

Abschliessender Vorprüfungsbericht - Entwurf; Umsetzung aus Sicht Gemeinde

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht Gemeinde
2	Gesamtbeurteilung	Die Vorlage erweist sich, gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung, als noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich Fassungsvermögen bzw. Bauzonengrösse.	Wird in den nachfolgenden Kapiteln vertieft behandelt.	➤ vgl. nachfolgende Kapitel
2.3	Planungsrechtliches Verfahren	Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind öffentlich zugänglich zu machen. Die Voraussetzungen für ein Zusammenlegen von Mitwirkung und öffentlicher Auflage gemäss § 3 BauG sind nicht erfüllt.	Die Mitwirkung kann durchgeführt werden, sobald hinsichtlich Bauzonengrösse / Auszonungen ein Konsens zwischen Kanton und Gemeinde besteht.	➤ Kenntnisnahme, i.O.
3.2	Regionale Abstimmung	Die Nutzungsplanung ist regional abzustimmen. Eine Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Lebensraum Lenzburg Seetal liegt noch nicht vor.	Die Unterlagen wurden am 8. Oktober 2021 dem Planungsverband zugestellt. Am 2. Dez. 2021 fand eine Besprechung mit der Kerngruppe Regionalplanung statt. Mit Datum vom 15. Dez. 2021 liegt die Stellungnahme aus regionaler Sicht vor.	➤ Fazit / regionale Sicht: Nutzungsplanung ist auf regionale / kantonale Entwicklungsvorstellungen abgestimmt. In Hallwil Süd soll optische Durchgrünung sicher gestellt werden
3.3	Bevölkerungsprognose	Das von der Gemeinde prognostizierte Wachstum von rund 60 % zwischen 2012 (753 E.) und 2040 (1'200 E.) liegt weit über den Annahmen des Richtplans und ist deshalb mit diesem nicht konform. Unter Beachtung der speziellen Verhältnisse gilt es deshalb, eine Angleichung zu finden.	Es handelt sich nicht um ein prognostiziertes Wachstum, sondern um eine Entwicklung, die effektiv anhand der erwarteten Bautätigkeit stattfindet.	➤ Eine weitergehende Angleichung wird von der Gemeinde abgelehnt.
3.3.2	Auszonung	Die Nichteinzonungen (Auszonungen) in den Gebieten "Mürbe", "Rüchlig" und "Weid" sind noch als FFF im Orientierungsinhalt auszuscheiden. Ebenfalls ist der nördliche Bereich der Änderung Nr. C (nördlich der Zufahrtstrasse, Parzelle 1131) aufgrund der Lage und Hangneigung als FFF einzustufen und darzustellen.	Diese Flächen wurden mit der Richtplananpassung bereits zu FFF. Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan als FFF in Ordnung.	➤ Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan ➤ Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan
3.3.2	Bisherige Bauzonen 2. Etappe gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan 1992	Im Nachgang zum Bundesgerichtsentscheid Oberrohrdorf-Starretschwil wurde seitens kantonaler Verwaltung eine Situationsanalyse vorgenommen, die einerseits das allgemeine Schreiben an alle Gemeinden zur Folge hatte. Dieses Schreiben vom 24. Januar 1992, welches der Gemeinde Hallwil mitteilt, dass der bisher rechtskräftige Bauzonenplan überdimensioniert sei und Art. 15 RPG klar widerspreche, wird im Planungsbericht nicht erwähnt.	Im Planungsbericht (Seite 12 / 13) wird begründet, weshalb es sich aus Sicht der Gemeinde unter Beachtung der Rechtsprechung um eine Erschliessungsetappierung handelt. In einem separaten Dossier der Voser Rechtsanwälte vom 17. Juli 2020 erfolgte eine vertiefende Auseinandersetzung mit diesem Thema mit Protokollen von 1991 / 1992, rechtliche Beurteilung Dr. Peter Heer und Dr. Peter Gysi, Schreiben BVU 6. März 2008, Auszug Nutzungsordnung 1992.	➤ Festhalten, dass es sich um eine Erschliessungsetappierung handelt

