



Gemeinde Birrwil

Leben am Wasser

20 Sitzung vom 30. September 2024

2024/191 Einwendung BNO nach öffentlicher Auflage
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. reichte am 10. April 2024 eine Einwendung dagegen ein. Er verlangt in seiner Einwendung, dass die Parzelle 371 im Wilifeld, Birrwil, ehemals ganz oder teilweise (zu mindestens 50%) in die Landwirtschaftszone umgezont wird.

Er begründet dies wie folgt:

Auf der Parzelle 371 befanden sich kommunal geschützte Hecken. Diese Hecken wären nach § 6 Abs. 3 HSD (Hallwilerseeschutzdekret) in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen gewesen. liess diese geschützten Hecken aber widerrechtlich roden, aus dem einzigen Grund, um eine Komplettüberbauung der Parzelle zu ermöglichen, die nicht hätte erfolgen können, solange die Hecken existierten.

Gemäss Eingabe der Abteilung für Baubewilligungen im Departement Bau, Verkehr und Umwelt vom 24.01.2023 sind diese Hecken in der ursprünglichen Form und in vollem Umfang wiederherzustellen.

Die Beschwerde gegen die vom Gemeinderat Birrwil am 31.10.2022 widerrechtlich erteilte Bau-bewilligung an die für eine Komplettüberbauung der Parzelle mit 5 Einfamilienhäusern ist beim Regierungsrat unseres Kantons pending und wird wohl recht zeitnah entschieden werden. Die Abteilung für Baubewilligungen im DBVU hat mit ihrem Schreiben vom 24.01.2023 beantragt, dass die Beschwerde gutzuheissen sei.

Geschieht dies, so kann mindestens die südliche Hälfte der Parzelle nicht überbaut werden. Konsequenterweise macht es dann keinen Sinn, wenn die Parzelle in der Bauzone verbleibt.

Die Parzelle 371 liegt an sehr exponierter Stelle und grenzt auf ihrer ganzen Länge an die Landwirtschaftszone und gleichzeitig an die Hallwilersee-Schutzzone. Gemäss dem heutigen Verständnis zum Thema Landschaftsschutz sollen solche peripheren Parzellen nicht mehr überbaut werden. Auch der Regierungsrat hat sich klar und deutlich geäussert und fordert mehr Natur am Hallwilersee.

Eine Überbauung wie die hier geplante ist unerwünscht. Ein Mittel sie zu verhindern ist die von mir beantragte gänzliche oder teilweise Umzonung in die Landwirtschaftszone. Würde die Parzelle 371 ganz umgezont, so könnte ein Sonderbaurecht für einen Ersatzbau für das eine Einfamilienhaus, welches seit vielen Jahrzehnten auf der Parzelle steht und abgebrochen werden soll, gewährt werden. [REDACTED]
[REDACTED]

Zudem könnte sich unsere Gemeinde die Umsetzung des sogenannten «Erschliessungsplans» Wilifeld Nord sparen, welche erst nach vermutlich langwierigen juristischen Auseinandersetzungen mit dem betroffenen Grundeigentümer möglich wäre (Enteignung ist angedroht...).

Der Einwender hat die gänzliche oder zumindest teilweise Umzonung der Parzelle 371 bereits mehrmals gefordert: Jeweils am 06.04.2018, 21.05.2019 und am 13.01.2020. Eine Antwort und Stellungnahme zu seinen Anträgen habe der Einsprecher nicht erhalten.

II. Erwägungen

Aktuell existiert ein gültiges Baugesuch (welches noch in einem Gerichtsverfahren hängig ist). Insbesondere muss die Erschliessungssituation geklärt werden. Grundsätzlich wurde die Parzelle aber mit einem Erschliessungsplan planerisch erschlossen und von den Anliegern bereits die Erschliessungsbeiträge bezahlt.

III. Entscheid

Der Gemeinderat behandelt den formulierten Antrag formell ebenfalls wie eine Einwendung. Der Antrag wird unter Hinweis auf die obigen Erwägungen abgelehnt.

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

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

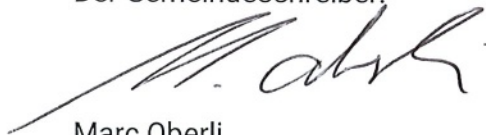
GEMEINDERAT BIRRWIL

Der Gemeindeammann:



Max Härri

Der Gemeindeschreiber:



Marc Oberli

Versand: 3. Oktober 2024