



Gemeinderat Kallnach

georegio
atelier für raumentwicklung

Gesamtrevision Ortsplanung Kallnach, Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderungen gegenüber dem Stand
«Beschluss Gemeindeversammlung 13.06.2022»

Stand: **Genehmigung**

Teil A: Erläuterungen

1 Ausgangslage

Der Beschluss der Gemeindeversammlung zur Ortsplanungsrevision (OPR) Kallnach erfolgte am 13. Juni 2022. Im Anschluss wurden die Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur OPR hat das AGR der Gemeinde Kallnach mit E-Mail vom 23. Dezember 2022 mitgeteilt, dass die an der Gemeindeversammlung beschlossene Planung noch nicht ganz in allen Punkten genehmigungsfähig ist.

Basierend auf dieser Rückmeldung und dem Bereinigungsgespräch mit dem AGR vom 09.03.2023 hat der Gemeinderat am 25.04.2023 beschlossen, die vorliegend dokumentierten Änderungen an den OPR-Unterlagen im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 kantonale Bauverordnung (BauV) vorzunehmen.

Während der Teil A dieses Dokuments die Änderungen beschreibt, umfasst Teil B die grundeigentümerverbindlichen Änderungen an den jeweiligen Planungsinstrumenten.

2 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach Art. 122 Abs. 7 BauV mit anschliessender Bekanntmachung. Einsprachen und Rechtsverwahrungen gegen die Änderungen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet einzureichen.

Gegenstand der öffentliche Auflage nach Art. 122 Abs. 7 BauV sind die nachfolgend aufgeführten Änderungen am Baureglement und an den Zonenplänen «Siedlung Kallnach», «Siedlung Niederried/Golaten» und «Gewässerräume und Naturgefahren Ost» sowie die beiden separat dargestellten UeO-Änderungen an der UeO «Gagler» und der UeO «Unteres Hinterfeld».

Alle Änderungen sind farblich markiert und umrahmt.

Die Anpassungen des Erläuterungsberichts sind nur hinweisend und nicht Gegenstand der öffentliche Auflage nach Art. 122 Abs. 7 BauV.

3 Erläuterungen der einzelnen Änderungen

3.1 Spezialzone Zoo (Zonenplan Siedlung Kallnach)

Die Spezialzone Zoo wurde an der Gemeindeversammlung vom 13.06.2022 abgelehnt und wird demnach nicht mehr weiterverfolgt und wiederum der Landwirtschaftszone zugeführt.

3.2 Anpassung Gewässerräume (Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren Ost)

Gestützt auf den Fachbericht des Oberingenieurkreis III Abteilung Wasserbau muss der Gewässer- raum am Niederriedstausee mindestens auf die minimale Breite von 15.0 m ab der Uferlinie aus- geweitet werden. Dies betrifft insbesondere Waldflächen. Der Zonenplan Gewässerräume und Na- turgefahren wurde entsprechend angepasst.

3.3 Bereinigung Regelbauzone/UeO (Zonenplan Siedlung Kallnach)

Im Zonenplan Siedlung Kallnach (Stand Genehmigung) wurde die Überbauungsordnung (UeO) «Gagler» dargestellt. Gemäss dem Handarchiv des AGR wurden die Überbauungsvorschriften zur UeO «Gagler» jedoch am 10.02.2006 aufgehoben. Der Überbauungsplan blieb, soweit er die Erschliessung betrifft, aber in Kraft. Um diese Gegebenheit planerisch korrekt darzustellen, wurde nach Absprache mit dem AGR beschlossen, dass im Zonenplan Siedlung Kallnach als Perimeter der UeO «Gagler» nur noch die Erschliessung dargestellt und die restliche Fläche der regulären Nutzungszone (W2) zugewiesen wird.

Diese Vorgehensweise betrifft gleichzeitig auch die UeO «Unteres Hinterfeld», welche analog angepasst werden muss. So wird auch bei der UeO «Unteres Hinterfeld» die Erschliessung im UeO-Perimeter belassen, damit diese gesichert bleibt. Neben den Änderungen am Zonenplan Siedlung Kallnach führt diese Änderung auch zu einer Anpassung des neuen Art. 45 im Baureglement, da die Aufhebung der UeO «Unteres Hinterfeld» entsprechend wiederum gestrichen werden muss.