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.3.2	Notwendigkeit von Rückzonungen / Nichteinzonungen	<p>Rückzonungen von klar überdimensionierten Bauzonen (nach Inkraftsetzung RPG 1980 erlassen) werden als Nichteinzonungen qualifiziert. Können i.d.R. entschädigungslos vorgenommen werden.</p> <p>Eine baureife respektive erschlossene Parzelle genügt nicht, um von einer Nichteinzonung abzusehen. Massgebend ist die Dauer der Nichtnutzung als Bauland respektive die tatsächliche Bebauungsabsicht.</p> <p>Neu besteht im Falle einer Entschädigungspflicht bei materieller Enteignung eine kantonale Spezialfinanzierung aus der Mehrwertabschöpfung (vgl. § 6 Mehrwertabgabeverordnung, MWAV), nicht aber hinsichtlich der Entschädigungspflichten aufgrund einer unseriösen Vertrauensgrundlage.</p> <p>Dadurch, dass die Auszonungen der Gemeinden in einem „regionalen Topf“ beibehalten werden, wird der Spielraum für künftige räumliche Herausforderungen in der Region massgeblich erhöht.</p>	<p>Betreffende Flächen der 2. Etappe sind im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet eingetragen. Kanton genehmigte Sondernutzungspläne auf solchen Flächen. Grundeigentümer gehen davon aus, dass es sich um Bauzonen handelt (so versteuert, Treu und Glauben)</p> <p>Risiko von Entschädigungen bei Auszonungen bleibt bei der Gemeinde haften, was nicht haltbar ist.</p> <p>Wenn diese Flächen als Nichteinzonungen gelten, ist es nicht gerechtfertigt, diese in einen regionalen Topf zu geben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vorgenommene Auszonungen führen zu RPG-konformer Bauzonengrösse ➤ Allfällige Entschädigungen dürfen nicht zu Lasten der Gemeinde gehen ➤ Hinweis auf Widerspruch, solche Flächen in „regionalen Topf“ zu geben
3.3.2	Beurteilung aus fachlicher Sicht	<p>Trotz der vorliegend geplanten Nichteinzonungen und äusserst optimistischen Annahmen zum Bevölkerungswachstum samt eher tiefen Innenentwicklungsbeiträgen sind die Bauzonen immer noch überdimensioniert. Zur nötigen Einhaltung von Art. 15 RPG besteht deshalb Handlungsbedarf, weshalb weitere Nichteinzonungen im Bereich der bisherigen Nichtbauzonen (Mischzone in der 2. Etappe) zur Diskussion stehen. Diese Flächen sind auch bezüglich der umweltrechtlichen Vorgaben zum Lärmschutz im Falle einer Einzonung höchst problematisch.</p> <p>Ohne weitere Reduktion der Bauzonenreserven und / oder belastbare Begründungen für den Beibehalt der fraglichen Flächen (lärmbelastete Mischzonen in der 2. Etappe) ist die Genehmigungsfähigkeit der Planung nicht gegeben. Die geforderte Überprüfung ist zwingend vorzunehmen und zu dokumentieren. Die damit verbundenen Entscheide sind belastbar zu begründen. Sollte an der Einzonung festgehalten werden, ist seitens Gemeinderat aufzuzeigen, wie die Anforderung von Art. 29 LSV (Einhaltung der PW) gewährleistet werden kann.</p>	<p>Die vorgenommenen Auszonungen führen zu einer räumlich zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonen. Weitere angesprochene Auszonungen würden einen „Flickenteppich“ ergeben. Die Gemeinde ist auch nicht bereits, als überbaut geltende Liegenschaften auszunutzen.</p> <p>Da die Gemeinde von einer Erschliessungsetappierung ausgeht und die betreffenden Flächen als erschlossen gelten, ist aus Sicht der Gemeinde von den Immissionsgrenzwerten auszugehen. Weil der Kanton aber auf der Einhaltung der Planungswerte beharrt, muss im Planungsbericht ein diesbezüglicher Nachweis erbracht und die Sicherung in der BNO vorgenommen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine zusätzliche Auszonungen vornehmen. ➤ Lärmtechnische Beurteilung vornehmen (siehe weiter hinten)

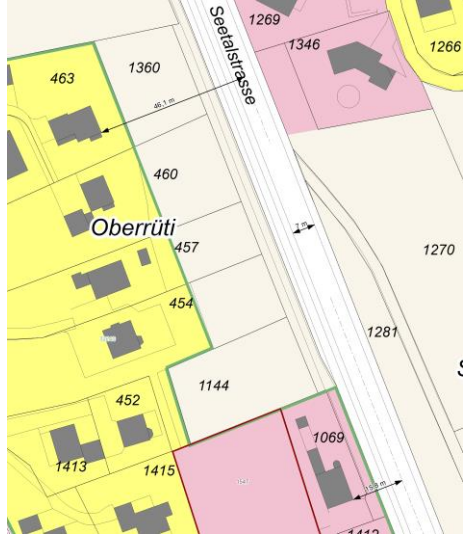
Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.3.4	Einzonungen	Die Änderung F beinhaltet eine Einzonung von rund 1'200 m ² (Parzelle 1341). Das Gebäude auf der Parzelle wird gemäss Planungsbericht gewerblich genutzt (Schreinerei). Die Einzonung kann nicht gestützt auf das Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, begründet werden. Die Einzonung ist zu kompensieren (Planungsanweisung 1.2).	Raumplanerische Kriterien sind erfüllt; kleinflächige Einzonung, direkt an die Bauzone angrenzend, weitgehend überbaute Gebiet wird nicht erweitert. Es handelt sich auch um rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen.	➤ Einzonung erfüllt die Kriterien gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5, ist aber zu kompensieren
3.3.4	Mehrwertabgabe und Baupflicht	<p>Vorliegend sind die Einzonungen Nr. B und F (Kapitel 5.2.5 Planungsbericht) mehrwertabgaberelevant, ebenso sämtliche bisher in der 2. Etappe befindlichen Grundstücke, die mit der vorliegenden Planung erstmals eingezont werden. Inwiefern bei den Grundstücken der 2. Etappe trotz Einzonung im Sinne eines Spezialfalls auf eine Erhebung der Mehrwertabgabe verzichtet werden kann, wie vom Gemeinderat beantragt, beschliesst der Regierungsrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ist noch nachzureichen.</p> <p>Bei Einzonungen - soweit diese nicht bedingt erfolgen - und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind zwingend noch im Planungsbericht darzulegen.</p>	<p>Hinweis auf Mehrwertabgaberelevanz der Einzonungen E und F ist richtig. Die Mehrwertabgaberelevanz der bisherigen Bauzonen 2. Etappen wird von Seiten der Gemeinde bestritten. Gemäss § 28b BauG müssen die Grundeigentümer bei der öffentlichen Auflage über die Höhe der Abgabe informiert werden. Eine Bestätigung auf den Verzicht ist somit formell nicht erst im Genehmigungsverfahren möglich. Der Kanton hat die spezielle Situation aber erkannt und bietet Hand, um für die bisherigen Bauzonen 2. Etappe auf eine Mehrwertabgabe verzichten zu können.</p> <p>Die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" liegt noch nicht vor.</p> <p>Einzonung Nr. B ist eine Anpassung an heutige Parzellengrenze</p> <p>Einzonung Nr. F ist bereits überbaut</p>	<p>➤ Der Gemeinderat hat einen Antrag an den Regierungsrat auf Verzicht zur Erhebung einer Mehrwertabgabe gestellt.</p> <p>➤ Gemäss Aktennotiz der Besprechung vom 20. Dez. 2021 kann aber der Kanton erst im Rahmen der Genehmigung entscheiden.</p> <p>➤ Liste erstellen / nachreichen</p> <p>➤ Speziellen Vermerk im Planungsbericht anbringen, Beachtung örtliche Situation mit überbauten / unüberbauten Flächen / bisherige Bauzonen 2. Etappe</p>
3.3.5	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Für das Gebiet "Tal" wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Aus fachlicher Sicht wäre mit einer Gestaltungsplanpflicht und konkreten Zielformulierungen eine ortsbaulich überzeugende Lösung zweckmässiger sicherzustellen beziehungsweise zu fördern. Die konkrete Massnahme liegt jedoch in der Kompetenz der Gemeinde	Die Sondernutzungsplanpflicht soll genügen, um eine gesamtheitliche Erschliessung zu sichern. Mit einer gemeinsamen Veräusserung soll ein gesamtheitliches bauliches Konzept gesichert werden. Weitere öffentliche Interessen zum Erlass einer Gestaltungsplanpflicht bestehen in dieser Muldenlage nicht.	➤ Belassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.3.5	Baudenkmäler und Kulturobjekte	Im BNO-Anhang sind die Schutzobjekte aufgelistet. Die beiden geschützten Trafostationen "Seengerstrasse" und "Müsliacker" sind doppelt - einmal auf der Liste der Gebäude mit Substanzschutz und einmal auf der Liste der Kulturobjekte - aufgeführt. Sie sind von der Liste der Kulturobjekte zu streichen. Zugunsten der Rechtsklarheit sind die Objekte aus dem Kurzinventar der Kulturgüter der Gemeinde mit den entsprechenden Nummern HAW901 bis HAW905 in den Listen "Gebäude mit Substanzschutz und Kulturobjekte" zu ergänzen. Zudem sind diese wie auch die kantonalen Denkmalschutzobjekte mit den Inventarnummern im Bauzonen- und Kulturlandplan zu beschriften.		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis ➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
