

Provisorische kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht Gemeinde
2.1	Grundlagen	Die Grundlagen ermöglichen die Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen. Sie sind gemäss den folgenden Hinweisen zu ergänzen und zu überarbeiten.		➤ Kenntnisnahme
2.1.1	Entwicklungsleitbild und -konzept	Entwicklungsleitbild beinhaltet Grobanalyse, fünf Hauptziele und Massnahmen		➤ Kenntnisnahme
2.1.2	Kommunaler Gesamtplan Verkehr	Zum KGV hat die Abteilung Verkehr am 3. Febr. 2014 separat Stellung genommen.	Verlangte Ergänzungen und Anpassungen werden parallel zur NP bereinigt.	➤ Kenntnisnahme, bilaterale Bereinigung mit Abt. Verkehr
2.2	Verfahren	Die Gemeinde hat gemäss § 3 BauG ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Mitwirkungsbericht zusammenzufassen.	Mitwirkungsverfahren kann erst nach grundsätzlicher Klärung der Bauzonengrösse und -abgrenzungen durchgeführt werden, da bei Konflikten Kanton / Gemeinde falsche Erwartungshaltung von Seiten der Grundeigentümer entsteht.	➤ Mitwirkung durchführen, wenn Einverständnis vom Kanton über wichtigste Bauzonenabgrenzungen vorhanden oder klar ist, wo Differenzen bestehen (um diese deklarieren zu können)
3.1.1	Richtplan Siedlungsgebiet	Der Entwurf des Kantonalen Richtplans sieht, gestützt auf dem am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) vor, drei Flächen nicht als Siedlungsgebiet aufzunehmen. Neue Bauzonen dürfen nur noch ausgeschieden werden, wenn die Flächen flächengleich kompensiert werden.	Die 3 Gebiete umfassen 3.2 ha und werden im neuen Entwurf nicht mehr als Bauzonen ausgeschieden. Die einzige Einzonung „F“ (vgl. Planungsbericht S. 27/28 betrifft die Parz. Nr. 1391 im Gebiet Grundmatt (bestehende Schreinerie am Bauzonenrand).	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
3.1.2	Landschaften von kantonaler Bedeutung (LKB)	Ausscheidung der Landschaftsschutzzone (LSS) in den Gebieten Breitenloo, Haldenacher und Bettacher ist nachvollziehbar. Warum die LSS im Gebiet Wannemoos nicht näher an die Bauzone festgelegt wird, ist zu begründen (sind landwirtschaftliche Bauten vorgesehen?)	Grundsätzlich sind keine landwirtschaftlichen Bauten vorgesehen. Handelt sich um zwar offene, aber nicht strukturreiche Kulturlandschaft.	➤ Belassen
3.1.3	Auenschutzpark	Der Perimeter der Auenrenaturierung kann vom Richtplanperimeter (Vororientierung) abweichen. Empfehlung: In § 13 BNO für die Gebiete Moor, Allmend, Stockmatt, Spissmatt, Langmatt, Chrummacher, Hofmatte, Tannacher und Schlattwald eine Formulierung integrieren, dass Auenrenaturierungsmassnahmen zulässig sind.	Flächen sind mit Landschaftsschutzzone überlagert, in der Bauten / Anlagen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen und Hochwasserschutz bewilligt werden können (§ 14 BNO). Deshalb ist nicht nachvollziehbar, weshalb in Landwirtschaftszone eine Bestimmung nötig ist.	➤ Belassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.1.4	Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW)	NkBW im Gebiet Rieme ist umgesetzt. In der laufenden NP-Revision kann geprüft werden, ob die Kriterien für den Abschluss eines langfristigen Nutzungsverzichtsvertrages i.S. der Ziele des Naturschutzprogrammes Wald erfüllt sind.	Es handelt sich um Privatwald, weshalb der Status quo belassen wird.	➤ Kurze Diskussion
3.2	Regionale Abstimmung	Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie und wann die regionale Abstimmung vorgesehen ist. Empfehlung: Möglichst bald mit dem Verband Lebensraum Lenzburg Seetal Kontakt aufnehmen.	Im Rahmen der Behördenvernehmlassung zur Anpassung des kantonalen Richtplanes haben Kontakte stattgefunden. Die regionale Stellungnahme wird parallel mit abschliessender kant. Vorprüfung eingeholt.	➤ Einholung regionale Stellungnahme