Die konkrete Anpassung dieser beiden UeO ist den beiden separaten Dokumenten «Anpassung UeO Gagler» und «Anpassung UeO Unteres Hinterfeld» zu entnehmen.

3.4 Darstellung Waldlinien (Zonenplan Siedlung Kallnach)

Im Bereich der Überbauungsordnung Kiesgrube Kallnechwald ist eine «neue verbindliche Waldgrenze» fälschlicherweise mitten im Wald dargestellt. Diese «neue verbindliche Waldgrenze» wird korrekterweise aus dem Zonenplan entfernt.

3.5 Darstellung Intensivlandwirtschaftszone (Zonenplan Niederried/Golaten)

Im Baureglement wird unterschieden zwischen Art. 16 Intensivlandwirtschaftszone Gewächshaus und Art. 17 Intensivlandwirtschaftszone Gartenbau. Im Zonenplan Niederried/Golaten wurde diese Unterscheidung bisher farblich nicht gekennzeichnet. Dies wurde im Zonenplan Niederried/Golaten entsprechend korrigiert.

3.6 Hinweisend: Geringfügige Beanspruchung von FFF im Erläuterungsbericht

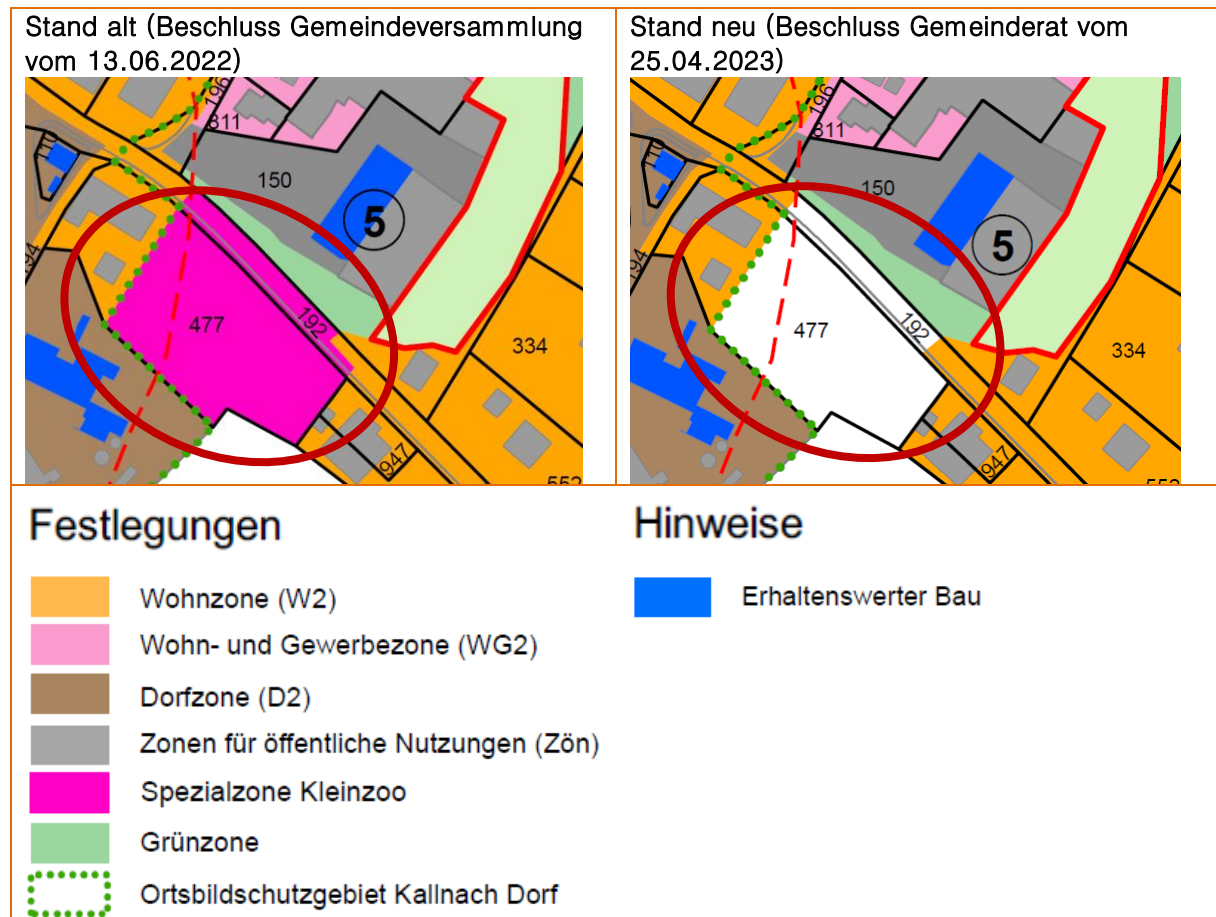
Die beanspruchte Fruchtfolgefläche muss gemäss AGR im Erläuterungsbericht klar ausgewiesen werden. Das Kapitel 4.5 im Erläuterungsbericht wurde entsprechend mit einer Abbildung ergänzt.

