



Gemeinde Birrwil

Leben am Wasser

20 Sitzung vom 30. September 2024

2024/195 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. eine Einwendung dagegen ein. Im Weiteren reichte am 15. April 2024 eine weitere Einwendung ein. In den Einwendungen werden folgende Punkte vorgebracht:

1. Naturschutzzone im Wald; die Zeichnungspflicht soll erst ab 10 m³ gelten, da nicht jeder einzelne Baum vom Förster gezeichnet bzw. der Vollzug nicht gewährleistet werden kann.
2. Der Gewässerraum Hübelreben ist nicht korrekt. Er sei in der Lage zu korrigieren.
3. Die gekennzeichneten Hochstammgarten Ow 964,996, 1008 sind zu streichen, da sie nicht vorhanden sind, nicht Hochstämme sind oder nicht am richtigen Ort eingetragen sind.
4. Der § 21 Landschaftsschutzzone sei zu überarbeiten.
5. In der Hochwassergefahrenzone fehlt der Eintrag unterhalb des Häfniweiher.
6. Bei § 42 fehlt noch gegen Entschädigung (wie bereits bei der Mitwirkung erwähnt).
7. Die aufliegenden Entwürfe des Bauzonenplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung seien in der Weise abzuändern, dass die Parzellen 215 und 233 im heutigen Umfang in der Bauzone (Wohnzone E / Wohnzone W2) belassen und nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
8. Auf die Festsetzung des Wildtierkorridors AG-R15 im Zonenplan sei zu verzichten.

Die Begehren werden wie folgt begründet:

1. Keine Begründung in der Einwendung vorhanden.
2. Keine Begründung in der Einwendung vorhanden.
3. Alle Ow können gestrichen werden, da sie in der BNO nur orientierenden Inhalt haben.
4. Der § 21 der Landschaftsschutzzone widerspricht total dem Ziel des Vorranggebietes Landwirtschaft.
5. Keine Begründung in der Einwendung vorhanden.
6. Keine Begründung in der Einwendung vorhanden.
7. In Bezug auf die Parzelle 233 muss davon ausgegangen werden, dass die Umzonung in einem weitgehend überbauten Gebiet gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung erfolgt. Die Parzelle 215 ist von der GEP erfasst und randerschlossen. Im Entwicklungskonzept wurde das Gebiet Neumatt mit dem Strategieansatz «Neuentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung» geführt. Im Entwurf des Erschliessungsprogramms der Gemeinde Birrwil vom Mai 2013 wurde festgehalten, dass die planungsrechtliche Bau-reife auch für die Parzelle 215 auf mittlere Sicht (2022 - 2031) hergestellt wird. Das Grundstück wurde zudem von der Gemeinde seit 2012 auf einer Liste «Bauland in der Gemeinde Birrwil» angepriesen.
 - falsche Ermittlung des 15-jährigen Bedarfs nach Art. 15 RPG

Die Bauzonen sind nach Art. 15 RPG so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Der Planung liegt eine Bevölkerungsentwicklung «bis ins Jahr 2030/2035 (Planungshorizont)» (sic!) bis zu einer «Gesamtbevölkerung von 1'550 Einwohner» zugrunde (vgl. Planungsbericht, S. 9, Ziff. 3.3). Bis ins Jahr 2040/2045 wird danach mit «einem Gesamtwachstum auf ca. 1'700 EW» gerechnet. Daraus wird ersichtlich, dass die gesamte Planung auf einer mindestens fünf Jahre alten Datengrundlage beruht. In der Einleitung des Planungsberichts (S. 7, Ziff. 1) wird erwähnt, dass «die Nutzungsplanung der Gemeinde Birrwil 18-jährig» sei. Nachdem die letzte Planung am 4. April 2001 durch den Kanton genehmigt worden ist, wird klar, dass die bereits im Jahr 2019 bestandenen Planungsentwürfe nur ungenügend aktualisiert worden sind. Dem Planungsbericht kann in Bezug auf die Überprüfung der Bauzonen (S. 60, S. 7.3 f.) entnommen werden, dass das Fassungsvermögen des aufliegenden Entwurfs des Bauzonenplans «ca. 1548 Einwohner/-innen» beträgt. Aus dem Planungsbericht erhellt, dass für die vorliegende Planung auf die Einwohnerdaten von Ende 2016 abgestellt wurde und für 2035 1'400 - 1'600 Einwohner angenommen wurden (S. 48 Ziff. 6.3.8.5).

Die Gemeinde Birrwil zählte nämlich per 31.12.2016 «nur» 1'195 Einwohner. Der kantonale Planungswert für die Einwohnerkapazität des Jahres 2030 (gemäss kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Birrwil, Teil C - Siedlung und Verkehr, S. 5) betrug gar nur 1'110 Einwohner (vgl. auch Planungsbericht S. 48, Ziff. 6.3.8.5).