3.3.1	Grösse und Abgrenzung der Bauzone Umwandlung 2. Etappen	Der Grosse Rat hat die Nutzungsplanung von 1989 am 12. Mai 1992 mit verschiedenen Ausnahmen genehmigt. Die Empfehlung, die Ausnützung angemessen zu erhöhen und der Auftrag an die Gemeinde, § 3.3 im Sinne einer Erschliessungsetappierung mit allfälligen Auflagen innert 2 Jahren neu zu beschliessen, wurde nicht umgesetzt. - Bauzonen 2. Etappe sind Nichtbauzonen (BG-Entscheid). Umwandlung in Bauzonen bedeutet rechtlich eine Einzonung, die materiell und formell eine Abwägung und Abstimmung aller wesentlichen berührten Interessen bedarf. - Die Bauzonen von Hallwil sind überdimensioniert (vgl. 3.3.2) und müssen gestützt auf dem neuen RPG aus rein rechtlichen Gründen zwingend verkleinert werden.	Die Gemeinde hat zwischenzeitlich eine rechtliche Beurteilung erarbeiten lassen (Verfasser Dr. Peter Gysi), deren Inhalt in den Planungsbericht (Seite 11 bis 14) einfließen. Demnach sind 2. Etappen nach wie vor Erschliessungs- und nicht Baugebietetappierungen. Bedarf für nächste 15 Jahre muss unter dem Aspekt betrachtet werden, dass die bauliche Entwicklung bis zur Seetalbahnsanierung eingeschränkt war.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen, Details finden sich im umfangreich aktualisierten Planungsbericht ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen, Details finden sich im umfangreich aktualisierten Planungsbericht (Seiten 14 bis 18)
3.3.2	Bauzonengrösse	Ein Zuwachs der Bevölkerung auf 1'200 Personen gemäss Entwicklungsleitbild (+50% bzw. 430 Personen) ist mit Richtplan nicht vereinbar. Die überbauten Bauzonen bieten ein Entwicklungspotenzial von 240 Personen, die ungebauten Bauzonen ein solches von 830 Personen, gegenüber der kantonalen Prognose eines Zuwachses von 120 Personen (16 %). Die Bauzonen bieten damit ein Fassungsvermögen von 1'840 Personen - doppelt so gross wie die kantonale Prognose für 2026. Die Bauzonen sind entsprechend zu reduzieren.	Das Einwohnerpotenzial wurde im Planungsbericht aktualisiert; min. 1'311 E bis max. 1'494 E. Rein rechnerisch erscheinen die Bauzonen, ausgelegt auf die nächsten 15 Jahre, aus heutiger Sicht noch zu gross dimensioniert. Die Bauzonen sind aber neu kompakt und zusammenhängend ausgeschieden. Über das im kant. Richtplan hinaus ausgeschiedene Siedlungsgebiet sollen keine weiteren Bauzonen ausgezont werden.	➤ Beantwortung gemäss Erwägung <u>Weitere Argumente</u> - Verzögerte Entwicklung wegen der Seetalbahnsanierung. - Mit Seetalbahnsanierung wurde eine verkehrliche Infrastruktur geschaffen (Bahnhaltestelle, Bahnübergänge und Erschliessung bestehender Wohngebiete), die auch genutzt werden soll. - Auszonung innerhalb weitgehend überbautem Gebiet sind nicht sinnvoll (längerfristige Kompaktheit der Bauzonen gewährleisten).

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.3.3	Nichteinzonungen / Auszonungen (vorgeschlagene Reduktionen)	<p><u>Gebiet ‚Mürbe‘ (1.5 ha):</u> mehrheitlich ausserhalb der ÖV-Güteklassen; Teil einer grossen LW-Fläche (FFF2&1 / Obstanlagen)</p>	<p>Fusswegdistanz zur Bahnhaltestelle ca. 500 bis 600 m, gute Aussichts- und Lage aber Randlage und Lärmbelastung Dürrenäscherstr.</p>	<p>➤ Wird im Entwurf Bauzonenplan ausgezont</p>
		<p><u>Gebiet Oberrüti / Weid (teilweise überbaut):</u> Gebiet liegt weitgehend ausserhalb ÖV-Güteklassen. Die unüberbauten Flächen sind nicht einzuzonen. Denkbar ist eine Einzonung der weitgehend überbauten Parzellen.</p>	<p>Nach Ansicht der Gemeinde handelt es sich um Bauzonen (vgl. Gutachten Dr. Peter Gysi). Die als Bauzonen belassenen Parzellen bilden zusammengehöriges Wohnquartier. Mit Seetalbahnsanierung wurde auf die neue Situation angepasst erschlossen. Gestaltungsplanpflichtiges Areal ist von Bauten umgeben und liegt in einer lärmabgeschirmten Zwischenebene, ist also für Wohnbauten bestens geeignet.</p> <p>1.7 ha Weid liegt ca. 450 m von Bahnhaltestelle Boniswil entfernt. Ist mit neuem Bahnübergang bestens erschlossen, aber starken Lärmimmissionen ausgesetzt. Mit Auszonung bliebe Grünraum Hallwil-Boniswil erhalten.</p>	<p>➤ Weitgehend überbaute Parzellen und 0.9 ha im Oberrüti weiterhin als Bauzone ausscheiden</p> <p>➤ Wird im Entwurf Bauzonenplan ausgezont</p>
		<p><u>Gebiet ‚Tal‘ / ‚Wigarte‘:</u> Isolierte Lage zwischen bebautem Gebiet und Hangkante und ungenügend erschlossen. Nicht als zweite Etappe zoniert. Gilt als gute FFF</p>	<p>Ist über neuen Bahnübergang bestens erschliessbar. Beibehaltung Bauzone würde Sanierung Kugelfang ermöglichen mit Erlös aus Landverkauf des in der Bauzone gelegenen Teils.</p>	<p>➤ In Bauzone belassen</p>