Die Anpassungen des Erläuterungsberichts sind nur hinweisend und demnach nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Der aktualisierte Erläuterungsbericht wird jedoch dem AGR zur erneuten Genehmigung nach der öffentlichen Auflage inkl. Bekanntmachung eingereicht.

Teil B: Grundeigentümergeverbindliche Änderungen

4 Änderungen an den Zonenplänen Siedlung Kallnach, Siedlung Niederried / Golaten, Gewässerräume und Naturgefahren Ost und am Baureglement

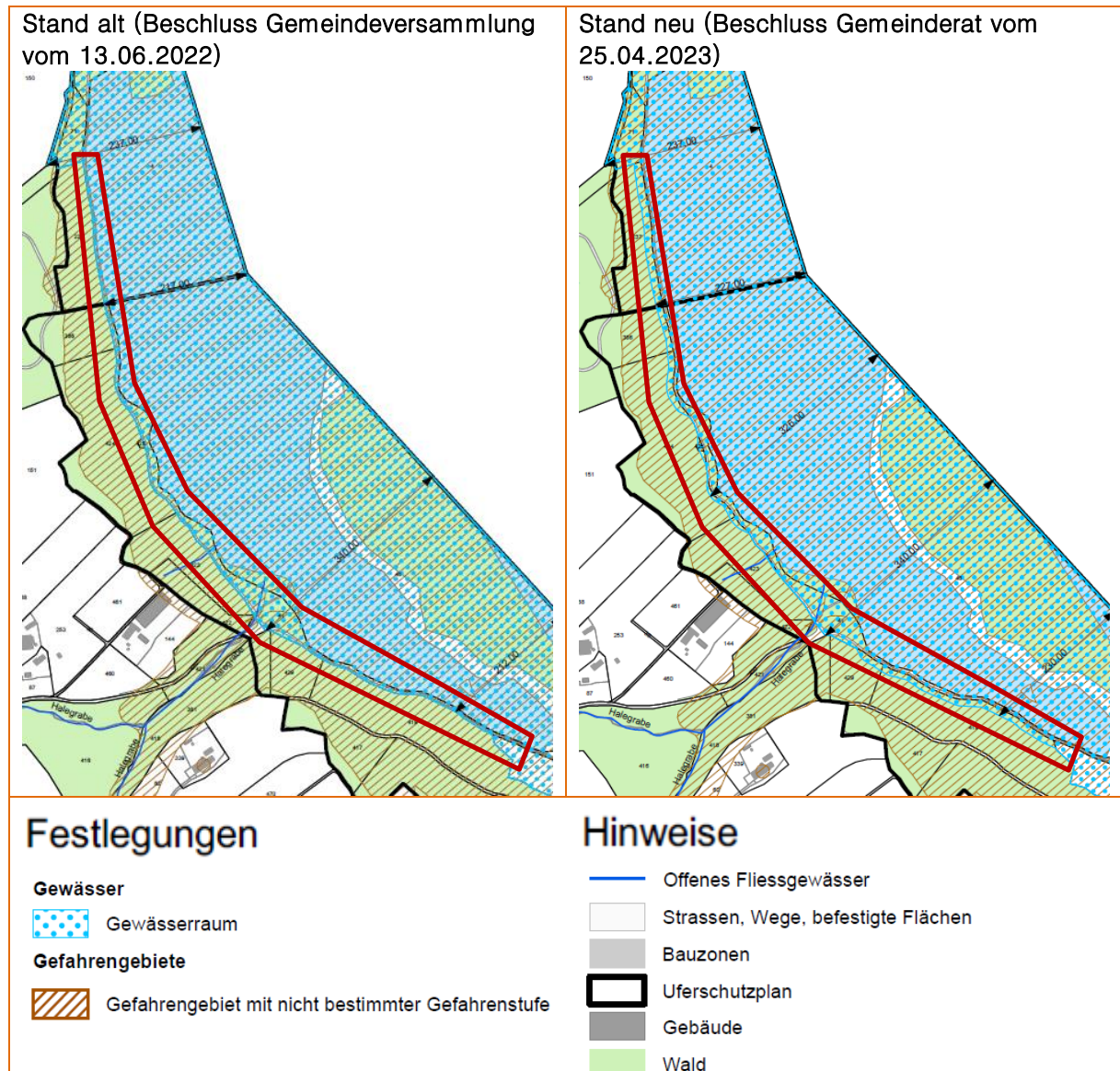
4.1 Spezialzone Zoo (Zonenplan Siedlung Kallnach)