Auch der Kanton geht im abschliessenden Vorprüfungsbericht von einer Bevölkerungszahl per 2034 von 1'290 Personen beziehungsweise 1'350 Personen im Jahr 2040 aus (vgl. abschliessender Vorprüfungsbericht, S. 4). Auch sind die Grundlagen im kantonalen Richtplan falsch, der für 2040 eine Bevölkerungszahl von rund 1'200 Einwohnern prognostizierte. Sowohl der sich bereits heute im Baugebiet befindliche Teil von Parzelle 215, als auch die gesamte Parzelle 233 sind in der Richtplan-Gesamtkarte dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Tatsächlich ist es aber nun so, dass die Gemeinde Birrwil bereits am 29. Februar 2024 1'407 Einwohner zählte. Damit ist der untere Bereich von 1'400 Einwohnern, welcher dem (von der Gemeinde im Jahr 2019 angenommenen) Planungshorizont von 15 Jahren bis ins Jahr 2035 zugrunde liegen soll, bereits überschritten. Damit ist bereits erhellet, dass die gesamte Planung in Bezug auf die Festlegung der Bauzonengrösse zu überarbeiten ist und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen ist. Die Planung ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig und verletzt insbesondere auch Art. 15 RPG.

- Vorliegen eines schweren Eingriffs in die Eigentumsgarantie

Die Umzonung der Parzellen 215 und eines erheblichen Teils von Parzelle 233 in die Landwirtschaftszone, mit welcher im Ergebnis ein Bauverbot für die betroffenen Grundstückflächen erreicht wird, stellen einen schweren Eingriff in die verfassungsmässig geschützte Eigentumsgarantie der Grundeigentümer dar. Derartige Eingriffe sind mit der Bundesverfassung nur vereinbar, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind (Art. 26 Abs. 1 BV in Verbindung mit Art. 36 Abs. 1 - 4 BV).

- Kein überwiegendes öffentliches Interesse

Für den beabsichtigten Eingriff besteht kein überwiegendes öffentliches Interesse. Im Planungsbericht werden die Umzonungen lediglich mit dem Argument einer Bauzonensenkung begründet. Eine Abwägung zwischen den verschiedenen zur Auszonung geeigneten Gebieten findet - soweit ersichtlich - nicht statt. Die bei der Ausarbeitung der Planung vorgenommene Bewertung der einzelnen Auszonungen (Dokument «Arbeitspapier - Auslegeordnung Auszonungen» vom 16.09.2021) ist zudem grösstenteils falsch und willkürlich. Der Beurteilung des Gebietes Neumatt Ost, in welchem Parzelle 215 liegt, und dem Gebiet Neumatt West, in welchem Parzelle 233 liegt, werden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Zeitpunkt Einzonung: Die Grundstücke befinden sich mind. seit 1978 bzw. teilweise gar erst seit 1999 (2. Etappe) im Baugebiet, was gemäss dem Arbeitspapier für eine Auszonung spricht. Das Gebiet Bergstrasse (Parzelle 862) wurde jedoch bereits 1993 eingezont, wo aus diesem Grund eine Auszonung nur als denkbar beurteilt wurde. Noch extremer wird die Willkürlichkeit der Bewertung im Vergleich zum Gebiet Gräfli (Parzelle 1274), die ebenfalls erst 1993 eingezont wurde, was für ein beibehalten in der Bauzone spreche (S. 15 Arbeitspapier).
- Lage: Noch stossender ist die «Beurteilung» in diesem Punkt. Der sich im Baugebiet befindliche Teil von Parzelle 218 befindet sich nicht in einer Zone des Hallwilerseeschutzdekretes. Zudem befindet sich das halbe Dorf Birrwil im BLN Objekt 1303 «Hallwilersee». Das Verhalten des Gemeinderates ist auch im Umgang mit dem BLN-Objekt 1303 widersprüchlich und inkonsistent: so wurde im Jahr 2019 der Erschliessungsplan «Wilifeld Nord» in einem mit der Neumatte vergleichbaren und ebenfalls innerhalb des BLN-Objekts gelegenen und direkt an das Hallwilerseeschutzdekretesgebiet angrenzenden Grundstückes, Parzelle 371, genehmigt. Auch die Beurteilung

als «wertvolle Landschaftskammer» ist willkürlich und verletzt das Gleichheitsgebot von Art. 8 BV, weil quasi das gesamte Dorf sich an einer vom See gut einsehbaren Hanglage befindet. Der Verkehrslärm von der Seetalstrasse her stellt für die Überbarkeit von Parzelle 233 kein Problem dar, sicher nicht im nördlichen Teil, wo sich das Grundstück in einer zweiten Bautiefe befindet.

- Baureife: Die fehlende Baureife ist einzig darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht nicht nachgekommen ist. Die Einwender wären schon lange bereit, für eine Umsetzung des Sondernutzungsplans. Im Vergleich zum Gebiet «Wilfeld Nord» verletzt die Gemeinde auch hier Art. 8 BV.
- Bauabsicht: Auch diese Wertung ist falsch. Mit dem Einwender wurde - im Gegensatz zu anderen zur Diskussion stehenden Gebieten - nicht einmal Kontakt aufgenommen.
- Eignung Landwirtschaft: Parzelle 215 ist für die Landwirtschaft klar nicht geeignet, es handelt sich auch nicht um FFF. Im Gegensatz dazu wurden andere Flächen (Gebiet Ländern 1, Parzellen 1286, 851), die der FFF 1 zugewiesen sind, trotzdem mit «grün» bewertet, was für eine Beibehaltung im Baugebiet spreche. Auch die im weitgehend überbauten Gebiet liegende unüberbaute Fläche von Parzelle 233 ist auch aufgrund ihrer Grösse nicht für eine auf Ertrag ausgerichtete Landwirtschaft geeignet. In Bezug auf Parzelle 233 ist dieses Kriterium bestenfalls mit «orange» zu bewerten
- Weitere Aspekte: Wie noch gezeigt wird, ist auch die Annahme, dass eine «Entschädigung ausgeschlossen sei» falsch. überhaupt darf dieses Kriterium gar nicht in die raumplanungs-rechtliche Interessenabwägung einfließen. Insgesamt erfolgt die Bewertung ergebnisorientiert und willkürlich. Das Ergebnis steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Parzelle 215 müsste mind. bei den Kriterien «Zeitpunkt der Einzonung», «Lage», «Bauabsicht» sowie «Eignung Landwirtschaft» mit «grün» bewertet werden, was dazu führt, dass das Grundstück (Teilfläche) im Baugebiet zu belassen ist. Bei Parzelle 233 müssten sämtliche Kriterien mit «grün» bewertet werden, einzig «Eignung Landwirtschaft» ist allenfalls mit «orange» zu bewerten, was aber immer noch klar für eine Beibehaltung der gesamten Parzelle 233 im Baugebiet spricht.
- fehlende Verhältnismässigkeit der Massnahmen

Ebenfalls nicht erfüllt ist die Verhältnismässigkeit der geplanten Massnahmen. Wie bereits unter Bst. b vorstehend ausgeführt, überwiegen die betroffenen privaten Interessen der Grundeigentümer an einer zonengemässen Überbauung der gesamten Grundstücke und der entsprechenden Realisierung der über lange Jahre versteuerten finanziellen Mittel, die oben dargestellten öffentlichen Interessen bei weitem.

Die angestrebten Massnahmen verletzen auch das verfassungsmässige Verhältnismässigkeitsprinzip.

- Keine Rechtfertigung des Eingriffs in die Eigentumsgarantie

Nachdem weder ein genügendes öffentliches Interesse an den geplanten Massnahmen ersichtlich ist und diese insgesamt auch unverhältnismässig sind, kann der dadurch ausgelöste Eingriff in die Eigentumsgarantie des Grundeigentümers nicht gerechtfertigt werden. Die dadurch ausgelöste massive Schmälerung der Eigentumsbefugnisse stellt

ausserdem eine materielle Enteignung dar, die grundsätzlich voll entschädigungspflichtig ist, zumal die Gemeinde Birrwil während Jahren den Anschein erweckt hat, als könnten diese Grundstücke in naher Zukunft überbaut werden und sie die Grundstücke auf ihrer offiziellen Webpage als Bauland angepriesen hat.

