

Überbauungsplan Rastenhoschet, Näfels Gemeinde Glarus Nord

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Sonnenau Immobilien AG

20. September 2013

Bearbeitung

Michael Wüthrich

Beat Suter

Jasmin Klein

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA

BSc FH in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG

Postfach 480

Stahlrain 2

5201 Brugg

T 056 460 91 11

F 056 460 91 00

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Reproduziert mit Bewilligung von Swisstopo (JM100006)

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1 Anlass	5
1.2 Zielsetzung der Planung	5
1.3 Organisation / Planungsverfahren	5
2 Ausgangslage und Vorgaben	8
2.1 Ausgangslage	8
2.2 Gewässerschutzverordnung Bund	8
2.3 Kantonale Vorgaben und Bestimmungen	9
2.4 Kommunale Vorgaben und Bestimmungen	10
3 Konzeptionelle Überlegungen	12
3.1 Analyse und Rahmenbedingungen	12
4 Richtprojekt	14
4.1 Einteilung in Teilgebiete	14
4.2 Bebauung	14
4.3 Erschliessung und Parkierung	16
4.4 Freiraum	16
4.5 Gewässerabstand, Uferbereich, Hochwasserschutz	16
5 Erläuterung der verbindlichen Inhalte	17
5.1 Allgemeine Bestimmungen	17
5.2 Bauvorschriften	17
5.3 Nutzungsvorschriften	18
5.4 Gestaltungsvorschriften	19
5.5 Erschliessung und Parkierung	20
5.6 Ver- und Entsorgung	24
5.7 Natur und Umwelt	24
5.8 Umsetzung	27
5.9 Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	29
5.10 Abweichungen von der aktuell gültigen Bauordnung	29

metron

6	<i>Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren</i>	30
7	<i>Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV</i>	32
8	<i>Anhang A Definition Gewässerraum</i>	33

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Die Sonnenau Immobilien AG beabsichtigt, das ca. 3.3 ha grosse Gebiet ‚Rastenhoschet‘ in Näfels, Gemeinde Glarus Nord, im Rahmen eines Überbauungsplanes zu entwickeln. Dabei stehen primär Wohnnutzungen mit einem variantenreichen Mix, welcher von Geschosswohnungsbauten in sogenannten Stadtvillen bis Mehrfamilienhäusern reichen soll, im Vordergrund.

Im laufenden Prozess wurde ein Richtprojekt, Wohnüberbauung Rastenhoschet vom März 2013, welches von der Fuchsbau Architekten AG und der Hauser Gärten AG entworfen wurde, als Grundlage für den Überbauungsplan erarbeitet (siehe Beilage).

1.2 Zielsetzung der Planung

Das Ziel des Überbauungsplans besteht darin, die wesentlichen Elemente der Bebauung, Nutzung, Erschliessung und Freiraumgestaltung des Richtprojekts in Abstimmung auf die geltende Bauordnung (BO) der Gemeinde Glarus Nord (Ortsteil Näfels) sowie den übergeordneten Vorgaben und Bestimmungen (neues kantonales Baugesetz, neue Gewässerschutzverordnung etc.) festzulegen. Es werden damit insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- überzeugende städtebauliche Gesamtidee mit klarer städtebaulich-architektonischer Struktur, welche sich in das bestehende Ortsbild einpasst
- hohe Wohnqualität und vielfältige Wohnorganisationen
- haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise
- grosszügige private und öffentliche Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie gestalterischer und ökologischer Qualität
- effiziente Arealerschliessung

1.3 Organisation / Planungsverfahren

Der Überbauungsplan Rastenhoschet wurde von der Metron AG im Auftrag der Sonnenau Immobilien AG verfasst. Als Grundlage des Überbauungsplanes dient das Richtprojekt.

Der Überbauungsplan wurde vor der ersten Eingabe an die Gemeinde im Rahmen von zwei Sitzungen mit Vertretern des Kantons und der Gemeinde vorbesprochen.

Im Rahmen des formellen Planungsverfahrens wurde der Überbauungsplan den kommunalen und kantonalen Stellen zur Vorprüfung eingereicht.

Um eine breite Akzeptanz des Überbauungsplans sicherstellen zu können, wurden die Anstösser im Rahmen einer Informationsveranstaltung als Auftakt zur öffentlichen Mitwir-

kung informiert. Anschliessend konnte die Bevölkerung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Überbauungsplan schriftlich Stellung nehmen.

Öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung, kommunale und kantonale Vorprüfung

Die öffentliche Mitwirkung fand im November 2011 (Amtsblatt und Homepage am 3. November während 20 Tagen) statt. Innerhalb dieser Auflagefrist sind sechs Mitwirkungsbegehren von Dritten eingereicht worden (siehe Kap. 6 Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren). Der Gemeinderat verfasste den Mitwirkungsbericht vom 10.12.11. Die Vorprüfung durch die kommunalen und kantonalen Stellen sowie die Mitwirkungsergebnisse führten zur Überarbeitung des Richtprojekts und zu hauptsächlich folgenden Änderungen und Ergänzungen des Überbauungsplans:

- Präzisierung der Sonderbauvorschriften bezüglich Art. 3 (Zweck/Ziele), Art. 6 (An- und Nebenbauten), Art. 8 (Architektonische Gestaltung), Art. 9 (Umgebungsgestaltung), Art. 17 (Ökologie und Bepflanzung)
- Ergänzung der Vorschriften mit Aussagen zur Qualitätssicherung - Verweis auf massgebendes Richtprojekt (SBV Art. 21)
- Flächendeckende Aussagen zum Überbauungsplan (Ergänzung mit Umgebungsbe- reich, SBV Art. 9)
- Abstimmung des generellen Aufbaus der Sonderbauvorschriften und des Planungs- berichts auf die kommunale Mustervorlage (Unterlagen für Überbauungsplanungen)

Das überarbeitete Richtprojekt wurde in verschiedenen Einzel- und Gruppengesprächen während den Monaten Oktober / November 2012 den Anstössern vorgestellt und disku- tiert. Nach der erfolgten Bereinigung des Richtprojekts wurde der Überbauungsplan mit Datum vom 4. Dezember 2012 der Gemeinde nochmals eingereicht.

Mit Schreiben vom 5. Februar 2013 des Kantons Glarus und mit der Stellungnahme vom 26. Februar 2013 der Gemeinde Glarus Nord haben die Behörden nochmals zum Über- bauungsplan Stellung genommen.

Das Gespräch mit dem Kanton basierend auf der Stellungnahme vom 5. Februar 2013 führte zum Nachweis der Hochwassersicherheit mit Bericht vom 11. März 2013, Marty Ingenieure AG, Schwändi (siehe Kap. 5.7). An einer weiteren Sitzung mit der Gemeinde Glarus Nord wurde die Stellungnahme vom 26. Februar 2013 behandelt und führte hauptsächlich zu folgenden Anpassungen am Überbauungsplan:

- Festlegung einer minimal (0.6) und maximal (0.8) zulässigen aGF für jeden Baube- reich, zur Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens
- Detaillierte Erläuterung der Etappierung im Planungsbericht; Festlegung der zwin- gend in der ersten Etappe zu erstellenden Teile in den Sonderbauvorschriften
- Geringfügige Anpassung des Perimeters (Reduktion auf Parz. Nr. 120 und 636)
- Nachweis Hochwassersicherheit durch Marty Ingenieure AG
- Erhöhung Minimalkote der Tiefgarageneinfahrten um 0.20 m auf 437.00 m ü. M.
- Aufnahme der Werkleitungen (Strom und Wasser) sowie der Trafostation als ver- bindliche Bestandteile in den Situationsplan (schematische Lage)
- Festlegung einer maximal zulässigen Fläche von 420 m² für die Baubereiche für Garagen/Carports sowie für eine überdeckte Verbindung zu den Hauseingängen

metron

- Festlegung von siedlungsinternen Wegverbindungen, welche ebenfalls als Notzufahrt dienen, mit einer Mindestbreite von 3.0 m
- Festlegung der zulässigen, maximalen Anzahl Parkplätze auf 240 und der Anteil Besucherparkplätze auf mindestens 10%

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 13. Dezember 2012 bis 14. Januar 2013 statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen acht Einsprachen ein.

Die Einspracheverhandlungen führten zu folgenden Anpassungen:

- Verzicht auf den öffentlichen Fuss- und Radweg vom südlichen Ende des Erschliessungsweges zur Tschudihoschetstrasse.
- Verschiebung der Anordnung der Baufelder H, I, J, K, M, N, O und P zwischen 1.5 bis 3.0 m in südlicher Richtung sowie leichte Anpassung des Bereichs für oberirdische Parkierung inkl. ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrt Parkierung

Beschluss- und Genehmigungsverfahren

Der Beschluss erfolgt durch die zuständige Behörde der Gemeinde Glarus Nord und anschliessend die Genehmigung durch den Kanton.

2 Ausgangslage und Vorgaben

2.1 Ausgangslage

Das Areal des Überbauungsplanes setzt sich aus den beiden Parzellen 120 und 636 zusammen und umfasst rund 3.3 ha. Mit seiner Grösse, der zentralen Lage im Siedlungsgebiet sowie der Nähe zum Bahnhof Näfels-Mollis und der damit einhergehenden sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist es im Kanton Glarus einzigartig.



Abbildung 1: Flugaufnahme des Planungsgebiets Richtung Norden

Das Planungsgebiet liegt gemäss dem gültigen Zonenplan (ZP) der Gemeinde Glarus Nord (Ortsteil Näfels) in der Wohnzone W2b und ist mit einer Überbauungsplanpflicht überlagert. Mit Ausnahme eines nur noch zu Wohnzwecken genutzten Landwirtschaftsbetriebs, bestehend aus einem Einfamilienhaus und einer Stallung, am nordwestlichen Rand der Parzelle 636 ist das gesamte Areal heute unbebaut.

