

Initianten Präzisierung BNO

Jacqueline Strebel
Pius Bensegger
Toni Leu
Urban Stenz

An
alle Interessierten bezüglich Präzisierung BNO

Oberrüti, 12. Mai 2014

Präzisierung § 10 BNO

Geschätzte Interessierte Öffentlichkeit

Seit April hatten wir Kenntnis über die ablehnende Haltung des Gemeinderates zur von uns beantragten Präzisierung von § 10 der BNO und damit auch über die Existenz eines uns damals unbekanntes Gutachtens. Dieses Gutachten, datierend vom 11.03.2014, wurde durch den Gemeinderat erst am 02.05.2014 zugänglich gemacht. Die ablehnende Haltung des Gemeinderates hat uns natürlich aufgeschreckt und auch verunsichert. Sind wir wirklich auf dem falschen Weg? Nützt die BNO Präzisierung tatsächlich nichts? Wir haben grösstes Interesse, dass wir stets rechtlich korrekte Aussagen und Erklärungen machen und der Bevölkerung nichts vorgaukeln.

Wir haben uns deshalb entschieden, eine weitere Expertise zu beauftragen. In der Person von Dr. iur. Christian Häuptli, (Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Raumplaner NDS FH, Mitverfasser des rund 1600 Seiten umfassenden Buches „Kommentar zum Baugesetz Kt. AG 2013“) hat sich eine renommierte Persönlichkeit und auch ein Fachspezialist im Bereich **Baurecht** und **Raumplanung im Kanton Aargau** mit unseren bisherigen Fragestellungen auseinander gesetzt und eine umfassende Expertise verfasst. Diese Expertise wurde unabhängig und ohne Kenntnis des Gutachtens des Gemeinderates verfasst. Das Gutachten von Dr. Christian Häuptli ist daher keine Reaktion auf dasjenige des Gemeinderates.

Diese 40seitige Expertise nimmt Stellung zum Verfahren (was ist richtig und was ist falsch gelaufen). Sie thematisiert, ob die Änderung der BNO Einfluss auf das Bauvorhaben Vanoli hat oder nicht, und macht Aussagen über eventuelle Kostenfolgen.

Das am 02.05.2014 öffentlich aufgelegte Gutachten des Gemeinderates wurde am 17. Dezember 2013 noch vom damaligen Gemeinderat, quasi als letzte Amtshandlung, in die Wege geleitet. Dieses Gutachten wurde von Herrn Wehrenberg (Blum & Grob Rechtsanwälte AG) erstellt, welcher an der Informationsveranstaltung vom 05. Mai 2014 anwesend war. Herr Wehrenberg ist aber auch im Auftrag des Gemeinderates damit beschäftigt, der Baubewilligung Vanoli beim Regierungsrat zum Durchbruch zu verhelfen. Ausgerechnet das Gutachten von Herrn Wehrenberg, welcher die Auffassung vertritt, die gegen die Baubewilligung Vanoli erhobene Beschwerde sei abzuweisen, dient nun dem neuen Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage. Es ist daher kaum verwunderlich, dass der Gemeinderat zum Schluss kommt, die beantragte BNO-Präzisierung nütze nichts und deren Ablehnung empfiehlt.

Wir legen Ihnen ans Herz, sich Zeit zu nehmen und die Expertise von Dr. Häuptli zu lesen, da diese umfassend, verständlich und nachvollziehbar ist. Sie weicht in den Kernpunkten komplett vom gemeinderätlichen Gutachten ab. Die wichtigsten Erkenntnisse, welche aus der Expertise von Dr. Häuptli hervor gehen, finden Sie nachfolgend kurz und knapp von uns zusammengefasst.

1. Wille der Gemeindeversammlung Die Stimmbürger haben bereits an der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2012 deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie ein Bauvorhaben	Expertise, Seite 10,
---	----------------------

<p>mit 13'700 Lastwagen im Jahr als unzulässig und somit als zonenwidrig erachten.</p>	<p>Ziffer 8.4, letzter Absatz</p>
<p>2. Interpretation BNO § 10 ist klar Entgegen der Auffassung des Gemeinderats kann der neu formulierte § 10 Abs. 1 BNO nur die Bedeutung haben, dass Nutzungen, wie diejenige der Vanoli AG, welche rund 13'700 Schwerverkehrsbewegungen im Jahr auslöst, übergrossen Schwerverkehr verursachen und damit zonenwidrig sind.</p>	<p>Expertise, Seite 10, Ziffer 8.5, erster Absatz, Expertise, Seite 12, 3. Absatz</p>
<p>3. Präzisierung BNO § 10 schafft Klarheit Für den Fall, dass das Bauvorhaben der Vanoli AG nicht schon gemäss der bisherigen Formulierung von § 10 Abs. 1 BNO zonenwidrig ist, schafft der revidierte § 10 Abs. 1 BNO die Klarheit, bzw. die Präzisierung, dass die Nutzung nicht zulässig ist.</p>	<p>Expertise, Seite 12, Ziffer 8.5, letzter Absatz</p>
<p>4. Wille der Gemeindeversammlung wurde ausgetauscht Bei der Beurteilung der Frage, ob das Bauvorhaben der Vanoli AG übergrossen Schwerverkehr verursacht, tauschte der Gemeinderat die Meinungsäusserung der Gemeindeversammlung vom 11. Mai 2012 gegen diejenige eines externen Verkehrsexperten ein, welcher mit der BNO Oberrüti nichts zu tun hat.</p>	<p>Expertise, Seite 12, Ziffer 8.6</p>
<p>5. Baugesuch hätte abgewiesen werden können Der Gemeinderat hätte die Möglichkeit gehabt, den Begriff des übergrossen Schwerverkehrs so auszulegen, wie ihn die Gemeindeversammlung auslegte. Damit hätte das Baugesuch abgewiesen werden müssen.</p>	<p>Expertise, Seite 14, Ziffer 8.8</p>
<p>6. Neue rechtskräftige BNO muss angewendet werden Die Beschwerdeinstanz hat das <u>im Zeitpunkt ihres Entscheides</u> jeweils gültige Recht anzuwenden.</p>	<p>Expertise, Seite 21, Ziffer 10.2.2</p>
<p>7. Frage materielle Enteignung Sollte der neu formulierte § 10 Abs. 1 BNO zur Folge haben, dass die aufgeführten Nutzungen neu nicht mehr möglich sind, stellt sich die Frage, ob die betroffenen Grundeigentümer Anspruch auf Entschädigung aus materieller Enteignung haben.</p>	<p>Expertise, Seite 33, Ziffer 12.4.1</p>
<p>8. Aussichten auf materielle Enteignung eher gering Die Aussichten auf Anerkennung einer materiellen Enteignung der Grundeigentümer sind als gering zu qualifizieren.</p>	<p>Expertise, Seite 37, Ziffer 12.4.7</p>
<p>9. Eventueller Anspruch auf Ersatz wegfallender Planungskosten Falls das Baugesuch der Vanoli AG gemäss aktuellem § 10 BNO hätte bewilligt werden können (was aber zur Zeit beschwerdeweise offen ist)</p>	<p>Expertise, Seite 38, Ziffer 12.4.9</p>

und schliesslich nur wegen der Änderung von § 10 BNO nicht bewilligt wird, kann ein Anspruch der Bauherrschaft oder der Grundeigentümer auf Ersatz der Planungskosten bestehen.	
---	--

Die Expertise und die ausführlichen Antworten auf die Fragen bestärken uns in unserem Vorgehen und Anliegen sehr.

Wir sind aufgrund vorliegender Expertise nach wie vor voll überzeugt, dass diese BNO-Präzisierung bei Annahme durch die Gemeindeversammlung Wirkung zeigen wird, so dass Bauschutttaufbereitungs- und Betonanlagen wie jene von Vanoli künftig in Oberrüti nicht gebaut werden können. **Es gibt nicht ein einziges stichhaltiges Argument, wieso die Bevölkerung von Oberrüti die BNO-Präzisierung nach 2-jährigem intensivem Engagement ablehnen sollte.**

Wir empfehlen allen, an der Gemeindeversammlung vom 16.05.2014 zahlreich teilzunehmen und den Antrag des Gemeinderates abzulehnen und somit der BNO-Präzisierung die Zustimmung zu geben. Sie unterstützen uns so in unserem Anliegen, unser Dorf von erwarteten 13'700 (oder mehr) Lastwagenfahrten pro Jahr sowie von massiven Lärm- und Staub-Emissionen zu verschonen.

Jacqueline Strebel

Pius Bensegger

Toni Leu

Urban Stenz