



Gemeinde Birrwil

Leben am Wasser

20 Sitzung vom 30. September 2024

2024/190 Einwendung BNO nach öffentlicher Auflage_ [REDACTED]
[REDACTED] Abweisung

Aktenzeichen: 1.1.3.01

I. Sachverhalt

Der Entwurf zur revidierten BNO lag vom 15. März bis zum 15. April 2024 öffentlich auf der Gemeindekanzlei auf. [REDACTED] reichte am 9. April 2024 eine Einwendung dagegen ein. Sie reicht in ihrer Einwendung die zwei folgenden Anträge ein:

1. Die Antragssteller beantragen eine Streichung der Hochstammgärten für die gesamte Betriebsfläche (Eigen- und Pachtland).
2. Die Antragssteller beantragen, dass die Erwägung einer Baupflicht auf der Parzelle-Nr. 862 gestrichen wird. Wir bitten den Gemeinderat auch um Auskunft, weshalb diese Änderung überhaupt vorgenommen werden soll, da die Parzelle bereits mit zwei Einfamilienhäusern bebaut ist.

Sie begründet ihre Anträge wie folgt:

1. Der Hochstammgarten soll für die gesamte Betriebsfläche (Eigen- und Pachtland) gestrichen werden, damit es für unsere und künftige Generationen keine unnötigen Hürden bei einer allfälligen Betriebsumstrukturierung gibt.
2. Auf der Parzelle 862 wird gemäss Legende auf dem Plan eine Baupflicht gem. § 28i BauG in Erwägung gezogen. Wie wir gesehen haben, betrifft dies in ganz Birrwil nur diese Parzelle.

Sollte eine solche Baupflicht entstehen, wäre das für sie sehr schwierig. Die Einwender haben gerade im [REDACTED] das Gebäude [REDACTED] um ein Stockwerk erweitert [REDACTED] etwas Weiteres zu Bauen. Auch wenn an die nächste Generation gedacht wird, wären z.B. 15 Jahre ein zu kurzer Zeitraum, um auf dieser Parzelle ein weiteres Projekt zu verwirklichen.

II. Erwägungen

1. Die eingezeichneten Hochstammgärten dienen der Orientierung. Die im § 20 BNO Abs. 4 (BNO von 1999) / § 25 Abs. 4 (BNO 2024) aufgeführten Bedingungen gelten auch ohne die örtliche Bezeichnung im Zonenplan. Die Schraffur dient lediglich der Darstellung der betroffenen Gärten.
2. Da weder der Orientierungsinhalt noch die Äusserungen im Planungsbericht bindend sind, ist die Einwendung gegenüber der Erwägung einer Baupflicht gegenstandslos. Mit der Verabschiedung der BNO gilt noch keine Baupflicht, was auch nach Abklärung mit dem Kanton (ARE) nochmals bestätigt wurde. Diese müsste erst zusätzlich durch den Gemeinderat verfügt werden.

III. Entscheid

1. Der Gemeinderat lehnt den Antrag auf Streichung der Hochstammgärten für die gesamte Betriebsfläche aufgrund obiger Ausführungen ab. Es wird jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass die Bezeichnung im Zonenplan nur orientierend ist.
2. Der Gemeinderat lehnt den Antrag auf Streichung der Erwägung einer Baupflicht ab, da weder der Orientierungsinhalt noch die Äusserung im Planungsbericht bindend sind. Im Weiteren gilt mit der Verabschiedung der BNO noch keine Baupflicht.

IV. Rechtsmittelbelehrung

1. Dieser Einwendungsentscheid ist nicht gesondert anfechtbar. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Publikation der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 BauV) beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.
2. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist
 - a) anzugeben, wie der Regierungsrat entscheiden soll, und
 - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 und 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Eine Kopie des Einwendungsentscheids 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. Die Beschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Protokollauszug an

- [REDACTED]
- Daniel Christen, Landis AG, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil (per E-Mail an: daniel.christen@landis-ing.ch)
- Gemeindeammann, Härry Max (per E-Mail an: max.haerri@birrwil.ch)
- Vizeammann, Jenni Martina (per E-Mail an: martina.jenni@birrwil.ch)

GEMEINDERAT BIRRWIL

Der Gemeindeammann:



Max Härry

Der Gemeindeschreiber:



Marc Oberli

Versand: 3. Oktober 2024