

GESTALTUNGSPLAN MÜSLEN

Planungsbericht

Zulauf & Schmidlin Architekten BSA SIA AG
Bruggerstrasse 37
5400 Baden

Inhaltsverzeichnis

- Grundlagen
- Planungsgegenstand und Ziele
- Ausgangssituation und rechtliche Vorgaben
- Rechtliche Zulässigkeit/Interessenabwägung
- Gestaltungsplan
- Organisation und Beteiligte
- Planungsablauf

Grundlagen

- Baugesetz des Kanton Aargau vom 19. Januar 1993
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Birmenstorf vom 11. Januar 2005
- Kulturlandplan Gemeinde Birmenstorf vom 11. Januar 2005
- Vorprojekt „Wohnbauten mit Stallungen“ vom 03. Februar 2010, Projektverfasser Zulauf & Schmidlin.

Planungsgegenstand und Ziele

- Ersatz des Gebäudes Nr. 277 durch ein volumengleiches Gebäude mit zeitgemässer Mischnutzung (Wohnen, Freizeitpferdehaltung).
- Erhalt und nachhaltige Aufwertung der Gebäudegruppe Weiler Müslen.
- Maßvolle Entwicklung einer traditionellen Kleinsiedlung mit haushälterischem Umgang mit den Grundstücksflächen.
- Keine Beeinträchtigung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe durch die Nutzungsänderung.

Ausgangssituation und rechtliche Vorgaben

- Das Ortsbild des Weilers Müslen wird von den älteren, dicht an die Müslen - Strasse gerückten Gebäudegruppen um das Halter-Haus geprägt. Der schlichte, niedrige Zweckbau Nr. 277 bildet mit den umliegenden Liegenschaften das verdichtete Zentrum des Weilers und ist mit seiner Volumetrie und der Stellung an der Abzweigung des Ruggweges ein unverzichtbarer Baustein des Gesamtensembles.
- Gemäß Kulturlandplan ist das Gebäude Nr. 277 schwarz gekennzeichnet und untersteht somit, bezüglich Nutzungen und Vorschriften der Landwirtschaftszone. Gestützt auf § 26 Absatz 7 (BNO) können im Interesse der Erhaltung und maßvollen Entwicklung des Weilers mittels Gestaltungsplan weitere Gebäude den Absätzen 2,4 und 5 unterstellt werden.

Gestaltungsplan

Der Genehmigungsinhalt des vorliegenden Gestaltungsplanes beschränkt sich auf den Teilperimeter der Parzelle 21 mit dem unter Volumenschutz zu stellendem Gebäude Nr. 277. Auf Sondernutzungsvorschriften wird verzichtet; es gelten die Regelvorschriften der Gemeinde Birmenstorf, namentlich § 26 BNO (Weilerzonen) sowie § 22 BNO (Substanz-/Volumenschutz) sowie bezüglich Gestaltung diejenigen der Dorfzone.

Rechtliche Zulässigkeit /Interessenabwägung

Grundlage bildet § 26 Abs. 7 in Verbindung mit § 26 Abs. 1 BNO. Danach kann eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Baute mittels Gestaltungsplan den Vorschriften von § 26 Abs. 2, 4 und 5 BNO unterstellt werden, soweit es im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung des Weilers liegt. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

- Das Gebäude 277 wird schon seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es dient vielmehr seit langer Zeit ausschliesslich der Freizeitpferde- und Lagerhaltung. Es ist auf Grund der Umstände auch nicht mehr möglich, dieses Gebäude einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
- Durch die beabsichtigte Unterstellung der Baute unter Volumenschutz bleibt das Erscheinungsbild des Weilers gewährleistet. Der kräftige Akzent, den das Gebäude 277 im Weilerbild setzt, wird durch das innerhalb des vorgegebenen Volumens geplante schlichte Wohn- und Stallgebäude sogar noch verstärkt.

- Eine Wohnnutzung im geplanten Rahmen stellt nicht nur eine massvolle Entwicklung des Weilers Müslen sicher, sondern dient offensichtlich auch dessen Erhalt. Denn, wo verantwortungsbewusste Menschen wohnen, sorgen sie in der Regel auch für Nachhaltigkeit. Die geplanten Wohneinheiten sollen so gestaltet werden, dass sie bei ihren Nutzern den Wunsch nach Beständigkeit erzeugt bzw. verstärkt.
- Die Vorgaben von Abs. 5 (max. 4 Wohneinheiten mit integrierten Nebenräumen und Garagen) sind durch das geplant Gebäude erfüllt.
- Die Vorschriften der Dorfzone, wie das Abs. 6 verlangt, sind eingehalten. Das Vorprojekt wurde von der Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons für gut befunden.
- Es ist kein öffentliches Interesse ersichtlich, das für eine Erhaltung des zu ersetzenden alten Stall- und Lagergebäudes und damit gegen die geplante Umnutzung spräche.

Organisation und Beteiligte

- Grundeigentümerschaft
 Erbegemeinschaft Kramer
 Leni Kramer
 Gartenstrasse 19
 5400 Baden
- Projekt- und Planverfasser
 Zulauf & Schmidlin Architekten BSA SIA AG
 Andreas Mock
 Bruggerstrasse 37
 5400 Baden

Planungsablauf

- Orientierung der Nachbarn durch Bauherrschaft 1. März 2010
- Eingabe des Gestaltungsplans an den Gemeinderat
 Birmenstorf März 2010

- Vorprüfungsbericht des Departements BVU 4. Juni 2010
- Ergänzung des Planungsberichts nach den Vorgaben des BVU Berichts August 2010
- Eingabe des ergänzten Planungsberichts an den Gemeinderat Birmenstorf September 2010