		<p><u>Übrige Gebiete:</u> Chofer gilt als überbaut und steht nicht für Reduktion zu Diskussion. Ebenso nicht Rüchlig (rechtskräftiger Gestaltungsplan / Erschliessung erfolgt / ÖV-Güteklasse C).</p>	<p>Areal Rüchlig steht kurz vor Überbauung. Baubewilligung ist erteilt</p>	<p>➤ Kenntnisnahme, bleibt in Bauzone</p>
		<p><u>Zone ÖBA- ‚Steinmatte‘: (1.7 ha)</u> Der Bedarf für die Reserven (auf 15 Jahre) ist auszuweisen. Ohne begründeten Bedarf ist die Fläche auszuzonen.</p> <p>Es wird empfohlen zu prüfen, ob ÖBA im Bereich der Badeanstalt ausgezont werden soll, da im Perimeter des zukünftigen Auenschutzparkes mit Renaturierungsmassnahmen.</p>	<p>Land gehört der Gemeinde. Für Zonen ÖBA muss üblicherweise ein längerer Planungshorizont angenommen werden. Nicht auszuschliessen, dass hier im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen realisiert werden.</p>	<p>➤ In Bauzone belassen</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.3.4	Einzonungen	<p><u>Gewerbezone Parzelle 1382: (0.24 ha)</u> Bauvorhaben ist nicht ersichtlich. Es ist darzulegen, ob das Bauvorhaben auf die besondere Eignung des Standortes hingewiesen ist.</p> <p><u>Mehrwertausgleich:</u> Kantonale Regelung ist in Arbeit. Was ist kommunal diesbezüglich vorgesehen?</p> <p>Die Entwässerungsanlagen aus den 1950er Jahren sind bei der Projektierung zu berücksichtigen, die Pläne sind zu beschaffen (Eigentümerinnen der Bodenverbesserungsanlagen / Meliorationsanlagen oder bei der Landwirtschaft Aargau)</p>	<p>War nur als bedingte Einzonung vorgesehen. Bauvorhaben wird an anderem Ort realisiert.</p> <p>Kommunal muss diese Thematik nicht behandelt werden, da kantonale Lösung vorgesehen ist und auch zwischenzeitlich keine Einzonung vollzogen werden können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verzicht auf Einzonung ➤ Kein Handlungsbedarf bezüglich Mehrwertausgleich, es gilt die kantonale Regelung ➤ Kein Handlungsbedarf bezüglich Entwässerungsanlagen
3.3.4	Weitere Einzonungen	Überbaute Parzellen oder Strassenflächen am Bauzonenrand dienen der Anpassung an die Wirklichkeit. Sie sind sachgerecht und kompensationsfrei (Einschätzung Abt. Raumentwicklung)		➤ In Ordnung
		Die Erschliessung der Gewerbezone (Müliacher) verläuft teilweise über die Landwirtschaftszone. Mit der Einzonung der restlichen Fläche von Parzelle 1362 können zonenkonforme Verhältnisse sowie die Übereinstimmung von Bauzonen- und Parzellengrenzen erreicht werden. Dies ist zu prüfen.	Einzonung gesamte Restparzelle am nördlichen Ortseingang nicht situationsgerecht. Jedoch macht es Sinn, die Strassenfläche einzuzonen	➤ Belassen
		Der Hausumschwung gemäss der amtlichen Vermessung auf der Parzelle 861 wird von der Bauzone nicht vollständig erfasst (Hinweis).	In Landwirtschaftszonen sind keine unzulässige Bauten und Anlagen vorhanden.	➤ Belassen
3.3.5	Ortsbild	<p>Die Qualitäten des Ortsbildes sind zu erhalten und zu stärken. In den Quartieren sind Grundlagen für hohe architektonische und Freiraumqualität zu schaffen.</p> <p>Die Ebene ‚VI‘ östlich des Dorfes ist noch weitgehend unüberbaut und soll möglichst erhalten bleiben. Die östliche Abgrenzung der unüberbauten Dorfkernzone steht im Widerspruch zur angestrebten sorgfältigen Gestaltung des weitherum gut einsehbaren östlichen Siedlungsrandes. Sie soll nochmals geprüft werden. Zudem ist die Erschliessung der Flächen unklar.</p>	<p>Im alten Dorfteil Dorfkernzone ausgeschieden und in „normalen“ Bauzonen diverse qualitative Bestimmungen aufgenommen.</p> <p>Kantonaler Hinweis wurde insofern berücksichtigt, als die mögliche Erschliessung von Norden aufgegleist worden ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kein zusätzlicher Handlungsbedarf ➤ Kein zusätzlicher Handlungsbedarf

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.5	Innere Siedlungs-entwicklung / Siedlungsqualität	<p>Mit dem Bau von Einfamilienhäusern bis in den Dorfkern sind der Charakter und das ortsbauliche Prinzip verloren gegangen. Die Entwicklung ‚nach innen‘ muss vorsichtig umgesetzt werden, wie dies im Planungsbericht beschrieben ist.</p> <p>Die vorgeschlagene geschlossene Baustruktur entlang der Seetalstr. kann den Charakter der Gemeinde stark verfremden und die Freiraumqualitäten zerstören. Es sollen andere Lösungen entwickelt werden, die die funktionalen, räumlichen und charakteristischen Qualitäten besser berücksichtigen. In der Aufwertung der Strassengestaltung liegt ein grosses Potential für die ortsbauliche Entwicklung.</p>	<p>Allein auf Grund der Lärmimmissionen drängt sich eine dichtere Baustruktur auf, um mit geeigneter Grundrissdisposition reagieren zu können. Entsprechend der dörflichen Struktur soll aber eine feingliedrige Fassadenstruktur angestrebt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme; angepasster Dorfkernzone / BNO-Bestimmung ➤ Anpassung § 9 Abs. 3 BNO im Sinne der Erwägungen