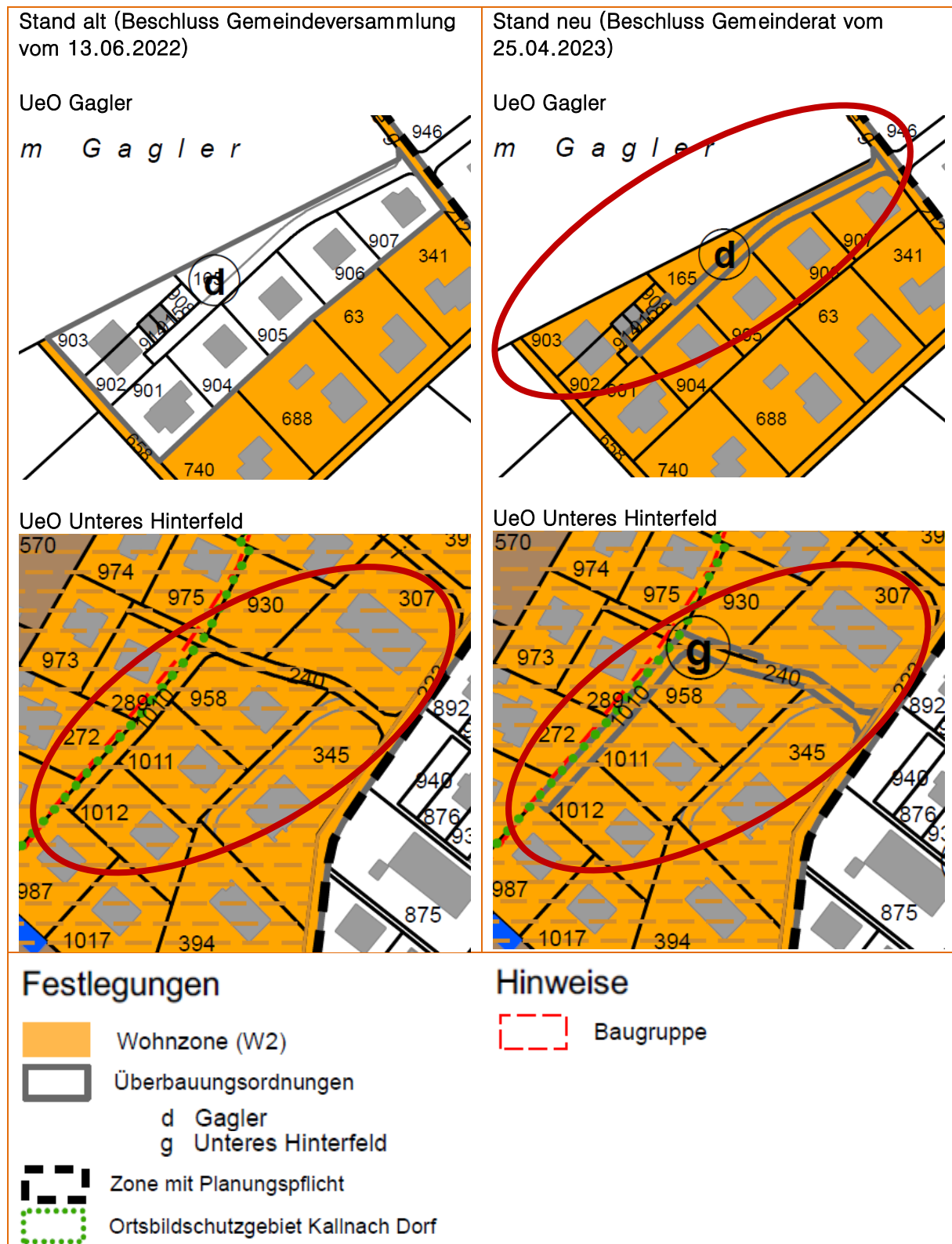
Änderung Baureglement

Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 13.06.2022)	
Kleinzoo	<p>Art. 12 Spezialzone Kleinzoo</p> <p>1 Die Spezialzone Kleinzoo ist ausschliesslich für den Betrieb eines Zoos (mit Tierhaltung) bestimmt.</p> <p>2 Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, sind zulässig.</p> <p>3 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone 2.</p>
Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 25.04.2023)	
Kleinzoo	<p>Art. 12 Spezialzone Kleinzoo</p> <p>1 Die Spezialzone Kleinzoo ist ausschliesslich für den Betrieb eines Zoos (mit Tierhaltung) bestimmt.</p> <p>2 Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, sind zulässig.</p> <p>3 Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Vorschriften der Dorfzone 2.</p>

4.2 Anpassung Gewässeräume (Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren Ost)



4.3 Bereinigung Regelbauzone/UeO (Zonenplan Siedlung Kallnach)



Die detaillierte Anpassung der beiden UeO kann den beiden separaten Dokumenten «Anpassung UeO Gagler» und «Anpassung UeO Unteres Hinterfeld» entnommen werden.

Änderung Baureglement

Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 13.06.2022)

Aufhebung von
Vorschriften

Art. 46 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kallnach vom 10.02.2006;
- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Niederried vom 04.11.2002;
- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Golaten vom 06.12.2010;
- Die Überbauungsordnung Unteres Hinterfeld vom 05.03.1997;
- Die Überbauungsordnung Obere Brüel vom 19.10.1989.

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 25.04.2023)

Aufhebung von
Vorschriften

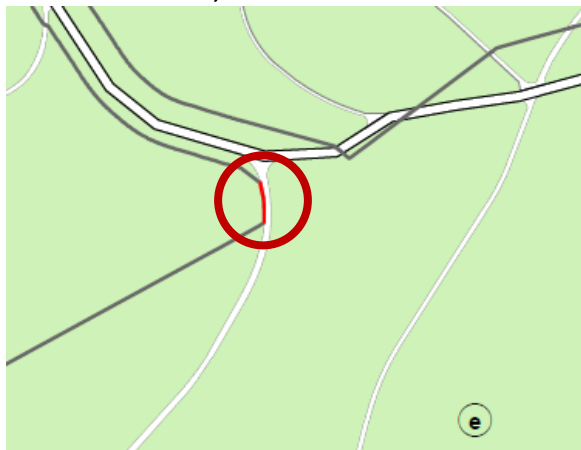
Art. 45 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kallnach vom 10.02.2006;
- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Niederried vom 04.11.2002;
- Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Golaten vom 06.12.2010;
- ~~Die Überbauungsordnung Unteres Hinterfeld vom 05.03.1997;~~
- Die Überbauungsordnung Obere Brüel vom 19.10.1989.

4.4 Darstellung Waldlinien (Zonenplan Siedlung Kallnach)


Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 13.06.2022)




Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 25.04.2023)



