



Gemeinde Birrwil

Leben am Wasser

20 Sitzung vom 30. September 2024

2024/197 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]

[REDACTED] reichte am 11. April 2024 eine Einwendung dagegen ein. Er bringt in seiner Einwendung folgende Punkte vor:

1. Die aufliegenden Entwürfe des Bauzonenplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung seien in der Weise abzuändern, dass die Parzellen 221 und 227 im heutigen Umfang in der Bauzone (Wohnzone W2) belassen und nicht der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
2. Die öffentliche Auflage sei mit den vollständigen Unterlagen (insbesondere einschliesslich des abschliessenden Vorprüfungsberichts) zu wiederholen.

Er begründet diese wie folgt:

1. In Bezug auf die Parzelle 227 muss davon ausgegangen werden, dass die Umzonung in einem weitgehend überbauten Gebiet gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung erfolgt. Die Parzellen sind 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 221 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 Gesamt-wachstum 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 221, als auch die gesamte Parzelle 227 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 erstellt, 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 221 und 227 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 Bauzonensreduktion 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 die Parzellen 218 (sic!) und 221 liegen, und das zur Auszonung vorgesehen ist, 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 eine 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 221 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 Hallwilerseeschutzdekretsgebiet 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. Bei Parzelle ist die Lärmvorbelastung kein Problem. Das Grundstück ist genügend gross, um eine zonenkonforme Nutzung zu ermöglichen. Es befindet sich auch nicht in einer wertvollen Landschaftskammer.
- 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 «Wilifeld 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 221 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. Parzelle 227 ist für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung als Ackerbauparzelle zu klein. Sie befindet sich zudem im weitgehend bebauten Gebiet.
- 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. Bei Parzelle 227 ist zudem zu beachten, dass es sich dabei um eine Baulücke im Siedlungsgebiet handelt. Insgesamt erfolgt die Bewertung ergebnisorientiert und willkürlich. Das Ergebnis steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Bei beiden Parzellen müssten 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.

- 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.

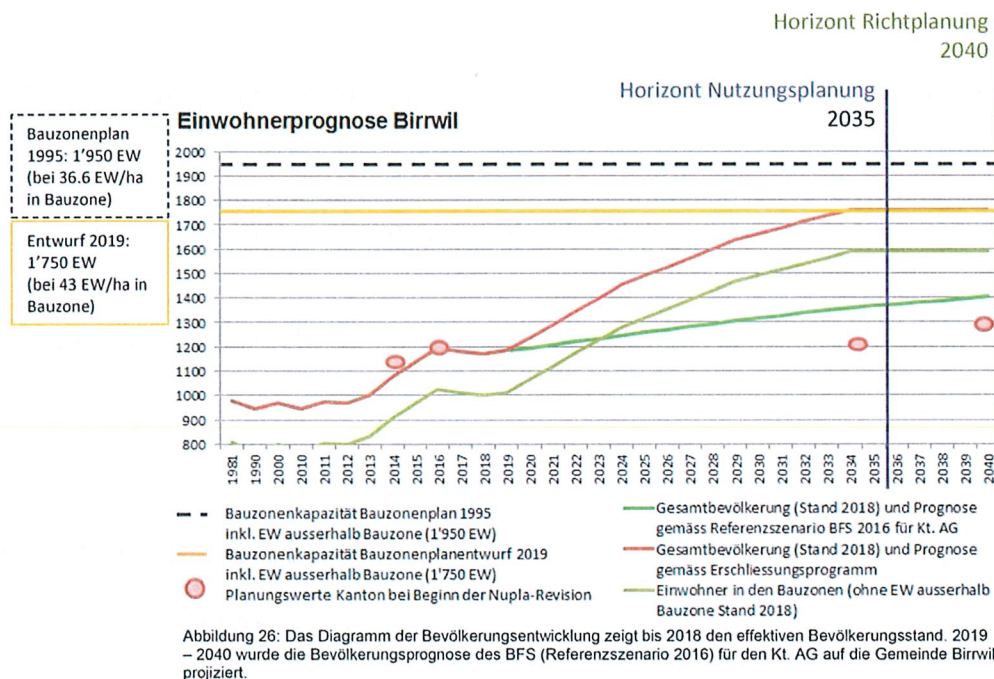
Sollte tatsächlich in diesem Umfang ausgezont werden müssen, hat der Gemeinderat andere Gebiete (z.B. Hobacker) auszuzonen, die sich aufgrund ihrer Lage, Topographie und Erschliessungszustand eher zur Auszonung anbieten als das Gebiet Neumatt, welches- zumindest teil-weise - als weitgehend überbautes 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.

2. Die öffentliche Auflage der Vorlage erfolgte ohne den abschliessenden Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung BVU. Damit wird § 24 Abs. 1 BauG verletzt: diese Bestimmung verlangt explizit, dass die Auflage der Entwürfe mit den nötigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht zu erfolgen hat. Es kann an dieser Stelle offenbleiben, ob die offensichtlich unvollständige Auflage die Nichtigkeit der Planfestsetzung zur Folge hat oder ob dieser Verfahrensfehler nur zu dessen Anfechtbarkeit führt. Die Planungsbehörde ist auf jeden Fall gut beraten, die öffentliche Auflage, einschliesslich des abschliessenden Vorprüfungsberichts, zu wiederholen. Die Einwender haben den abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 26. Juni 2023 auf Umwegen zur Verfügung gestellt bekommen, weshalb im Rahmen der vorliegenden Einwendung auch darauf Bezug genommen wird.

II. Erwägungen

1. 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 Bauzonenkapazität behandelt. in Birrwil leben aber ca. 170 Personen ausserhalb der Bauzonen, weswegen die Bauzonenkapazität tiefer ausfällt als die Gesamtbevölkerungszahl.



2. Die Gemeindeverwaltung hat den abschliessenden kant. Vorprüfungsbericht nach wenigen Tagen umgehend aufgeschaltet und den Begehrenstellern direkt zugestellt. Sie waren also noch rechtzeitig vor Ablauf der Frist im Besitz dieses Berichtes. Es ist nicht nachvollziehbar, welchen Nachteil die Einwender hatten bzw. eine Wiederholung der Auflage würde an ihren eigenen Einwendungen nichts ändern. Dies wurde auch mit dem Rechtsdienst des ARE abgeklärt.

III. Entscheid

1. Der Gemeinderat lehnt den Antrag auf das Belassen der Parzellen 221 und 227 in der Bauzone aus obigen Gründen ab.
2. Der Gemeinderat tritt auf den Antrag zur Wiederholung der öffentlichen Auflage aus obigen Gründen nicht ein.

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)

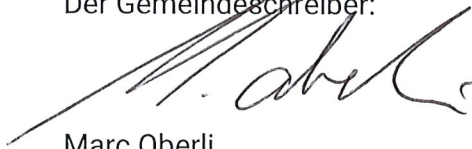
GEMEINDERAT BIRRWIL

Der Gemeindeammann:



Max Härry

Der Gemeindegemeinderat:



Marc Oberli

Versand: 3. Oktober 2024