3.4.1	Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen	Die verschiedenen Ein- und Nichteinzonungen (Auszonungen) führen per Saldo zu einer Zunahme des FFF-Bestands. Die neu entstehenden FFF-Flächen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan im Orientierungsinhalt darzustellen.	Damit sind die Anpassungen gemäss 3.3.3 gemeint.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassen gemäss kantonalem Hinweis
3.4.2	Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland	Alle Trockenstandorte sowie verschiedene Einzelbäume und Hecken wurden ohne weitere Begründung nicht aufgenommen. Der Entscheid dazu liegt in der Kompetenz der Gemeinde, die erfolgte Interessenabwägung ist aber im Planungsbericht zu ergänzen.	Die Unterschutzstellungen beruhen auf der Aufnahme des Bestandes. Trockenstandorte waren bisher keine geschützt.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Planungsbericht gemäss kantonalem Hinweis ergänzen (kurze Aussage über Anzahl und Fläche nicht mehr geschützter Objekte)
3.4.2	Hochstammobstbestand	Weshalb auf die Unterschutzstellung als auch auf die finanzielle Unterstützung von Pflege- und Unterhaltarbeiten verzichtet wurde, ist noch mittels Interessenabwägung im Planungsbericht zu ergänzen.	Hochstammobstbestände waren bisher keine geschützt. Sie wurden aber inventarisiert. Zudem werden Hinweise zu zwischenzeitlich angepflanzten Flächen gemacht.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Planungsbericht gemäss kantonalem Hinweis ergänzen
3.4.3	Landschaftsschutzzone	Bei den beiden aktiven Landwirtschaftsbetrieben in den Gebieten "Haldenacher" und "Bettacher" ist die Darstellung zu überprüfen. Die Schraffur ist soweit zu verschieben, dass sie nicht mit der Parzellengrenze oder der Hofareallinie zusammenfällt. Sie ist entsprechend anzugleichen und die Betriebe sind mit einem Symbol gemäss Muster-BNO zu kennzeichnen.	Mit der gewählten Darstellung soll klar zum Ausdruck kommen, dass die landwirtschaftliche bauliche Entwicklung nicht noch näher zum Abach erfolgen darf. Die vorgenommene Darstellung sichert die landschaftlichen Ziele besser als der Vorschlag des Kantons.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Belassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.5.1	Gewässerraum; Allgemeines	<p>Aufgrund eines Entscheids des kantonalen Verwaltungsgerichts, kann § 127 BauG nicht mehr direkt angewendet werden. Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Unterlagen klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht umfassend darzulegen.</p> <p>Alle notwendigen Abklärungen, wie beispielsweise das Erheben der Gerinnesohlenbreite pro Gewässerabschnitt, sind vorzunehmen und im Planungsbericht zu dokumentieren. Die jeweiligen Gewässerraumbreiten sind gestützt auf diesen Abklärungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss § 127 BauG für zweckmässige Bachabschnitte zu berechnen und in der Nutzungsplanung mit einer Zahl festzulegen.</p> <p>Der Planungsbericht enthält keine Erläuterungen zu Gewässern, bei denen auf einen Gewässerraum verzichtet wird. Soweit aus den Unterlagen ersichtlich, ist bei eingedolten Gewässern ausserhalb des Siedlungsgebiets aber ein solcher Verzicht vorgesehen. Es wird zwar ein Bauabstand festgelegt, dieser ist aber nicht mit dem Gewässerraum zu verwechseln und kann diesen auch nicht ersetzen. Die Fälle, in denen auf einen Gewässerraum verzichtet werden soll, sind im Planungsbericht aufzuzeigen und es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen für einen Verzicht erfüllt sind. Der Bauabstand ist wenigstens beizubehalten.</p>	<p>Der Planungsbericht wird entsprechend den Hinweisen gemäss neuerer Praxis präzisiert und aktualisiert.