2.2 Gewässerschutzverordnung Bund

Seit dem 1. Juni 2011 ist die neue Gewässerschutzverordnung in Kraft. Sie hat einige massgebliche Änderungen (insbesondere Gewässerabstände) zur Folge.

Die Umsetzung der neuen Gewässerschutzverordnung wurde mit dem Kanton besprochen. Die Übergangsbestimmung kommt nicht zur Anwendung. Die Gewässerbereiche wurden anhand von Querschnittsaufnahmen (siehe Kap. 5.7 und Anhang A) für den jeweiligen Abschnitt aufgrund der vorherrschenden Situation festgelegt.

2.3 Kantonale Vorgaben und Bestimmungen

Raumentwicklungs- und Baugesetz

Die Landsgemeinde hat am 2. Mai 2010 dem neuen Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) zugestimmt. Im Februar 2011 hat der Landrat die neue Bauverordnung (BV) verabschiedet. Das gesamte Regelwerk wurde zusammen mit der regierungsrätlichen Vollzugsverordnung per 1. Juli 2011 in Kraft gesetzt.

Gemäss dem RBG sind die Gemeinden und der Kanton zur Raumplanung verpflichtet und stimmen ihre Planungen aufeinander ab. Auch die Information und die Mitwirkung von betroffenen Personen sind festgeschrieben. Gemäss Art. 21 RBG regeln Sondernutzungspläne die Überbaubarkeit, die Erneuerung oder Verdichtung von Teilgebieten der Gemeinden in Ergänzung oder Verfeinerung der ortsplanerischen Grundordnung.

Der Überbauungsplan Rastenhoschet gilt als Sondernutzungsplanung, Art. 23 RBG und legt dazu folgende Rahmenbedingungen fest:

Überbauungsplan

¹ *Der Überbauungsplan regelt insbesondere die Erschliessung, die besondere Bauweise sowie die Freiraumgestaltung eines Teilgebietes.*

² *Er besteht aus einem Plan und den dazu gehörenden Sonderbauvorschriften.*

³ *Mit Sonderbauvorschriften können insbesondere geregelt werden:*

- a. Bauweise (offen, geschlossen)*
- b. Anordnung und Gliederung der Bauten und Anlagen*
- c. Lage, Grösse und Abstände der Bauten und Anlagen*
- d. Art und Mass der Nutzung der Bauten*
- e. Firstrichtung und Dachform*
- f. Materialwahl und Fassadengestaltung*
- g. Ausstattung mit Gemeinschaftsanlagen, Parkplätzen und Kinderspielplätzen*
- h. Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume*
- i. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen und Immissionen*
- k. Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie.*

⁴ *Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.*

⁵ *Die Höhe des Ausnützungsbonus ist von der Gemeinde im Baureglement festzulegen.*

Gefahrenkarte Hochwasser

Die vorliegenden Gefahrenkarten Rauti vom 9.6.2011 basieren auf dem heute vorhandenen Kenntnisstand bezüglich Hydrologie / Hydraulik und sind ein Vorabzug eines Vernehmlassungsentwurfs und somit noch nicht behördenverbindlich.

Die Kenntnisse bezüglich Hochwasser basierend auf den Gefahrenkarten vom 9.6.2011 wurden in die Konzeptüberlegungen mit einbezogen und führten u.a. zu erhöhten Erdgeschossniveaus. Der Nachweis zum Hochwasserschutz wurde vom Büro Marty Ingenieure AG mit Bericht vom 11.03.2013 erbracht (siehe Kapitel 5.7).

2.4 Kommunale Vorgaben und Bestimmungen

Entwicklungsstrategie Glarus Nord

Die räumliche Entwicklungsstrategie Glarus Nord, Schlussbericht zum Workshop, 14. Dezember 2010 macht folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung: Die gute Verkehrsanbindung und die landschaftlichen Qualitäten machen das Tal von Glarus Nord zu einem attraktiven Wohnstandort. Die Positionierung als Wohnstandort erfolgt sowohl in Bezug auf die Metropole Zürich als auch in Bezug auf den Kanton und die Region. Die Metropole Zürich liegt in einer gut zu bewältigenden Pendlerdistanz, so dass Glarus Nord auch für Personen, die im Raum Zürich arbeiten, einen attraktiven Wohnort darstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der zunehmende Siedlungsdruck aus dem Raum Zürich diese Tendenz noch verstärken wird. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Positionierung als attraktiver Wohnstandort auch mit einem Angebot an entsprechendem Wohnraum und einem Angebot an gewissen sozialen und kulturellen Einrichtungen einhergehen muss.

Leitsätze für die räumliche Entwicklung:

... Die Bedeutung von Glarus Nord als Wohnstandort wird zunehmen. Attraktive Wohnlagen und ein vielfältiges Angebot an Wohnungen sind zu einem wichtigen Standortfaktor geworden. Aufgrund der erwarteten Bevölkerungszunahme und des steigenden Flächenverbrauchs pro Kopf wird weiterhin ein Wachstum der Siedlungsfläche stattfinden. Da die Gemeinde zurzeit über genügend Baulandreserven verfügt, muss sich die Entwicklung auf die bestehenden Reserven konzentrieren.

Gemäss der Karte Siedlung und Verkehr zur Entwicklungsstrategie Glarus Nord wird das Areal Rastenhoschet (siehe weisser Kreis) als kurz bis mittelfristiges Entwicklungsgebiet für Mehrfamilienhäuser (verdichtetes Wohnen) bezeichnet.

Zentrumsentwicklung	
	Ortskerne
	Zentrumspark
	Aufwertungsachse (Wohnen, Arbeiten)
Wohngebiete	
	Einfamilienhäuser, bestehend
	Einfamilienhäuser, Entwicklungsgebiet kurz- bis mittelfristig / langfristig
	Mehrfamilienhäuser, bestehend
	Mehrfamilienhäuser, Entwicklungsgebiet kurz- bis mittelfristig / langfristig
	Wohnen am See, bestehend

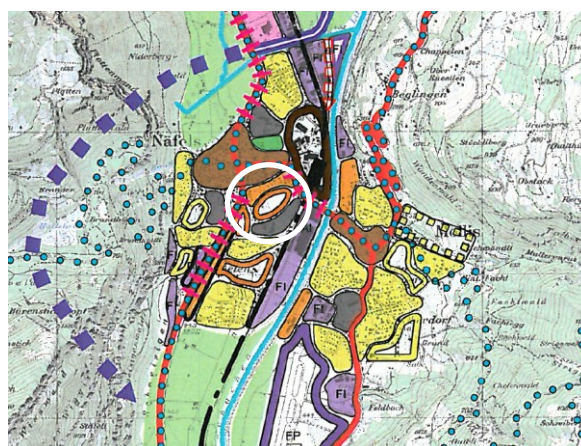


Abbildung 2: Ausschnitt Karte Siedlung und Verkehr, Entwicklungsstrategie Glarus Nord

Bauordnung der Gemeinde Näfels

Da die neue Gemeinde Glarus Nord noch nicht über eine eigene Bauordnung verfügt, gilt für den Überbauungsplan Rastenhoschet die Bauordnung der ehemaligen Gemeinde Näfels. Das Planungsgebiet liegt gemäss Zonenplan des Ortsteils Näfels in der Wohnzone W2b. Gemäss Bauordnung dient diese der Schaffung gesunder Wohnbauten und ermöglicht Wohnbauten und nichtstörende Betriebe. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7.0 m bei einer Ausnützungsziffer (AZ) von max. 0.45 für Hauptbauten und einer Überbauungsziffer von max. 0.05 für An- und Nebenbauten.

Im Rahmen eines Überbauungsplanes kann von den Zonenvorschriften abgewichen werden, wenn dadurch besonders gute Lösungen erzielt werden (Art. 9 Abs. 1 Bauordnung). Folgende Abweichungen können bewilligt werden:

- Erhöhung der zonengemässen Geschoszahl und der Gebäudehöhen.
- Die Ausnutzung darf in der Wohnzone W2b auf max. 0.8 (Ausnützungsziffer) für Hauptbauten und 0.2 (Überbauungsziffer) für An- und Nebenbauten erhöht werden.
- Mehrfamilienhäuser in den Wohnzonen können gestattet werden.