Festlegungen

 neue verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG

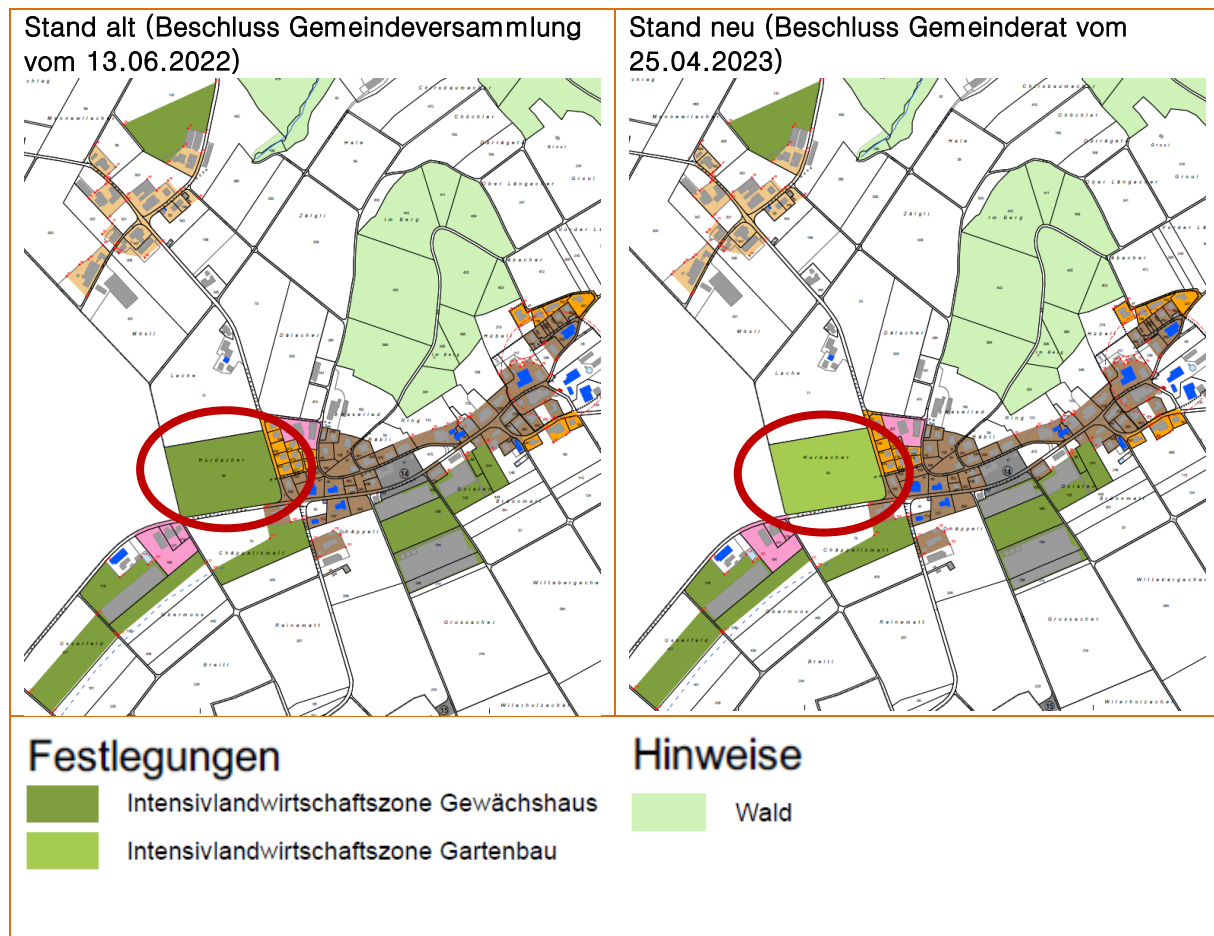
 Überbauungsordnungen

e Kiesgrube Kallnechwald

Hinweise

 Wald

4.5 Darstellung Intensivlandwirtschaftszone (Zonenplan Niederried/Golaten)



4.6 Hinweisend: Geringfügige Beanspruchung von FFF

Die Anpassungen des Erläuterungsberichts sind nur hinweisend und nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage nach Art. 122 Abs. 7 BauV.

Stand alt (Beschluss Gemeindeversammlung vom 13.06.2022)

Erläuterungsbericht
Kapitel 4.5
Seite 13

A) Kulturland (mit FFF)

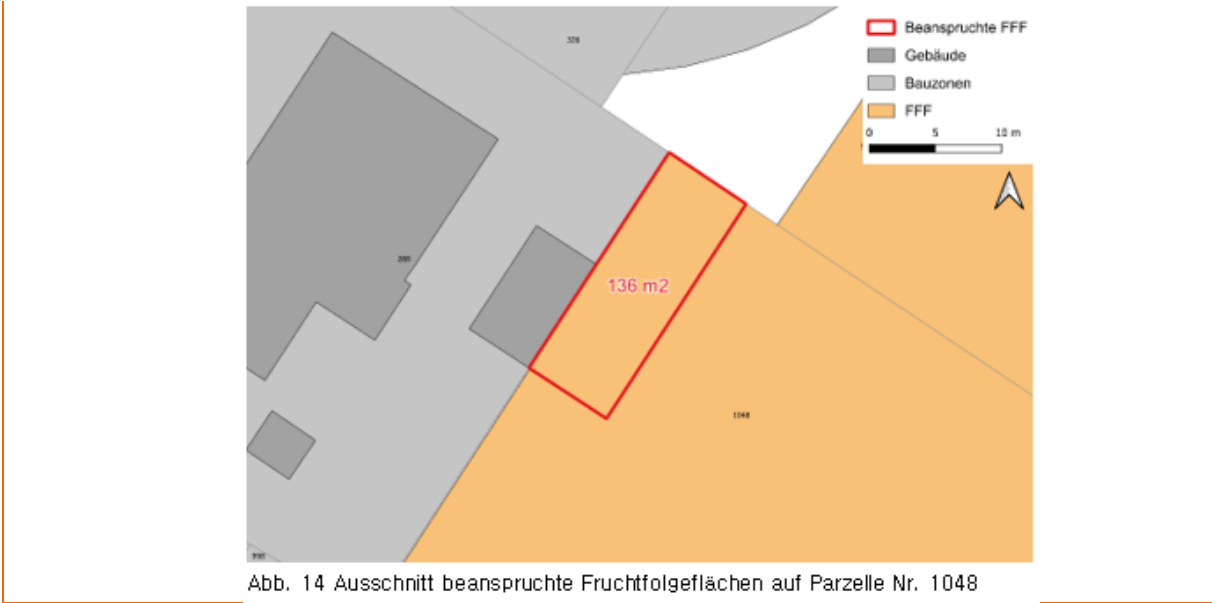
Es werden keine Einzonungen vorgenommen, die FFF beanspruchen.

Stand neu (Beschluss Gemeinderat vom 25.04.2023)

Erläuterungsbericht
Kapitel 4.5
Seite 13 und 14

A) Kulturland (mit FFF)

Die einzige Einzonung, welche im Rahmen dieser OPR FFF beansprucht, betrifft die Einzonung der Teilparzelle Nr. 1048 mit flächengleicher Auszonung auf der Parzelle Nr. 288 (vgl. Kapitel 7.1.2). Bei der Beanspruchung von FFF in geringem Umfang unter 300 m² kommt die vereinfachte Prüfung zu tragen. Das Vorhandensein eines wichtigen kantonalen Ziels sowie eine Kompensation ist dann nicht notwendig. Die Erläuterungen zum Standortnachweis (Interessenabwägung / Prüfen von Alternativen) sind im Kapitel 7.1.2 aufgeführt. Nachfolgende Abbildung weist die beanspruchte FFF aus.



Verfahren Gesamtrevision Ortsplanung

Öffentliche Mitwirkung	vom	21.10.2019	bis	22.11.2019
Kantonale Vorprüfung	vom	23.06.2020		
Publikation im Amtsblatt	vom	11.08.2021	und	23.03.2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	13.08.2021, 20.08.2021	und	25.03.2022
Öffentliche Auflage	vom	16.08.2021	bis	15.09.2021
Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG	vom	25.03.2022	bis	25.04.2022
Einspracheverhandlungen	am	03.12.21, 14.01, 21.01.	und	04.02.2022
Erledigte Einsprachen		9		
Unerledigte Einsprachen		9		
Rechtsverwahrungen		–		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	26.04.2022		
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	13.06.2022		

Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im Amtsblatt	vom	26.04.2023		
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	28.04.2023		
Öffentliche Auflage	vom	28.04.2023	bis	29.05.2023
Einspracheverhandlungen	am	–		
Erledigte Einsprachen		–		
Unerledigte Einsprachen		–		
Rechtsverwahrungen		–		
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	27.06.2023		

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident
Urs Köhli
.....

Der Gemeindeverwalter
Beat Läderach
.....

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 30.06.2023

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Kallnach, den.....

Der Gemeindeverwalter:
Beat Läderach
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung: