

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000361

Gemeinde Kallern; Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung Nutzungsplanung; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 25. März 2026

Versand: 31. März 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	11. Juli 2024
Mitwirkung	13. August 2021 bis 13. September 2021
Öffentliche Auflage	7. März 2025 bis 7. April 2025
Beschluss Gemeindeversammlung	13. Juni 2025
Eingereicht zur Genehmigung	19. September 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	15. September 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Kallern am 13. Juni 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- "Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan 2023", Teiländerung Umsetzung Gewässerräume, digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan, 1:5'000
- "Teilrevision BNO 2021", Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 12. August 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Teilrevision hat zum Ziel, die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Kallern den geänderten gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Dies beinhaltet die Integration der Begriffe und Messweisen aus der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die nach Art. 41a–c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) geforderte Festlegung der Gewässerräume in der allgemeinen Nutzungsplanung. Dabei wird der aktuelle Bauzonen- und Kulturlandplan basierend auf den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung digital neu erfasst.

Parallel dazu werden in einem separaten (Sondernutzungsplanungs-)Verfahren der kommunale Überbauungsplan "Hinterbühl" sowie der Gestaltungsplan "Hinterbühl – Haldenacker/Ruchmatten" aufgehoben (BVUARE.25.143).

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die abschliessend vorgeprüfte Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Vorbehalten. Diese wurden bereinigt (vgl. nachfolgende Ziffern).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die Änderungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision haben keine überörtliche Tragweite, die eine umfassende regionale Abstimmung erfordern. Die Nachvollziehbarkeit der im Rahmen der Melioration Boswil (1999–2013) erfolgten Grenzregulierung im Gebiet Hellbrunn in der Nutzungsplanung ist mit den Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 3.4.4) gewährleistet.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

3.4.2 Bauzonenabgrenzung

Mit der Planungsvorlage wird der aktuell rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan digital neu erfasst und auf Basis der Daten der amtlichen Vermessung neu aufgebaut. Die daraus entstehenden Anpassungen der Bauzonengrenzen verlaufen gemäss Planungsbericht bis auf die beiden separat ausgewiesenen Ausnahmen (Schulhaus [siehe Ziffer 3.3.3] und Schutzzone Nr. 18 [siehe Zif-

fer 3.4.1]) alle entlang von Parzellengrenzen und Strassen. Damit ergeben sich aus der Digitalisierung des Bauzonen- und Kulturlandplans keine weiteren materiellen Änderungen bezüglich Bauzonenabgrenzung. Die beigebrachte Begründung ist unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des vorliegenden Einzelfalls sachgerecht.

Im Gebiet Hellbrunn wird die Nutzungsplanung an die neue Grenzsituation mit der Nachbargemeinde Boswil angepasst.

3.4.3 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die geplante Umlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ([OeBA-Zone], siehe Ziffer 3.3.3) beim Schulhaus ist flächenneutral. Im Übrigen weist die Vorlage keine Veränderungen der Bauzonengrösse aus.

3.4.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Abgrenzung der OeBA-Zone beim Schulhaus ist im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan nicht eindeutig erkennbar. Mit der Übernahme der neuen Vermessungsgrundlage wurde die Abgrenzung der OeBA-Zone im Randbereich mit einer flächengleichen Umlagerung leicht angepasst, so dass die Zonengrenze mit der Topografie übereinstimmt und auf die Parzellierung ausgerichtet ist (siehe Planungsbericht, Kapitel 3.4.1). Die neu gewählte Abgrenzung der OeBA ist sachgerecht.

Die rechtskräftige maximale Gebäudehöhe von 10 m für die OeBA-Zone soll aufgehoben werden. Diese wird künftig vom Gemeinderat unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt. Gemäss Planungsbericht sollen dabei die benachbarten Zonen als Höhenreferenz dienen. Diese Festlegung liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Schutzzone Nr. 18

Die Schutzzone Nr. 18 (Magere Böschung, "Multe") muss infolge der digitalen Neuerfassung neu abgegrenzt werden (vgl. Planungsbericht Kapitel 3.4.3). Sie wird so angepasst, dass sie das Schutzobjekt abdeckt. Die bisherige Zweiteilung wird aufgehoben und es erfolgt eine Anpassung an das neu festgelegte Waldareal (siehe Ziffer 3.5.3). Die Ausdehnung und der Schutzzumfang bleiben unverändert. Die Anpassungen sind sachgerecht und nachvollziehbar dokumentiert.