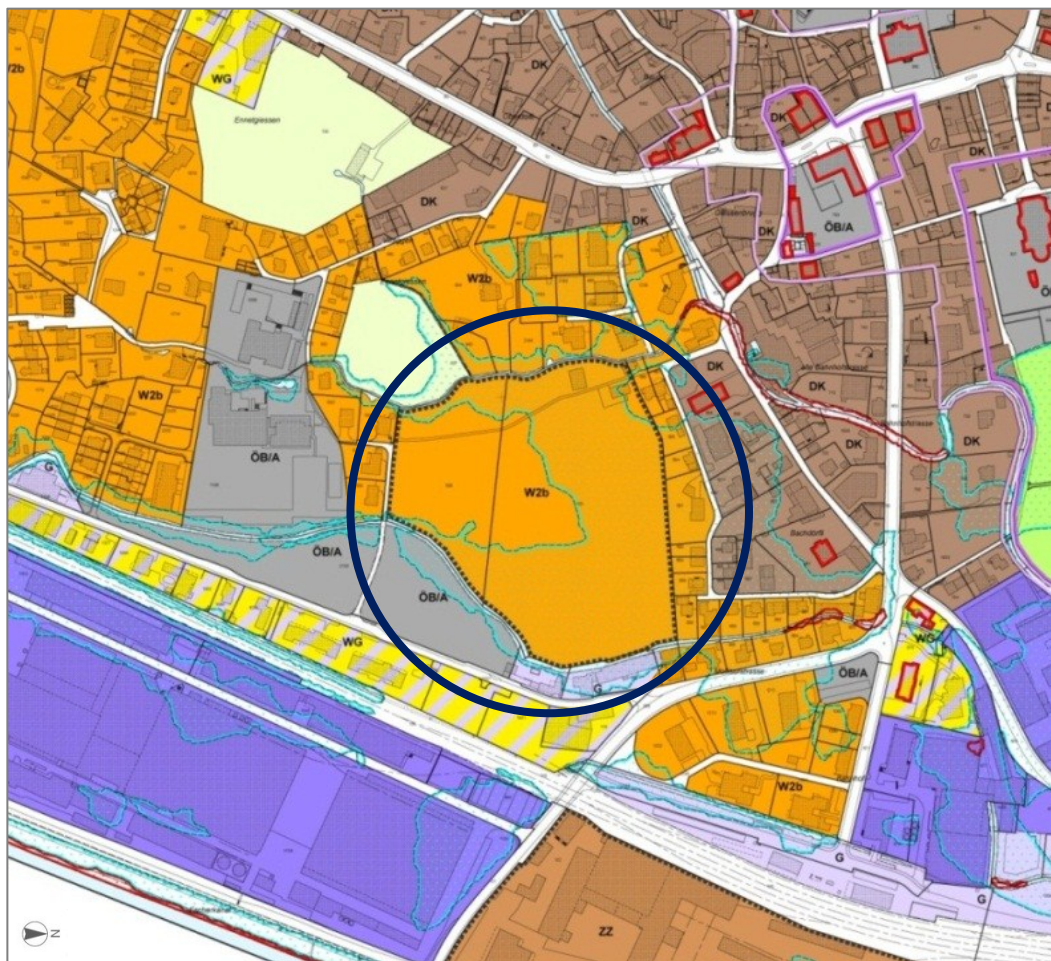


Abbildung 3: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan, Gemeinde Glarus Nord (Ortsteil Näfels) mit gekennzeichnetem Planungsbereich

3 Konzeptionelle Überlegungen

3.1 Analyse und Rahmenbedingungen

Betrachtungssperimeter

Den engeren Perimeter stellten die Parzellen 120 und 636 dar (Überbauungsplanperimeter). Zum Aufzeigen von möglichen Reaktionen auf eine allfällige Bebauung des Nachbargrundstücks (Teil der Parzelle 2133) wurde der Betrachtungssperimeter auf die östlich angrenzende Fläche in der Zone ÖB/A erweitert.

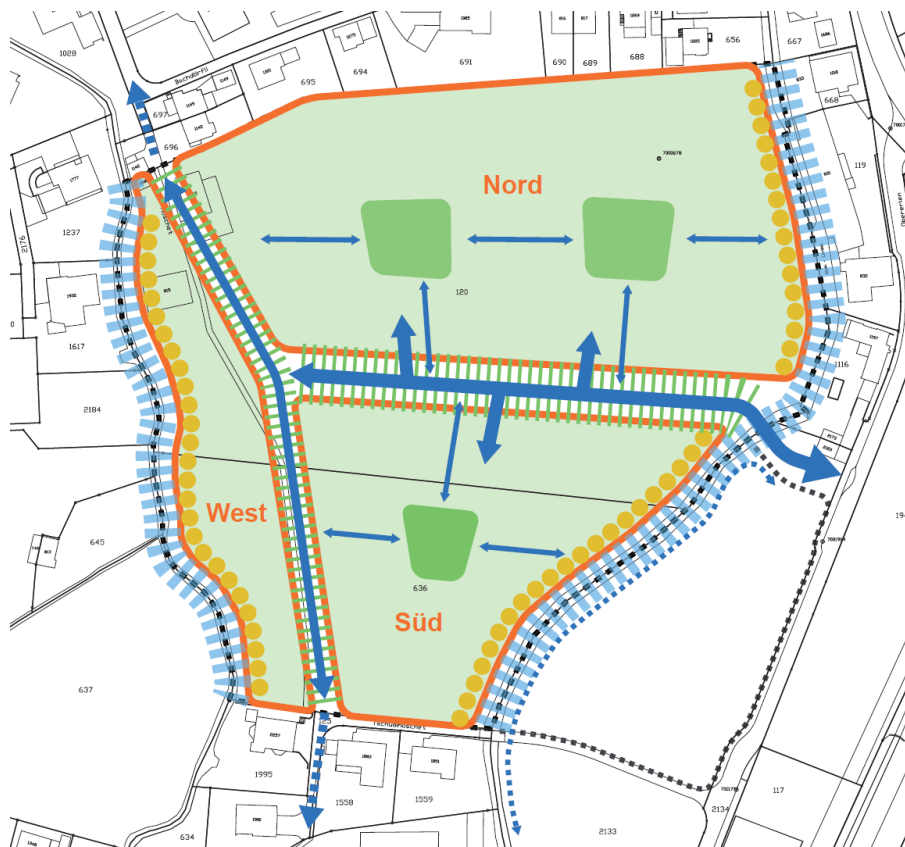


Abbildung 4: Plan "Erkenntnisse und Rahmenbedingungen vom 7. Juni 2011

Erschliessung und Einteilung in Baubereiche

Gemäss Schreiben vom 15.3.2011 der Gemeinde Glarus Nord hat der Gemeinderat anlässlich der Sitzung vom 9. März 2011 über die Erschliessung des Gebietes beraten. Die Rast Hoschet soll dementsprechend über die Obererlenstrasse erschlossen werden. Die Gemeinde stellt in Aussicht, die benötigte Fläche für eine Zufahrt zur Obererlenstrasse den Grundeigentümern der Rast Hoschet zu verkaufen.

Im Gegenzug möchte der Rat, dass von der Rast Hoschet eine Fussgängerverbindung zur Giessibrigg, zum Bachdörfli und zum Schulhaus Schnegg auf Kosten der Grundeigentümerin Rast Hoschet erstellt wird. Die Fussgängerverbindung (Bachuferweg) ist als Orientierungsinhalt im Überbauungsplan eingetragen. Die Umsetzung der Bachuferver-

bindung ist im Zusammenhang mit der Bebauung des benachbarten Grundstücks sicher zu stellen.

Die Haupteerschliessung erfolgt über die Obererlenstrasse in einem Sackgassensystem, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Diese zentrale Erschliessung von Osten her definiert einen nördlichen und südlichen Baubereich mit direkter Tiefgaragenzufahrt. Dies ermöglicht eine effiziente Verkehrserschliessung mit wenig Verkehrsaufkommen. Jeweils auf beiden Seiten der Haupteerschliessungsachse sind Fusswegverbindungen sicherzustellen, welche weiter über den öffentlichen Platz führen. Eine wichtige "Hauptverbindung" für den Langsamverkehr führt von Norden nach Süden durchs Areal ins Zentrum des Ortsteils Näfels. Darüber wurde der westliche Baubereich definiert und die benachbarten Quartiere angebunden.

Freiräume

Kennzeichnend für das Gebiet sind die beiden Bäche, die es umschliessen. Die Bäche sind als prägendes Element des Freiraumes zu nutzen und müssen gleichzeitig den Hochwasserschutz gewährleisten. Zusätzlich bilden die Uferbereiche einen wesentlichen Anteil am Aussenraum. Die Erschliessungsanlagen sind als integraler Bestandteil der Aussenraumgestaltung zu verstehen und entsprechend als öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität auszugestalten. Die siedlungsinternen Wegerschliessungen weiten sich an den Kreuzpunkten zu Plätzen auf, welche durch die Bewohnerschaft zum Beispiel als Kinderspielplätze genutzt werden können. Die privaten Aussenräume werden durch gestalterische Massnahmen definiert beziehungsweise abgegrenzt.

4 Richtprojekt

4.1 Einteilung in Teilgebiete

Das vorgesehene Erschliessungssystem (vgl. Kapitel 3.1) definiert ein südliches Teilgebiet (Teilgebiet 1), zwei nördliche Teilgebiete (Teilgebiet 2 und 3) sowie ein westliches Teilgebiet (Teilgebiet 4). Diese Teilgebiete können gleichzeitig auch für die Bauetappierung genutzt werden.

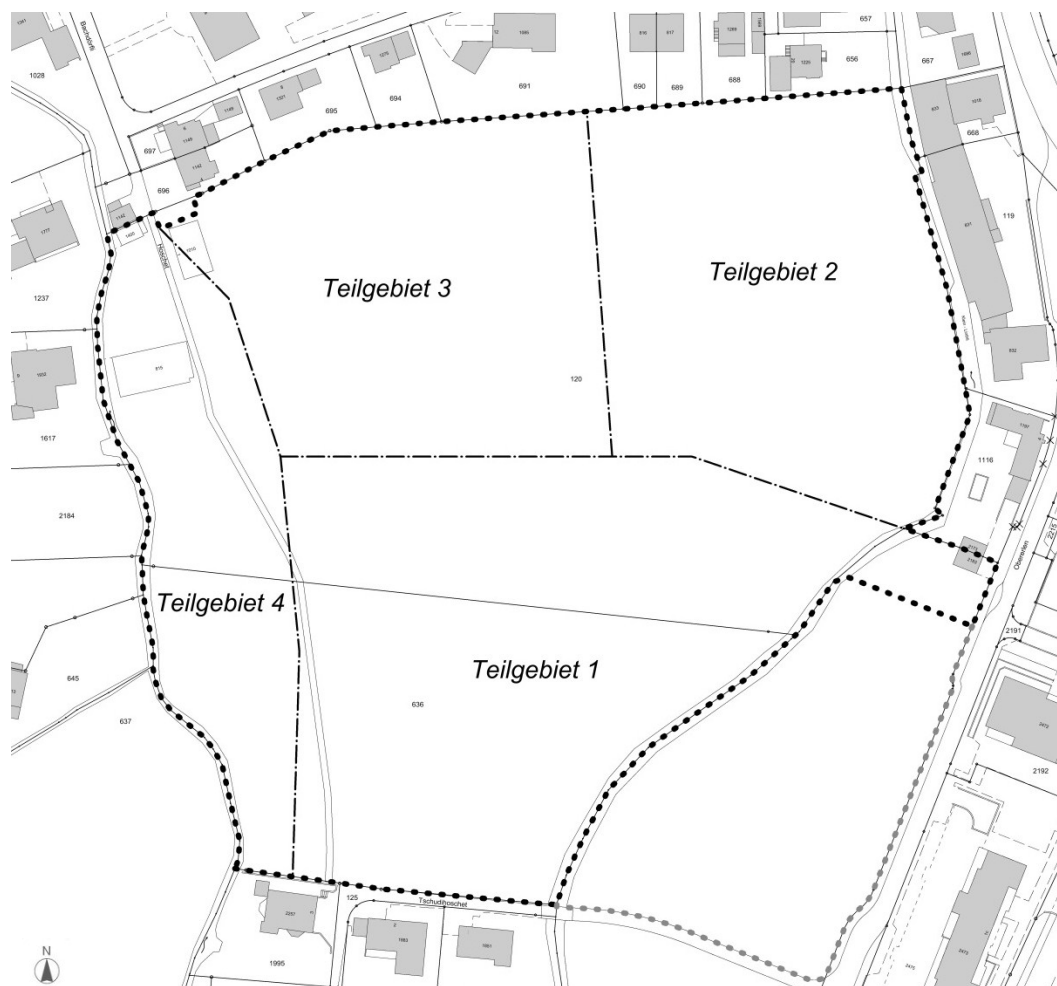


Abbildung 5: Teilgebiete und mögliche Bauetappen

4.2 Bebauung

Einpassung ins Ortsbild

Die angrenzenden Gebiete sind grösstenteils überbaut, mit Ausnahme der Familiengärten und einem freien Abschnitt im Südwesten. Auch die Lage im Zentrum von Näfels erhöht zusätzlich die Anforderungen an die städtebauliche Anpassung ins Ortsbild. In Rücksichtnahme auf die angrenzende Bebauung wurde insbesondere gegen Norden und

Süden der Grenzabstand deutlich grösser gesetzt als in der Regelbauweise festgelegt. Zusätzlich wurde die Anzahl Geschosse an den Rändern des Areals Rastenhoschet tiefer gewählt um damit den Übergang sanfter zu gestalten und die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.



Abbildung 6: Schwarzplan (bestehende Bebauung mit Richtprojekt, Fuchsbau Architekten AG)

Volumenbildung

Die Überbauung ist mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen welche sich in Grösse der Grundfläche und Anzahl der Stockwerke unterscheiden. Im nördlichen Teil sind neun Bauten, im südlichen Teil sieben und im westlichen Teil drei Bauten vorgesehen. Die Gebäude im westlichen Teil haben die kleinste Grundfläche. Im Längsschnitt gesehen sind die Höhen der Gebäude zu den Rändern hin (Nord, Ost und West 3 Vollgeschosse und Süd 4 Vollgeschosse) tiefer und erst zur Mitte des Areals nehmen die Geschosshöhen bis maximal fünf Geschosse zu.

Im Rahmen des Überbauungsplans wird die Ausnutzungsziffer auf max. 0.8 und mind. 0.6 festgelegt. Das Richtprojekt weist eine AZ von ca. 0.75 auf. Trotz der hohen Dichte kann mit Hilfe von Gebäudestellungen, Volumenverteilung und hochwertigen Aussenräumen eine verträgliche Lösung für die Umgebung gefunden werden.



Abbildung 7: Auszug Richtprojekt Situation Erdgeschoss
(Fuchsbau Architekten AG)

4.3 Erschliessung und Parkierung

Die Tiefgaragenzufahrten für die zwei nördlichen und das südliche Teilgebiet werden jeweils von der zentralen Erschliessungsstrasse realisiert. Im westlichen Teil werden die Garagen der Häuser über den 3.5 m breiten Erschliessungsweg angebunden. Dieser ist jedoch nicht durchgängig befahrbar sondern im Norden und Süden mit Wendemöglichkeiten ausgestattet. Die Weiterführung in nördliche Richtung ist durch einen öffentlichen Fuss- und Radweg vorgesehen. Die Notzufahrten werden mit ausreichenden Wegbreiten sichergestellt.

4.4 Freiraum

Der Aussenraum wird geprägt vom grosszügigen, zentralen, öffentlichen Platz. Von hier aus führen die Fusswege jeweils in die Baufelder hinein. Die Verbindungen innerhalb der Teilgebiete gehen von einem halböffentlichen Raum in deren Mitte aus. Zusätzlich bilden die Uferbereiche einen wesentlichen Anteil am Aussenraum. Die privaten Aussenräume werden durch gestalterische Massnahmen definiert bzw. abgegrenzt.

4.5 Gewässerabstand, Uferbereich, Hochwasserschutz

Das Richtprojekt sowie der Überbauungsplan wurden an die seit dem ersten Juni 2011 geltende Gewässerschutzverordnung des Bundes angepasst und der Uferbereich entsprechend definiert. Aus Gründen des Hochwasserschutzes / Grundwasserspiegels musste das Gelände angehoben werden (siehe Kap. 2.2, 5.7 und Anhang A).

5 Erläuterung der verbindlichen Inhalte

Nachfolgend werden die Inhalte der Sonderbauvorschriften und des Überbauungsplans erläutert.

5.1 Allgemeine Bestimmungen

- Im Art. 1 werden der **Geltungsbereich**, die Verbindlichkeit sowie das ergänzende Recht des Überbauungsplanes umschrieben. Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Beide Elemente sind verbindliche Bestandteile des Überbauungsplanes. Der Situationsplan unterscheidet zwischen Genehmigungsinhalten (verbindlich) und Orientierungsinhalten (informativ). Der Planungsbericht dient lediglich der näheren Erläuterung der Planungsabsichten und ist nicht verbindlich. Das Richtprojekt vom März 2013 hat wegweisenden Charakter für die Beurteilung der Qualität gemäss Art. 21. Soweit der Überbauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die jeweils aktuelle Bauordnung (BO) und der jeweils aktuelle Zonenplan (ZP) Glarus Nord. Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

Der Überbauungsplanperimeter beschränkt sich auf die Parzellen Nr. 120 und 636 sowie auf den Bereich der Zufahrt innerhalb der Parzelle Nr. 2133. Für den ausgenommenen Bereich angrenzend an die Parzelle Nr. 696 ist ein Landabtausch vorgesehen. Der Bereich zwischen der Perimetergrenze und des Klein-Linthli (Parzelle Nr. 119) ist bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung einer geeigneten Zone zuzuweisen (Gewässerraum).

- Art. 2 umschreibt die **Bestandteile** des Überbauungsplans. Dieser besteht aus den Sonderbauvorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:500.
- Art. 3 definiert den **Zweck bzw. die Ziele der Planung**. Mit dem Überbauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch und funktional hochstehende und nachhaltige Überbauung geschaffen. Zudem soll die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Richtprojektes sichergestellt werden.

5.2 Bauvorschriften

- Art. 4 regelt zusammen mit dem Situationsplan die **Anordnung der Hochbauten** im Überbauungsplangebiet. Dafür werden Baubereiche definiert, innerhalb derer die Neubauten und vorspringende Gebäudeteile bzw. Auskragungen wie Balkone, Wintergärten, Erker etc. erstellt werden dürfen. Für die einzelnen Baubereiche sind die min. und max. zulässige, anrechenbare Geschossfläche (aGF), die max. Anzahl Vollgeschosse (VG), die max. Gesamthöhe (Kote OK DG m ü. M.) zur Sicherstellung einer optimalen Einpassung ins Ortsbild (tiefere Gesamthöhen im Randbereich des Areals und höhere im Kern) und Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung festgelegt. Weiter wird pro Baubereich aufgrund des Hochwasserschutz/Grundwasserspiegel die minimale Höhe Oberkante Erdgeschoss im Überbauungsplan defi-

niert. Ausser technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Liftaufbauten, Lüftungsrohre sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen keine Gebäudeteile die max. Gesamthöhe überschreiten. Die Nutzung der Dächer zu Wohn- und Aufenthaltszwecken ist ausgeschlossen.

Den Übergängen vom bestehenden Terrain zum höher gelegenen Erdgeschossniveau ist hinsichtlich der Gesamtwirkung besondere Beachtung zu schenken.

In sämtlichen Baubereichen sind Flachdächer sowie die Begrünung von nicht begehbaren Dachteilen vorgeschrieben.

Gemäss der kantonalen Bauverordnung vom 23. Februar 2011 Art. 44 ist die Gesamthöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Als massgebendes Terrain gilt gemäss Art. 31 der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

- Art. 5 enthält Festlegungen zu den **Baubereichen für Garagen / Carports**. Sie dienen der Erstellung von oberirdischen Bauten für Abstellplätze. Der schraffierte Bereich dient einer überdeckten Verbindung zu den Hauseingängen. Die Gesamtfläche ist auf max. 420 m² festgelegt. Der Vorbereich von Garagen (Vorplatz) hat mindestens 5.0 m zu betragen. Carports dürfen unter Beachtung der Verkehrssicherheit direkt an den Erschliessungsweg gestellt werden. Die Anordnung und die Ausgestaltung der Bauten für die Abstellplätze (Garagen und Carports) haben sich hinsichtlich der Gesamtwirkung optimal einzuordnen.
- Art. 6 enthält **Festlegungen zu An- und Nebenbauten** wie beispielsweise Geräteschuppen, Gartenhäuser, Pavillon und Velounterstände. Die Anzahl und Anordnung der An- und Nebenbauten hat sich nach dem Richtprojekt zu richten. Eingeschossige An- und Nebenbauten weisen eine sichtbare Höhe von max. 3.30 m und eine maximale Grundfläche von 50 m² auf. Der Dachvorsprung darf 50 cm nicht überschreiten. Es gilt eine max. Überbauungsziffer von 0.05.

5.3 Nutzungsvorschriften

Art. 7 enthält das **zulässige Nutzungsmass** für den gesamten Perimeter. Die minimal und maximal zulässige, anrechenbare Geschossfläche wird jeweils pro Baubereich festgesetzt.

Die Ermittlung der max. und min. anrechenbaren Geschossfläche basiert auf folgender Berechnung:

Perimeterfläche Überbauungsplan	=	33'876 m ²
Fläche ausserhalb Parzellen 120 und 636	=	- 338 m ²
Gewässer bestehend	=	- 612 m ²
Gewässer erweitert (Annahme gemäss Überbauungsplan)	=	- 422 m ²
Erschliessungsstrasse (Annahme gemäss Überbauungsplan)	=	- 248 m ²

Erschliessungsweg (Annahme gemäss Überbauungsplan)	=	- 790 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche	=	31'466 m²
Ausnutzungsziffer max. gemäss BO Näfels	=	0.8
Anrechenbare Geschossfläche max. (0.8 x 31'466m²)	=	25'173 m²



Abbildung 8: "Ermittlung anrechenbare Grundstücksfläche"

Die **anrechenbare Geschossfläche** wird basierend auf dem Richtprojekt auf **max. 25'150 m²** festgelegt. Dies entspricht einer **Ausnutzungsziffer von 0.8**. Das Richtprojekt vom März 2013 hat eine effektive Ausnutzungsziffer von ca. 0.75.

Gemäss der kantonalen Bauverordnung vom 23. Februar 2011 Art. 63 Abs. 1, definiert sich die Ausnutzungsziffer durch das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Gemäss Abs. 2 zählen zur anrechenbaren Geschossfläche alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie Mauer- und Wandquerschnitte (inkl. Aussenmauerwerk). Bei abgeschrägten Räumen werden Geschossflächen, die eine lichte Höhe von weniger als 1.50 m aufweisen, nicht angerechnet. Der anrechenbaren Geschossfläche nicht angerechnet werden dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht oder nur beschränkt dienende Räume wie Kellerräume, Estrichräume, nicht gewerblich genutzte Einstellräume, verglaste und nicht mit Fremdenergie beheizte Veranden, Vorbauten, Balkone (ausser der Erschliessung von anrechenbaren Räumen dienende Laubengänge), Terrassen und nicht beheizte Wintergärten, ferner unterirdische Gewerberäume ohne Arbeitsplätze, insbesondere Lagerräume.

5.4 Gestaltungsvorschriften

- In Art. 8 werden die **gestalterischen Vorgaben für die Neubauten** definiert. Wegleitend für die Gestaltung der Bauten und Anlagen bezüglich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung

und Farbgebung ist das Richtprojekt vom März 2013. Es ist eine überdurchschnittliche Qualität und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das ganze Areal zu erzielen.

- Art. 9 enthält **Aussagen zur Umgebungsgestaltung**. Auch hier lehnen sich die Vorgaben stark an das geplante Richtprojekt sowie an den zugehörigen Bericht zur Umgebungsgestaltung. Die im Situationsplan eingetragenen Bereiche für gemeinschaftliche Einrichtungen haben verschiedene Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten aufzuweisen. Sie sind untereinander für die Bewohnerschaft zu vernetzen und sollen unterschiedliche Altersgruppen ansprechen. Ein zentrales Element der Aussenraumgestaltung stellt der öffentliche Platz als öffentlicher multifunktionaler Begegnungs- und Aufenthaltsort für das Quartier dar. Die angrenzenden Bauten weisen grundsätzlich Wohnnutzungen auf. Die Hauseingänge sind dem Platz zugewandt bzw. die Bauten sind über den Platz erschlossen, damit dieser eine zusätzliche Belebung durch die Bewohner erfährt. In den hinteren Bereichen herrscht somit eine ruhigere Situation. Um einen funktional und gestalterisch optimalen Aussenraum mit hoher Begegnungs- und Aufenthaltsqualität zu erhalten, ist die definitive Gestaltung des öffentlichen Platzes, des Erschliessungswegs und der oberirdischen Parkierung im Platzbereich integral als Gesamtprojekt zu gestalten und auszuführen (Anordnung, Beleuchtung, Übergänge, Bepflanzung usw.). Die Fahrbahnen sind als verkehrsberuhigte Zonen auszubilden. Die siedlungsinternen Wegverbindungen sind zusammen mit den Neubauten zu erstellen. Die Notzufahrten sind im Situationsplan bezeichnet und haben eine Breite von min. 3.0 m aufzuweisen.



Abbildung 9: Visualisierung Platzbereich
(Fuchsbau Architekten AG)

5.5 Erschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung des Areals Rastenhoschet ist funktional in drei verschiedene Elemente unterteilt:

- Erschliessungsstrasse
- Erschliessungsweg
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung

Die Erschliessungsstrasse und der Erschliessungsweg sollen im Besitz der Grundeigentümer bleiben und nicht der Gemeinde abgetreten werden. Die Wegrechte können als Servitute geregelt werden. Die Gemeinde kann voraussichtlich den betrieblichen Unter-

halt der öffentlichen Strassen und Wege übernehmen. Das gleiche Prinzip gilt auch für die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung.

- Art. 10 definiert die **Erschliessungsstrasse**. Sie dient der Zu- und Wegfahrt für das Quartier sowie als öffentliche Fuss- und Radwegverbindung. Die befahrbare Fläche hat eine minimale Breite von 4.5 m aufzuweisen. Die ungefähre Lage ist im Situationsplan eingetragen. Es ist auf eine attraktive Ausgestaltung zu achten (Beleuchtung, Übergänge, Bepflanzung usw.). Bei der Einmündung der Erschliessungsstrasse in die Obererlenstrasse ist ein minimaler Sichtbereich (Sichtzone) gemäss VSS-Norm SN 640 273 einzuhalten.
- Art. 11 definiert den **Erschliessungsweg**. Er dient der Zu- und Wegfahrt für das Quartier sowie als öffentliche Fuss- und Radwegverbindung. Die befahrbare Fläche hat eine minimale Breite von 3.5 m aufzuweisen. Die ungefähre Lage ist im Situationsplan eingetragen. Es ist auf eine attraktive Ausgestaltung zu achten (Beleuchtung, Übergänge, Bepflanzung, Wendemöglichkeit usw.).
- Art. 12 definiert die **öffentliche Fuss- und Radwegverbindung**. Sie soll möglichst als direkte Wegverbindung ins Zentrum von Näfels angelegt werden. Die Mindestbreite ist mit 3.5 m festgelegt. Die ungefähre Lage der Fuss- und Radwegverbindungen ist im Situationsplan eingetragen. Es ist auf eine attraktive Ausgestaltung zu achten (Beleuchtung, Übergänge, Bepflanzung usw.).
- Art. 13 beschreibt die **Parkierung**. Der Hauptteil der Parkplätze bzw. die Parkplätze für die Baubereich A bis P sind unterirdisch anzuordnen. Somit kann der Freiraum optimal genutzt werden. Die Besucherparkplätze können oberirdisch, östlich des öffentlichen Platzes angeordnet werden. Die Parkplätze für die Baubereiche Q bis S sind in dem dafür vorgesehenen Bereich für Garagen / Carports anzuordnen.

Die Ermittlung der möglichen Anzahl Abstellplätze gemäss VSS-Norm (gestützt auf die Bauverordnung des Kantons) basiert auf den anrechenbaren Geschossflächen gemäss Richtprojekt und präsentiert sich wie folgt:

Gemäss VSS-Norm (gestützt auf Bauverordnung Kanton)

Grundlagen

VSS-Norm SN 640 281 Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen

- Bewohner: 1 PP / 100m² aGF
- Besucher: 10% der Bewohnerparkplätze
- Gewerbe: 1 PP / 100² aGF (zu präzisieren je nach Nutzung)
- Das zu realisierendes Angebot ist abhängig vom Anteil Langsamverkehr und ÖV-Erschliessung.

Für vorliegenden Fall beträgt das zu realisierende Angebot 70 bis 90% der errechneten Parkplatanzahl

Wohnen	aGF (m ²)	Bewohner-PP	zu realisierendes Angebot		Besucher-PP	zu realisierendes Angebot	
			min. 70%	max. 90%		min. 70%	max. 90%
Teilgebiet 1	8992	89.9	62.9	80.9	9.0	6.3	8.1
Teilgebiet 2	5448	54.5	38.1	49.0	5.4	3.8	4.9
Teilgebiet 3	5513	55.1	38.6	49.6	5.5	3.9	5.0
Teilgebiet 4	3749	37.5	26.2	33.7	3.7	2.6	3.4
Total	23700	237.0	165.9	213.3	23.7	16.6	21.3

Gewerbe	aGF (m ²)	Mitarbeiter-PP	zu realisierendes Angebot		Anzahl Besucher-PP	zu realisierendes Angebot	
			min. 70%	max. 90%		min. 70%	max. 90%
Teilgebiet 2	800	8.0	5.6	7.2	1.6	1.1	1.4

Gesamttotal **Minimum 189 Maximum 243**

Tabelle 1: Ermittlung der Anzahl Abstellplätze gemäss VSS-Norm

Für das gesamte Areal sind gemäss VSS-Norm max. 243 Parkfelder notwendig. Im Überbauungsplan wird eine max. Anzahl von 240 Parkplätzen festgelegt. Davon sind mindestens 10 % als Besucherparkplätze auszubilden. Von den max. 240 Parkplätzen sind ca. 18 in Carports oder Garagen für das Teilgebiet 4 und weitere 36 oberirdische Parkplätze (Besucherparkplätze) im Eingangsbereich vorgesehen. Die restlichen Parkplätze werden in Tiefgaragen angeordnet.

Zur Vermeidung von "Falschparkieren" (Nutzung oberirdischer Parkplätze, Parkieren auf Quartierstrassen) durch die Bewohnerschaft wird festgelegt, dass mit dem Verkauf der Wohnungen in Baubereichen A bis P die Verpflichtung zur Übernahme eines unterirdischen Garagenplatzes im Rahmen der Verträge sicherzustellen ist.

Die ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrten zur Parkierung für die Teilgebiete 1,2 und 3 sind im Situationsplan bezeichnet. Der Hochwassersicherheit ist mit entsprechenden Massnahmen Rechnung zu tragen (z.B. Zu- und Wegfahrtbereich min. Kote 437.00 m ü. M.).

Induziertes Verkehrsaufkommen

Unter Berücksichtigung des spezifischen Verkehrspotenzials (SVP) je Nutzungsart der Parkplätze ergeben sich für das Bearbeitungsgebiet max. 634 Fahrten pro Tag (vgl. Tabelle 2):

Nutzung	Anzahl			Anzahl		
	Bewohner / Beschäftigte PP	SVP Bewohner / Beschäftigte (Annahme)	Fahrten Bewohner / Beschäftigte	Besucher PP	SVP Besucher (Annahme)	Fahrten Besucher
Wohnen	210	2.5	525	21	4	84
Gewerbe	7	3	21	1	4	4
Total	217		546	22		88
Gesamttotal Fahrten im UeP "Rastenhoschet"						634

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen Planungsgebiet "Rastenhoschet"

Im Vergleich zur heutigen Situation nimmt der Verkehr im Quartier um ca. 634 Fahrten pro Tag zu.

Durch die Überbauung des Areals Rastenhoschet werden Netzlücken des Langsamverkehrs geschlossen, da durchgehende Fuss- und Radwegverbindungen vorgesehen sind. Auch die Bedingungen für den öffentlichen Verkehr sind in diesem Gebiet ideal (nähe Zentrum/Bahnhof). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass aufgrund der optimalen Bedingungen für den Langsamverkehr und öffentlichen Verkehr, das Verkehrsaufkommen (motorisierter Individualverkehr, MIV) reduziert werden kann. Mit der Realisierung der Stichstrasse beim Zschokke-Areal wird die Verbindung an das übergeordnete Strassennetz attraktiver. Es wird davon ausgegangen, dass auf der Obererlenstrasse 2/3 bis 3/4 der erzeugten Fahrten nach Norden und 1/3 bis 1/4 nach Süden erfolgen werden.

Gemäss Bericht 'Prüfung Erschliessungskonzept', Marty Ingenieure AG vom 18.03.2013 wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen für das bestehende Strassennetz als verträglich beurteilt. Mit der Erschliessung des Gebietes Rastenhoschet über die Obererlenstrasse wird der Verkehr auf kürzestem Wege auf das verkehrsorientierte Strassennetz geleitet und die geringste Anzahl Anwohner tangiert. Die zusätzliche Verkehrsbelastung aus der neuen Überbauung kann durch die Obererlenstrasse aufgenommen werden und die Ausbildung des bestehenden Knoten Obererlenstrasse-Molliserstrasse entspricht den heute gültigen Anforderungen. Dem vermeintlichen Umfahrvverkehr kann zusätzlich zu den bereits bestehenden und geplanten verkehrsberuhigenden Massnahmen mit einem Linksabbiegeverbot in Richtung Obererlenstrasse Rechnung getragen werden.

- Art. 14 beschreibt die **Veloparkierung**. Für Wohnnutzungen müssen pro Zimmer mindestens 0.75 Veloabstellplätze erstellt werden. Für Gewerbe und Dienstleistungen ist ein Abstellplatz pro Arbeitsplatz zu erstellen. Ca. 70% der Abstellplätze müssen stufenlos zugänglich sein und als sichere, abschliessbare und gedeckte Langzeitparkplätze ausgestaltet werden, beispielsweise in gut zugänglichen Velokellern.

Ca. 30% müssen als Kurzzeitparkplätze oberirdisch und nahe bei den Hauseingängen angeordnet werden. Die oberirdischen Abstellplätze müssen gedeckt sein. Die VSS-Norm SN 640 065 Leichter Zweiradverkehr: Abstellanlagen, Bedarfsermittlung empfiehlt, für Wohnnutzungen 0.5 bis 0.6 Abstellfelder pro Zimmer zu realisieren. Gemäss dem Handbuch Veloparkierung der Velokonferenz Schweiz ist ein Abstellfeld pro Zimmer zu realisieren und eine Aufteilung von 70% Langzeitparkplätze und 30% Kurzzeitparkplätze sinnvoll.

5.6 Ver- und Entsorgung

- Art. 15 definiert die Anforderungen an den **Energiebedarf und Energieversorgung** der Gebäude. Im ganzen Geltungsbereich wird bei Neubauten für die Gebäudehülle mindestens der jeweils gültige MINERGIE-Standard oder eine gleichwertige Lösung gefordert. Als Energieträger für die Wärmeversorgung ist die Nutzung des Grundwassers zu prüfen und sofern wirtschaftlich zumutbar zu nutzen. Mit der Baueingabe ist ein entsprechendes Energiekonzept einzureichen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern ist und soll somit gefördert werden.

Gemäss kantonalem Energiegesetz müssen die Neubauten entsprechend dem Stand der Technik einen möglichst geringen Energiebedarf aufweisen. Neubauten müssen so ausgerüstet sein, dass höchstens 80% des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt sind. Die restlichen 20% sind mit erneuerbaren Energien oder mit besserer Wärmedämmung zu erzielen.

- Art. 16 beschreibt die **Wasser- und Elektrizitätsversorgung**. Die ungefähre Lage der Wasser- und Elektrizitätsleitungen sowie die geplante Trafostation sind im Situationsplan bezeichnet.
- Art. 17 beschreibt die **Entsorgung von Abfällen**.

5.7 Natur und Umwelt

- Art. 18 enthält grundsätzliche **Vorgaben zur Ökologie und Bepflanzung**. Die Vorgaben lehnen sich stark an das Richtprojekt und das Bepflanzungskonzept. Die Aussenräume und die Gebäude sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten und mit den umliegenden naturnahen Strukturen (z.B. Bach) zu vernetzen. Damit ist gemeint, dass die Bepflanzung mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Arten zu erfolgen hat. Bei den nicht mit Gehölzen bepflanzten Grünflächen sind abhängig von der Nutzungsart neben Rasenflächen auch artenreiche Wiesen vorzusehen. Ein weiteres ökologisch wertvolles Element könnten naturnahe Mischpflanzungen mit Stauden sein. In der Aussenraumgestaltung sind die Bachräume mit ihrem ökologischen Potential einzubinden. Die Weg- und Platzflächen sind falls möglich mit versickerungsfähigen Belägen zu erstellen. Das Oberflächenwasser der Belagsflächen ist nach Möglichkeit über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Weiter wird festgelegt, dass nicht begehbare Teile der Flachdächer zu begrünen sind.

- Art. 19 macht Aussagen zum **Gewässer und Uferbereich**. Der Uferbereich bezeichnet den Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung des Bundes. Für den Bereich des Gewässerraums gelten die Nutzungsbestimmungen von Art. 41 c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Festlegung Gewässerraum gemäss GSchV

Seit dem 1. Juni 2011 ist die neue Gewässerschutzverordnung (GeschV) in Kraft. Sie hat einige massgebliche Änderungen (insbesondere Gewässerabstände) zur Folge.

Die Umsetzung der neuen GschV wurde mit dem Kanton besprochen. Die Übergangsbestimmung kommt nicht zur Anwendung. Die Gewässerräume wurden anhand von Querschnittsaufnahmen (siehe Anhang A) für den jeweiligen Abschnitt aufgrund der vorherrschenden Situation zusammen mit dem Kanton festgelegt.

Massgebende Werte: Natürliche Gerinnesohle (Bachbreite): Entspricht bei mittlerem Wasserstand der Breite des Wasserspiegels und ist die massgebende Grösse zur Berechnung der Uferbereichsbreite, respektive des Gewässerraumes. Eine natürliche Gerinnesohlenbreite weist eine ausgeprägte Breitenvariabilität auf. Fehlen natürliche Vergleichsstrecken, so gelten folgende Multiplikatoren zur Bestimmung der natürlichen Gerinnesohlenbreite:

- bei eingeschränkter Breitenvariabilität Faktor 1,5
- bei fehlender Breitenvariabilität Faktor 2.0

Auf Grund dieser Definition und der fehlenden Breitenvariabilität der beiden Bäche in der Rastenhoschet muss der Faktor 2 verwendet werden.

Berechnungsbeispiel für einen Bach mit 2.0 m Gerinnesohlenbreite:

2.0 m (Gerinnesohlenbreite) x 2 (Faktor bei fehlender Breitenvariabilität) = 4 m

4 m x 2.5 (Faktor gemäss GschV) = 10

10 m + 7 m (gemäss GschV) = 17 m Gewässerraum

Nach Rücksprache mit der Fachstelle Gewässerschutz wird im vorliegenden Fall eine vorgezogene einseitige Ausscheidung des Gewässerraums im Überbauungsplan als vertretbar erachtet. Im untenstehenden Plan (siehe auch Anhang A) ist der Gewässerraum anhand der Querschnittsaufnahmen 1 bis 7 innerhalb des Überbauungsplanperimeters ausgeschieden. In einzelnen Bereichen wurde das eigentliche Gewässer und der Gewässerraum erweitert. Weiter wurde der neu definierte Gewässerraum im Bereich der Baufelder teilweise reduziert und als Kompensation an geeigneten Orten ausgedehnt.

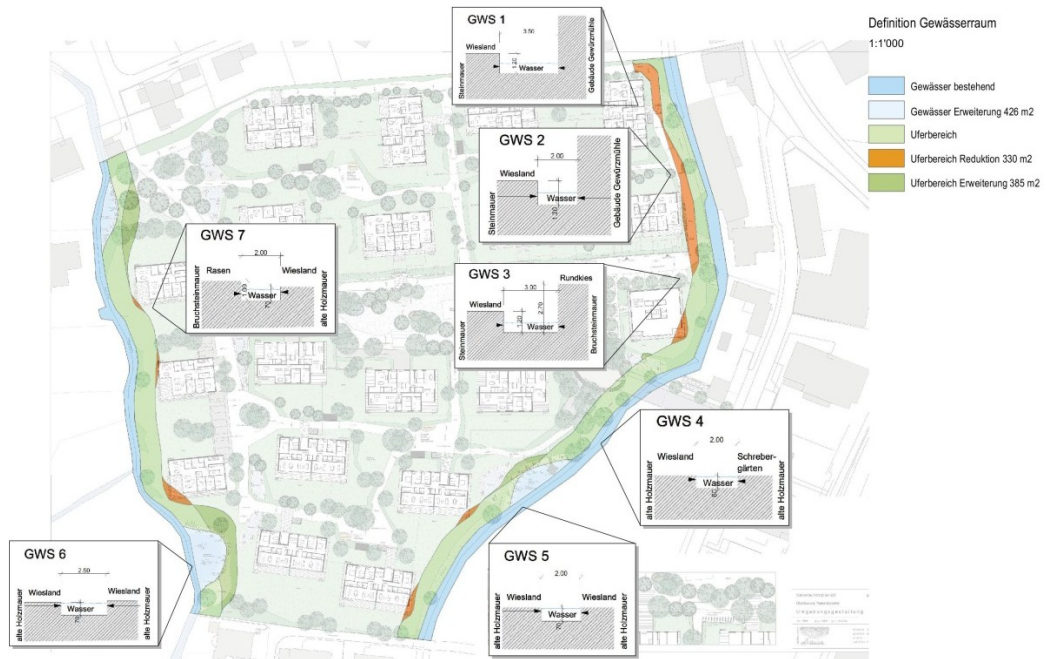


Abbildung 10: Plan Ausscheidung Gewässerraum

Nachweis Hochwasserschutz

Die Rastenhoschet ist im heutigen Zustand durch Hochwasser gefährdet. Die Gefahrenwirkung ist gering (gelbes Gefahrengebiet). Gemäss Mitbericht Naturgefahren vom 11.03.2013, Marty Ingenieure AG, sind die Anforderungen bezüglich Hochwasserschutz mit der geplanten Überbauung erfüllt. Durch die geplante Geländeanschüttung kann das Gebiet aus dem Gefahrenbereich entlassen werden. Die Kote EG der geplanten Mehrfamilienhäuser kommt über die kritische Hochwasserkote zu liegen, die Häuser sind daher nicht gefährdet. Um eine Flutung der Garagen zu verhindern, wurde die Zufahrt in die Tiefgaragen um 0.2 m auf die Kote 437.00 m ü. M. erhöht. Der Gewässerraum wird nicht eingengt, eine Gefahrenverlagerung durch das Bauvorhaben ist daher ausgeschlossen.

Ökologische Bewertung Umgebungsgestaltung/Fliessgewässer

Entlang der beiden Fliessgewässer werden einerseits die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetz festgelegt, welche eine extensive Bewirtschaftung und die Verwendung von einheimischen standortgerechten Pflanzen sicherstellen. Im Bepflanzungskonzept ist zudem der Bereich mit „bachbezogenen Blumenwiesen“ teilweise deutlich breiter als der Gewässerraum. In diesen Bereichen ausserhalb des eigentlichen Gewässerraumes ist es wichtig, dass die Ansaat auf mageren Boden (kein Humus) aufgebaut wird und einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden, damit die einheimische Blumenvielfalt auch längerfristig erhalten bleibt. Auch in den restlichen Bereichen werden teilweise einheimische Pflanzenarten eingesetzt (vergl. Art. 18).

Bei der Gestaltung der Uferbereiche ist es wichtig, dass bei der Projekterarbeitung ein Fachmann beigezogen wird, um die angestrebten, ökologischen Aufwertungen zu erreichen. Die ökologische Qualität eines Gewässers ist stark abhängig von den effektiven baulichen Massnahmen, dem Umgang und dem Schutz der bestehenden wertvollen

Ufervegetation und der Tierwelt, dem gezielten Einsatz der gestalterischen Möglichkeiten, um die Vitalität des Gewässers und somit auch die Vielfalt und die Dichte an wertvollen Kleinlebensräumen zu erhöhen.

Dies gilt auch für die geplanten Aufweitungen des Bachbettes. Bei einer unfachmännischen Ausführung kann die Gefahr entstehen, dass Auflandungsprozesse die Hochwassergefahr erhöhen. Grundsätzlich sind aber die geplanten Aufweitungen ökologisch wertvolle Massnahmen, die für die beiden Fliessgewässer -angesichts der teilweise eher monotonen angrenzenden Gewässerabschnitten - zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung führen werden. Verschiedene Tier- und Pflanzenarten sind auf flachgründige und eher strömungsarme Bereiche angewiesen (insbesondere auch bei Hochwasser).

Neben den eigentlichen geplanten Baumassnahmen, wird es aber auch entscheidend sein, dass die Flächen fachgerecht gepflegt werden, damit die angestrebte ökologische Aufwertung erreicht werden kann.

Fazit: Mit einer fachlichen Umsetzung und mit der anschliessenden fachmännischen Pflege können die im Überbauungsplan definierten Massnahmen an den Gewässern zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung führen, trotz der abschnittsweise geringfügig eingengteren Gewässerraumabschnitte, der angrenzenden neuen Bebauung und den Gewässerquerungen.

Die entstehenden, naturnahen Bereiche bilden, sowohl aus Sicht des Landschafts-/Siedlungsbildes, aus Sicht der ökologischen Vernetzung aber auch als Trittsteinbiotop innerhalb des Siedlungsgebietes eine deutliche Aufwertung der bisherigen Situation.

Lärmschutz

Von der östlich an das Gebiet angrenzenden Obererlenstrasse sind keine relevanten Lärmemissionen zu erwarten. Zudem vermindert die bestehende Bebauung zwischen dem Überbauungsplangebiet und der Obererlenstrasse die Lärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet. Die nächste Lärmquelle stellt die Bahn dar, welche sich jedoch in einer angemessenen Distanz zum Planungsgebiet befindet und daher kein Lärmproblem darstellt. Im Planungsgebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

5.8 Umsetzung

Etappierung

Art. 20 macht grundlegende Aussagen zur Etappierung. Das Überbauungsplangebiet kann in vier Bauetappen bzw. Teilgebiete unterteilt werden. Diese sind in ihrer zeitlichen Abfolge flexibel und im Situationsplan orientierend eingetragen.

Die Erschliessung und der öffentliche Platz (Erschliessungsstrasse, Wasser- und Stromleitungen, Erschliessungsweg im Bereich des öffentlichen Platzes) sowie die Infrastrukturanlage für die Entsorgung von Abfällen (Entsorgungsplatz) sind zwingend mit der ersten Etappe zu realisieren.

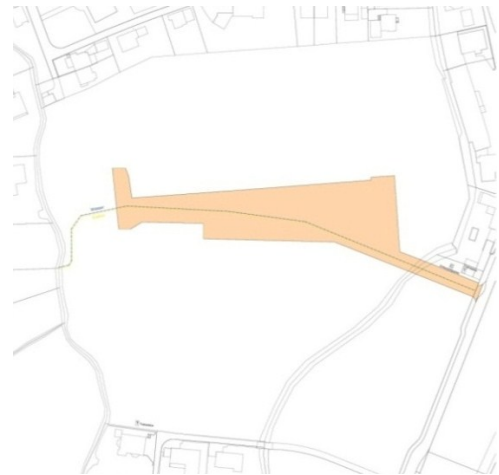


Abbildung 11: Bestandteile der 1. Etappe (Erschliessung und öffentlicher Platz)

Mögliche Etappen 1 bis 4

Die nachfolgend dargestellten Etappen entsprechen den Teilgebieten gemäss Situationsplan. Sie sind in ihrer zeitlichen Abfolge flexibel.



Abbildung 12: Etappe 1 / Teilgebiet 1

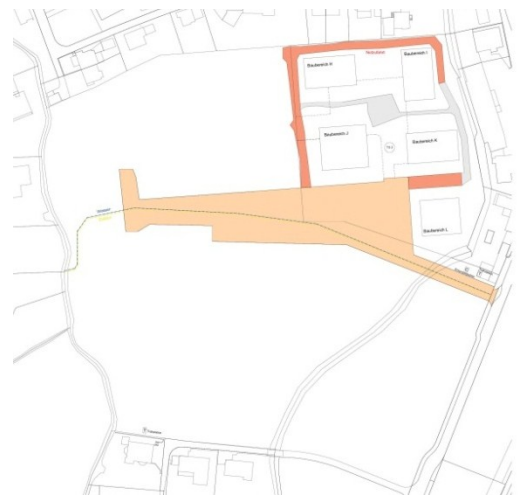


Abbildung 13: Etappe 2 / Teilgebiet 2



Abbildung 5: Etappe 3 / Teilgebiet 3



Abbildung 6: Etappe 4 / Teilgebiet 4

5.9 Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

- Art. 21 enthält **Vorgaben zur Qualitätssicherung**. Das Richtprojekt vom März 2013 ist für die Typologie und Gestaltung der Bauten und Freiräume massgebend, insbesondere bezüglich Qualität und Quantität für die Anordnung von An- und Nebenbauten, architektonische Gestaltung, Ausgestaltung des Umgebungsbereichs sowie Bepflanzung und Retention. Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird. Dieser Nachweis erfolgt durch ein unabhängiges Fachgutachten oder durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnungen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist der Gemeinde Glarus Nord ein Vorprojekt (Voranfrage) einzureichen. Das Vorprojekt wird von der Gestaltungskommission geprüft.
- Art. 22 regelt unter welchen Umständen der Überbauungsplan in Kraft tritt.