		<p>Es wird empfohlen, ein Siedlungs- und Freiraumkonzept zu erarbeiten, bspw. in Form eines behördenverbindlichen ortsbaulichen Entwicklungsricht- oder Masterplans durch ausgewiesene Fachbüros. Die Ergebnisse sollen in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.</p>	<p>Ein solches Konzept kann fachlich gesehen Sinn machen, jedoch sollten anstelle einer grossflächigen Planung die Ressourcen auf den Bereich um den Bahnhof konzentriert werden. Hier könnte ein Freiraumkonzept wesentliche Impulse für eine zusammenhängende Gestaltung mit sich bringen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ist vorläufig nicht vorgesehen
3.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr	<p>Bezüglich der Massnahmen, die gestützt auf den KGV vorgeschlagen werden (z.B. Verbreiterung ‚Rebenhübel‘/‘Mühlematt‘ und die Erschliessung der Bauzone am Bauzonenrand) wird darauf hingewiesen, dass allfällige Strassenbauten gemäss kantonaler Praxis inklusive Bankett innerhalb der Bauzone angeordnet werden müssen.</p>	<p>Hinweis wurde in Feinabgrenzung der Bauzonen berücksichtigt (müssen noch vermasst werden). Mühlemattstrasse ist bereits realisiert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, i.O.
3.7	Kommunale Substanzschutzobjekte / kantonale Denkmalschutzobjekte	<p>Dass sämtliche Objekte aus dem Kurzinventar als kommunale Substanzschutzobjekte aufgenommen werden, ist aus fachlicher Sicht und im Interesse des Ortsbildes positiv zu würdigen. Dazu kommen weitere kommunale Kulturobjekte: Die Trafobauten K06 / K11 haben Versicherungsnummern. Sie sollten als ‚Gebäude mit Substanzschutz‘ aufgeführt und im Zonenplan markiert werden.</p>	<p>Trafobauten können gemäss kantonalem Hinweis als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Trafobauten K06 / K11 im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in BNO-Liste anpassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.7	Kommunale Substanzschutzobjekte / kantonale Denkmalschutzobjekte	Die 2 kantonalen Denkmalschutzobjekte sind korrekt markiert und im BNO-Anhang aufgeführt. In der Planlegende und im BNO-Anhang als ‚Kantonale Denkmalschutzobjekte‘ präzisieren.	Bezeichnung wird im Zonenplan und BNO-Anhang angepasst	➤ Kantonale Denkmalschutzobjekte in Planlegende und BNO-Anhang anpassen
3.8.1	Mobilität Gesamtplan Verkehr (KGV)	Der KGV wird von der Nutzungsplanung unabhängig genehmigt, vgl. BVU-Empfehlung ‚Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom August 2011. Die Abt. Verkehr hat zum KGV am 3. Februar 2014 Stellung genommen.		➤ Kenntnisnahme
3.8.1	Mobilität Gesamtplan Verkehr (KGV)	Mit Bahnsanierung sind bestehende Bauten neu erschlossen worden. Es ist davon auszugehen, dass diese für eine künftige zonenkonforme Überbauung nicht ausreichen, insbesondere für die dicht bebaubare Zone WA (AZ 0.65). Zudem können einige Parzellen aufgrund deren Form schlecht überbaut werden. Es ist zu prüfen, diese Gebiete mit einer Sondernutzungsplanungspflicht oder Pflicht zur Landumlegung zu belegen.	Die neuen Erschliessungen, insbesondere die Bahnübergänge, sind mehrheitlich grosszügig ausgebaut worden. Etwas schmal ist einzig die parallel zur Seetalbahn verlaufende Strasse „Oberrüti“. Allerdings reicht diese für den Anschluss der wenigen Parzellen.	➤ Grundsätzlich ist der Hinweis bzgl. Erschliessung nicht richtig; primär sollte diese grosszügig ausgebaut Infrastruktur genutzt werden können.
3.9	Gewässer Hochwasserschutz	In Bauzonen ist die Hochwassergefahrenzone HWZ 1 und die Restgefährdung nicht ganz vollständig und planerisch nicht optimal umgesetzt. Dies ist zu korrigieren. Es wird eine grosszügigere und planerisch sinnvolle Abgrenzung der HWZ 1 und der Restgefährdung empfohlen.	Hochwassergefahrenzonen wurden angepasst.	➤ Berücksichtigt.