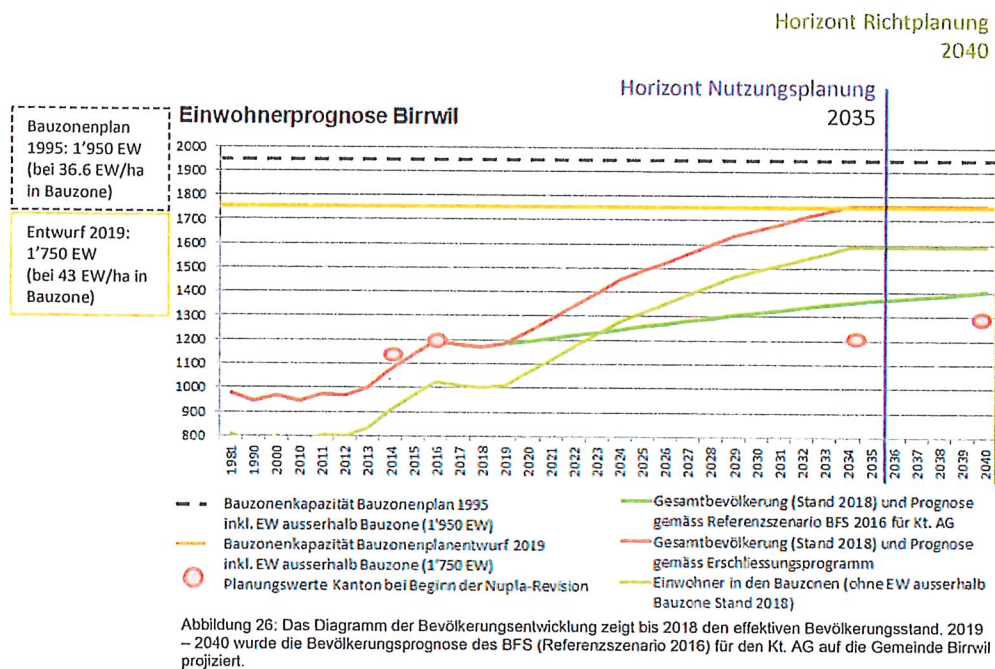
Sollte tatsächlich in diesem Umfang ausgezont werden müssen, hat der Gemeinderat andere Gebiete (z.B. Hobacker) auszuzonen, die sich aufgrund ihrer Lage, Topographie und Erschliessungszustand eher zur Auszonung anbieten als das Gebiet Neumatt, welches- zumindest teilweise - als weitgehend überbautes Gebiet zu betrachten ist, im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen ist und bei welchem bereits eine hinreichende strassenmässige Erschliessung besteht und dies im GEP auch bereits geplant ist.

8. Der Wildtierkorridor AG-R15 «Birrwil» ist bis heute nicht im kantonalen Richtplan festgesetzt. Es fehlt daher an einer rechtlichen Grundlage für die Festlegung im Zonenplan, weshalb dieser geplante Wildtierkorridor ersatzlos zu streichen ist.

II. Erwägungen

1. Im «normalen» Wald ist dies der Fall, in der Schutzzone gelten strengere Vorschriften.
2. Der Einwender wollte sich nicht zum Begehren äussern. Der Planungskommission ist nicht bekannt, dass der Verlauf nicht stimmen sollte.
3. 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 der Darstellung der betroffenen Gärten.
4. Die Landschaftsschutzzone hat nichts mit dem Vorranggebiet Landwirtschaft zu tun. Die Bezeichnung im Zonenplan (orientierend) bezeichnet einzig die Orte, an welchen ein solches Vorranggebiet möglich wäre. Dieses müsste in einer Nutzungsplanungsrevision erst ausgearbeitet werden.
5. Der Eintrag wurde gemäss Gefahrenkarte übernommen. Eine Anpassung erfolgt erst bei einer allfälligen Nachführung der Gefahrenkarte.
6. Es ist üblich, dass für solche Duldungen keine Entschädigungen geleistet werden (Strassengesetz, kant. Baugesetz § 110 BauG / Duldungspflichten).
7. Auszonungen sind verpflichtend für die Gemeinde. Es wurden alle Gebiete intensiv und eingehend geprüft; der Entscheid für diese Auszonung ist nachvollziehbar und begründbar.

Im Planungsbericht (S. 41) ist ersichtlich, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Planung mit der Realität übereinstimmt. So wurde für das Jahr 2024 eine Gesamtbevölkerungszahl von ca. 1'450 angenommen (dunkelrote Linie). Aktuell beträgt die Einwohnerzahl gemäss Einwender 1'407 Einwohner. In der Nutzungsplanung wird die Bauzonkapazität behandelt. In Birrwil leben aber ca. 170 Personen ausserhalb der Bauzonen, weswegen die Bauzonkapazität tiefer ausfällt als die Gesamtbevölkerungszahl.



8. Der Wildtierkorridor wird voraussichtlich 2025 räumlich konkret festgesetzt. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung hat ab dann innerhalb von fünf Jahren zu erfolgen. Eine nachträgliche Ergänzung hat Mehrkosten für die Gemeinde zur Folge.

III. Entscheid

1. Der Gemeinderat lehnt den Antrag aufgrund der obigen Ausführungen ab.
2. Der Gemeinderat lehnt den Antrag aufgrund der obigen Ausführungen ab.
3. Der Gemeinderat lehnt den Antrag aufgrund der obigen Ausführungen ab. Es wird jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass die Bezeichnung im Zonenplan nur orientierend ist.
4. Der Gemeinderat tritt aufgrund der obigen Ausführungen nicht auf den Antrag ein.
5. Der Gemeinderat tritt auf den Antrag bzw. Hinweis nicht ein.
6. Der Gemeinderat lehnt den Antrag aufgrund der obigen Ausführungen ab.
7. Der Gemeinderat lehnt den Antrag aufgrund der obigen Ausführungen vollumfänglich ab.
8. Der Gemeinderat lehnt den Antrag aufgrund der obigen Ausführungen ab.

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]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 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