</p> <p>Der Gewässerraum ergibt sich in der Regel aus der Summe der Uferstreifen plus Gerinnesohlenbreite (Rundung auf 0.5 m). Zudem werden die Möglichkeiten der Verschmälerung und die Notwendigkeit von Verbreiterungen in die Erwägungen einbezogen.</p> <p>Gemäss Art. 41a Abs. 5b GSchV / § 127 Abs. 1 BauG müssen für eingedolte Bäche im Kulturland keine Gewässerräume festgelegt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums muss immer im Einzelfall erfolgen und verlangt eine umfassende Interessenabwägung. Überwiegende Interessen, die einem Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern entgegenstehen, sind insbesondere Interessen des Hochwasserschutzes sowie der Schutz vor Überbauung und die Gewährleistung des Zugangs für Unterhaltsarbeiten (vgl. Modulare Arbeitshilfe BAFU, ARE, BLW).</p>	<p>➤ Planungsbericht gemäss kantonalem Hinweis ergänzen</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.5.1	Gewässerraum; spezifische Anpassungen im Bauzonen- und Kulturlandplan	<ul style="list-style-type: none"> - In der Legende ist die zweimal vorhandene Bezeichnung "Gewässerraumzone gemäss § 18 Abs. 3 BNO einmal zu streichen und stattdessen ist "Gewässerraumzone gemäss § 18 BNO" zu verwenden. Allenfalls können unterschiedliche Signaturen für unterschiedliche Gewässerraumbreiten beibehalten werden, insbesondere ist es möglich, für die offenen Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets mit einer Gewässerraumbreite von 11 m eine eigene Signatur zu verwenden. - In der Legende zu § 19 BNO ist statt Gewässerraumzone das Wort "Gewässerabstand" zu verwenden. - Fliessgewässer liegen innerhalb der Gewässerraumzone und sind demnach Teil davon. - Auch die Wasserflächen sind mit der entsprechenden Schraffur zu versehen. - Alle Gewässerraumzonen sind in der Gesamtbreite zu vermessen. Dies betrifft beispielsweise den Wannenmoosbach und den Grenzbach, aber auch die Gewässerräume ausserhalb des Siedlungsgebiets und den Aabach, bei dem nur an einer Stelle die Gewässerraumbreite vermassst ist - angesichts der variierenden Breite sind hier noch ein, zwei andere Stellen zu vermessen. - Wo der Gewässerraum nicht ab Achse symmetrisch festgelegt wird, sind nebst der Gesamtbreite auch Masse ab Gewässerachse notwendig. 	<p>Gemäss aktueller Praxis weiterhin flächige Darstellung der Gewässerraumzone. Die Gesamtbreiten müssen noch vermassst und die BNO analog angepasst werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassen gem. kantonalem Hinweis ➤ Anpassen gem. kantonalem Hinweis ➤ Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan ➤ Anpassung Bauzonen- und Kulturlandplan ➤ Anpassen gem. kantonalem Hinweis ➤ Planungsbericht gem. kantonalem Hinweis ergänzen
3.5.1	Gewässerraum: Anpassungen BNO	<ul style="list-style-type: none"> - In § 18 Abs. 1 BNO ist anstelle von "Ufern" das Wort "Uferstreifen" zu verwenden. - § 18 Abs. 3 BNO ist mit dem folgenden Absatz abzuändern respektive mit den folgenden Absätzen 4 und 5 zu ergänzen: <i>³ Im Bereich des Aabachs sowie den offengelegten und ausparzellierten Abschnitten des Wannenmoosbachs sowie des Grenzbachs gelten die Gewässerraumzonen gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan.</i> 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassen gem. kantonalem Hinweis