	Freihaltegebiet Hochwasser	Das Freihaltegebiet Hochwasser gemäss Richtplan Kapitel L 1.2 Beschlüsse 3 ist mit geeigneten Bestimmungen in der BNO zu verankern. Eine überlagerte Schutzzone ist nicht auszuscheiden.	Allein eine Bestimmung macht wenig Sinn, wenn keine Flächen ausgeschieden werden.	➤ Belassen
	Oberflächenabfluss	In Siedlungsgebieten unterhalb Hanglagen erhöhtes Überschwemmungsrisiko. Am Zonenrand bieten zentrale Massnahmen wie Flutrinnen, Schutzdämme bzw. Abflusskorridore Möglichkeiten, diese Problematik übergeordnet zu lösen. Im ‚Mürbi‘ und ‚Rüchlig‘ sind Schäden nach der Bebauung zu erwarten. Sind die Massnahmen am Bauzonrand nicht möglich, sind im Baubewilligungsverfahren Schutzmassnahmen zu realisieren.	Oberflächenabfluss in § 17 BNO aufgenommen.	➤ Kein zusätzlicher Handlungsbedarf

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.9.2	Gewässer Gewässerschutz	<p>Die seit 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraumes fest. Gegenwärtig und bis zur kantonalen Umsetzung gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV (Abs. 2). Der Gewässerraum ist nach Vorliegen der kantonalen Umsetzungsbestimmung zu bearbeiten. Für die Verlegung und Renaturierung des Wannemoosbachs besteht ein 2013 genehmigtes Wasserbauprojekt.</p> <p>Der Gewässerraum von 12 m für den offenen Abschnitt ist im Wasserbauprojekt festgelegt worden. Das Abflussprofil ist auch auf Ausbau und Renaturierung des Schnegelacherbächleins ausgelegt.</p>	<p>Gewässerräume werden neu in der BNO umgesetzt sowie im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt, für welche Abschnitte welche Bestimmungen gelten.</p> <p>Hinweis in Ordnung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufnahme in BNO / Bauzonen- und Kulturlandplan ➤ Kenntnisnahme
3.10	Wald Waldausscheidung	<p>Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist noch nicht die von der Abt. Wald aktualisierte Waldausscheidung (AGIS) als Plangrundlage verwendet worden. Diese ist gemäss AGIS-Daten zu aktualisieren.</p>	<p>Bauzonen- und Kulturlandplan wurde entsprechend angepasst.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan
	Wald Waldfeststellung	<p>Beim Erlass von der Revision von Nutzungsplänen hat in den Bereichen, wo Bauzonen an Wald grenzen, eine Waldfeststellung zu erfolgen. Die Gemeinde Hallwil hat das Verfahren 2013 durchgeführt (Waldgrenzenplan vom 14. März 2014). Die verschiedenen Einzonungen liegen nicht im Bereich des Waldes. Damit muss weder eine Waldgrenze eingemessen noch ein Waldgrenzenplan erstellt werden.</p> <p>In zweite Vorprüfung ist dem Kreisforstamt 3 ein Plan mit den Änderungen am Baugebiet (nur Ein- und Auszonungen). Daraufhin erstellt das Kreisforstamt den Bericht über die Nachführung der Waldgrenzen, der mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auszuschreiben und aufzulegen ist.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Kenntnisnahme, zu gegebener Zeit veranlassen
		<p>Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Waldgrenzen gemäss Waldgrenzenplan vom 14. März 2013 (Bereich Badi) noch nicht aktualisiert. Der neue Verlauf der Bauzone (hier Zone ÖBA) bemisst sich an der Waldgrenze.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ergänzung Waldgrenze in Bauzonen- und Kulturlandplan

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.11	Umweltschutz / Lärm	<p>Eine Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung (wie in der unüberbauten Wohnzone ‚Weid‘ vorgesehen), ist nicht schon bei geringer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes zulässig. Über die Höhe der Überschreitung gibt der Planungsbericht keine Auskunft. Um den Lärmschutz beurteilen zu können, sind die Unterlagen wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Die Gebiete der 2. Etappe von 1992, die heute <u>unüberbaut</u> sind, müssten bei ihrer Überführung in eine ordentliche Bauzone die in Art. 29 LSV formulierten Bestimmungen für neue Bauzonen erfüllen. Die Einhaltung der PW gilt für sämtliche Fenster lärmempfindlicher Räume (inkl. Wohnzimmer). In der BNO ist für jedes Gebiet die Dämpfung anzugeben, die erforderlich ist, um die PW einhalten zu können. Zudem soll für diese Gebiete der Lärmschutz in einem Sondernutzungsplan geregelt werden (Sondernutzungsplanpflicht).