Magere Böschung Hellbrunn (Naturobjekt 21k)

Im Zuge der Grenzregulierung im Gebiet Hellbrunn (siehe auch Ziffer 3.5.6) wurde vorliegend die Zonierung des neu dazugekommenen, südlichen Teils der Parzelle 678 geprüft. Dieser wird nun als "Magere Böschung" in der allgemeinen Nutzungsplanung geführt, was sachgerecht ist.

Aufhebung Schutzobjekte "Gewässer mit Uferschutzzone gemäss § 15 BNO" und Aufhebung Hecken innerhalb Waldareal

Bis anhin regelt § 15 BNO die sogenannte Uferschutzzone. Sie dient der ungeschmälernten Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume, Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Sie enthält keine Zonierung im Bauzonen- und Kulturlandplan und wird lediglich textlich umschrieben. Dazu existieren für die Ufergehölze teilweise Schutzobjekte mit Objektnummern, die im Anhang der BNO aufgelistet sind. Diese bisherige Regelung ist räumlich unkonkret und lässt Interpretationsspielraum.

Mit der vorliegenden Teiländerung soll § 15 BNO aufgehoben werden, da mit der Umsetzung der Gewässerräume die Ufervegetation im übergeordneten Recht grundsätzlich geschützt wird. Die mit

§ 15 BNO geschützten Hecken kommen teilweise neu innerhalb des Waldareals zu liegen, wodurch sich deren zusätzlicher Schutz durch § 15 BNO erübrigt. Der Verzicht auf § 15 BNO ist mit der Festlegung der Gewässerräumzonen und der Übernahme des Waldareals sachgerecht. Die betroffenen Schutzobjekte sind ausreichend geschützt. Die daraus entstehenden Änderungen im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO sind nachvollziehbar ausgewiesen.

3.5.2 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Im aktuellen Richtplan sind in der Gemeinde Kallern die drei Weiler "Kallern", "Ober Niesenberg" und "Unter Niesenberg" festgesetzt. Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des Richtplans Paket 1 (GÜP 1) hat der Grosse Rat am 27. Juni 2023 für alle drei Weiler den Verbleib als Festsetzung im kantonalen Richtplan beschlossen. Die Gemeinde hat alle drei Weiler in ihrer rechtskräftigen Nutzungsplanung umgesetzt (Weilerzonen; § 24 BNO). Die vorliegende Planung sieht keine Überprüfung der Weilerzonen vor, hebt jedoch § 24 Abs. 6 BNO auf, da dieser dem übergeordneten Bundesrecht widerspricht und nicht mehr anwendbar ist. Dies ist sachgerecht. Die kommunalen Weilerplanungen werden auf den Richtplan beziehungsweise auf den aktuellsten Stand der bundesgerichtlichen Rechtsprechung anzupassen sein.

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG¹ – Spezialzone Hinterbühl

Die Spezialzone Hinterbühl ist ausschliesslich für die Haltung, die Zucht, die Ausbildung von Pferden und die Erteilung von Reitunterricht bestimmt (§ 26 Abs. 1 BNO). Wird die Pferdehaltung aufgegeben, sind die zu diesem Zweck erstellten Bauten und Anlagen vollständig aufzuheben (Rückbau). Die überlagerte Zone fällt dahin und es gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (§ 26 Abs. 4 BNO). Die Spezialzone Hinterbühl ist im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan analog zu einer Grundnutzungszone dargestellt, wird aber in § 26 BNO als eine der Landwirtschaftszone überlagerte Festlegung definiert. Diese Differenz wird mit vorliegender Planung bereinigt und die Spezialzone Hinterbühl wird neu als überlagerte Zone ausgewiesen. Die Korrektur des Bauzonen- und Kulturlandplans ist sachgerecht. Nach den Grundlagen und Kenntnissen der zuständigen kantonalen Fachstelle ist der Bedarf für diese Spezialzone weiterhin ausgewiesen.

