



Gemeinde Birrwil

Leben am Wasser

20 Sitzung vom 30. September 2024

2024/199 Einwendung BNO nach öffentlicher Auflage_ [REDACTED]
[REDACTED] Birrwil_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] reichten am 15. April 2024 eine Einwendung dagegen ein. Sie verlangen in ihrer Einwendung, dass die Parzelle-Nr. 1452 nicht in ein lärmbelastetes Wohngebiet ES III umgezont wird. Der Spickel ist nicht auszuzonen (in Übergangszone).

Sie begründen dies wie folgt:

Wir beantragen, dass keine Umzonung in ein „Lärmvorbelastetes Wohngebiet, ES III“ erfolgt, sowie die Nicht-Auszonung des „Spickels“ (rote Markierung) in die Übergangszone, sondern eine Arrondierung, sodass der rot markierte Teil ähnlich des blau markierten Teils umgelegt wird (min. 1- 1.5 Meter nach der neuen Stützmauer). Eine Arrondierung dieses Grundstücks würde die Nutzbarkeit, Form und Qualität dieser Parzelle sowie der benachbarten Parzelle massiv verbessern und ist daher zu prüfen. Das Grundstück hat aus historischen Gründen eine sehr ungewöhnliche und äusserst ineffiziente Form, welche bei Beibehalten der Form weiter zur Zersiedelung und zu Verlust von Bauland beitragen wird. Das Grundstück ist aufgrund wichtiger Baumassnahmen in der Vergangenheit, welche zum Allgemeinwohl beigetragen haben (Verbreiterung der Strasse, Bau eines Trottoirs, Bau der Seetalbahn) zunehmend schmaler und letztendlich zum Teil unnutzbar geworden. Anhand einer Arrondierung besteht nun die Chance, das Grundstück wieder in eine sinnvolle und vollständig nutzbare Form zu bringen. Eine Auszonung des „Spickels“ hätte zudem gravierende Folgen auf die Ausnutzungs-Ziffer des Grundstückes und kann so nicht akzeptiert werden.

Mit Weitsicht lässt sich auch erahnen, dass der Spickel zu einem späteren Zeitpunkt wieder zum Problem werden wird, wenn sich an dieser Stelle beispielsweise Gewerbe ansiedelt und Parkplätze entlang der Strasse nötig werden.

Sollte die Umzonung in „Lärmvorbelastetes Wohngebiet, ES III“ infolge des zunehmenden Strassenlärms erfolgen, so haben die Gemeinde und der Kanton entsprechende „Lärmsanierungsmassnahmen“ zu ergreifen und nicht einfach die Grenzwerte zu erhöhen. Die Umzonung in ein „Lärmvorbelastetes Wohngebiet“ reduziert massiv deren Wert.

II. Erwägungen

Die ES III ist gegeben, da durch die Strasse/Quelle zu hohe Lärmbelastungen vorhanden sind. Es kann bei einer Bebauung eher von Vorteil sein, da mit der ES III höhere Grenzwerte gelten.

Betreffend Arrondierung lässt sich festhalten, dass eine Anpassung der Parzellengrenzen privatrechtlich vorgenommen werden muss. Da bisher mit der Gegenpartei in dieser Angelegenheit noch keine Einigung zustande gekommen ist, kann dieses Anliegen in der Nutzungsplanung nicht mehr berücksichtigt werden.

III. Entscheid

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]
- 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