</p> <p>Die die Gebiete der 2. Etappe von 1992, die heute <u>teilweise überbaut</u> sind, müssen bei der Überführung in die ordentliche Bauzone die in Art. 30 LSV formulierten Bedingungen erfüllen. Die Einhaltung der PW gilt dabei grundsätzlich für sämtliche Fenster lärmempfindlicher Räume inkl. Wohnzimmer. Der Artikel 30 LSV lässt für kleine Teile der jeweiligen Zone Ausnahmen in Bezug auf die PW-Einhaltung zu. In der BNO ist für jedes Gebiet die Dämpfung anzugeben, die erforderlich ist, um die PW-Anforderung einhalten zu können. Es wird auch hier empfohlen, die Sondernutzungsplanpflicht zu prüfen.</p>	<p>Die Gemeinde hat zwischenzeitlich eine rechtliche Beurteilung erarbeiten lassen (Verfasser Dr. Peter Gysi), deren Inhalt in den Planungsbericht (Seite 11 bis 14) einfließen. Demnach sind 2. Etappen nach wie vor Erschliessungs- und nicht Baugebietetappierungen. Entsprechend ist Art. 30 LSV relevant.</p>	<p>➤ In § 9 Abs. 4 BNO werden die erforderliche Lärmdämpfung definiert, die mit einem Lärmgutachten auszuweisen sind.</p> <p>➤</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.12.1	Landwirtschaftszone Speziallandwirtschaftszone	Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Zum heutigen Zeitpunkt besteht kein Bedarf für eine Speziallandwirtschaftszone.	Hinweis	➤ Kenntnisnahme
3.12.2	Landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet	Die aktiven Betriebe innerhalb Baugebiet liegen in den Mischzonen grundsätzlich zonenkonform (Anpassung BNO vorausgesetzt)	Ein aktive Betriebe findet sich nur noch in der Wohn- und Arbeitszone WA	➤ Ergänzung § 9 Abs. 1 BNO
3.12.3	Landschaftsschutzzone	Die Landschaften von kantonaler Bedeutung und der kantonale Vernetzungskorridor sind mit einer Landschaftsschutzzone und mit § 16 BNO umgesetzt (offene Fragen hierzu siehe 3.1.2 oben).		➤ Vgl. Fazit 3.1.2
		Im Gebiet ‚Ried‘ befinden sich drei Landwirtschaftsbetriebe (Schafstall Brunner noch nicht erfasst). Es wird empfohlen, die Landwirtschaftsbetriebe symbolisch von der Schutzüberlagerung auszusparen. Die Standortevaluation soll im Baubewilligungsverfahren stattfinden.	Die Aussparung sind relativ grosszügig und lassen genügend Raum für betriebliche Entwicklungen	➤ Belassen
3.13	Naturschutzzone / Naturobjekte	Die Umsetzung der Schutzobjekte ist gut strukturiert. Positiv bewertet wird, dass neu zwei Feuchtstandorte, Einzelbäume und Hecken geschützt werden. Es soll im Planungsbericht jedoch begründet werden, weshalb weitere Objekte wie Hochstamm-Obstgärten, Trocken- und Feuchtstandorte sowie Bäume und Hecken nicht aufgenommen werden. Überprüfen / begründen.	Das Abwägen bzgl. Unterschutzstellung erfolgte auf Grund der fachlichen Beurteilung aus der Begehung und der Beratung in der Kommission. Die Bewertung der Hecken ist in der Inventarliste ersichtlich	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
3.13.1	Hochstamm-Obstgärten	Die im Grundlagenplan dargestellten Obstgärten werden nicht geschützt. Es ist nicht klar, wie die Gemeinde die Obstgärten ‚anderweitig‘ schützen möchte (gemäss Bericht zu den Schutzkriterien und Übersicht zu den inventarisierten Objekte). Um die landschaftsprägenden Hochstamm-Obstbaumbestände in Zukunft zu erhalten, wird empfohlen, neben dem Objektschutz in der BNO die Grundlage für eine Pflanzungs- und Pflegeförderung durch die Gemeinde zu schaffen.	Grossflächige Ausscheidung von Hochstammobstgärten als überlagerte Schutzzone hat sich in den vergangenen Jahrzehnten nicht bewährt.	➤ Gemeinde verzichtet auf diesbezügliche Massnahmen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.13.2	Naturschutzzone / Naturobjekte Trockenstandorte	<p>Es werden nur Wiesen mit Aufrechter Trespe und ausserordentlich artenreiche Wiesen geschützt. Diese Unterteilung ist aus fachlicher Sicht nicht korrekt. Wenn der Standort ein gutes Potential für einen wertvollen Trockenstandort aufweist (z.B. bei Rückführungsfromentalwiesen) oder an guter Lage als Vernetzungselement dienen kann, sind auch wenig artenreiche /nicht ausserordentlich wertvolle Trockenstandorte schützenswert.</p> <p>Die Nichtaufnahme folgender Objekte ist besser zu begründen: T02 und T03; auch T04 kann erhalten bleiben oder ersetzt werden. Warum werden T01 und T05 nicht geschützt? T05 liegt für die ökologische Vernetzung günstig.</p> <p>Für wegfallende Trockenstandorte ist angemessener Ersatz zu suchen.</p>		<p>➤ Gemeinde verzichtet auf weitere Unterschutzstellungen</p>