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.5.1	Anpassungen BNO	<p>⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite und bei eingedolten Gewässern beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle resp. ab Innerkante der Bachleitung gemessen.</p> <p>⁵ Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 - 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Zusätzlich gilt der Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern gemäss § 19 BNO.</p> <p>- In § 19 Abs. 1 und 2 sind durch folgenden Absatz zu ersetzen:</p> <p>¹ Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</p>	<p>Diese Formulierungen stimmen nicht mit den Darstellungen im Bauzonen- und Kulturlandplan überein. Abs. 4 / 5 müssen auf die flächige Darstellung bezogen werden.</p> <p>Grundsätzlich werden auch für alle Bäche Gewässerräume festgelegt. Ausnahme bilden die eingedolten Bäche im Kulturland.</p> <p>Hinweis grundsätzlich in Ordnung, muss sich aber auf Bäche ausserhalb der Bauzonen beziehen.</p>	<p>➤ Berichtigung gemäss den Erwägungen / Umsetzung gemäss neuester kantonaler Praxis</p> <p>➤ Berichtigung gemäss den Erwägungen / Umsetzung gemäss neuester kantonaler Praxis</p>
3.5.2	Hochwassergefahren	<p>Aufgrund der Bachöffnung hat sich die Hochwassersituation entlang des Grenzaches verbessert. Auf den Parzellen 1404, 1293, 1135, 1292 und 1392 besteht kein Schutzdefizit mehr, sie sind entsprechend aus der Hochwassergefahrenzone 1 des Bauzonen- und Kulturlandplans zu löschen.</p> <p>Zurzeit ist auch ein Hochwasserschutzprojekt am Wannenmoosbach im Genehmigungsprozess, welcher in naher Zukunft Änderungen der Hochwassergefahrenzone mit sich bringen wird.</p> <p>Im Planungsbericht (Kapitel 4.6) ist daher folgender Satz anzupassen: "Schutzdefizitflächen bestehen bei den Austritten beim Schnegelackerbächlein, Wannenmoosbach Grenzbach."</p>	Reduktion i.O.	<p>➤ Anpassen gem. kantonalem Hinweis</p> <p>➤ Planungsbericht gem. kantonalem Hinweis ergänzen</p>
3.5.3	Wald	<p>Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist das rechtskräftige Waldareal abzubilden.</p> <p>Der Bereich rund um den ehemaligen Scheibenstand auf der Parzelle Nr. 931 gilt neu als Wald.</p>	Generell nochmals prüfen	➤ Anpassen gem. kantonalem Hinweis

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen / Fazit aus Sicht der Gemeinde																																								
3.5.4	Lärmschutz	<p>Die im Kapitel 5.2.6 des Planungsberichts gemachten Lärmgrobabschätzungen für die Dürrenäscherstrasse K250 und die Seetalstrasse K249 sind falsch. Für diese Abschätzungen sollten die Emissionswerte des kantonalen Strassenlärm-Emissionskatasters verwendet werden.</p> <p>An der Seetalstrasse K249 ist zur Einhaltung der IGW ES III eine Distanz von rund 25 m zur Strassenachse notwendig, die meisten Gebäude der ersten Bautiefe unterschreiten diesen Abstand jedoch.</p> <p>An der Dürrenäscherstrasse K250 werden die IGW der ES III erst ab einer Distanz von 10 m ab Strassenachse eingehalten und die IGW der ES II erst ab rund 30 m. Auch kann bei einigen Liegenschaften in der Wohnzone die massgebende IGW der ES II nicht eingehalten werden.</p>	<p>Die Emissionswerte wurden dem kantonalen Strassenlärm-Emissionskataster entnommen und eine neue Berechnung (siehe Tabellen) durchgeführt. Dafür wurden die Gebäude mit dem geringsten Strassenabstand genommen, ebenfalls wurde die Topographie berücksichtigt.</p>  <table border="1" data-bbox="1142 782 2094 973"> <tr> <td colspan="5">Wohn- und Arbeitszone mit ES III, Abstand von 15,8 m zur Strassenachse, Tempo 50 km/h 4 m Höhenunterschied</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Emission</td> <td>Immission</td> <td>Planungswert</td> <td>Immissionsgrenzwert</td> </tr> <tr> <td>Tag</td> <td>78,8 db(A)</td> <td>66 db(A)</td> <td>60 db(A)</td> <td>65 db(A)</td> </tr> <tr> <td>Nacht</td> <td>69,7 db(A)</td> <td>57 db(A)</td> <td>50 db(A)</td> <td>55 db(A)</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="1142 997 2094 1165"> <tr> <td colspan="5">Wohnzone mit ES II, Abstand von 46,1 m zur Strassenachse, 10 m Höhenunterschied</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Emission</td> <td>Immission</td> <td>Planungswert</td> <td>Immissionsgrenzwert</td> </tr> <tr> <td>Tag</td> <td>78,8 db(A)</td> <td>61 