Deponiezone Höll

Die Teiländerung des Kulturlandplans zur geplanten Deponiezone Höll wurde am 20. Dezember 2023 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Bestimmungen zur Deponiezone Höll (§ 26a BNO) werden vorliegend in der BNO ergänzt sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt. Dabei handelt es sich um eine rein formelle Anpassung. Die Darstellung im Orientierungsinhalt ist sachgerecht.

3.5.3 Überlagerte Zonen im Kulturland

Wildtierkorridor

Im nördlichen und östlichen Teil der Gemeinde durchquert ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (AG-14) das Gemeindegebiet. Mit der vorliegenden Planung wird für das Gebiet eine die Landwirtschaftszone überlagernde Schutzzone "Wildtierkorridorzone" festgelegt. Die Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO sind sachgerecht und werden aufgrund der hohen Bedeutung des Wildtierkorridors begrüsst.

Teilbereiche der neuen Wildtierkorridorzone sind im Bauzonen- und Kulturlandplan bereits als Landschaftsschutzzone festgelegt. In diesen Bereichen wird mit der vorliegend gewählten Zonierung der

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)

Wildtierkorridorzone eine doppelte Überlagerung erreicht. Die bereits bestehende Bestimmung zur Landschaftsschutzzone (§ 19 BNO) und die neue Bestimmung zur Wildtierkorridorzone (§ 19a BNO) widersprechen sich grundsätzlich nicht. Eine doppelte Überlagerung ist möglich.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Es sind sämtliche öffentliche Gewässer, sowohl die offen fließenden als auch die eingedolten, im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung vollständig dargestellt. Als Grundlage diente gemäss Planungsbericht der kantonale Bachkataster und die Bachverläufe wurden auf die aktuellsten Daten der amtlichen Vermessung angepasst. Die Überprüfung der Lagegenauigkeit ist Sache der Planungsbehörden.

Gewässerraum

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die neue Bestimmung § 15a BNO ersetzt die bisherige Bestimmung zur Uferschutzzone (§ 15 BNO). Sie beschreibt die Gewässerraumzone und verweist sachgerecht auf die Einschränkungen innerhalb des Gewässerraums gemäss Art. 41c GSchV. In der Planungsvorlage erfolgt die Umsetzung des Gewässerraums mittels der Festlegung der Gewässerraumzone als überlagernde Schutzzone. Dabei wird unterschieden zwischen der "Gewässerraumzone in Bauzonen und Kulturland gemäss § 15a BNO" und der "Gewässerraumzone eingedolte Bäche im Kulturland gemäss § 15a BNO".

Bei Fliessgewässern im Wald kann auf eine Umsetzung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Schutz dieser Flächen im Wald wird durch die Waldgesetzgebung sowie weitere Vorschriften gemäss Raumplanungs- und Baugesetzgebung gewährleistet. Auf die Festlegung einer Gewässerraumzone bei Fliessgewässern im Wald wird vorliegend generell verzichtet. Dies ist aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Raumbedarf der Fliessgewässer

Die Gemeinde setzt sämtliche Gewässerräume basierend auf den vorgenannten Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um.

Heuelbach/Bifang

Im Bereich Höll ist eine Deponie geplant (vgl. Ziffer 3.4.3). Die Verlegung und Offenlegung des eingedolten Gewässers erfolgen voraussichtlich erst nach der Umsetzung der vorliegenden Änderung der Nutzungsplanung. Die notwendige Korrektur des Gewässerraums soll deshalb im entsprechenden Wasserbauprojekt gleich mit umgesetzt werden, was zweckmässig ist.

Wissenbächli

Das Gewässer Wissenbächli verläuft im Wald, eingedolt und offen im Kulturland mit unterschiedlichen Gerinnesohlenbreiten. Im Planungsbericht wird der Gewässerraum abschnittsweise behandelt und die unterschiedlichen Gewässerraumzonenbreiten ausgewiesen. Dies ist sachgerecht.

Die Bachleitung im Bereich der ehemaligen Deponie Bachtobel (Parzelle 142) ist defekt und sanierungsbedürftig. Da die geplante Offenlegung des eingedolten Gewässers nach der Umsetzung der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgen wird, soll die Korrektur des Gewässerraums im entsprechenden Wasserbauprojekt erfolgen. Dies ist sachgerecht.

