 Metern grundsätzlich eingehalten. Die weiteren Gebäude entlang dem Bodenacker bilden jedoch eine räumliche Verbindung zum Ortskern von Golaten. Zudem muss auf den Parzellen 157, 160 und 175 die Abgrenzung der Weilerzone enger um die Gebäude gefasst werden.

Parz. Nr.	Lokalisierung	Ergebnis Vorprüfung AGR
		<p>Da nicht alle Voraussetzungen für die Ausscheidung einer Weilerzone erfüllt sind, ist auf die Ausscheidung einer Weilerzone «Bodenacher» zu verzichten.</p>

Tab. 23 Geprüfte Weilerzone «Bodenacher»

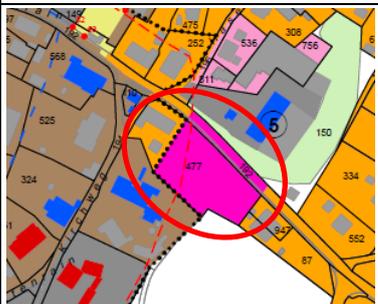
### 7.6.3 Geprüfte Einzonung von weitgehend überbauten Gebieten

Parzelle Nr.	Zonenart geplant	Lokalisierung	Ergebnis Mitwirkung/Vorprüfung AGR
8	Wohnzone 2		<p>Im Rahmen der Mitwirkung hat die Grundeigentümerschaft gebeten, die Einzonung nicht vorzunehmen.</p>
338, 339 Niederried	Dorfzone 2		<p>Im Rahmen der Mitwirkung hat die Grundeigentümerschaft gebeten, die Einzonung nicht vorzunehmen.</p>
672	Dorfzone 2		<p>Die Einzonung umfasst eine unüberbaute Fläche von rund 900 m<sup>2</sup>. Da bei einer Verkleinerung auf den kleinen Grenzabstand eine inselartige Bauzone entstehen würde, kann die Einzonung wie geplant erfolgen. Die unüberbaute Fläche muss aber als solche erfasst werden. Da kein Wohnbaulandbedarf besteht, verzichtet die Gemeinde auf eine Einzonung.</p>
541	Dorfzone 2		<p>Mit der Einzonung der Parzelle 541 wird eine rechtswidrige Kleinbauzone geschaffen. Auf die Einzonung der Parzelle 541 ist zu verzichten.</p>

Parzelle Nr.	Zonenart geplant	Lokalisierung	Ergebnis Mitwirkung/Vorprüfung AGR
154 145	Dorfzone 2		Die geplante Einzonung auf den Parzellen 154, 145 und 142 (Niederried) betrifft einige landwirtschaftliche Nebenbauten. Auf die Einzonung ist zu verzichten.

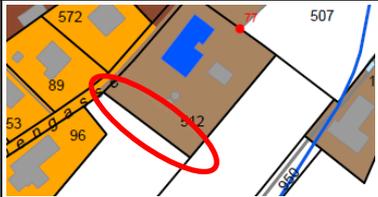
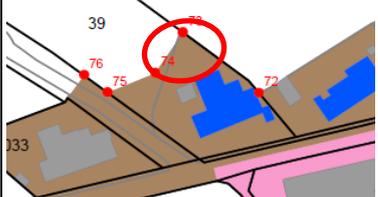
Tab. 24 Geprüfte Einzonungen von weitgehend überbauten Gebieten

#### 7.6.4 Streichelzoo «Johns Kleine Farm»

Parzelle Nr.	Zone künftig	Lokalisierung	Ergebnis Mitwirkung
477	Spezialzone Streichelzoo «Johns Kleine Farm»		Aufgrund einiger Mitwirkungseingaben (siehe Bericht) wurde auf die Einzonung verzichtet.

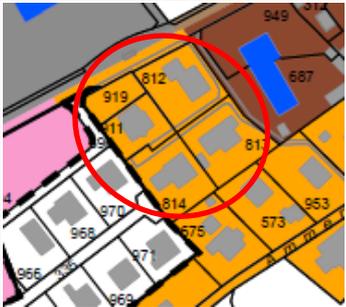
Tab. 25 Geprüfte Einzonung des Streichelzoos

#### 7.6.5 Geprüfte kleinere Zonenplanänderungen

Parzelle Nr.	Zonenart geplant	Lokalisierung	Ergebnis Vorprüfung AGR
512	Dorfzone 2		Der südwestliche Teil der Parzelle 512 ist nicht überbaut und kann somit nicht als weitgehend überbautes Gebiet eingezont werden.
39	Dorfzone 2		Die Teilfläche der Parzelle 39 ist gemäss Luftbild nicht überbaut (lediglich gekiest). Auf eine Einzonung zu verzichten.
248 Golaten	Dorfzone 2		Einzonung wurde aufgrund einer Mitwirkungseingabe (mit einem Hinweis auf einen Fehler der in der letzten OPR begangen wurde) vorgenommen. Das Gebiet war jedoch nie als Bauzone in einem rechtskräftigem Zonenplan, weswegen die Einzonung wiederum gestrichen werden muss.

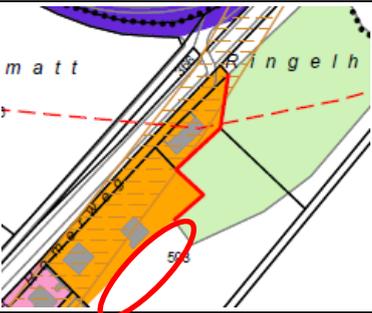
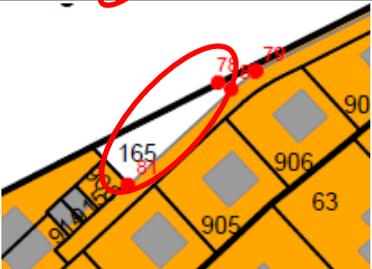
Tab. 26 Geprüfte kleinere Zonenplanänderungen

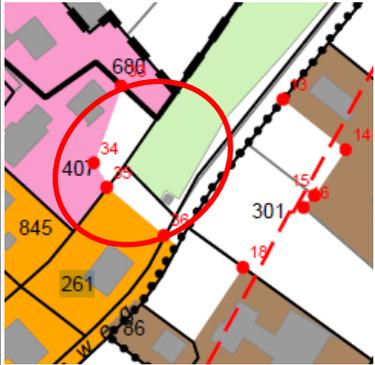
7.6.6 Geprüfte Um- und Aufzonungen

Parzelle Nr.	Zone bisher	Zone künftig	Lokalisierung	Ergebnis Vorprüfung AGR
505, 446, 510, 867, 484, 765, 312, 949, 687, 976, 533	Dorfzone 2	Dorfzone 3		Für einen dreigeschossigen Bau würde die KDP ein qualitätssicherndes Verfahren oder ein ortsbauliches Konzept verlangen. Anstelle eine Aufzonung wird für das ganze Ortsbildschutzgebiet (Kallnach) die Bestimmung aufgenommen, dass in der D2 auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens ein dreigeschossiger Bau möglich ist. Erst im Rahmen dieses Verfahrens kann beurteilt werden, ob eine dreigeschossige Bauweise ortsbildverträglich ist. Als zulässiges Mass würden die festgelegten Masse für die im Norden ausgeschiedene Dorfzone D3 gelten. Daher wird auf eine Aufzonung von der D2 in die D3 verzichtet.
812, 813, 814, 911, 919	Dorfzone 2	Wohnzone 2		Die Parzellen werden aufgrund der SEin in der Dorfzone belassen.

Tab. 27 Geprüfte Um- und Aufzonungen

7.6.7 Geprüfte Auszonungen

Parzelle Nr.	Zone bisher	Lokalisierung	Ergebnis Mitwirkung/Vorprüfung AGR
593	Wohnzone 2		Im Rahmen der Mitwirkung hat die Grundeigentümerschaft gebeten, die Einzonung nicht vorzunehmen.
165	Wohnzone 2		Auf Auszonung wird verzichtet, da die Fläche nicht als Kompensationsfläche gilt.

Parzelle Nr.	Zone bisher	Lokalisierung	Ergebnis Mitwirkung/Vorprüfung AGR
261, 407	Wohnzone 2, Wohn- und Gewerbezone 2		Auf Auszonung wird verzichtet, da die Fläche nicht als Kompensationsfläche gilt.

Tab. 28 Geprüfte Auszonungen

## 8 Zonenpläne Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost

### 8.1 Ausscheidung von Gewässerräumen

Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung verlangt, dass bei sämtlichen Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden wird. Die Änderungen des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Die Bestimmungen sind in der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) konkretisiert. Diese sind auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt worden.

Das GSchG und die GSchV sind grundsätzlich umfassend und abschliessend. Mit der neuen bundesrechtlichen Regelung zum Gewässerraum wurden die kantonalen Festlegungen im Wasserbaugesetz (WBG, 751.11) und im Baugesetz (BauG, 721.0) zum geschützten Uferbereich abgelöst. Das WBG und das BauG sind auf den 1. Januar 2015 angepasst worden.

Für die Festlegung des Gewässerraumes sind die Gemeinden zuständig. Es ist ihre Aufgabe, die Vorschriften zur Ausscheidung des Gewässerraumes in der Ortsplanung zweckmässig umzusetzen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung oder in Überbauungsordnungen grundeigentümergebunden festzulegen. Nach wie vor bildet die sogenannte Schlüsselkurve die Basis zur Ermittlung des Gewässerraumes. Der Gewässerraum bildet an Fliessgewässern einen Korridor. Nach den neuen Bestimmungen muss auch bei stehenden Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden.

Wie bisher sind im Gewässerraum nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig. In dicht überbauten Gebieten können neu für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Gewässerraum darf sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone nur extensiv genutzt werden. Auch im Siedlungsgebiet sind intensive Gartennutzungen mit Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln grundsätzlich untersagt.

Rechtmässig erstellte und genutzte Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV).

Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer des Gewässers sind nur zulässig, soweit dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche erforderlich ist (Art. 41c Abs. 5 GSchV).

#### 8.1.1 Bestimmung der Gewässerraumbreiten

Der Gewässerraum wird nach GSchG bestimmt. Die Ermittlung erfolgt auf der Basis der Breitenvariabilität der betroffenen Fliessgewässer (natürliche Gerinnesohlenbreiten). Die Breite des Gewässerraums orientiert sich an der etablierten Schlüsselkurve gemäss Leitbild Fliessgewässer. In wichtigen Schutzgebieten kommt dabei die Biodiversitätskurve zum Einsatz, ausserhalb von Schutzgebieten die Hochwasserschutzkurve.

##### Natürliche Gerinnesohlenbreiten

Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit vom Zustand (Ökomorphologie) des betrachteten Fliessgewässers ermittelt. Massgebend für die Festlegung eines ausreichenden Gewässerraumes ist die *natürliche* Gerinnesohlenbreite (nGSB). Die *effektive* Gerinnesohlenbreite (eGSB) beeinträchtigter oder kanalisierter Gerinne wird mit einem Korrekturfaktor gemäss Tab. 29 und Abb. 20 multipliziert.

	Breitenvariabilität (Ökomorphologie)	Faktor
	Klasse 1: grosse Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ natürliche, naturnahe Bäche und Flüsse</li> <li>▪ unverbaute Gewässer mit wechselnder, dynamischer Sohlenbreite</li> </ul>	x 1
	Klasse 2: eingeschränkte Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wenig beeinträchtigte Bäche und Flüsse</li> <li>▪ teilweise begradigte Ufer mit kleinen Ausbuchtungen, punktuell verbaut, schmale Streifen mit Ufervegetation vorhanden</li> </ul>	x 1.5
	Klassen 3 und 4: fehlende Breitenvariabilität <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stark beeinträchtigte naturfremde bis künstliche Bäche und Flüsse (Klasse 3)</li> <li>▪ begradigte bis vollständig verbaute Gerinne (Klasse 4)</li> </ul>	x 2

Tab. 29 Korrekturfaktoren für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite



effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) = 1.5 m

Breitenvariabilität = Faktor 2 (Klasse 4)

$$1.5 \text{ m} \times 2 = 3 \text{ m}$$

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) = 3 m

Abb. 20 Beispiel einer Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite

### Schutzgebiete

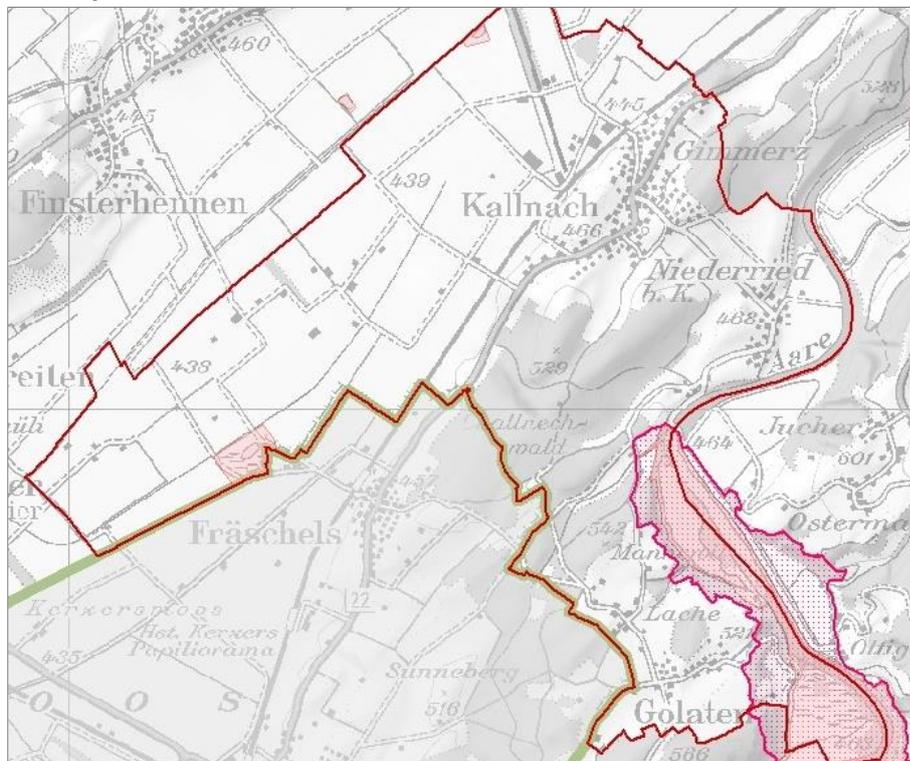


Abb. 21 Schutzobjekte in der Gemeinde Kallnach

Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Die Gemeinde Kallnach umfasst verschiedene nationale und kantonale Schutzgebiete (siehe Inventarplan und Zonenpläne Landschaft West und Ost), so u.a.:

- BLN-Gebiet Nr. 1316 Stausee Niederried
- Kantonales Naturschutzgebiet Nr. 53 Fräschels-Weiher
- Kantonales Naturschutzgebiet Nr. 56 Niederried-Oltigenmatt
- Kantonales Naturschutzgebiet Nr. 107 Büeltigen Weiher

Das BLN-Gebiet sowie die kantonalen Naturschutzgebiete Nr. 53, 56 und 107 werden durch Fließgewässer tangiert. Im BLN-Gebiet und in allen kantonalen Naturschutzgebieten wird das gesamte geschützte Gebiet als Gewässerraum ausgeschieden. Aufgrund der grosszügigen Ausscheidung des Gewässerraums braucht es keine Berechnung anhand der Formel der Biodiversitätskurve.