3.13.3	Feuchtstandorte	<p>Feuchtstandort F02 wird nicht geschützt. Diese könnte alternativ mit einer (ggf. erweiterten) Uferschutzzone gesichert werden. Quellfluren (F04) sind als schutzwürdig einzustufen, da oft artenreich.</p> <p>Für alle vier Standorte ist ein Schutz anzustreben, insbesondere für F04. Gemäss Planungsbericht sind weitere Abklärungen im Gange. Für wegfallende Feuchtstandorte ist in der Gemeinde angemessener Ersatz zu suchen.</p>		<p>➤ Gemeinde verzichtet auf weitere Unterschutzstellungen</p>
3.13.4	Einzelbäume	<p>Die Anzahl nicht mehr geschützter und neu geschützter Hecken steht in einem guten Verhältnis.</p> <p>Die Schutzkriterien für die Einzelbäume sind nachvollziehbar. Aufgrund der Beurteilung der Fotos sind die folgende Bäume schutzwürdig und es ist ein Schutz anzustreben: B01, B02, B04, B10 (altes Inventar) und B03, B06, B08, B09, B11, B12</p>		<p>➤ Gemeinde verzichtet auf weitere Unterschutzstellungen</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.13.4	Hecken	Die Schutzkriterien für Hecken, Feld- und Ufergehölze sind in Ordnung. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Schutz von H01, H03 und H11 aufgehoben wird; im Planungsbericht begründen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Hecken H04, H08, H09, H10, H12, H13, H18, H19, H25, H26, H27, H29, H30, H31, H37, H40 und H41 weiterhin nicht geschützt werden. Dies ist zu begründen.		➤ Gemeinde verzichtet auf weitere Unterschutzstellungen
3.13.5	Naturschutz im Wald Umsetzung NkBW	In der Gemeinde Hallwil liegen bisher keine vertraglich vereinbarten Waldreservate. Falls die Waldeigentümer oder die Gemeinde dies wünschen, kann mit der Nutzungsplanungsrevision geprüft werden, ob die Kriterien für den Abschluss eines langfristigen Nutzungsverzichtsvertrages erfüllt sind. Ansprechstelle ist das Kreisforstamt 3.	Es handelt sich um Privatwald.	➤ Belassen
3.14.1	Inventare IVS und ICOMOS	Im IVS ist die alte Seetalstrasse als ‚mit vorhandener Substanz‘ aufgeführt und national bedeutend. Es wird empfohlen, diese kommunal zu schützen und im Zonenplan oder Grundlagenplan mit Unterscheidung der Bedeutung der einzelnen Streckenabschnitte einzutragen.		➤ Im Planungsbericht (Seite 38) wird neu ein Themenplan dargestellt
3.14.2	Historische Gärten	Im ICOMOS sind fünf Objekte aufgelistet. Es wird empfohlen zu prüfen, ob einige der Gartenanlagen, insbesondere jene der Schulanlage als kommunale Schutzobjekte festgelegt werden können. Diese können im Zusammenhang mit den schutzwürdigen Bauten unter Schutz gestellt werden, da vielfach integraler Bestandteil der Gebäude.		➤ Gemeinde verzichtet auf diesbezüglich Unterschutzstellungen
3.15	Bau- und Nutzungsordnung BNO	Die Baubegriffe und Messweisen der IVHB werden in der BNO umgesetzt.		➤ In Ordnung
	§ 4	Randtitel korrigieren: ‚Sondernutzungsplan_pflcht‘ statt Sondernutzungsplanungspflicht		➤ Anpassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.15	§ 4 Abs. 1	Im letzten Satz ist ‚Sondernutzungsplan‘ durch ‚Erschliessungsplan‘ zu ersetzen. Bei Arealen mit Gestaltungsplanpflicht ist auch ein GP zu erstellen, wenn die Erschliessung durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert ist (Vorbehalt).	Hinweis i.O.	➤ § 4 Abs. 1 BNO korrigieren
	§ 4 Abs. 3	Ziel soll statt einer ‚hohen‘ Dichte eine ‚massvolle‘ sein. Mit architektonischen und ortsbaulichen Mitteln (z.B. Stellung der Bauten) auf Lärm reagieren sowie qualitativ hohe Freiraumgestaltung und attraktive Wegnetze.		➤ § 4 Abs. 3 BNO anpassen
	§ 5 Abs. 1	Welche kommunalen Richtpläne sind gemeint. Präzisieren. Zu einer qualitativen Innenentwicklung muss auch der Freiraum miteinbezogen werden.	z.B. Entwicklungsleitbild oder KGV, weitere nach Bedarf noch zu erarbeitende Richtpläne	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
	§ 7 Abs. 1	Sind in der Dorfkernzone grundsätzlich 2 oder 3 Vollgeschosse zulässig? Präzisieren.	Ortstypisch sind 2 Vollgeschosse, durch z.B. überhöhte Sockel können baurechtlich auch 3-geschossige Bauten möglich sien	➤ Richtmass auf 2 Vollgeschosse anpassen
	§ 7 Abs. 3	Redaktionell: ‚... die festgelegte Gesamthöhe um 1 m...‘ Was heisst ‚in solchen Fällen‘? Im Sinne Rechtsklarheit präzisieren.		➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
	§ 8 und § 9	Landwirtschaftsbetriebe gelten per Definition nicht als mässig störende Betriebe. Die Landwirtschaft ist in den Zonen D und WA explizit als zulässige Nutzung aufzuführen, da noch aktive Betriebe bestehen.	Nur noch in WA ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden	➤ § 9 Abs. 1 BNO mit Landwirtschaft ergänzen.