Obernieseberg

Im Planungsbericht wird der Gewässerraum abschnittsweise behandelt. Für den offenen Abschnitt im Wald mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 2 m bis 3,5 m soll abweichend zur generellen Regelung eine 13 m breite Gewässerraumzone umgesetzt werden, was sachgerecht ist.

Es wird auf die Ausführungen zur Direktänderung unter Ziffer 3.11 verwiesen.

3.6.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser sind die Schutzdefizitflächen in der Gemeinde Kallern sehr kleinräumig. Die Gemeinde verzichtet korrekterweise auf die Festlegung einer Hochwassergefahrenzone im Bauzonenplan.

Kulturlandplan

Auf dem Gemeindegebiet von Kallern ist das Freihaltegebiet Hochwasser nicht von übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum oder Abflusskorridor im Ereignisfall. Die Gemeinde verzichtet korrekterweise auf die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser im Kulturlandplan.

Oberflächenabfluss

Da die Gemeinde Kallern an einer Hanglage liegt, besteht die Gefahr von Oberflächenabfluss. Informationen können der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) entnommen werden. Es kommt das kantonale Recht in Form von § 36c Bauverordnung (BauV) zur Anwendung.

3.6.3 Wald

Waldareal

Die rechtskräftigen Waldgrenzen in der Gemeinde Kallern wurden gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Im Gemeindegebiet von Kallern gibt es mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Diese sind nur teilweise im Bauzonen- und Kulturlandplan als "Besonderer Waldstandort" umgesetzt. In der vorliegenden Planungsvorlage wird auf die Umsetzung verzichtet. Spätestens im Rahmen der nächsten Gesamtrevision werden die NkBW vollständig als "Naturschutzzone im Wald" im Kulturlandplan grundeigentümerverbindlich umzusetzen sein und die dazugehörige Bestimmung § 18 BNO wird zu überarbeiten sein.

3.6.4 Lärm

Zu § 45 BNO: Gemäss Vorsorgeprinzip des Umweltschutzrechts sind Emissionen zu begrenzen, während in § 45 BNO Massnahmen am Ort, an dem die Immissionen wirken, vorgeschrieben werden sollen. Die Bestimmung wurde zur Streichung empfohlen, da sie nicht mehr als rechtmässig angesehen wird und nicht mehr angewandt werden kann. Die Gemeinde hat entschieden, die Bestimmung in der BNO zu belassen. Der Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.6.5 Archäologie

Die archäologische Fundstellenkarte (vgl. AGIS² – [Geoportal](#)) ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. Es gilt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften (§ 41 Kulturgesetz [KG]).

3.6.6 Grenzregulierung Gebiet Hellbrunn

Ausgelöst durch die Moderne Melioration Boswil 1999–2013 wurde der Verlauf der Gemeindegrenze zwischen Boswil und Kallern an vier Stellen geändert. Die Änderungen des Grenzverlaufs werden im Rahmen dieser Teilrevision berücksichtigt. Die gewählte Zonierung für das neu zur Gemeinde Kallern gehörende Gebiet im Bereich Hellbrunn ist nach den beschriebenen Begebenheiten sachgerecht (vgl. Ziffer 3.4.1) und wird im Kapitel 3.4.4 des Planungsberichts ausgeführt.

3.6.7 Strassenparzellen

Durch Kallern verläuft die Kantonsstrasse K365. Im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Kantonsstrassenparzellen der Landwirtschaftszone zugeordnet. Diese werden mit der vorliegenden Planungsvorlage neu als Kantonsstrassenparzellen ausgewiesen, was sachgerecht ist.

3.6.8 Aufhebung Überlagerte Zone Dachgestaltung

Die weite Teile des heutigen Dorfkerngebiets (W2) überlagernde Zone "Dachgestaltung" wird mit der vorliegenden Planung aufgehoben. Diese ist im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan als überlagerte Zone im Genehmigungsinhalt eingetragen. Im Genehmigungsinhalt des neuen Bauzonen- und Kulturlandplans wird aufgeführt, dass die Bestimmung obsolet sei, da sie durch die (revidierten) §§ 6 Abs. 2, 7 Abs. 3 BNO bereits abgedeckt werde. In der neuen, ergänzten Fassung werden generell Satteldächer und Walmdächer verlangt. Die generelle Pflicht, an Hanglagen (im rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplan mit überlagerndem Punktraster "Dachgestaltung" dargestellt) die Hauptdächer parallel zum Hang auszurichten, entfällt. Dies ist sachgerecht. Die Änderung liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.7 BNO

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.8 Verschiedenes und Formelles

3.8.1 Digitale Neuerfassung

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan wurde digital neu erfasst. Somit wurden die Festlegungen auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung übertragen. Die Abgrenzung der Zonen wurde dabei überprüft, und wo nötig wurden Änderungen vorgenommen. Die digitale Erfassung und Aktualisierung gemäss den Daten der amtlichen Vermessung wird begrüsst und ist sachgerecht. Die daraus entstandenen Änderungen werden im Planungsbericht erläutert.

² Aargauisches Geografisches Informationssystem

Materiell beschränkt sich die vorliegende Planung auf die einleitend genannten Themen. Weiter hat auch die digitale Neuerfassung des Bauzonen- und Kulturlandplans keinen Einfluss auf das Alter der Planung insgesamt und damit auf die Überprüfungsbedürftigkeit der gesamten allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde. Diese wird mit dem Erreichen des Horizonts der Nutzungsplanung von 15 Jahren ab 2026 aktuell.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die umfassenden raumplanerischen Aufgaben, die im Rahmen einer Gesamtrevision anstehen, durch die vorliegende Teiländerungsvorlage nicht ersetzt werden können.

3.9 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Bei der Umlagerung von OeBA-Zone (vgl. Ziffer 3.4.4) handelt es sich um eine flächengleiche Ein- und Auszonung auf derselben Parzelle. Somit resultiert hier gemäss § 1 Abs. 2 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) keine Mehrwertabgabepflicht. Zudem dient die Fläche einer öffentlichen Aufgabe (vgl. § 28a Abs. 4 BauG).

3.10 Anhörung nach § 27 BauG

Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 16. Februar 2026 über die nachfolgend erläuterte Direktänderung orientiert.

3.11 Direktänderung

Folgende Änderung von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit ist vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

Bei der Gewässerraumzone des eingedolten Abschnitts des Fliesssgewässers "Oberniesenberg" auf Höhe der Parzelle 599 wurde eine falsche Vermassung in den Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragen. Eingetragen wurde das Mass 12,8 m, was die Breite des gesamten Gewässerraums wäre und an diesem Ort offensichtlich falsch ist. Das eingedolte Gewässer verläuft teils auf der Parzellen – beziehungsweise Gemeindegrenze teils auf dem Gebiet der Nachbargemeinde. Im Bauzonen- und Kulturlandplan Kallern ist nur der Teil des Gewässerraums zu sichern, der das Gebiet der Gemeinde Kallern betrifft. Die Breite am Ort der Vermassung dürfte 6,4 m betragen (vgl. Breite der im Plan grafisch eingetragenen Gewässerraumzone sowie analoge Situation weiter nördlich, bei Parzelle 599). Es handelt sich um einen offensichtlichen Zeichnungsfehler.

Das, inklusive die korrekte Vermassung von 6,4 m, wird von der Gemeinde mit Schreiben vom 26. Februar 2026 bestätigt. Die Gemeinde erklärt sich einverstanden, den Fehler als Direktänderung gemäss § 27 Abs. 3 BauG zu korrigieren.

Die Gemeinde wurde angehört. Sie nimmt die Direktänderung, inklusive Bestätigung des korrekten Masses von 6,4 m, in ihrem Schreiben vom 26. Februar 2026 zustimmend zur Kenntnis.

In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen fanden folglich nicht statt.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtet.

4. Ergebnis

Abgesehen von der vorgenannten Korrektur erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung Nutzungsplanung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Kallern am 13. Juni 2025, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Der Plan "Aktualisierung Bauzonen- und Kulturlandplan 2023", Teiländerung Umsetzung Gewässerräume, digitale Neuerfassung Bauzonen- und Kulturlandplan, 1:5'000 wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Die bei Parzelle 599 (südlich Oberriesenberg) eingetragene Vermassung der Gewässerraumzone wird auf die korrekte Breite von 6,4 m korrigiert.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulstrasse 10, 5625 Kallern
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist
a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.