### Gewässerraumbreiten nach Hochwasserkurve

Die minimale Breite des Gewässerraums beträgt für Fließgewässer bis 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite insgesamt 11 Meter. Für Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 bis 15 m beträgt der Gewässerraum die 2.5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 Meter.

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite	
kleiner 2 m	11 m	
2 m bis 15 m	$2.5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$	
grösser als 15 m (grosse Flüsse)	eGSB + 30 m mindestens 45 m	
eingedolte Gewässer in der Bauzone	11 m	

Tab. 30 Berechnung der Gewässerraumbreite gemäss Hochwasserkurve

In Absprache mit dem Oberingenieurkreis III des Tiefbauamts wurden in den übrigen Gebieten der Gemeinde Kallnach folgende Gewässerraumbreiten festgelegt:

Gewässer	eGSB	Faktor	nGSB	Gewässerraum
Unterwasserkanal	30 m	–	–	<b>Die gesamte Parzelle des Gewässers wird als Gewässerraum ausgeschieden (ausgenommen innerhalb der Bauzone, dort beträgt der Gewässerraum 60 m).</b> Dies wurde aufgrund der Rückmeldung vom OIK III im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten gemacht: «Der Gewässerraum hat den ganzen Gewässerbereich inkl. Vorland und Hochwasserschutzdämme zu umfassen. Anlehnend an die OP-Revision Walperswil ist die ganze Gewässerparzelle als Gewässerraum auszuscheiden. Im Bereich der Kraftwerkzentrale ist der Gewässerraum sinngemäss anzupassen.»
Hauptkanal/Ussekanal	6 m	1.5	9.0 m	<b>30 m</b>
Brästegrabe	2–4 m	1.5	4.5 m	<b>18 m</b>
Übrige Gewässer	0–2 m	1–2	0–2 m	<b>11 m</b>

Aare	<p>Die Aare ist ein Gewässer mit erhöhtem Koordinationsbedarf. Für den Gewässerraum gilt ein Mindestmass von 15 m ab der Mittelwasserlinie. Dieses Minimalmass muss aus Gründen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung oder weiterer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes in der Gemeinde Kallnach nicht erhöht werden.</p> <p>Hingegen wird mit einer Baulinie ein Bauverbotsstreifen von 30 m ab Mittelwasserlinie (sogenanntes Freihaltegebiet) festgelegt. Damit soll der nötige Raum auch im Fall von Ufererosionen gesichert werden. Im Bereich zwischen Gewässerraum und Baulinie besteht ein Bauverbot, aber keine Bewirtschaftungseinschränkung.</p> <p>Im Freihaltegebiet gelten folgende Bestimmungen:</p> <p><i>a. Die Erstellung von Hochbauten und Infrastrukturanlagen ist untersagt.</i></p> <p><i>b. Davon ausgenommen sind sämtliche Anlagen, welche im Rahmen eines Wasserbauplans nach Art. 21 ff Wasserbaugesetz (WBG) bewilligt werden.</i></p> <p><i>c. Für bestehende Gebäude und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Baugesetz (BauG).</i></p> <p><i>d. Als bauliche Massnahmen sind weiter zugelassen: – Die Einrichtung von Freiflächen und Rastplätzen gem. SFG – Unbefestigte Uferwege, oder Uferwege nach SFG – Land- und forstwirtschaftliche Erschliessungswege – Einrichtungen zur Bodenent- und -bewässerung.</i></p>
------	---

Tab. 31 Gewässerräume in der Gemeinde Kallnach

### 8.1.2 Verzicht auf Gewässerraumauscheidung

Gemäss Bundesrecht (Art. 41a Abs. 5 GSchV) kann – sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – bei eingedolten Fliessgewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden. Überwiegende Interessen, die eine Festlegung erfordern, sind namentlich Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekte, Zugänglichkeiten für den baulichen Unterhalt, Interessen des Naturschutzes oder Vernetzungsvorhaben. Der Verzicht ist möglich, da im Gegensatz zum Baugebiet der Verlauf eingedolter Gewässer ausserhalb der Siedlung oft nicht im Detail bekannt ist. Die Festlegung eines verbindlichen Gewässerraums wäre dementsprechend enorm aufwändig. Zudem würde ein revitalisiertes Gewässer anschliessend in der Regel einen neuen Verlauf ausweisen. Aus diesen Gründen kann in der Landwirtschaftszone in der Regel auf eine Ausscheidung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern verzichtet werden. Überall dort, wo der Gewässerraum in der Landwirtschaftszone nicht ausgeschieden worden ist, ist dieser somit nicht im Detail bekannt.

Nach Bundesrecht kann neben den eingedolten Gewässern in der Landwirtschaftszone auch bei weiteren Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden:

- Gewässer im Wald und im Sömmerungsgebiet
- Künstlich angelegte Gewässer (z. B. Be- und Entwässerungskanäle, Teiche)
- Stehende Gewässer mit einer Fläche von weniger als 0.5 ha

Nichtsdestotrotz sind beim Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums die übergeordneten Vorschriften wie ChemRRV, DZV, NHG, Fischereigesetz, WBG usw. einzuhalten.

In gewissen Fällen ist die Gewässerraumbreite jedoch auch zu erhöhen, beispielsweise aus Gründen des Hochwasserschutzes, in Schutzgebieten (siehe oben) oder bei grösseren Gewässern (bspw. Aare).

Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung der Gewässerräume für eingedolte Abschnitte ausserhalb der Siedlung (solange sie nicht entlang von Gebäuden, anderen Infrastrukturen oder Strassen verlaufen oder falls Zerstückelungen daraus resultieren) und für sämtliche Gewässer im Wald.

#### Darstellung des Gewässerraums

Die Gewässerräume sind in den Zonenplänen Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost als punktierte Überlagerung dargestellt und vermasst. Im Baureglement werden die Details zu den Gewässerräumen geregelt. Grundsätzlich wird der Musterartikel des Kantons übernommen. Diese

neuen Festlegungen gehen den Festlegungen in bestehenden Planungen (Überbauungsordnungen und Uferschutzplanungen) vor (Lex-posterior-Grundsatz). Eine Anpassung der bestehenden Planungen ist nicht notwendig.

### Bewirtschaftung des Gewässerraums

Grundsätzlich ist im Gewässerraum nur eine extensive Bewirtschaftung zulässig. Der Gewässerraum ist dafür eine beitragsberechtigte Biodiversitätsfläche gemäss Direktzahlungsverordnung. Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Diese Vorgabe gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

In der Agridea Wegleitung «Biodiversitätsförderung auf dem Landwirtschaftsbetrieb» sind die zulässigen Nutzungen (Extensiv genutzte Wiese, Streuefläche, Uferwiese, Extensiv genutzte Weide, Waldweite, Grün- und Streueflächen in Sömmerungsgebieten) im Detail erläutert und die massgebenden Beiträge aufgeführt.

Die Gewässerschutzverordnung sieht zwei Ausnahmemöglichkeiten für die intensive Bewirtschaftung im Gewässerraum vor:

#### Ausnahmemöglichkeit 1 gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV:

Ausgewählte Dauerkulturen sind in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind.

#### Ausnahmemöglichkeit 2 gemäss Art. 41c Abs. 4bis GSchV:

Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnliesen entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach den Absätzen 3 und 4 bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.

### 8.1.3 Lage der eingedolten Gewässer

Gewässer/Lage	Bemerkung
	<p>Der Verlauf des Buttebachs durch das Dorfgebiet ist korrekt. Die Gemeinde überprüfte den Verlauf im Feld.</p> <p>Der Verlauf des Brästegrabens wurde angepasst. Dazu haben die RSW-Ingenieure die Geodaten erhoben.</p>

Tab. 32 Eingedolte Gewässerabschnitte entlang von Gebäuden

#### **8.1.4 Kantonales Gewässerentwicklungskonzept GEKOBÉ 2014**

Der Usserkanal ist abschnittsweise im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept (Objektblatt 351) als Strecke mit mittlerer Priorität zur Revitalisierung aufgeführt. Die möglichen Massnahmen im Rahmen der Umsetzung sind Aufwerten der Sohlstruktur, der Gerinnestruktur sowie der Uferstruktur und die Vernetzung mit dem Umland verbessern.

Weiter ist der Brästegrabe im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept (Objektblatt 352) als Strecke mit mittlerer Priorität zur Revitalisierung aufgeführt. Die möglichen Massnahmen im Rahmen der Umsetzung sind hierbei eine Ausdolung, das Aufwerten der Sohlstruktur, der Gerinnestruktur sowie der Uferstruktur und die Vernetzung mit dem Umland verbessern.

Der Mööslibach ist abschnittsweise im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept (Objektblatt 353) als Strecke mit mittlerer Priorität zur Revitalisierung aufgeführt. Die möglichen Massnahmen im Rahmen der Umsetzung sind die Ausdolung, die Aufweitung des Gerinnes, das Aufwerten der Sohlstruktur, der Gerinnestruktur sowie der Uferstruktur und die Vernetzung mit dem Umland verbessern.

Der Giesse-Kanal ist ebenfalls abschnittsweise im kantonalen Gewässerentwicklungskonzept (Objektblatt 351) als Strecke mit mittlerer Priorität zur Revitalisierung aufgeführt. Die möglichen Massnahmen im Rahmen der Umsetzung sind die Ausdolung, die Aufweitung des Gerinnes, das Aufwerten der Sohlstruktur, der Gerinnestruktur sowie der Uferstruktur und die Vernetzung mit dem Umland verbessern.

Mit der Ausscheidung der Gewässerraumbreite für den Usserkanal, den Brästegraben, den Mööslibach und den Giesse-Kanal wird den Anforderungen des GEKOBÉ 2014 nachgekommen.

#### **8.1.5 Dicht überbaute Gebiete**

Die dicht überbauten Gebiete werden in der Gemeinde Kallnach nicht in den Zonenplänen Gewässerräume und Naturgefahren West und Ost ausgewiesen. Der Sachverhalt kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einzelfall durch die Baupolizeibehörde unter Beizug des AGR (Amtsbericht dicht überbaut) und des Tiefbauamts (Amtsbericht Wasserbaupolizei) geprüft werden.

#### **8.1.6 Uferschutzplan**

Die Uferschutzplanung (Golaten, 1992 und Kallnach, 1998) bleibt weiterhin in Kraft und wird nicht aufgehoben.

## 9 Zonenpläne Landschaft West und Ost

### 9.1.1 Allgemeines

Die Landschaftselemente der alten baurechtlichen Grundordnung wurde in die neuen Zonenpläne Landschaft West und Ost überführt.

Die wichtigsten Natur- und Landschaftswerte der Gemeinde Kallnach sind im Inventarplan aufgeführt. Dieser umfasst die landschaftsrelevanten Grundlagen von Bund, Kanton und Region sowie die kommunalen Objekte. Mit den Zonenplänen Landschaft West und Ost wird eine Auswahl wichtiger Elemente aus dem Inventarplan Landschaft in die baurechtliche Grundordnung aufgenommen und grundeigentümergebunden geschützt.

### 9.1.2 Landschaftsschutzgebiete

Mit der Bezeichnung von Landschaftsschutzgebieten wird das Freihalten von landschaftsästhetisch empfindlichen Lagen vor störender baulicher Nutzung und damit das Bewahren des wertvollen Landschaftsbildes und des Erholungswertes bezweckt. Die normativen Inhalte werden im Baureglement festgelegt (siehe Kap. 10).

Bei der Festlegung der Gebiete müssen sich die Gemeinden an die übergeordneten Grundlagen von Region, Kanton und Bund halten. Bei der Abgrenzung, Kategorisierung und Definition der einzelnen Landschaftsschutzgebiete bleibt ihnen ein gewisser Spielraum. Abweichungen müssen jedoch begründet werden.

Die im RGSK Seeland ausgeschiedenen Landschaftsschutzgebiete A und B werden in die neue baurechtliche Grundordnung übernommen (Abb. 22).



Abb. 22 Landschaftsschutzgebiete Gemeinde Kallnach (grün gestrichelt), Ausschnitt Zonenplan Landschaft Ost

### 9.1.3 Kulturobjekte

Die in der Gemeinde vorhandenen Kulturobjekte sind Zeugen der Raumentwicklung und sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Gemäss dem Bauinventar handelt es sich beim Gebiet des Dorfkerns von Kallnach, beim Elektrizitätswerk, im Dorfkern den Ortsteil Niederried und im Dorfkern von Golaten um Baugruppen mit schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden.

Die Zonenpläne Siedlung Kallnach und Niederried / Golaten umfassen die Ortsbildschutzgebiete (Baugruppen). Die Zonenpläne Landschaft West und Ost beinhalten acht archäologische Schutzgebiete und die historischen Verkehrswege (IVS) mit Substanz und mit viel Substanz.

### 9.1.4 Naturobjekte

Die ökologische Weiterentwicklung der Landschaft soll in erster Linie durch die Aufwertung und Erhaltung bestehender Strukturen und deren Vernetzung erfolgen (Landwirtschaftspolitik des Bundes und des Kantons). Im Vordergrund stehen Massnahmen auf freiwilliger Basis im Rahmen des Vernetzungsprojektes gemäss ehemaliger Öko-Qualitätsverordnung.

Für Lebensräume wie Hecken, Feld- und Ufergehölze, Fliessgewässer und Quellfluren gelten grundsätzlich die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. Die Gemeinde kann diese Elemente bei Bedarf mit zusätzlichen Instrumenten sichern, so bspw. im Rahmen von Überbauungsordnungen und Strassenplänen.

Der grundeigentümergebundene Schutz von Naturobjekten, welcher über die geltenden Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung hinausgeht, erfolgt für folgende Elemente:

#### Markante Bäume

Von den im Inventarplan bezeichneten Einzelbäumen, Baumgruppen und Hosteten wurde eine Auswahl von besonders markanten Objekten in die Zonenpläne Landschaft West und Ost übernommen.