db(A)</td> <td>55 db(A)</td> <td>60 db(A)</td> </tr> <tr> <td>Nacht</td> <td>69,7 db(A)</td> <td>52 db(A)</td> <td>45 db(A)</td> <td>50 db(A)</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Planungsbericht gemäss kantonalem Hinweis ergänzen und ausführen, wie die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können ➤ Planungsbericht gemäss kantonalem Hinweis ergänzen 	Wohn- und Arbeitszone mit ES III, Abstand von 15,8 m zur Strassenachse, Tempo 50 km/h 4 m Höhenunterschied						Emission	Immission	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Tag	78,8 db(A)	66 db(A)	60 db(A)	65 db(A)	Nacht	69,7 db(A)	57 db(A)	50 db(A)	55 db(A)	Wohnzone mit ES II, Abstand von 46,1 m zur Strassenachse, 10 m Höhenunterschied						Emission	Immission	Planungswert	Immissionsgrenzwert	Tag	78,8 db(A)	61 db(A)	55 db(A)	60 db(A)	Nacht	69,7 db(A)	52 db(A)	45 db(A)	50 db(A)
Wohn- und Arbeitszone mit ES III, Abstand von 15,8 m zur Strassenachse, Tempo 50 km/h 4 m Höhenunterschied																																											
	Emission	Immission	Planungswert	Immissionsgrenzwert																																							
Tag	78,8 db(A)	66 db(A)	60 db(A)	65 db(A)																																							
Nacht	69,7 db(A)	57 db(A)	50 db(A)	55 db(A)																																							
Wohnzone mit ES II, Abstand von 46,1 m zur Strassenachse, 10 m Höhenunterschied																																											
	Emission	Immission	Planungswert	Immissionsgrenzwert																																							
Tag	78,8 db(A)	61 db(A)	55 db(A)	60 db(A)																																							
Nacht	69,7 db(A)	52 db(A)	45 db(A)	50 db(A)																																							

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit aus Sicht der Gemeinde
3.6.2	§ 7 Abs. 3 BNO	<p>Die Gemeinde Hallwil legt eine Gesamthöhe fest. § 22 Abs. 2 BauV kommt folglich nicht zur Anwendung. Ohne anderweitige Regelung sind die Bauherrschaften (unter Berücksichtigung der Gesamthöhe) frei, die Höhe der einzelnen Geschosse zu definieren. In Abs. 3 muss daher lediglich die Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe um 1 m geregelt werden.</p> <p><i>"In der Wohn- und Arbeitszone ist eine Gesamthöhe von 14 m zulässig, sofern gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von mindestens 4 m aufweisen."</i></p>		➤ Anpassen gem. kantonalem Hinweis
	§ 7 Abs. 5 BNO	<p>Diese Bestimmung ist so nicht genehmigungsfähig. Einerseits ist eine Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung nicht schon bei geringfügiger Überschreitung des Immissionsgrenzwerts zulässig. Vielmehr ist vorab anzustreben, allfällige Konflikte durch eine sachgerechte nutzungsplanerische Behandlung des betroffenen Gebiets zu lösen. Zudem sind solche Höhereinstufungen nicht zulässig, wenn wirksame Lärmschutzmassnahmen möglich sind oder die Anlage, von welcher die Lärmbelastung ausgeht, lärmtechnisch saniert werden kann. Andererseits kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Planungswerte gar nicht mehr gefordert werden, da in diesem Verfahren Art. 31 LSV zur Anwendung kommt. Die Einhaltung der Planungswerte müsste wie bei § 7 Abs. 6 BNO mit vorgeschriebenen Dämpfungen gegenüber der Kantonsstrasse sichergestellt werden.</p>		➤ Anpassen gem. kantonalem Hinweis
	§ 7 Abs. 6	<p>Da es sich rechtlich um eine Einzonung handelt, kommt Art. 29 LSV zur Anwendung. Ausnahmen für kleine Teile von Bauzonen sind daher nicht erlaubt und die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) sind an allen Fenstern einzuhalten. Falls der Nachweis vorab tatsächlich gelingt, könnte die Formulierung der Bestimmung aus dem Abschl. VP-Bericht vom 8. September 2021 übernommen werden. Es ist jedoch anzumerken, dass die vorgeschlagene Bestimmung nicht realisierbar wäre.</p>		➤ Anpassen gem. kantonalem Hinweis