	§ 8 Abs. 2	Regeln, wie viele Ladengeschäfte pro Standort zulässig sein sollen (Empfehlung/Bitte).		➤ Formulierung belassen
	§ 8 Abs. 5	Präzisieren: Anstelle Dächer ‚Satteldächer‘	Es ist sinnvoll, die Dachflächen von Anbauten je nach gewählter Dachform entsprechend dem Hauptdach einzudecken.	➤ Formulierung belassen
	§ 8 Abs. 7	Die Bewilligung von Solaranlagen richtet sich nach übergeordnetem Recht. Die Bestimmung ist mit Art. 18a RPG abzustimmen (Vorbehalt).	BauG wird in Bezug auf Art. 18a Abs. 2 angepasst.	➤ Solaranlagen streichen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.15	§ 9 Abs. 3	Der Strassenraum muss nicht wie in Dorfkernen gefasst werden. ISOS bezeichnet diese Bereiche als Landschaft - die Aussenraumgestaltung steht im Vordergrund. Bitte anpassen.		➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
	§ 11 Abs. 3	Das Wort ‚flächengleiche‘ ist zu streichen. Nach kantonaler Praxis wird mind. die doppelte Fläche gefordert, bzw. nur 50% der begrünnten Dachfläche oder 30% der begrünnten Fassadenfläche kann angerechnet werden.		➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
	§ 17	Marginalie in ‚Hochwasserschutz‘ ändern.		➤ Anpassen
	§ 20 Abs. 1 § 20 Abs. 2	(Änderung): ‚...und sind fachgerecht zu unterhalten‘. Nicht ‚artgerecht‘. Pfleagemassnahmen Feuchtstandorte (Ergänzung): Schnittgut abführen, kein Mulchen. Pfleagemassnahmen: Hecken und Feldgehölze (Ergänzung): Keine Düngung, Schnittgut abführen, kein Mulchen. Pfleagemassnahmen: Hecken und Feldgehölze (Änderung): vorgelagerten Krautsaum von mind. 3 m anlegen und extensiv nutzen.	Betrifft neu § 21 BNO.	➤ Anpassen ➤ Anpassen ➤ Belassen ➤ Ist bereits so enthalten
	§ 21	Das ‚max. 10% ist ersatzlos zu streichen oder Kriterien nennen, nach welchen beurteilt wird, wie hoch der Prozentsatz auszuscheiden ist.	Betrifft neu § 22 BNO.	➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
	§ 23 Abs. 2	Verkaufsflächen sind gemäss VSS-Norm SN-640-281 geregelt (im Richtplan behördenverbindlich geregelt). Zugängliche, überdachte Verkaufsflächen zählen i.d.R. zur Nettoladenfläche; kein Raum für kommunale Regelung. Abs. 2 ist daher ersatzlos zu streichen (Vorbehalt).	Betrifft neu § 24 BNO.	➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
	§ 27	Stützmauern sollen eine schlichte Gestaltung (z.B. Beton) aufweisen und möglichst begrünt werden. Auf Blocksteine ist zu verzichten. Ergänzen	Betrifft neu § 28 BNO.	➤ Belassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.15	§ 28	Zum besseren Verständnis: in Marginalie ‚Gemeindestrasse‘ aufnehmen. Sonst besteht Gefahr, dass in Abs. 2 auch Kantonsstrassen verstanden werden (Vorbehalt).	Betrifft neu § 29 BNO.	➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
	§ 30 Abs. 2	Die Vorschrift soll mit einem Pilotprojekt überprüft werden. Die Erhöhung der Ausnützung um 15 % und ein zus. Geschoss kann zu hohen Dichten führen, die für das Ortsbild von Hallwil nicht positiv sind.	Betrifft neu § 31 BNO.	➤ Belassen
	§ 38 Abs. 3	Garagenvorplatz: In Tiefe von 5.0 m ist der Abstand von 0.6 m gemäss § 28 BNO noch nicht berücksichtigt. VSS-Norm schreibt 5 m lange Parkfelder vor.	Betrifft neu § 39 Abs. 3 BNO. Wo neben Fahrbahnen Geh- oder Radwege liegen, ist kein Abstand nötig (§ 29 Abs. 1 BNO).	➤ Belassen
	§ 42	Randtitel „Mobilfunkanlagen“ auf Bestimmung anpassen.	Betrifft neu § 43 BNO.	➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
	§ 43	Ergänzung empfohlen: Der Gemeinderat bei Baugesuchen kann bei Baugesuchen „auf Kosten der Bauherrschaft“	Betrifft neu § 44 BNO.	➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
	§ 44 Abs. 3	Dachbegrünung auf Standort der SIA-Norm 312 definieren	Betrifft neu § 45 Abs. 3 BNO.	➤ Im Planungsbericht darauf hinweisen
	§ 47	Plakatwerbung: Interessenabwägung wegen Eingriff in Eigentumsfreiheit	Betrifft neu § 48 BNO.	➤ Im Planungsbericht kurz darauf eingehen
	Übergangsbestimmungen			➤ Zusätzliche Bestimmung aufgenommen
	neu	Massnahmen gegen Vogelschlag		➤ Nicht aufnehmen
3.16.1	Archäologie	Aktuellste Grundlage aus AGIS aufnehmen.	Praxis des Kantons hat sich geändert.	➤ Nicht mehr aufnehmen
3.16.2	Fruchtfolgefleichen	Darstellung im Orientierungsinhalt.		➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis