

Datum Genehmigung: 07.11.2024

Versand: **18. Nov. 2024**

Geschäfts-Nr. BVUARE.23.168

Gemeinde Birmenstorf; Gestaltungsplan Teiländerung "Gestaltungsplan Schinebüel"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	15. Januar 2024
Mitwirkung	15. Juni 2023 bis 15. Juli 2023
Öffentliche Auflage	2. Mai 2024 bis 31. Mai 2024
Beschluss Gemeinderat	24. Juni 2024
Eingereicht zur Genehmigung	2. September 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	30. Juli 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 6. April 2022 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Der rechtskräftige Gestaltungsplan (GP) "Schinebüel" (Genehmigung durch Regierungsrat am 12. August 2009) wird vorliegend angepasst. Dazu werden neu Terrassenbereiche eingeführt und zudem der GP noch mit dem Konkordat Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der revidierten Bauverordnung (BauV) konform aktualisiert.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Birmenstorf am 24. Juni 2024 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Schinebüel" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 22. April 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 15. Januar 2024 mit einem Vorbehalt abgeschlossen worden. Der Vorbehalt ist bereinigt.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Terrassenhäuser – kantonale Definition

Im Vordergrund für die Beurteilung, ob ein Terrassenhaus vorliegt, steht der optische Eindruck. Daher werden gemäss Rechtsprechung nur die offenen Terrassenflächen als "Terrasse" angerechnet. Überdeckte Teile der Terrassenfläche zählen zur "zurückversetzten Gebäudeeinheit", es sei denn, es handle sich um blosse Dachvorsprünge (bis 60 cm), die dem Fassadenschutz dienen. Zur "Terrasse" zählt ferner nur die vor der Gebäudeeinheit liegende Fläche, nicht auch allenfalls seitlich verlaufende Flächen. Übertagt die Terrasse die untere Gebäudestufe, darf sie ebenfalls nicht zur "Terrasse" (Terrassenfläche) gerechnet werden.

Nun wird ein Teil der noch offenen Flächen überdacht. Es wurde deshalb überprüft, ob mit der zusätzlichen Überdachung auch weiterhin die kantonale Definition der Terrassenhäuser gemäss § 17 BauV (inkl. Begriffsklärung) eingehalten ist. Der Vorbehalt ist somit bereinigt.

Gemäss Planungsbericht ist das Verhältnis zwischen Terrasse und Gebäudeeinheit bei den Zeilen 24, 26, 28 und 30 auch mit der Festlegung der Terrassenaufbauten eingehalten. Bei der Zeile 32 ist das nicht der Fall. Somit darf dort nur bis zum Verhältnis von 1:3 eine Terrassenaufbaute erstellt werden. In den nachgelagerten Baubewilligungsverfahren ist darauf zu achten.

Aufbauten

Gemäss § 32 Abs. 2 lit. a Ziff. 5 BauV werden Sitzplätze und Dachterrassen bei der anrechenbaren Geschossfläche nur dann nicht angerechnet, wenn sie mindestens einseitig offen sind. Um dieses Kriterium zu erfüllen, muss laut langjähriger Praxis und Rechtsprechung mindestens eine ganze Seite (von Ecke zu Ecke) offengelassen werden. Mit § 5 Abs. 4 SNV ist diese Rahmenbedingung erfüllt.

4.2.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Für die Ausgestaltung der Terrassenaufbauten wurde in § 5 Abs. 4 SNV das Richtprojekt bezüglich Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung als wegleitend festgelegt. Das ist grundsätzlich sinnvoll, es gilt dabei aber noch folgendes zu beachten.

Aus ortsplanerischer Sicht sind die Terrassenaufbauten in Form von Pergolen auszugestalten. Wichtig ist jedoch, dass die Aufbauten offen und nicht als zusätzliches Bauvolumen wirken. Das würde zu einem unausgewogenen Gesamteindruck mit zwei optisch konkurrierenden Körpern auf der Terrasse – dem bestehenden verputzten Vorbau und dem neuen verglasten Aufbau – führen. Dies gilt es im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu beachten.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende Bau- und Nutzungsordnung (BNO) richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Schinebüel", beschlossen vom Gemeinderat Birmenstorf am 24. Juni 2024, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Badenerstrasse 25, 5413 Birmenstorf
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids 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.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.