



Gemeinde Birrwil

Leben am Wasser

20 Sitzung vom 30. September 2024

2024/201 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] reichten am 13. April 2024 eine Einwendung dagegen ein. Sie verlangen in ihrer Einwendung, dass das Land der Parzelle 851 in der Bauzone belassen wird. Zumindest sei die Bauzonengrenze seeseitig um 5 m gegen den See zu verschieben.

Sie begründen dies wie folgt:

Die Erbteilung für die Liegenschaft Ländern 52 steht in den nächsten Jahren an. Damit wird der Bau des schon vor Jahren zur Diskussion gestellten Gebäudes in passendem Stil unterhalb des Schutzobjekts im Bauland aktuell. Dieses Haus soll in einem gebührligen Abstand zum objektgeschützten Bauernhaus stehen, weshalb wir am heute gültigen Zonenverlauf auf unserer Parzelle festhalten möchten. Der Erhalt und die Renovation des alten Hauses sind uns wichtig, weshalb neben den gegebenen Einschränkungen nicht noch zusätzliche Restriktionen auferlegt werden sollten. Die Erschliessung der Neubaute würde über die Zufahrt Ländern 54 erfolgen (Parz. 855 und 1563), auf welcher die Liegenschaft Ländern 52 (Geb. 79) ein Fuss- und Fahrwegerecht hat, analog der Parkplatz-Zufahrt zur Galerie.

Weitere Gründe:

Der Antrag ist konform mit den neuen Richtlinien von Kanton und Bund sowie der geplanten Änderung der BN Ordnung Birrwil.

- Das Ziel von vermehrten Alterswohnungen würde erreicht
- Das Verhindern einer Baulücke im Quartier Ländern würde erreicht
- Die geplante Auszonungsfläche ist sehr gering

- Besitzstandwahrung: Die Liegenschaft Ländern 52 auf Parzelle 851 wurde 1982 mit (weite grösserem) Bauland Anteil gekauft und war dementsprechend preislich eingestuft.

Weiter ist zu bedenken:

Die Definition Dorfkern ist mit 500 Meter um den Bahnhof vorgesehen, wobei bei Hanglage der ganzen zu verdichtenden Siedlungszone i.e. eigentlich der Zugang für Fussgänger und Velofahrer zum Bahnhof eher entlang der Durchgangsstrasse am einfachsten ist. Das heisst mit anderen Worten das Einzeichnen eines Kreises um den Bahnhof wird dem Ziel verdichtete Überbauung der historisch gewachsenen Siedlungsfläche um den bestehenden Dorfkern beim Schulhaus nicht wirklich gerecht.

In dem Sinne wäre fast eine Planung Birrwil Tal (neu) separat von Birrwil Berg (alt) vorzusehen. Der Kanton hat auf seiner Ebene sinnvollerweise den Korridor Lenzburg bis Beinwil Reinach als urbane Entwicklungszone vorgesehen. Es ist also auf Jahrzehnte hinaus eine verdichtete Siedlung um den historischen Dorfkern zum Verhindern einer Streusiedlung vorgesehen. Der landwirtschaftliche Nutzungswert der geplanten Auszonung ist sehr gering (Fläche, Hanglage, Gewässernähe i.e. Düngerrestriktion gemäss Gewässerschutz).

II. Erwägungen

Der «Spickel» ist in der Bauzone zu belassen, damit die Erschliessung des Ostteils (gegen See) gewährleistet werden kann. Die Zufahrt ist so gegeben. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit wird seitens Kanton nicht gewährt (Staatsstrasse); zudem ist auch der Gewässerraum noch zu beachten.

III. Entscheid

Der Gemeinderat lehnt aufgrund der obigen Ausführungen den Antrag 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]
- 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