#### Feuchtstandorte und Trockenmauern

Folgende Objekte sind in den Zonenplänen Landschaft West und Ost und im Inventarplan aufgeführt:

Objekttyp	Anzahl Objekte	Bemerkungen	Koordinaten	
Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung «Oltigenmatt–Islere–Oberruntigenau» → siehe Naturschutzgebiet im Zonenplan Landschaft Ost	1	Objekt Nr. BE 612	2'586'184	1'203'334
Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung «Büeltigen–Weiher» → siehe Naturschutzgebiet im Zonenplan Landschaft Ost	1	Objekt Nr. BE 10 Naturschutzgebiet Nr. 107	2'583'284	1'209'028
Auengebiet von nationaler Bedeutung «Niederried–Oltigenmatt» → siehe Naturschutzgebiet im Zonenplan Landschaft Ost	1	Objekt Nr. BE 53 Naturschutzgebiet Nr. 56	2'586'184	1'203'334
Flachmoor von nationaler Bedeutung «Oltigenmatt»	1	Objekt Nr. BE 2626	2'586'110	1'203'599

Objekttyp	Anzahl Objekte	Bemerkungen	Koordinaten	
→ siehe Naturschutzgebiet im Zonenplan Landschaft Ost				
Flachmoor von nationaler Bedeutung «Wilermoos/Fräschelsweiher» → siehe Naturschutzgebiet im Zonenplan Landschaft West	1	Objekt Nr. BE 2486 Naturschutzgebiet Nr. 53	2'581'464	1'205'610
Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung → siehe Naturschutzgebiet im Zonenplan Landschaft Ost und West	10	Objekt Nr. 13200	2'586'185	1'203'471
		Objekt Nr. 13201	2'585'962	1'203'676
		Objekt Nr. 13202	2'585'980	1'203'862
		Objekt Nr. 13203	2'586'434	1'203'428
		Objekt Nr. 13205	2'586'508	1'203'369
		Objekt Nr. 13210	2'581'479	1'205'517
		Objekt Nr. 13211	2'581'535	1'205'613
		Objekt Nr. 13212	2'581'375	1'205'625
		Objekt Nr. 16111	2'584'955	1'205'300
		Objekt Nr. 19006	2'585'201	1'204'799
Trockenmauern von kommunaler Bedeutung → siehe Trockenmauer im Zonenplan Landschaft Ost und West	2	–	2'586'271	1'203'189
			2'580'925	1'206'057

Tab. 33 Feuchtstandorte und Trockenmauern

## 10 Baureglement

### 10.1 Aufbau Baureglement (BauR)

Als Grundlage für das neue Baureglement dienten das Muster des Kantons (AGR) sowie eine Vorlage der georegio ag. Die Umsetzung der BMBV erfordert eine neue Gliederung des Baureglements.

Aufgrund der Fokussierung auf die bestehenden Bauzonen konnte das Reglement einfach gehalten werden. Auf Doppelregelungen wurde bewusst verzichtet. Das Baureglement besteht aus

- einer Lesehilfe (einleitende Erläuterungen),
- einem normativen Teil (Festlegungen, erläutert mit Fussnoten; inkl. Hinweise auf übergeordnetes Recht)
- und einem Anhang mit
  - Skizzen zum normativen Teil
  - Abkürzungen der verwendeten Gesetze
  - Wichtigste eidgenössische und kantonale Erlasse im Bauwesen
  - Nützliche Web-Adressen

### 10.2 Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Seit 2012 gilt im Kanton Bern die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Ziel der Verordnung ist es, in allen Gemeinden vergleichbare Messweisen und Baubegriffe zu verwenden und damit die Planungssicherheit für Investoren und Bauherren zu erhöhen. Die Gemeinden haben bis im Jahr 2023 Zeit, um ihre baurechtliche Grundordnung an die Begriffe der BMBV anzupassen. Mit der vorliegenden Revision kommt die Gemeinde Kallnach diesem Auftrag nach. Nachfolgend sind exemplarisch zwei wichtige Änderungen aufgeführt.

#### Fassadenhöhe traufseitig

Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe wird sie also nicht in der Mitte der Fassade gemessen. Diese veränderte Messweise hat insbesondere bei Gebäuden am Hang erhebliche Auswirkungen auf die tatsächliche Gebäudehöhe. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe wird deshalb meistens um 0.5 m höher ausgemessen als die bisherige Gebäudehöhe. Beispiel: Gebäude 15 m lang an einem 3° geneigten Hang:

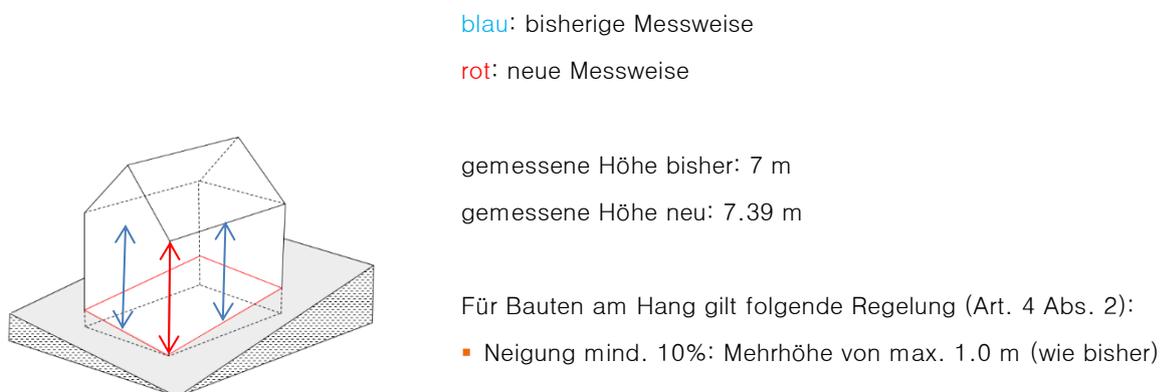


Abb. 23 Messweise Gebäudehöhe (bisher) und Fassadenhöhe traufseitig (neu)

Ausnahmen: In Ortsbildschutzgebieten gilt für die D2 eine maximale Fh t von 7.0 m, in der D3 eine maximale Fh t von 9.0 m. Für An- und Kleinbauten wird die Fassadenhöhe traufseitig neu auf 4.5

m festgelegt (bisher 4.0 m). Die neuen Fassadenhöhen traufseitig wurde für alle drei Ortsteile koordiniert ermittelt.

### Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Kniestockhöhe wird auf 1.5 m festgelegt (Art. 5. Abs. 7).

## 10.3 Übersicht über die wichtigsten Änderungen

Die Baureglemente der drei ehemals unabhängigen Gemeinden Kallnach, Niederried und Golaten wurden in ein Baureglement überführt. Dies erforderte im Einzelfall Kompromisse, damit die bisherigen Regelungen harmonisiert werden konnten. Das Baureglement wurde zudem bezüglich der möglichen Hindernisse für die Siedlungsentwicklung nach innen überprüft. Bei der Lockerung der Bauvorschriften muss zwischen dem Ziel, die bestehenden Bauzonen besser auszunutzen, und dem Schutz des Ortsbildes abgewogen werden.

Neben dem Verzicht auf Festlegungen, die bereits übergeordnet geregelt sind und den oben aufgeführten Punkten zählen zu den wesentlichen inhaltlichen Änderungen:

Artikel	Inhalt
Art. 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verweis auf Reglement Mehrwertabgabe</li> <li>▪ Verweis auf Möglichkeit zur Bauverpflichtung</li> </ul>
Art. 3	<p>Wohn- und Gewerbezone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkauf bis 1000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulassen</li> <li>▪ Keine Landwirtschaftsbetriebe mehr vorhanden und somit keine Regelung mehr erforderlich Dorfzone D2 und D3:</li> <li>▪ Landwirtschaft und landwirtschaftliche Gewerbe möglich</li> <li>▪ Keine expliziten Gestaltungsvorgaben mehr (siehe altes BauR Golaten)</li> </ul>
Art. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterscheidung zwischen A12 und A16</li> <li>▪ Der kleine Grenzabstand (kA) wurde folgenderweise angepasst: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone W2: auf 3 m</li> <li>– Wohn- und Gewerbezone WG2: auf 3 m</li> <li>– Dorfzone D2: auf 3 m</li> <li>– Wohnzone W3: auf 4 m</li> <li>– Wohn- und Gewerbezone WG3: auf 4 m</li> <li>– Dorfzone D3: auf 4 m</li> </ul> </li> <li>▪ Der grosse Grenzabstand (gA) wurde folgenderweise angepasst: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone W2: auf 6 m</li> <li>– Wohn- und Gewerbezone WG2: auf 6 m</li> <li>– Dorfzone D2: auf 6 m</li> <li>– Wohnzone W3: auf 8 m</li> <li>– Wohn- und Gewerbezone WG3: auf 8 m</li> <li>– Dorfzone D3: auf 8 m</li> </ul> </li> <li>▪ Der Grenzabstand betreffend die Arbeitszone beträgt <math>\frac{1}{2}</math> Fh t, aber mind. 4.0 m.</li> <li>▪ Mit der Anpassung der Grenzabstände kann die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden.</li> <li>▪ Alle Spezialregelungen betreffend die Grenzabstände wurden aufgehoben. Bspw. resultiert die Erhöhung der Grenzabstände (Mehrlängenregelung) nicht aus der Gebäudelänge, sondern aus der Gebäudehöhe. Auch die weiteren detaillierten Regelungen bewährten sich in der Vergangenheit nicht immer und tragen nicht zur SEin bei.</li> <li>▪ Die Gebäudelängen werden um 5.0 m erhöht, da Anbauten durch die BMBV ebenfalls an die Gebäudelänge angerechnet werden.</li> <li>▪ Im Sinn der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) ist für bestimmte Parzellen eine Mindestdichte in Form einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) (Wohn-, Wohn- und Gewerbe und Dorfzonen) bzw. eine minimale Überbauungsziffer (Arbeitszonen) einzuhalten.</li> </ul>

Artikel	Inhalt
Art. 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ An- und Kleinbauten: <math>F_h t = 4.5</math> (vereinfacht), etwas höher, da Golaten und Kallnach bereits 4.0 m Gebäudehöhe hatten; separate Regelung für kleine Gebäude und eingeschossige Gebäudeteile (Grenzabstand: 2.0 m)</li> <li>▪ Mass vorspringende Gebäudeteile (gemäss Art. 10 BMBV): 10.5 m Tiefe, Breite: max. 50%</li> <li>▪ Kniestockhöhe: 1.5 m</li> <li>▪ Dachausbau (bisheriger Art. 23): nicht mehr regeln, vollständiger Ausbau möglich, soweit die Räume ausreichend belichtet werden können</li> <li>▪ Neue Regelung für Staffelung und rückspringende Gebäudeteile und Attika (weiterhin nur in Arbeitszone) aufgrund BMBV.</li> <li>▪ Die Abgrabungen werden neu per Fassadenseite und nicht per Gebäudeumfang geregelt.</li> </ul>
Art. 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neu wird der Abstand zur LWZ konkretisiert (Verweis auf reglementarische Grenzabstände)</li> </ul>
Art. 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es bestehen keine Vorgaben für Gebäude auf demselben Grundstück, ausser aufgrund wohngygienischer Verhältnisse.</li> </ul>
Art. 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Zustimmung (geregelt durch Dienstbarkeiten oder Vereinbarung) des benachbarten Grundeigentümers soll das Unterschreiten der Gebäudeabstände ermöglicht werden.</li> <li>▪ Grundeigentümer können dabei den Gebäudeabstand für die W2, WG2 und D2 auf der Seite des gA bis auf 8.0 m, auf der Seite des kA bis auf 4.0 m und für die D3, die WG2 und die W3 auf der Seite des gA bis auf 12.0 m und auf der Seite des kA bis auf 6.0 m reduzieren.</li> </ul>
Art. 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verweis auf Strassengesetz</li> </ul>
Art. 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund einiger geplanten Um- Ein- oder Auszonungen der ZöN werden einzelne Zweckbestimmungen aufgehoben oder neu aufgenommen.</li> </ul>
Art. 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landwirtschaftszone: Formulierung gemäss Musterbaureglement Kanton.</li> <li>▪ Keine Masse festlegen: Es gilt das übergeordnete Recht (insb. Art. 24 RPG).</li> </ul>
Art. 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abs. 4: Die Randbereiche von 5.0 m entlang der Strassen sind naturnah und ästhetisch entsprechend zu gestalten: Hier wird ergänzt, ab wann Pflanzen in welcher Höhe gepflanzt werden dürfen. Die Änderungen ergaben sich aufgrund einer Mitwirkungseingabe. Die Abstufung erfolgt aus ästhetischen Gründen.</li> </ul>
Art. 18–21	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ZPP an BMBV angepasst (Umrechnung von AZ in GFZo <math>\rightarrow * 1.1</math>)</li> <li>▪ Wortlaut sinngemäss übernommen</li> </ul>
Art. 25	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anwendung allg. Gestaltungsgrundsatz</li> <li>▪ Weiterhin Flachdächer nur in Arbeitszonen gestattet</li> <li>▪ Die Dachaufbauten betragen in Ortsbildschutzgebieten max. 1/3 der Fassadenlänge</li> <li>▪ Übergeordnete Regelungen wurden gestrichen</li> </ul>
Art. 28	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuer Art. zum Gestaltungsspielraum</li> </ul>
Art. 30	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortsbildschutzgebiet</li> </ul>
Art. 34/35	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuer Art. zum Gewässerraum aufgrund übergeordneten Rechts</li> </ul>
Art. 36	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuer Art. zu den Landschaftsschutzgebieten (Bauverbot)</li> </ul>
Art. 37–39	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuer Art. zu den Kantonalen Naturschutzgebieten</li> </ul>
Art. 42	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neuer Art. zu den Gefahrengebieten</li> </ul>

Tab. 34 Weitere wichtige Änderungen am Baureglement

## 11 Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr

Der neue Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr enthält die Fusswegnetzplanung der Gemeinde Kallnach und die Grundlagen zur Basiserschliessung des Gemeindegebiets. Als Grundlage für die Analyse des Fusswegnetzes durch die Gemeinde Kallnach dienten die Erhebung der Schulwege aus dem Jahr 2013 (Erhebung der Schulwege unter den Gemeinden, TBA 2013) sowie Daten der amtlichen Vermessung und des kantonalen Sachplans Wanderroutennetz. Mithilfe dieser Grundlagen wurde das Fusswegnetz definiert und mit Inhalten wie wichtigen Zielorten ergänzt.

Das aktuelle Fusswegnetz in der Gemeinde Kallnach entspricht den Anforderungen des FWG und den Bedürfnissen der Gemeinde. Punktuell sind Ideen zur Ergänzung gewisser Lücken oder Querungen diskutiert worden. Das gesamte Fusswegnetz der Gemeinde sowie die wichtigsten Zielorte und Querungsstellen sind im Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr dargestellt.



Abb. 24 Ausschnitt Fusswegnetz aus dem Richtplan Erschliessung und Langsamverkehr (rote Linien)

## 12 Mehrwertabgabe

Im Rahmen der am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem die Bestimmung über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) präzisiert (Art. 5 RPG). Der Kanton Bern hat diesen Gesetzgebungsauftrag mit der Teilrevision der Baugesetzgebung (BauG) umgesetzt (Art. 142–142f BauG). Dabei hat die Mehrwertabgabe bei Einzonungen (dauerhafte Zuweisung von Land zur Bauzone) zwischen 20–50% zu betragen.

Die Gemeinde entscheidet innerhalb dieser Bandbreite über den Abgabesatz und erlässt ein Reglement über die Mehrwertabgabe. Bei Um- und Aufzonungen (Bauzone mit anderer Nutzungsmöglichkeit) regelt die Gemeinde, ob eine Abgabe zwischen 20–40% erhoben oder darauf verzichtet wird. Zudem sind zeitlich ansteigende (progressive) Abgabesätze möglich. Damit werden die Grundeigentümer für eine zügige Überbauung motiviert.

Der Mehrwert, der durch eine Planungsmassnahme entsteht, entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung:

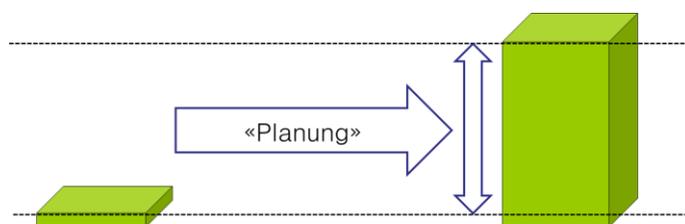


Abb. 25 Entstehung eines planungsbedingten Mehrwerts

Die exakte Bestimmung des Mehrwerts erfolgt durch eine anerkannte Methode. Falls sich die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft über den Verkehrswert des Landes einigen können, kann allenfalls auf eine Schätzung durch eine Fachperson verzichtet werden. Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.–, wird keine Abgabe erhoben. Die Kosten für Leistungen Dritter im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe werden der Grundeigentümerschaft weiterverrechnet.

90% der Mehrwertabgabe fallen der Gemeinde zu, 10% gehen an den Kanton. Die Mittel sind für Massnahmen der Raumplanung einzusetzen (z.B. Erstellung von Erschliessungen). Die Gemeinde schafft eine entsprechende Spezialfinanzierung. Bemerkung: Bereits in der Vergangenheit konnte die Gemeinde mit Infrastrukturverträgen einen Teil der Erschliessungskosten an die Grundeigentümer überwälzen.

Die Mehrwertabgabe wird erst dann zur Zahlung fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Sie kann bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer als Aufwendung in Abzug gebracht werden.

Das Mehrwertabgabereglement der Gemeinde Kallnach trat im Juni 2017 in Kraft. Eine Mehrwertabgabe wird erhoben bei:

- Einzonungen: bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30% des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 30% + 5%, ab dem elften Jahr 30% + 10% des Mehrwerts
- Umzonungen und Aufzonungen: 20% des Mehrwerts

## 13 Bauverpflichtung

### Gesetzliche Regelung

Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse es rechtfertigt und andere Massnahmen nicht ausreichen, damit das Land in Bauzonen seiner Bestimmung zugeführt wird, kann der Gemeinderat gemäss Art. 126d BauG eine Frist von 5 bis 15 Jahren anordnen, innert welcher eingezontes Land überbaut oder zonenkonform genutzt werden muss. Die Bauverpflichtung kann entweder im Nutzungsplanverfahren oder auch nachträglich erfolgen. Sie ist im Grundbuch anzumerken.

Verfällt die vom Gemeinderat festgelegte Frist aus Gründen, für welche der Grundeigentümer verantwortlich ist, schuldet er der Gemeinde eine jährlich wiederkehrende Lenkungsabgabe, die auf dem Verkehrswert des betroffenen Landes berechnet wird. Die Lenkungsabgabe beträgt im 1. Jahr nach Ablauf der Frist 1 Prozent des Verkehrswerts. Sie erhöht sich bis im 5. Jahr nach Ablauf der Frist jährlich um 1 Prozent.

Der Ertrag aus der Lenkungsabgabe kommt vollumfänglich der Gemeinde zu. Er ist in eine Spezialfinanzierung einzulegen und zweckgebunden zur Finanzierung folgender Massnahmen gemäss Art. 5 RPG zu verwenden:

- Entschädigungen von Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen
- Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG:
  - Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft
  - Freihaltung und Erleichterung der Zugänglichkeit von See- und Flussufern
  - Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume
  - Erfüllung der Waldfunktionen
  - Schutz und Aufwertung von Fruchtfolgeflächen
  - Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche
- Weitere Verwendungsmöglichkeiten:
  - Unterhalt von Fusswegen
  - Unterhalt von öffentlichen Anlagen und Spielplätzen
  - Erschliessung von Bauland

### Umsetzung

Die Gemeinde Kallnach legt keine Bauverpflichtungen im Nutzungsplanverfahren fest. Sie hält sich aber die Option einer nachträglichen Festlegung offen. Die Rahmenbedingungen der Bauverpflichtungen werden im Art. 2 Abs. 2 des Baureglements festgelegt:

*Wird rechtskräftig eingezontes Land nicht überbaut und nicht zonenkonform genutzt, hat der Gemeinderat die Befugnis, nachträglich für bestimmte Gebiete eine Bauverpflichtung anzuordnen und diese im Grundbuch anzumerken.*

## 14 Verfahren

### 14.1 Allgemein

Das speziell für die Revision der Ortsplanung eingesetzte Ortsplanungskommission hat den Planungsprozess zusammen mit dem Ortsplanungsbüro geführt. Das Zusammenspiel zwischen dem Gemeinderat, dem Projektteam, der Verwaltung und der georegio ag hat bestens geklappt. Die Sitzungen konnten dank der jeweils sehr guten Vorbereitung durch alle Teilnehmenden effizient durchgeführt werden.

### 14.2 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Information der gesamten Bevölkerung über die Ziele und Resultate der Planung fand vom 21.10.2019 bis und mit dem 22.11.2019 statt. An diversen Tagen wurden Sprechstunden (auf Anmeldung) angeboten: 29.10.2019, 05.11.2019 und 13.11.2019. Dabei konnte sich die Bevölkerung über die Revisionsarbeiten erkundigen oder Fragen stellen. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und kommentiert (siehe Anhang 4).

### 14.3 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht vom AGR ist auf den 23.06.2020 datiert. Zudem hat am 22.10.2020 eine Bereinigungssitzung mit dem AGR und der KDP stattgefunden. Untenstehend findet sich eine Übersicht mit dem Umgang der Genehmigungsvorbehalte (Hinweise und Empfehlungen werden nicht aufgeführt, diese wurden aber wo sinnvoll, ebenfalls umgesetzt):

Wird gemäss Vorprüfungsbericht umgesetzt

Wird gemäss Begründungen nicht umgesetzt

Wird gemäss Gespräch AGR umgesetzt

## Kap. 3 Vorprüfungsbericht (VPB): Siedlungsentwicklung nach innen

Thema	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Dorfkern von Kallnach ist ISOS als Dorf von regionaler Bedeutung erfasst. Das langgezogene Strassendorf weist wichtige innere Freiräume auf. Im Rahmen von SEin ist vertieft zu prüfen, wie mit diesen inneren Freiräumen (z.B. Umgebungszone I, VIII, X, XI) künftig umgegangen werden soll.</li> <li>▪ Einige dieser Parzellen oder Teilparzellen sind der Bauernhofzone andere der Dorfzone (z.B. 270, 487, 666, 798, 862, 792, 1007 und 444) zugewiesen. Die inneren Freiräume gemäss ISOS sind zu erhalten. Gehören sie zu einem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb im Baugebiet, sind sie der Bauernhofzone zuzuweisen. Trifft dies nicht zu, dann sind sie zwecks Freihaltung der Grünzone zuzuweisen.</li> </ul>	<p><b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Umgang mit den Freiflächen wurden im Erläuterungsbericht thematisiert (siehe Kap. 6.3).</li> <li>▪ Die Freiflächen dürfen in der Bauzone verbleiben. Alle Parzellen wurden als Bauzonenreserven ausgeschrieben.</li> <li>▪ Zu prüfen ist, ob die Dichtevorgabe (GFZo von 0.45 für Raumtyp «ZL» und Flächen grösser als 1500 m<sup>2</sup>) sinnvoll ist oder ob <ul style="list-style-type: none"> <li>- für einige Parzellen (in Abstimmung mit dem ISOS), die Dichte reduziert wird,</li> <li>- eine Ausscheidung einer Spannbreite einer möglichen GFZo definiert wird, die mindestens und maximal eingehalten werden soll,</li> <li>- ein Nutzungsbonus durch die Anwendung eines qualifizierten Verfahrens aufgenommen wird.</li> </ul> </li> </ul> <p>→ Die Gemeinde hat sich für Variante 1 (Reduzierung Dichte) entschieden.</p>

#### Kap. 4 VPB: Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der Gemeinde Kallnach gibt es einige grössere unüberbaute Bauparzellen (im Umfang von zirka 1'500 m<sup>2</sup>), für welche im Sinn der Haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen (gestützt auf Art. 3 RPG i.V.m. Art. 8a Abs. 1 und Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG) eine minimale Nutzungsdichte festzulegen ist.</li> <li>▪ Folgende Parzellen in der Wohn-, Wohn- und Gewerbe- und Dorfzone sind unüberbaut und grösser als 1'500 m<sup>2</sup>. Sie sind in Art. 4 Abs. 4 des Baureglements (BauR) als Parzellen mit einer minimalen GFZo von 0.5 festzulegen: Parzellen 1003 und 1004 (Kallnach) zusammen mit den benachbarten unüberbauten Parzellen sowie Parzelle 346 (Niederried).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt, jedoch mit einer GFZo von 0.45 (da kein Kulturland)</li> <li>▪ Es wurden grundsätzlich noch einmal alle Parzellen geprüft, inwiefern sie die Fläche von 1'500 m<sup>2</sup> übersteigen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Parzelle 34 (Kallnach) ist hingegen wegzulassen, da sie in der Bauernhofzone liegt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 34 gestrichen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Parzelle 855 (Kallnach), welche innerhalb der UeO Wolfberg der Gewerbenutzung dient, ist unüberbaut und grösser als 1'500 m<sup>2</sup>. Daher ist für sie eine Überbauungsziffer von 0.5 festzulegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für Parzelle Nr. 855 mind. ÜZ aufgenommen → in UeO geregelt</li> </ul>

#### Kap. 5 VPB: Baulandbedarf und Erhebung unüberbauter Bauzonenreserven

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 87</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzellen Nrn. 334 und 921</li> </ul>	<p><b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 921 wird als überbaut akzeptiert</li> <li>▪ Parzelle Nr. 334: aufgrund Waldabstand nicht überbaubar, keine Reserve</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 878</li> </ul>	<p><b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht als Reserve aufgenommen, da Grünzone in UeO</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 348</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 347</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 259</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzellen Nrn. 65 und 824</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 460</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 1035</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilweise als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 593</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 255</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 400</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 533</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 270</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 487</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niederried, Parzelle Nr. 6 und 343</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 39</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 99</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 72</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 204</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 346</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzellen Nrn. 320/132/176</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Golaten, Parzelle Nr. 450/451/452</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parzelle Nr. 122</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Als Reserve aufgenommen</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
▪ Parzelle Nr. 51	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Arbeitszone, Parzellen Nr. 463	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Arbeitszone, Parzelle Nr. 23	<b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b> ▪ Parzelle Nr. 23 wird als überbaut akzeptiert
▪ Parzelle Nr. 390	▪ Als Reserve aufgenommen

### Kap. 6.1 VPB: Einzonungen von weitgehend überbautem Gebiet

Vorbehalt	Umsetzung
▪ Die Parzelle 1027 ist nicht vollständig überbaut. Der nordöstliche Teil umfasst neben dem Sägeweg eine Grünfläche und eine eingekieste Fläche im Umfang von rund 1'000 m <sup>2</sup> . Die Einzonung ist auf den südwestlichen mit Bauten und Anlagen überbauten bzw. befestigten Teil zu beschränken.	▪ Umgesetzt
▪ Die Einzonung auf den Parzellen 276, 478, 481, 483 wird über das Scheurergässli erschlossen. Dieses liegt teilweise in der Landwirtschaftszone. Eine Erschliessung der Bauzone via Landwirtschaftszone ist nicht zulässig ist. Die Einzonung ist entsprechend anzupassen.	▪ Umgesetzt
▪ Die ganze Parzelle 871 soll als weitgehend überbautes Gebiet eingezont werden. Die Einzonung ist im Südosten auf den kleinen Grenzabstand zu reduzieren. Die Einzonung auf der Parzelle 57 ist zwischen dem Gebäude 4a und 4 auf den kleinen Grenzabstand und allfällige Erschliessungsflächen zu beschränken.	▪ Umgesetzt
▪ Es wird die ganze Parzelle 672 als weitgehend überbautes Gebiet eingezont. Die Einzonung umfasst eine unüberbaute Fläche von rund 900 m <sup>2</sup> . Da bei einer Verkleinerung auf den kleinen Grenzabstand eine inselartige Bauzone entstehen würde, kann die Einzonung wie geplant erfolgen. Die unüberbaute Fläche muss aber als solche erfasst werden.	<b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b> ▪ Einzonung wurde rückgängig gemacht
▪ Die Einzonung auf der Parzelle 286 beinhaltet deutlich mehr Fläche als das weitgehend überbaute Gebiet. Sie ist im Südwesten vom erhaltenen Gebäude 5 auf den zum Objekt gehörenden Garten und im Südosten auf den kleinen Grenzabstand zu beschränken. Das Nebengebäude 5b ist von der Einzonung auszunehmen. Südlich vom Gebäude 5a ist die Einzonung auf die Erschliessung und im Südosten auf den kleinen Grenzabstand zu beschränken.	<b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b> ▪ Der Bauerngarten, der Kleinbau mit kA (2.0 m) und die Erschliessung dürfen eingezont werden
▪ Es wird die ganze Parzelle 382 eingezont. Die Einzonung umfasst im nordwestlichen Teil eine grössere unüberbaute Fläche. Die Einzonung kann wie geplant vorgenommen werden, da andernfalls eine Siedlungslücke entstehen würde. Die unüberbaute Fläche ist jedoch als solche erfassen.	▪ Als Reserve aufgenommen
▪ Die Einzonung auf der Parzelle 378 umfasst die ganze Parzelle. Sie ist auf das erhaltenswerte Bauernhaus (Gebäude 1) und den Wohnstock (Gebäude 3) mit ihrem kleinen Grenzabstand und	<b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b> ▪ AGR zieht Vorbehalt zurück

Vorbehalt	Umsetzung
ihrer Erschliessung sowie den zum Objekt gehörenden Bauerngarten zu reduzieren.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Damit die Erschliessung der Parzelle 304 nicht via Bauernhofzone erfolgt, muss gleichzeitig ein kleiner Teil der Parzelle 192 eingezont werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Parzelle 113 soll der Forsthof (bezeichnet als Werkhof der Burgergemeinde) der Zone für öffentliche Nutzung zugewiesen werden. Die Einzonung umfasst eine deutlich grössere Fläche als der Forsthof mit seinem kleinen Grenzabstand und der Erschliessung. Sie gilt somit nicht als Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt: Fläche wurde verkleinert</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzonung auf den Parzellen 30 und 857 beinhaltet neben der Erschliessung auch die Gartenanlage. Die Einzonung ist auf die geteerte Erschliessung zu beschränken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im nordöstlichen Teil der Parzelle 139 (Niederried) wird neben den Gebäuden 2 und 4 eine Fläche im Umfang einer Hauptbaute eingezont. Die Einzonung ist auf das Bauernhaus (inkl. Hocheinfahrt) und das Wohnhaus mit kleinem Grenzabstand und Erschliessung zu reduzieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die geplante Einzonung auf den Parzellen 154,145 und 142 (Niederried) betrifft einige landwirtschaftliche Nebenbauten. Auf die Einzonung ist zu verzichten.</li> </ul>	<b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf Einzonung wurde verzichtet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzonung auf der Parzelle 217 (Golaten) beinhaltet zwei Hauptgebäude und im Südwesten einen grossen Bauerngarten, welcher zum erhaltenswerten Gebäude 37 gehört. Die Nebengebäude auf der Parzelle 217 und 213 sind von der Einzonung auszunehmen. Die Einzonung ist im Norden der Gebäude 37 und 39 auf den kleinen Gebäudeabstand zu reduzieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Einzonung der Parzelle 541 wird eine rechtswidrige Kleinbauzone geschaffen. Auf die Einzonung der Parzelle 541 ist zu verzichten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf Einzonung verzichtet</li> </ul>

### Kap. 6.2 VPB: Kleinere Einzonungen (im Sinn von weitgehend überbautem Gebiet)

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nur der überbaute Teil der Parzelle 520 kann eingezont werden. Für den südwestlichen Teil der geplanten Einzonung trifft dies nicht zu. Die Einzonung ist entsprechend anzupassen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzonung reduziert</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der südwestliche Teil der Parzelle 512 ist nicht überbaut und kann somit nicht als weitgehend überbautes Gebiet eingezont werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf Einzonung verzichtet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Teilfläche der Parzelle 39 ist gemäss Luftbild nicht überbaut (lediglich gekiest). Auf eine Einzonung zu verzichten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf Einzonung verzichtet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zur Einzonung vorgesehene Teilfläche der Parzelle 990 beinhaltet u.a. die Hocheinfahrt des erhaltenswerten Bauernhauses. Die Einzonung ist auf diesen Bereich zu beschränken.</li> </ul>	<b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzonung erfolgt der Einfahrt nach (rund statt gerade und wird vermasst).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einzonung auf der Parzelle 952 umfasst deutlich mehr als den kleinen Grenzabstand. Die Einzonung ist auf den kleinen Grenzabstand zu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
reduzieren. Die Rechtmässigkeit der ausserhalb der Bauzone erstellten Anlagen ist zu prüfen.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die westliche Teilfläche auf der Parzelle 248 (Golaten), welche eingezont werden soll, ist unüberbaut und zählt zur Fruchtfolgefläche. Eine Einzonung ist nicht zulässig. Die östliche Teilfläche ist ebenfalls unüberbaut. Im Erläuterungsbericht wird auf einen Fehler im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision hingewiesen. Sollte an der Einzonung der östlichen Teilfläche festgehalten werden, bedarf es diesbezüglich eines Belegs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Einzonung verzichtet, da nie rechtskräftig</li> </ul>

### Kap. 6.2 VPB: Einzonungen in Wohn- Misch- und Kernzonen

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde Kallnach hat keinen Wohnbaulandbedarf. Durch die vorgesehenen Auszonungen kann auch kein neuer Wohnbaulandbedarf generiert werden (vgl. Kapitel 6.6), welcher für die Kompensation von Einzonungen zur Verfügung stehen würde. Daher ist auf die Einzonung des Wohnbaulands auf der Parzelle 259 zu verzichten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>

### Kap. 6.5 VPB: Um- und Aufzonungen

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Umzonung der Parzellen 812, 813, 814, 911 und 919 von der Dorfzone 2 in die Wohnzone 2 ist mit einer etwas kürzeren Gebäudelänge und einer kleineren Fassadenhöhe verbunden. Dies könnte zu einer gewissen Entdichtung führen, was im Widerspruch zur Siedlungsentwicklung nach innen stehen würde. Dieser Aspekt ist zu prüfen. Falls die Umzonung zu einer Entdichtung führt, ist darauf zu verzichten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Umzonung verzichten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) weist in ihrem Fachbericht vom 22. Juni 2020 darauf hin, dass die Aufzonung der Parzellen 505, 446, 510, 867, 484, 765, 312, 949, 687, 976 und 533 von der Dorfzone 2 in die Dorfzone 3 einige Bauinventar-Objekte und eine Baugruppe betrifft. Dieser Teil des Oberdorfs weist intakte Strukturen des ehemaligen Strassendorfs auf. Auf der Basis von Art. 10a ff BauG kann einer Aufzonung ohne Berücksichtigung der ortsbildprägenden Strukturen nicht zugestimmt werden.</li> </ul>	<p><b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für einen dreigeschossigen Bau verlangt die KDP stets ein qualitätssicherndes Verfahren oder ein ortsbauliches Konzept. Demnach wird für das ganze Ortsbildschutzgebiet (Dorf Kallnach) die Bestimmung aufgenommen, dass für ein dreigeschossiger Bau ein qualitätssicherndes Verfahren anzuwenden ist. Dabei wird im Rahmen des Verfahrens entschieden, ob eine dreigeschossige Bauweise ortsbildverträglich ist. Als zulässiges Mass würden die festgelegten Masse für die im Norden ausgeschiedene Dorfzone D3 gelten.</li> </ul>

### Kap. 6.6 VPB: Auszonungen

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Die auszuzonenden Flächen beurteilen wir wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Teilfläche der Parzelle 165 ist aufgrund der Geometrie keine Hauptbaute erstellbar.</li> <li>Die Teilflächen der Parzellen 261 und 407 sind aufgrund des Waldabstands, einer öffentlich-</li> </ul>	<p><b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auf die Auszonungen wird verzichtet, da keine Flächen zur Kompensation gebraucht werden.</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
<p>rechtlichen Eigentumsbeschränkung, nicht überbaubar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Parzelle 128 liegt ausserhalb vom Siedlungsgebiet und in einem Landschaftsschutzgebiet. Sie ist somit aufgrund der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung ebenfalls nicht überbaubar.</li> </ul>	

### Kap. 6.7 VPB: Ausscheidung von Weilerzone

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Es handelt sich vorliegend um einen traditionellen Siedlungsansatz mit sieben ganzjährig bewohnten, nicht landwirtschaftlichen Hauptbauten. Die Rufdistanz von 30 Metern ist aber nicht überall eingehalten. Zwischen den Gebäuden auf den Parzellen 326, 157 und 17 ist der Abstand zu gross. Der Abstand zur nächsten Bauzone ist mit gut 400 Metern grundsätzlich eingehalten. Die weiteren Gebäude entlang dem Bodenacker bilden jedoch eine räumliche Verbindung zum Ortskern von Golaten. Zudem muss auf den Parzellen 157, 160 und 175 die Abgrenzung der Weilerzone enger um die Gebäude gefasst werden. Da nicht alle Voraussetzungen für die Ausscheidung einer Weilerzone erfüllt sind, ist auf die Ausscheidung einer Weilerzone «Bodenacher» zu verzichten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Weilerzone wird verzichtet</li> </ul>

### Kap. 6.8 VPB: Aufhebung/Anpassung von Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ebenfalls aufgehoben werden soll die ZPP / UeO Obere Brüel. Damit verbunden ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe von 12 m auf 16 m. Aufgrund der Nähe zum Elektrizitätswerk, einem ISOS-Spezialfall von nationaler Bedeutung mit Bauinventarobjekten und geschützt mit einem Ortsbildschutzperimeter, erachten wir eine Aufhebung der ZPP / UeO Obere Brüel ist daher beizubehalten. Soll die Aufhebung der ZPP / UeO und die Erhöhung der Gebäudehöhe auf 16 m weiterverfolgt werden, dann bedarf es einer vertieften ortsbildbaulichen Auseinandersetzung zusammen mit der umgebenden Arbeitszone (vgl. Kapitel 12, Art. 4 Abs. 1 BauR).</li> </ul>	<p><b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Arbeitszone innerhalb der Baugruppe/Ortsbildschutzgebiet verbleibt in der A12 (Kraftwerk und Camponovo). Das restliche Gebiet im Norden wird der A16 zugeteilt und die ZPP kann aufgehoben werden.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die UeO Wolfberg soll sowohl inhaltlich als auch an die BMBV angepasst werden. Durch die Ausscheidung eines Bereichs für oberirdische Parkplätze auf der Parzelle 931 soll die aktuelle Nutzung planerisch festgelegt werden. Die geplante Nutzung für oberirdische Parkplätze steht im Widerspruch zur ZPP, welche eine rationelle Überbauung fordert. Die vorgesehene Anpassung der UeO führt auch zu einer weniger dichten Nutzung, was der Siedlungsentwicklung nach innen widerspricht. Gemäss Luftbild werden weitere Flächen für oberirdische Parkplätze genutzt, welche laut UeO-Plan für Bauten vorgesehen sind. Wir bitten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
die Gemeinde, dies zu klären. Auf eine Anpassung der UeO auf der Parzelle 931 ist aus oben genannten Gründen zu verzichten.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art. 8 Abs. 3 UeV sieht anstelle einer Abwärtswohnung Gastarbeiterwohnungen vor. In Gewerbe- bzw. Arbeitszonen ist Wohnen aber nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Daher ist diese Bestimmung nicht genehmigungsfähig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formulierung angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Waldabteilung Mittelland hält in ihrer Stellungnahme vom 7. April 2020 zur UeO Wolfberg fest, dass der in Art. 19 Abs. 1 und Abs. 2 UeV und in der Legende verwendete Begriff «Waldabstandslinie» veraltet ist. Er ist durch den Begriff «Wald-Baulinie» zu ersetzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formulierung angepasst</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die vorliegende Wald-Baulinie stützt sich auf die neue verbindliche Waldgrenze ab, welche im Zonenplan Siedlung Kallnach genehmigt wird. Sie ist im Überbauungsplan als Hinweis darzustellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Parzelle 894 soll aus der UeO Oberfeld herausgelöst und der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen werden. Zudem soll die UeO Oberfeld an die BMBV angepasst werden. Art. 9 der bisherigen UeV legt fest, dass das Baufeld 1 (Parzelle 894) für Bauvolumen in den Proportionen und Ausmassen der traditionellen Bauernhäuser bestimmt ist, dass sich die Nutzung nach der Wohngewerbezone richtet und dass die traditionelle Teilung mit einer gemischten Nutzung gestalterisch ablesbar bleiben soll. Die vorgesehene Nutzung ist somit gemäss Art. 9 UeV zulässig. Durch das Herauslösen der Parzelle 894 aus der UeO würden jedoch die übrigen, für das ursprüngliche Strassendorf relevanten Überbauungsvorschriften gelöscht. Entweder ist die Parzelle 894 in der UeO zu belassen oder die erwähnten gestalterischen Vorschriften für die Parzelle 894 sind ins Baureglement aufzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt: Die erwähnten gestalterischen Vorschriften für die Parzelle 894 wurden ins Baureglement aufgenommen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist zu prüfen, über welche Parzelle die Erschliessung erfolgen soll. Die erwähnte Parzelle 895 existiert offensichtlich nicht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ersetzt mit Parzelle Nr. 896</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Änderungen der UeO treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Art. 24 Abs. 2 ist entsprechend anzupassen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>

### Kap. 7.1 VPB: Ortsbildschutzgebiete

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die KDP hält in ihrem Fachbericht vom 22. Juni 2020 fest, dass die Bauinventargruppen im Zonenplan als Ortsbildschutzgebiete auszuscheiden sind, wobei der Perimeter eines Ortsbildschutzgebiets mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen muss, aber auch grösser sein kann. Das Ortsbildschutzgebiet, welches im Ortskern von Kallnach festgelegt wird, ist im Bereich des Oberfeldes, an der südlichen Spitze der Baugruppe zu klein ausgeschieden und muss so vergrössert werden, dass die Baugruppe bzw. die</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
Bauinventar-Objekte enthalten sind (vgl. bisherige Abgrenzung). Zudem ist die ganze Bauernhofzone am südlichen Kirchweg (Parzelle 286) in den Ortsbildschutzperimeter aufzunehmen.	

### Kap. 7.2 VPB: Archäologische Schutzgebiete

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Archäologische Dienst weist in seinem Fachbericht vom 13. März 2020 darauf hin, dass im Zonenplan Siedlung Kallnach das Schutzgebiet «008.001. Bussole» fehlt und das Schutzgebiet «008.002/003. Challnechwald» nicht in seiner ganzen Ausdehnung dargestellt ist. Die beiden archäologischen Schutzgebiete sind in einem Ausschnitt innerhalb des Zonenplans Siedlung Kallnach darzustellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>

### Kap. 7.3 VPB: Wald

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Waldabteilung Mittelland weist in ihrer Stellungnahme vom 7. April 2020 darauf hin, dass die amtliche Vermessung des Waldes an einigen Orten nicht aktuell ist oder Fehler aufweist. Die amtliche Vermessung des Waldes ist gemäss der Tabelle, welche der Stellungnahme beiliegt, anzupassen und als Grundlage für alle Pläne zu verwenden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>

### Kap. 7.4 VPB: Verbindliche Waldgrenze

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die verbindliche Waldgrenze auf der Parzelle 664 (Kallnach) wurde bereits mit der Zonenplanänderung «Gewerbezone Fabrikstrasse» verfügt (09. Februar 2005). Somit handelt es sich um eine bestehende verbindliche Waldgrenze. Die Waldgrenze wurde gegen Süden, Westen und Norden festgelegt. Gegen Norden grenzt der Wald im aktuellen Plan jedoch nicht an eine Zone. Zusammen mit der verbindlichen Waldgrenze wurde auch eine Wald-Baulinie mit 10 m Abstand zum Wald festgelegt. Auf der Parzelle 13 besteht noch keine verbindliche Waldgrenze. Folgende Anpassungen sind notwendig:</li> <li>Auf der Parzelle 664 wird die Signatur gegen Süden und Westen angepasst in «bestehende verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG».</li> <li>Die bestehende verbindliche Waldgrenze gegen Norden wird als «aufzuhebende verbindliche Waldgrenze» in einem separaten Plan oder im Erläuterungsbericht (z.B. im Kapitel 4.6) aufgeführt.</li> <li>Die bestehende Wald-Baulinie wird im Zonenplan dargestellt und in der Legende unter Hinweisen als «bestehende Wald-Baulinie» aufgeführt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> <li>Umgesetzt</li> <li>nicht umgesetzt, da hinweisend</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der Parzelle 130 (Kallnach), welche zur UeO Chalnechwald gehört, fehlt die Festlegung einer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
verbindlichen Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG. Der entsprechende Ausschnitt ist auf dem Zonenplan Siedlung Kallnach darzustellen und eine verbindliche Waldgrenze entlang der Parzellengrenze 130 / 8 festzulegen.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entlang der Parzellengrenze Nr. 40 / 190 (Niederried) besteht eine verbindliche Waldgrenze, welche auf dem ZP Siedlung Niederried nicht ersichtlich ist, da das Gebiet nicht abgebildet ist. Der entspr. Ausschnitt ist auf dem Zonenplan Siedlung Niederried / Golaten darzustellen und die bestehende verbindliche Waldgrenze einzutragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Genehmigungsvermerk auf dem Zonenplan Siedlung Kallnach und dem Zonenplan Siedlung Niederried / Golaten ist wie folgt anzupassen: «Verbindliche Waldgrenzen genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren am ...»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>

### Kap. 7.5 VPB: Siedlungsbegrenzungslinie

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Region seeland.biel/bienne weist in ihrem Fachbericht vom 26. März 2020 darauf hin, dass die Siedlungsbegrenzung von überörtlicher Bedeutung gemäss RGSK II fehlt. Es betrifft das Gebiet Steinebrünmatt – Finkematt – Brängmatt mit Arbeitszone, Wohn- und Gewerbezone und Wohnzone. Die überörtliche Siedlungsbegrenzungslinie ist im Zonenplan Siedlung Kallnach zu ergänzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt (als Hinweis)</li> </ul>

### Kap. 7.6 VPB: Störfallvorsorge

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Verlauf der Erdgashochdruckleitung ist von einem Konsultationsbereich umgeben. Gemäss Erläuterungsbericht werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Konsultationsbereich (KoBe) keine Zonenplanänderungen vorgenommen. Da die Gebäudehöhe in der Arbeitszone A 16 von bisher 12 m auf neu 16 m (traufseitig) bzw. 20 m (giebelseitig) erhöht wird, handelt es sich um eine relevante Änderung der Nutzungsplanung (Nutzungsintensivierung). Das kantonale Laboratorium fordert daher in seinem Fachbericht von 18. März 2020 Folgendes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Die von der Änderung der Nutzungsplanung betroffenen Areale, welche einen KoBe (teilweise) überlagern, sind auf einem Kartenausschnitt in geeignetem Massstab mit entsprechendem KoBe darzustellen. Im Erläuterungsbericht sind alle fraglichen Areale aufzuführen.</li> <li>Diese Areale sind zur Abklärung der Risikorelevanz gemäss Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» auf die aktuelle und zusätzliche Personenbelegung zu untersuchen und die Resultate transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt → siehe Kap. 7.3.1</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für alle Planungsareale, welche von einem KoBe überlagert werden, hat sich die Gemeinde mit der Thematik der empfindlichen Einrichtungen auseinanderzusetzen, die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen und diese stufengerecht verbindlich festzuschreiben.</li> <li>▪ Aufgrund der Ergebnisse der durchzuführenden Triage bezüglich der Risikorelevanz sind gegebenenfalls weitere Schritte gemäss Kapitel 4.3 der Arbeitshilfe durchzuführen und zu dokumentieren.</li> </ul>	

### Kap. 7.6 VPB: Darstellung

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Zonenplan ist entsprechend den Vorgaben zum DM16 auszugestalten. Das bedeutet, dass die Verkehrsflächen entweder als eigenständige «Verkehrszonen» auszuscheiden oder die angrenzenden Bauzonen je hälftig bis zur Strassenmitte zu erfassen sind.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt</li> </ul>

### Kap. 9.1 VPB: Gewässerraum

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Oberingenieurkreis III (OIK III) hält in seinem Fachbericht vom 27. März 2020 fest, dass die Festlegung des Gewässerraums am Niederriedstausee und an der Aare zwischen dem Niederriedstausee und dem kantonalen Naturschutzgebiet (Teil Oltigenmatt) den bundesrechtlichen Vorgaben nicht genügt. Der Gewässerraum am Niederriedstausee ist korrekt gemäss Art. 41b Abs. 1–2 GSchV zu ermitteln. Es ist im Minimum ein Gewässerraum von 15 ab der Uferlinie auszuscheiden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt, Gewässerraum in Waldbereich ausgedehnt (mind. 15.0 m ab Uferlinie)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Gewässerraum an der Aare zwischen dem Niederriedstausee und dem kantonalen Schutzgebiet Teil Oltigenmatt ist korrekt gemäss Art. 41a Abs. 1–3 und Art. 41b Abs. 1–2 GSchV zu ermitteln. Es ist der gleiche Ansatz wie unterhalb vom Wasserkraftwerk Niederried zu wählen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt (gleicher Vorbehalt wie oben)</li> </ul>

### Kap. 10.1 VPB: Landschaft

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäss der Stellungnahme der Region see-land.biel/bienne gibt es Abweichungen betreffend die kommunal umgesetzten Landschaftsschutzgebiete und dem behördenverbindlichen RGSK II. Insbesondere im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Niederried sind die Landschaftsschutzgebiete gemäss RGSK II nur teilweise umgesetzt.</li> <li>▪ Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die im RGSK II festgelegten Landschaftsschutzgebiete im Gebiet Underfeld und Bargeholz, im Gebiet Spitzfeld, Weiermatt, Moosacher und Mösli sowie im Gebiet Amselberg und Mannewil nicht umgesetzt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umgesetzt, Gebiete wurden ergänzt</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Landschaftsschutzgebiete sind im Zonenplan Landschaft und Gewässer zu ergänzen. Allfällige Abweichungen sind im Erläuterungsbericht im Sinn einer Interessenabwägung zu begründen.</li> </ul>	

### Kap. 10.3 VPB: Darstellung

Vorbehalt	Umsetzung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Landschaftsschutzgebiet ist in den Zonenplänen Landschaft und Gewässerräume Ost und West überlagernd mit Waldareal dargestellt. Gemäss Stellungnahme der Waldabteilung Mittelland käme eine landwirtschaftliche Nutzung, wie sie in Art. 36 Abs. 2 für das Landschaftsschutzgebiet beschrieben ist, im Waldareal einer Zweckentfremdung und somit einer Rodung gleich. Die Überlagerungen von Landschaftsschutzgebiet mit Wald sind daher zu löschen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>

### Kap. 12 VPB: Umsetzung BMBV und Baureglement

Vorbehalt	Umsetzung
<p><b>Art. 3 Abs. 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Wohn- und Gewerbezone ist die fehlende Empfindlichkeitsstufe zu ergänzen.</li> <li>Soll in der Dorfzone Verkauf über 1'000 m<sup>2</sup> zulässig sein? Dies würde allenfalls Art. 19 Abs. 2 i.V.m. Art. 20 Abs. 3 BauG widersprechen. Dies ist zu präzisieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> <li>Nein, wurde gemäss WG2 formuliert</li> </ul>
<p><b>Art. 4 Abs. 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die geplante Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe in der Dorfzone D3 auf 11 m bzw. in Ortsbildschutzgebieten auf 9 m (gegenüber 6.5 m in der bisherigen Dorfzone) und die Erhöhung der Gebäudehöhe in der Arbeitszone A16 auf 16 m (gegenüber 12 m in der bisherigen Gewerbezone) sind aus Sicht der Siedlungsentwicklung nach innen zwar zweckmässig. Im Oberdorf und beim Elektrizitätswerk betreffen sie jedoch ISOS regional bzw. national, Bauinventar-Objekte, Baugruppen bzw. Ortsbildschutzperimeter. Die Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind nicht dargestellt. Eine allfällige Erhöhung der Fassaden-/Gebäudehöhe bzw. eine Verdichtung dieser ortsbaulich heiklen Standorte muss konzeptionell aufgearbeitet und begründet werden. Dabei ist dem Interesse des Ortsbilds und der Denkmalpflege ein hoher Wert beizumessen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss Kap. 6.8 umgesetzt</li> </ul>
<p><b>Art. 4 Abs. 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Baureglement der bisherigen Gemeinden Golaten und Niederried sowie in Art. 212 Abs. 5 des Musterbaureglements (MBR) ist die Mehrhöhe bei Bauten am Hang auf 1.0 m festgelegt. Die Mehrhöhe ist entsprechend auf einen Meter zu beschränken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>
<p><b>Art. 4 Abs. 4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die kantonale Denkmalpflege weist darauf hin, dass einige Parzellen, für welche eine Mindest-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt, für einige Parzellen wurde die GFZo auf 0.4 reduziert</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
<p>dichte festgelegt wird, in einer Bauinventar-Baugruppe liegen oder für das Ortsbild (teilweise auch ISOS) von grosser Bedeutung sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In diesen Fällen bedarf es vor einer Festlegung einer Mindestdichte einer ortsbaulichen Auseinandersetzung. Dabei ist der für das Ortsbild unerlässliche Freiraum / Grünraum um die historische Bebauung besonders zu berücksichtigen.</li> </ul>	
<p><b>Art. 5 Abs. 4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die vorspringenden Gebäudeteile errichten wir einen Anteil von 60% des Fassadenabschnitts als zu gross. Diese ist auf rund 40% (vgl. MBR) bzw. 50% (kantonale Praxis) zu beschränken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf 50% reduziert</li> </ul>
<p><b>Art. 5 Abs. 8</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht an die Fassadenhöhe anrechenbare Abgrabungen sind in den bisherigen Reglementen der Teilgemeinden auf 5 Meter Breite beschränkt. Neu ist vorgesehen, dass Abgrabungen auf 50% bzw. 7.5 m Fassadenlänge nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden müssen. Dies würde die Regelungen zur BMBV unterlaufen. Nicht anrechenbare Abgrabungen sind auf 6 m zu beschränken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf 6.0 m reduziert</li> </ul>
<p><b>Art. 9 Abs. 2 und 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die beiden Absätze sind nicht anwendbar bei Kantonsstrassen. Sie gelten nur für Gemeinde- und Privatstrassen. Dies ist zu präzisieren, entweder in einem zusätzlichen Abs. 4 oder durch eine Umformulierung von Abs. 2 + 3.</li> <li>«Zum Strassenraum offene Autounterstände dürfen längs den übrigen öffentlichen Strassen bis 3.6 m an die Grenze gestellt werden.» Welche Grenze ist hier gemeint?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Präzisiert, dass Regelung nicht für Kantonsstrassen gilt</li> <li>Die Parzellengrenze</li> </ul>
<p><b>Art 10</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss Art. 77 Abs. 2 BauG gilt: «Die Grundordnung legt die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der Zonen für öffentliche Nutzungen fest.»</li> <li>Somit sind mindestens die Höhe und der Abstand festzulegen. Für die ZöN 1 bis 5 wird nur die Höhe festgelegt, die Abstände fehlen. Für die ZöN 6 bis 13 fehlt die Höhe. Die Bestimmungen sind entsprechend zu ergänzen.</li> <li>Die KDP stellt in ihrem Fachbericht vom 6. April 2020 fest, dass in der bisherigen ZöN 9, welche neu als ZöN 3 «Dorfplatz» bezeichnet ist, Bauten den Vorschriften der Dorfzone und die Gestaltung des Aussenraums dem Charakter der Dorfzone entsprechen müssen. Es handelt sich um einen Teil eines ortsbaulich wichtigen inneren Freiraums, welcher im ISOS als Umgebungszone I mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» ausgeschrieben ist (kein Baugebiet, Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, für das Ortsbild wichtige Funktion). Zudem befindet sich die Fläche in einer Baugruppe mit mehreren angrenzenden Baudenkmalern. Die Art und Weise der Gestaltung / Bebauung dieses Gebiets ist für das</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dies lässt die Darstellung vermuten, die Höhe gilt für alle ZöNs und die Abstände ebenfalls.</li> </ul> <p><b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche verbleibt in der ZöN. Zusätzliche Gestaltungsvorgaben werden aufgenommen: Begegnungsort begrünt, eine Kleinbaute ist zugelassen, allenfalls Bachöffnung</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Ortsbild von Kallnach sehr relevant und muss daher ortsbaulich in einem grösseren Zusammenhang erarbeitet werden. Die KDP kann daher einer ZÖN mit generellen Grundzügen (wie z.B. einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 14 m) nicht zustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für das Gebiet ist stattdessen eine ZPP auszuscheiden, mit welcher ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren festgelegt werden kann.</li> </ul>	
<p><b>Art. 11</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für die ZSF 1 fehlen baupolizeiliche Masse. Diese sind zu ergänzen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ergänzt: Fh t: 3.5 m, aGF: 20 m<sup>2</sup>, kA: 1.0 m</li> </ul>
<p><b>Art. 15 und 16 Abs. 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Da gegenüber Kantonsstrassen die Abstände gemäss Strassengesetz gelten, ist zu präzisieren, dass mindestens die Abstände gemäss EG ZGB eingehalten werden müssen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ergänzt</li> </ul>
<p><b>Art. 16 Abs. 4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die bisherige Regelung (Art. 48 Abs. 4 aBauR) geändert werden soll. Die bisherige Regelung ist beizubehalten. Andernfalls ist zu begründen, weshalb die Anpassung einer naturnahen und ästhetisch ansprechenden Gestaltung besser dienen soll.</li> </ul>	<p><b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Begründung in EB ergänzen</li> </ul>
<p><b>Art. 16 Abs. 5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Verweis auf die Vorschriften für Gewächshäuser ist anzupassen (Art. 15 statt Art. 17 BauR).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>
<p><b>Art. 17 Abs. 6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Absatz ist wie folgt zu ergänzen: «...und dem Hauptgebäude unterordnen.» (vgl. Art. 246 Abs. 3 MBR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>
<p><b>Art. 17 neue Abs.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 17 ist zu ergänzen: «Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgesetzt</li> </ul>
<p><b>Art. 25 Abs. 6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>«Dachaufbauten dürfen ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete zusammen nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen.» Wir erachten dieses Mass im Vergleich mit dem bisherigen Mass der drei Teilgemeinden und mit Art. 414 Abs. 2 MBR als zu hoch. Es ist auf das bisherige Mass der Gemeinde Kallnach zu reduzieren (Art. 25 aBauR).</li> </ul>	<p><b>Ergebnis / Beschluss Bereinigungssitzung mit AGR vom 22.10.2020</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete wird das Mass auf <math>\frac{1}{2}</math> und innerhalb auf <math>\frac{1}{3}</math> festgelegt</li> </ul>

## 14.4 Auflage und Einsprachen

*Text folgt nach Auflageverfahren*

## 14.5 Beschluss und Genehmigung

*Text folgt nach Auflageverfahren*

## Anhang

### Anhang 1: Fotodokumentation Betriebsgelände Camponovo AG / Ed. Mezger AG



*Drohnenfoto, Blickrichtung Südost*



*Drohnenfoto, Blickrichtung Nord*



*Betriebsgelände, Blickrichtung Südost; Areal A: geplante Betriebserweiterung Giesserei Ed. Mezger AG (Parzelle Nr. 178)*



*Drohnenfoto, Areal B: geplante neue Lagerhalle Camponovo AG (Parzelle Nr. 664)*



*Areal C: geplante neue Produktionsgebäude Camponovo AG (Parzelle Nr. 664)*



*Zufahrt zum Betriebsgelände, Blickrichtung Nordwest*



Betriebsgelände, Blickrichtung Nord



*Übergang ins Grosse Moos, Blickrichtung Nordwest*



*Blick Richtung Nord ins Grosses Moos mit landwirtschaftlichen Zweckbauten*



*Blick Richtung Nordwest ins Grosses Moos mit Freileitungen*

## Anhang 2: Stellungnahme BKW zur aktuellen und künftigen Nutzung der Parzelle Nr. 13

<p>EINGANG</p> <p>22. DEZ. 2020</p> <p>Gemeindeverwaltung Kallnach</p>	
<p>Gemeindeschreiberei Kallnach Beat Läderach Schmittenrain 2 3283 Kallnach</p>	<p>BKW Energie AG Konzernimmobilien und Services Viktoriaplatz 2 3013 Bern</p> <p><a href="http://www.bkw.ch">www.bkw.ch</a></p> <p>Ihre Kontaktperson Sara Jaeggi Telefon 058 477 59 34 <a href="mailto:sara.jaeggi@bkw.ch">sara.jaeggi@bkw.ch</a></p>
<p>Bern, 21. Dezember 2020</p>	
<p><b>Ortsplanungsrevision Kallnach</b> <b>Stellungnahme BKW, Parzelle Nr. 13</b></p>	
<p>Sehr geehrter Herr Läderach</p>	
<p>Gerne nehmen wir zur «OPR Kallnach: Umgang mit dem ISOS-Objekt Nr. 0804» datiert vom 3.12.20 Absatz 4 (markierte Bereiche Nr. 2, 3 sowie 4) Stellung:</p>	
<p>Grundsätzlich sind die genannten Flächen für eine allfällige Betriebserweiterung BKW reserviert. Allfällige Erweiterungen können sinnvollerweise nur im Perimeter des heutigen Betriebs- und Kraftwerksgebäudes realisiert werden weshalb die heutige Zonenzugehörigkeit für alle drei Teilflächen beizubehalten ist.</p>	
<p>Bereich Nr.2:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmer des BKW Schulungszentrums in Kallnach nutzen die erst vor kurzem erstellten Parkplätze während des Aufenthaltes vor Ort.</li><li>- Eine entsprechende Parkplatzerweiterung aufgrund des Wachstums des Schulungsbetriebes muss auch in Zukunft möglich sein.</li><li>- Zudem wird ein Teil der Fläche bereits als Lagerfläche betrieblich genutzt.</li></ul>	
<p>Bereich Nr. 3:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Für die Kursteilnehmerinnen und Kursteilnehmer des BKW Schulungszentrums wurde im Jahr 2019 der Unterkunftspavillon neu erstellt.</li><li>- Die Erweiterung des Unterkunftspavillon, aufgrund des Wachstums des Schulungszentrums, in nördlicher Richtung ist wahrscheinlich.</li></ul>	
<p>Bereich Nr. 4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ersatzfläche für die Erneuerung der bestehenden Unterstation betriebliche notwendig (Parallelbetrieb Alte und neue Anlage).</li></ul>	
<p>Vielen Dank für die Kenntnisnahme.</p>	
<p>Seite 1/2</p>	



Freundliche Grüsse

BKW Energie AG  
Konzernimmobilien und Services

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Zurflüh'.

Markus Zurflüh  
Leiter Portfolio-Management

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jaeggi'.

Sara Jaeggi  
Bewirtschafterin Betriebsimmobilien

Beilage: Bericht «OPR Kallnach: Umgang mit dem ISO5-Objekt Nr. 0804» datiert vom 3.12.20

### Anhang 3: Fotodokumentation Betriebsgelände Elektrizitätswerk der BKW



*Elektrizitätswerks BKW*



*Areal A (Parkplatz) und Erweiterungsfläche 2*



*Unterkunftspavillon BKW Schulungszentrum*



*Areal B (Übungsgelände BKW)*



*Unterstation mit Ersatzfläche 4 für Erneuerung*



*Genutzte Freiflächen*

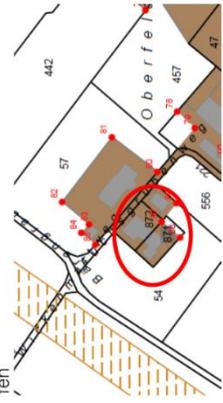


*Unterswasserkanal*

Anhang 4: Mitwirkungsbericht

Gesamtrevision Ortsplanung Kallnach – Mitwirkungsbericht

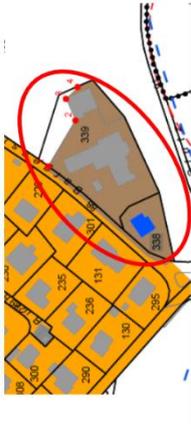
Stand: 11.02.2020

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
1	22.10.2019 Mail	Jaqueline Weber	Gemeindeverwaltung Linden, Dorfplatz 2, 3673 Linden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachfrage bei der Gemeinde, ob Kallnach das Bundesrecht «Verzicht auf die Festlegung der Gewässerräume, wo keine überwiegenden Interessen entgegenstehen wie bspw. bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone, im Wald etc.» umsetzt</li> <li>Siehe auch Eingaben Nrn. 14, 16, 17, 18, 19</li> </ul> 	<p>Antwort durch die Gemeinde bereits erfolgt: «Die überwiegenden Interessen wie Gewässernutzung, Sicherung Gewässerfunktion sprechen für eine Auscheidung vom Gewässerraum. Zudem hat sich auch der Oberingenieurkreis III für eine Ausscheidung ausgesprochen.»</p>
2	25.10.2019	Melanie Schmocker, Golaten	MLG Generalunternehmen AG, Zikadenweg 27a, 3006 Bern	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzonung Parzelle Nr. 345 in eine Wohnzone prüfen</li> </ul> 	<p>Die Einzonung der Parzelle Nr. 345 in eine Wohnzone ist nicht möglich, da dies zu einer Inselbauzone führen würde, welche nicht der haushälterischen Nutzung des Bodens und dem Konzentrationsprinzip von Bauzonen gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes entspricht.</p>
3	07.11.2019	Katharina Etter-Gloor	Fuchsgrubenweg 3, 3283 Kallnach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vollständige Einzonung Parzelle Nr. 871 prüfen</li> </ul> 	<p>Die Parzelle Nr. 871 wird vollständig als weitgehend überbautes Gebiet eingezont.</p>

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
4	01.11.2019 Mail	Stefan Beyeler	Holzbau Ruedi AG, alte Bernstrasse 20, 3205 Gümmenen	<p data-bbox="406 837 432 1267">Frage «Landabtausch» auf Parzelle Nr. 555</p>  <p data-bbox="903 837 928 1267">Gründe:</p> <ul data-bbox="928 837 1169 1267" style="list-style-type: none"> <li>- Schopf ohne Gebäude-Nr. soll abgebrochen werden</li> <li>- Schopf Nr. 2a soll auf beiden Seiten rückgebaut werden, sodass ein Autounterstand realisiert werden kann</li> <li>- Das Bauernhaus könnte teil- oder ganz abgebrochen werden und ein neues Wohngebäude gegen Nord-West hin gebaut werden, dadurch würde die Besonnung der Wohnfläche deutlich optimiert werden (weil Hanglage)</li> </ul> <p data-bbox="1169 837 1195 1267">Frage Ortsbildschutz: Haben wir es richtig interpretiert, dass diese Parzellen zukünftig vom</p>	<p data-bbox="406 349 432 837">Antwort durch die Gemeinde bereits erfolgt: Die Fläche, die doch nicht eingezont werden soll, kann ohne Probleme reduziert werden. Generell gilt jedoch, dass nur bereits überbaute Fläche eingezont werden kann. Die neu einzuzonende Fläche wird unter Umständen an den Wohnbaulandbedarf angerechnet (dabei sind wir abhängig von der Rückmeldung des AGR im Rahmen der Vorprüfung) und gilt nicht als weitgehend überbautes Gebiet (Umschwung zum Haus). Falls die Fläche an den Wohnbaulandbedarf angerechnet wird, müsste eine gleich grosse Fläche anderswo kompensiert werden. Es reicht nicht, die hier geplante Einzonzungsfläche zu reduzieren und dafür eine neue einzuzonen, da bis anhin hier nur Landwirtschaftszone war. Daher braucht es, falls die Fläche nicht als Umschwung akzeptiert wird, bereits heute eingezontes Land (Wohn-, Misch- oder Kernzone), welches ausgezont wird. Hierbei können wir erst nach der Mitwirkung sicher sein, ob wir genügend Auszonungsflächen zur Verfügung haben oder ob wir evtl. noch mehr Fläche benötigen würden. Wir schlagen vor, einmal den Wunsch der Grundeigentümer umzusetzen und dann die Antwort vom AGR abzuwarten. Falls es an den Wohnbaulandbedarf angerechnet wird, müssen wir dann schauen, ob wir anderes Land finden, welches als Kompensation dienen kann.</p> <p data-bbox="1169 349 1195 837">Ja.</p>

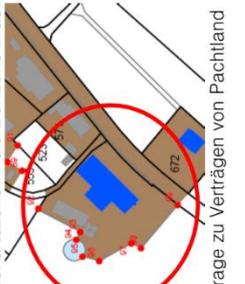
## Gesamtrevision Ortsplanung Kallnach – Mitwirkungsbericht

3

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
5	13.11.2019	Martin Kunz Niederried	Bargenstrasse 2-4, 3283 Kallnach	<p>Ortsbildschutzperimeter befreit sind (Heimatschutz)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Frage Grenzabstand zu LWZ: Kannst du uns bestätigen, dass gemäss Art 6.3 des BauR der Grenzabstand zur Landwirtschaftszone 3.0 m beträgt?</li> <li>▪ Lehnt die Einzonung der Parzellen Nrn. 338 und 339 von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone 2 ab.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ja. Daneben ist aber auch der grosse Grenzabstand zu beachten. Dieser beträgt 6.0 m.</li> <li>▪ Die beiden Grundstücke werden nicht eingezont und in der Landwirtschaftszone belassen.</li> </ul>
6	17.11.2019 Mail	Jürg Salvisberg	Haseneggenweg 8, 3283 Kallnach	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Zonenplan sind in der Zön Nr. 5 Werkhof zwei Objekte als erhaltenswert ausgewiesen. Bei einem Objekt handelt es sich um das Gebäude in dem auch die Feuerwehrfahrzeuge abgestellt werden. Um was handelt es sich beim anderen Objekt?</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antwort durch die Gemeinde bereits erfolgt: <i>«Das zweite Gebäude sollte eigentlich nicht mehr aufgeführt werden. Dort wo der Abfallsammelplatz steht, befand sich früher das Spritzenhaus. Dieses wurde aber abgebrochen. Aus diesem Grund muss dieses Gebäude aus dem Plan entfernt werden.»</i></li> </ul>

Gesamtrevision Ortsplanung Kallnach – Mitwirkungsbericht

4

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
7	18.11.2019 Mail	Romy Schwab	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lehnt die Einzonung der Parzelle Nr. 522 von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone 2 ab.</li> <li>Zusätzlich: Frage zu Verträgen von Pachtland</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück wird nicht eingezont und in der Landwirtschaftszone belassen. <b>Achtung:</b> Dadurch kann evtl. auch Parzelle Nr. 672 nicht eingezont werden. Vorschlag georegio: trotzdem im Sinne der Grundeigentümerschaft weiterverfolgen.</li> <li>Frage zu den Verträgen von Pachtland wird bilateral beantwortet</li> </ul>
8	20.11.2019	Christa Leuthold	Römerweg 3, 3283 Kallnach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parzelle Nr. 593 soll nicht ein- und (komplementarisch) ausgezont werden.</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück wird nicht eingezont und in der Landwirtschaftszone belassen. Zudem wird auf die Teilauszonung verzichtet. <b>Achtung:</b> Dadurch wird auch Parzelle Nr. 8 nicht eingezont.</li> </ul>
9	20.11.2019	Barbara und Hans-Peter Brünisholz	Berggasse 1, 3283 Kallnach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Grundstück vom Streichelzoo soll nicht eingezont werden, da dieses in der Landwirtschaftszone und im Bereich der Quellfassung der Gemeinde liegt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf die Einzonung des Streichelzoo wird verzichtet. Die Parzelle wird in der Landwirtschaftszone belassen.</li> </ul>

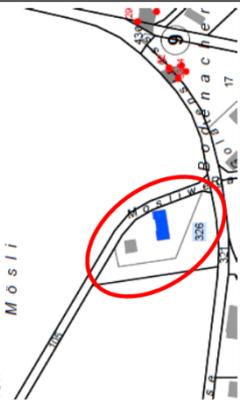
## Gesamtrevision Ortsplanung Kallnach – Mitwirkungsbericht

5

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
10	19.11.2019	Anwohner Johns Kleine Farm	Krosenstr. 12, 3283 Kallnach	 <p>So kann das Trinkwasser verschmutzt werden. In den angrenzenden Grundstücken ist das Lagern von Heizöl verboten. Siehe auch Eingabe Nr. 10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Grundstück vom Streichelzoo soll nicht eingezont werden, da diese sich in der Grundwasserschutzzone 2 befindet, keine Parkplätze vorhanden sind und ein stärkeres Verkehrsaufkommen vermutet wird. Siehe auch Eingabe Nr. 9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf die Einzonung des Streichelzoo wird verzichtet. Die Parzelle wird in der Landwirtschaftszone belassen.</li> </ul>
11	22.11.2019	Andreas und Corinne Gerber, Michael und Sandra Gutner	Möslweg 1 und Haseriedweg 8, 3207 Golaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorschlag für den Bau von Mobilfunkantennen eine Antennenzone zu schaffen, damit diese nicht in der Siedlung platziert werden. Siehe auch Eingabe Nr. 12</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es kann keine explizite «Antennenzone» ausgeschlossen werden, da der Bau einer solcher immer mit einer Standortevaluation geprüft werden muss. Es können gewisse Gebiete von Antennen ausgenommen werden, nichtsdestotrotz sind diese gerade in Arbeits- oder Mischzonen zulässig und werden vermehrt dort als in Wohnzonen gebaut.</li> </ul>
12	19.11.2019	Anwohner Hasenried, Schulhausstrasse, Lachenstrasse, Räbli	3207 Golaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortevaluation vornehmen für Antennenbau</li> <li>▪ Vorschläge für Zonen: Reservoir im Berg, Schliessstand, Parkplatz Golaten, Schützenhaus Golaten, ILZ (Parz. Nr. 134, 238), ZöN Rütli</li> <li>▪ Siehe auch Eingabe Nr. 11</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siehe Nr. 11</li> </ul>

Gesamtrevision Ortsplanung Kallnach – Mitwirkungsbericht

6

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
13	20.11.2019	Petra und Beat Frankhauser	Mösliweg 1, 3283 Niederried	<p data-bbox="375 835 400 1267">Einzonung Parzelle Nr. 326 in Weilerzone prüfen</p> 	<p data-bbox="375 349 400 835">Für das Gebiet an der Golatenstrasse wird eine Weilerzone ausgeschrieben. Antwort AGR im Rahmen der Vorprüfung abwarten.</p>
14	22.11.2019	Burgerrat Kallnach Florian Scheuer, Bettina Eggimann	Allenwil 309, 3054 Schüpfen	<p data-bbox="668 835 694 1267">Auf Gewässerraum bei künstlich angelegten Ent- bzw. Bewässerungskanälen verzichten, damit Kulturlandverlust vermindert wird.</p> <p data-bbox="694 835 719 1267">Siehe auch Eingaben Nrn. 1, 16, 17, 18, 19</p>	<p data-bbox="668 349 694 835">Auf einen Gewässerraum kann nur verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen wie Gewässernutzung oder die Sicherung der Gewässerfunktion dagegensprechen. Dies trifft in Kallnach nicht zu. Die Gewässernutzung und die Sicherung der Gewässerfunktion ist für die Ent- bzw. Bewässerungskanäle zentral. Zudem hat sich auch der Oberingenieurkreis III für eine Ausscheidung ausgesprochen. Falls entlang von Gewässern im Gewässerraum noch eine Strasse verläuft, kann beim AWA jedoch eine Ausnahmebewilligung eingeholt werden, die eine intensive Bewirtschaftung bis zur Strasse hin erlaubt. Die Einholung des Fachberichts ist jedoch Sache der Grundeigentümer.</p>
15	25.11.2019	BKW	Bahnhofstrasse 20, 3072 Ostermündigen	<p data-bbox="1010 835 1035 1267">Die BKW ist nicht einverstanden, dass die ganze Unterwasser-Kanal-Parzelle Nr. 13 als Gewässerraum ausgeschrieben wird, da so keine baulichen Vorhaben mehr bewilligungsfähig sind. Der Gewässerraum ist auf das gesetzliche Minimum zu beschränken.</p>	<p data-bbox="1010 349 1035 835">Siehe Fachbericht OIK III: «Der Gewässerraum hat den ganzen Gewässerbereich inkl. Vorland und Hochwasserschutzdämme zu umfassen. Anliehrend an die OP-Revision Walperswil ist die ganze Gewässerparzelle als Gewässerraum auszuscheiden. Im Bereich der Kraftwerkzentrale ist der Gewässerraum sinngemäss anzupassen». Der Gewässerraum wurde im Bereich der Kraftwerkzentrale angepasst. Ansonsten wird der Gewässerraum über die ganze Parzelle ausgeschrieben.</p>

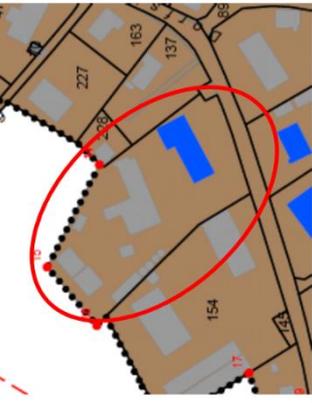
## Gesamtrevision Ortsplanung Kallnach – Mitwirkungsbericht

7

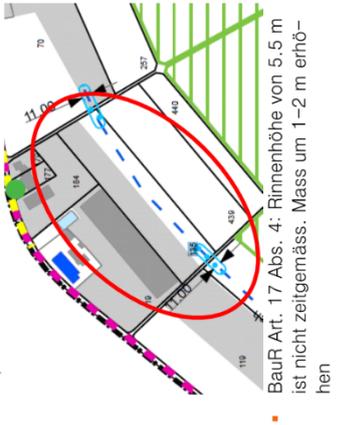
Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
16	22.11.2019	Anton Marti-Baumann	–	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der wasserführende Stollen zum WKW Kallnach ist auf den Plänen nicht dargestellt.</li> <li>Auf Gewässerraum bei künstlich angelegten Ent- bzw. Bewässerungskanälen verzichten, damit Kulturlandverlust vermindert wird. Siehe auch Eingaben Nrn. 1, 14, 17, 18, 19</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es handelt sich nicht um ein Gewässer gemäss WBG. Es wird aber als hinweisender Inhalt im Zonenplan Landschaft und Gewässerraum aufgenommen.</li> <li>Siehe Nr. 14</li> </ul>
17	21.11.2019	Adrian Weber	Riedhof, 3283 Niederried	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Gewässerraum bei künstlich angelegten Ent- bzw. Bewässerungskanälen verzichten, damit Kulturlandverlust vermindert wird.</li> <li>Siehe auch Eingaben Nrn. 1, 14, 16, 18, 19</li> <li>Zonenplan Landschaft und Gewässerräume: Bäume auf Stufe Zonenplan zu schützen ist nicht zielführend. Insbesondere bei den Hostetten ist auf eine Aufnahme im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume zu verzichten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Nr. 14</li> <li>Die Hostetten sind nur im Inventarplan und nicht im Zonenplan abgebildet. Der Inventarplan ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern nur hinweisend. Die markanten Bäume sollen jedoch grundeigentümerverbindlich im Zonenplan geschützt werden, damit diese bei einer Fällung wieder gepflanzt werden und dadurch das Landschaftsbild erhalten wird.</li> </ul>
18	20.11.2019	Christian Schwab	–	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Gewässerraum bei künstlich angelegten Ent- bzw. Bewässerungskanälen wie dem Brästegraben oder dem Hauptkanal verzichten, damit Kulturlandverlust vermindert wird.</li> <li>Siehe auch Eingaben Nrn. 1, 14, 16, 17, 19</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Nr. 14</li> </ul>
19	20.11.2019	Sandra und Andreas Marti-Probst	Mitteldorf 24, 3283 Kallnach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Gewässerraum bei künstlich angelegten Ent- bzw. Bewässerungskanälen verzichten, damit Kulturlandverlust vermindert wird.</li> <li>Siehe auch Eingaben Nrn. 1, 14, 16, 17, 18</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Nr. 14</li> </ul>

Gesamtrevision Ortsplanung Kallnach – Mitwirkungsbericht

8

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
20	21.11.2019	Hans-Ueli Weber	Dorfstrasse 18, 3283 Niederried	<p>Lehnt die Einzonung der Parzelle Nr. 201 von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone 2 ab.</p> 	<p>Das Grundstück wird nicht eingezont und in der Landwirtschaftszone belassen.</p>
21	22.11.2019	Markus und Sandra Humi-Bachmann	Niederriedstrasse 1, 3207 Golaten	<p>Parzelle Nr. 201 in Golaten aus Ortsbildungsschutzgebiet herausnehmen</p> 	<p>Die Parzelle kann nicht aus dem Ortsbildungsschutzgebiet entlassen werden, da die Baugruppe diese Parzelle ebenfalls umfasst. Die Ortsbildungsschutzgebiete müssen mind. den Umfang der Baugruppe umfassen.</p>

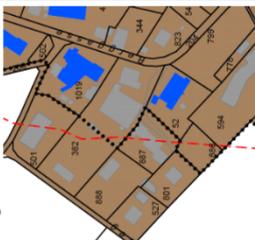
Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
22	22.11.2019	Paul Forster	Wittenbergstrasse 22, 3207 Gollaten	<p>Parzelle Nr. 218 in Gollaten aus Landschaftsschutzgebiet herausnehmen</p>  <p>Anfrage zur Umlegung des Landwirtschaftsgebietes von Parzelle Nr. 25 (rund 1425 m<sup>2</sup>) auf Parzelle Nr. 24 (rund 3500 m<sup>2</sup>), da ein Maischenschof auf Parzelle Nr. 25 geplant ist</p>  <p>ILZ auf Parzelle Nr. 135 zu schmal in der Länge, entweder auf ganze Parzelle Nr. 135 ausweiten oder neu Parzelle Nr. 439 in eine ILZ einzonen (falls Meteorleitung ein Problem</p>	<p>Die Parzelle ist bereits in der genehmigten Ortsplanung in einem Landschaftsschutzgebiet und wurde diesem nicht neu zugewiesen. Zudem grenzt das Landschaftsschutzgebiet an das BLN-Gebiet «Stausee Niederried» und an den Wildtierkorridor an, weswegen eine Ausscheidung aus Sicht Gemeinde durchaus Sinn macht.</p> <p>Falls die Umlegung zustande kommt, wäre das Landschaftsschutzgebiet nicht mehr zusammenhängend. Zudem ist der südliche Teil (Parzelle Nr. 25) landschaftlich wertvoller als Parzelle Nr. 24, die zum Teil bereits überbaut ist.</p> <p>Die Ausweitung auf Parzelle Nr. 135 ist nicht zielführend, da dann ein Gewässerraum ausgeschieden werden müsste, in dem keine Bauten und Anlagen</p>

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
23	22.11.2019	Alfred Forster-Buchmann	Kerzersstrasse 21, 3207 Golaten	<p>ist)</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BauR Art. 17 Abs. 4: Rinnehöhe von 5.5 m ist nicht zeitgemäss. Mass um 1-2 m erhöhen</li> </ul>	<p>liegen dürfen. Es wird erst eine Umlegung vorgenommen, wenn ein klar definiertes Bauvorhaben vorhanden ist. Zurzeit bestehen noch einige unüberbaute Flächen von Intensivlandwirtschaftszonen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wird keine Erhöhung seitens Gemeinde angestrebt, da direkt an die Intensivlandwirtschaftszone diverse Landschaftsschutzgebiete ausgetrennt worden sind.</li> </ul>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BauR Art. 18 Abs. 4 verlangt, dass die Randbereiche von 5.0 m entlang der Strasse naturnah und ästhetisch entsprechend zu gestalten sind. Gemäss EGZGB sind versch. Grenzabstände für hochstämmige Obstbäume 3.0 m. Die Kulturen der ILZ unterscheiden sich davon nicht. Grenzabstand auf 3.0 m reduzieren.</li> <li>▪ Aufzonen der Parzellen Nm. 177, 179 und 184 von WG2 in WG3</li> </ul>	<p>Die Gemeinde erachtet folgende Regelung als zülführend und nimmt dies im Baureglement neu so auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5.0 m bei 12.0 m hohen Pflanzen</li> <li>- 3.0-5.0 m bei 5.0 m hohen Pflanzen</li> <li>- 0-3.0 m bei 1.2 m hohen Pflanzen</li> </ul>
					<p>Es erfolgt keine Aufzoning, da für das Ortsbild in Golaten eine dreigeschossige Zone nicht sinnvoll ist.</p>

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
24	24.11.2019 Mail	Philipp Schwab	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verzicht auf Anzahl Geschosse in Art. 4, da die Höhenangabe ausreicht</li> <li>▪ Art. 5 Abs.1 ergänzen mit Regelung für ein-geschossige Gebäude und Gebäudeteile (be-wohnt)</li> <li>▪ Schottergärten «verboten»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gemeinde beabsichtigt neben der Höhe auch die Geschosse zu bezeichnen und erachtet eine Aufhebung dieser für das Ortsbild nicht als sinnvoll.</li> <li>▪ Wird umgesetzt</li> </ul>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Sinne der SEin prüfen, ob Ortsbildschutz-gebiet und Baugruppe verkleinert werden können, so dass Parzellen Nrn. 533 und 976 nicht mehr darin enthalten sind. Es wäre sinnvoller, die Parzellen in die Dorfzone 3 aufzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gemeinde beabsichtigt kein Verbot für Schotter-gärten über das ganze Gemeindegebiet, da dies dem Grundeigentümer überlassen werden soll, ob solche erstellt werden oder nicht (kein Eingriff in Grundeigentum).</li> <li>▪ Wird umgesetzt</li> </ul>



Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
25	26.11.2019	Peter und Lilly Reist-Frick	Fuchsgrubenweg 4, 3283 Kallnach	 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung Einzonung auf Parzelle Nr. 57 aufgrund Sitzplatz und Carport/Hühnerstall</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die eingezonte Fläche wird dem baulichen Bestand angepasst. Es gilt aber anzumerken, dass die Zonenabgrenzung eng am baulichen Bestand erfolgen muss (unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstands).</li> </ul>
26	27.11.2019	Burgerrat Kallnach Andreas Köhli, Bettina Eggimann	Allenwil 309, 3054 Schüpfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonenplan Siedlung: Archäologisches Schutzgebiet ist in UeO Kiesgrube Kallnechwald geregelt und daher im Plan nicht mehr darstellen.</li> <li>▪ Empfehlung Waldhaus innerhalb der UeO nicht mehr darzustellen, da dieses abgerissen wird</li> <li>▪ Zonenplan Landschaft und Gewässerräume: Archäologisches Schutzgebiet in UeO Kiesgrube Kallnechwald geregelt und daher im Plan nicht mehr darstellen.</li> <li>▪ Empfehlung Gebiete gemäss regionalem Richtplan ADT ebenfalls im Zonenplan Landschaft und Gewässerräume als Hinweis darstellen.</li> <li>▪ Wanderweg anpassen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der archäologische Dienst hat im Rahmen seiner Stellungnahme eine Darstellung des Gebiets verlangt.</li> <li>▪ Wird so umgesetzt</li> <li>▪ Der archäologische Dienst hat im Rahmen seiner Stellungnahme eine Darstellung des Gebiets verlangt.</li> <li>▪ Die Gebiete gemäss regionalem Richtplan ADT werden im Inventarplan Landschaft dargestellt.</li> <li>▪ Wird umgesetzt</li> </ul>

Nr.	Eingang	Absender	Adresse	Anliegen	Beurteilung / Stellungnahme
27	03.12.2019	Thomi Walter	Schulweg 12, 3283 Kallnach	<p data-bbox="375 869 400 1267">Gesuch um Einzonung der Parzelle Nr. 541</p> 	<p data-bbox="375 589 400 819"><b>Beurteilung / Stellungnahme</b></p> <ul data-bbox="400 360 496 819" style="list-style-type: none"> <li>Die Parzelle Nr. 541 liegt nicht direkt angrenzend an die Bauzone</li> <li>Das Gesuch wird umgesetzt. Vorbehalten bleibt ein negativer Entscheid des AGR im Rahmen der Vorprüfung.</li> </ul>

**Weiteres Vorgehen:**

- Besprechung Mitwirkungsangaben am 16.12.2019
- Umsetzung Ergebnisse Januar 2020
- Freigabe für Vorprüfung im Gemeinderat: Mitte Februar 2020
- Einreichung zur Vorprüfung: Ende Februar