5.10 Abweichungen von der aktuell gültigen Bauordnung

Geschosszahl

Die zulässige Zahl der Geschosse in der Wohnzone 2b (W2b) beträgt 2. Im Rahmen des Überbauungsplans kann diese Zahl jedoch erhöht werden. Im Überbauungsplan Rastenhoschet werden drei bis fünf Geschosse realisiert.

Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe in der Wohnzone 2b (W2b) beträgt 7.0 m. Im Rahmen des Überbauungsplans kann diese Zahl jedoch erhöht werden. Im Überbauungsplan Rastenhoschet wird eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von maximal 15.30 m festgelegt.

Im Gegenzug wird der Grenzabstand gegenüber den nördlich und südlich angrenzenden Parzellen gegenüber der Regelbauweise erhöht.

Ausnutzungsziffer Hauptbauten

Die zulässige Ausnutzungsziffer für Hauptbauten in der Wohnzone 2b (W2b) beträgt 0.45. Im Rahmen des Überbauungsplans kann diese Zahl jedoch auf maximal 0.80 erhöht werden.

Überbauungsziffer An- und Nebenbauten

Die zulässige Überbauungsziffer für An- und Nebenbauten in der Wohnzone 2b (W2b) beträgt 0.05. Im Rahmen des Überbauungsplanes kann diese Zahl jedoch auf maximal 0.20 erhöht werden. Im Überbauungsplan Rastenhoschet wird davon nicht Gebrauch gemacht, es gilt weiterhin die Regelbauweise.

6 Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren

Innerhalb der Auflagefrist der öffentlichen Mitwirkung gingen sechs Mitwirkungsbegehren von Dritten ein. Wie auf diese Begehren in der weiteren Planung eingegangen wird, ist nachfolgend erläutert.

Begehren A: Miteinbezug von Grundstück Kat.-Nr. 645 in den UeP-Perimeter

Die Parzelle Nr. 645 liegt ausserhalb der Überbauungsplanpflicht gemäss rechtsgültigem Zonenplan. Zudem befindet sie sich auf der anderen Seite des Gewässers bzw. westlich der "Klein - Linthli". Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 645 muss eine andere Lösung gesucht werden. Die Parzelle Nr. 645 wird in den Überbauungsplanperimeter folglich nicht integriert.

Begehren B: Es werden Verkehrsprobleme im Quartier Obererlen befürchtet. Es wird beantragt, z.B. die Strasse ab Aerosan AG als Einbahn zu signalisieren oder als Sackgasse, jedenfalls sind flankierende Lärmschutzmassnahmen vorzusehen

Im Vergleich zur heutigen Situation nimmt der Verkehr im Quartier um max. 634 Fahrten zu. Durch die Überbauung des Areals Rastenhoschet werden Netzlücken des Langsamverkehrs geschlossen, da durchgehende Fuss- und Radwegverbindungen vorgesehen sind. Auch die Bedingungen für den öffentlichen Verkehr sind in diesem Gebiet ideal (nähe Zentrum/Bahnhof). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass aufgrund der optimalen Bedingungen für den Langsamverkehr und öffentlichen Verkehr, das Verkehrsaufkommen (motorisierter Individualverkehr, MIV) reduziert werden kann. Mit der Realisierung der Stichstrasse beim Zschokke-Areal wird die Verbindung an das übergeordnete Strassennetz attraktiver. Es wird davon ausgegangen, dass auf der Obererlenstrasse 2/3 bis 3/4 der erzeugten Fahrten nach Norden und 1/3 bis 1/4 nach Süden erfolgen werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird für das bestehende Strassennetz als verträglich beurteilt.

Begehren C: Die geplante Überbauung nimmt keine Rücksicht auf das Dorf Näfels, sie ist einzig auf maximale Ausnützung ausgerichtet, auf die Quartiere Tschudihoschet und Bachdörfli wird keine Rücksicht genommen, die Schrebergärten sind in die Planung einzubeziehen.

Das Richtprojekt wurde in diversen Punkten angepasst und mit der Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus besprochen. Der Bebauungsvorschlag nimmt Rücksicht auf das bestehende Ortsbild und reagierte insbesondere am Rand des Areals aufgrund der Definition der Baufelder und möglichen Vollgeschosse auf die angrenzende Siedlungsstruktur und gliedert sich somit gut in die Umgebung ein. Dies wurde von der Gestaltungskommission bestätigt. Zudem trägt die Überbauung dem Ziel der Innenentwicklung und Verdichtung Rechnung.

Begehren D: Das Fuss- und Fahrwegrecht über die Liegenschaft Bachdörfli 4 ist privat, was bei der Planung zu berücksichtigen ist. Es gilt nur für die nachbarschaftliche Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes.

Damit in Zukunft der geplante Fuss- und Fahrweg von allen Bürgern der Gemeinde Glarus Nord benutzt werden kann, benötigt die Gemeinde Glarus Nord ein Fuss- und Fahrwegrecht. Herr Baitella, Bereichsleiter Liegenschaften Glarus Nord und die Sonnenau Immobilien AG haben diesbezüglich mit Herrn Fritz Kamm bereits Gespräche geführt. Die Diskussionen verliefen positiv.

Begehren E: Es wird ein hydrologisches Gutachten gefordert mit dem Nachweis, dass die geforderte Durchflusskapazität des Grundwassers eingehalten wird; vor Baubeginn sind bei den bestehenden Gebäuden Bestandesaufnahmen (Risse, etc.) zu machen; die geforderten Ausnahmegenehmigungen für das Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhen sind zu überdenken; das Projekt ist überdimensioniert.

Ein geologisches Gutachten ist in Bearbeitung und die geforderten Punkte werden genauestens analysiert. Die Zusicherung, für alle umliegenden Bauten ein Rissprotokoll zu erstellen, hat die Sonnenau Immobilien AG allen Anwohnern gegeben.

Begehren F: Mangels rechtsverbindlicher Ausscheidung des Gewässerraums ist die Übergangsregelung anzuwenden, sie ist zudem auf beiden Seiten des Gewässers vorzunehmen, eine Unterschreitung des Abstandes ist nicht zulässig, die Gestaltung und Renaturierung des Gewässers ist zu optimieren und dem Gewässer mehr Raum zur Verfügung zu stellen.

Gemäss Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Stand 1. Januar 2011) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Mit der Ausscheidung des Gewässerraums im Sondernutzungsplan und den zugehörigen Bestimmungen wird dieser Forderung Rechnung getragen. Die Gestaltung und Renaturierung des Gewässers wird zudem optimiert und der Gewässerraum bzw. Uferbereich erweitert. Gemäss der Stellungnahme des Kantons Glarus, Bau und Umwelt vom 23.11.2011 kann dem ausgeschiedenen Gewässerraum gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung zugestimmt werden.

7 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Auf Grund der oben stehenden Ausführungen lassen sich für das Überbauungsplangebiet "Rastenhoschet" folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Überbauungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung
- Der Überbauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein zentral gelegenes, gut erschlossenes Gebiet verdichtet und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht.
- Der Überbauungsplan berücksichtigt die verbindlichen Vorgaben des Kantons und der Gemeinde Glarus Nord (Art. 23 RBG, Art. 8 BO), indem er namentlich
 - die Erschliessung, die besondere Bauweise sowie die Freiraumgestaltung regelt
 - eine Ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung bezweckt.
- Der Überbauungsplan berücksichtigt die Situation des übergeordneten Strassennetzes, indem er ein Nutzungsmass zulässt, welches den vorhandenen Strassenkapazitäten Rechnung trägt.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs wird Rechnung getragen, indem der Überbauungsplan namentlich
 - die Voraussetzungen zur Schliessung von Netzlücken schafft und die Grundlagen zur Aufwertung der öffentlichen Räume bereitstellt.
- Den übergeordneten Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV etc.) trägt der Überbauungsplan Rechnung, indem er trotz Verdichtung
 - eine übermässige Lärm- und Luftbelastung vermeidet und
 - besondere Vorkehrungen zur Minimierung des Ressourcenverbrauchs trifft.
- Die Bevölkerung wurde in geeigneter Weise über den aktuellen Stand der Planung informiert.

8 Anhang A Definition Gewässerraum

- Definition Gewässerraum, Situation M 1:1'000, 15.3.2013
- Gewässerschnitte 1 bis 7 M 1:100 vom 24.08.2011

Definition Gewässerraum

1:1'000

- Gewässer bestehend
- Gewässer Erweiterung 460 m²
- Uferbereich
- Uferbereich Reduktion 230 m²
- Uferbereich Erweiterung 260 m²



Objekt: Wohnanlage Rastenhoschet

8752 Näfels

Bauherr: Sonnenau Immobilien AG

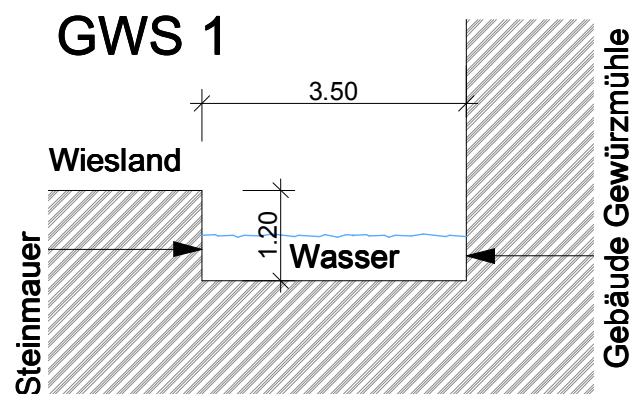
Näfels

Plan: **Gewässerschnitt 1**

Fuchsbau Architekten AG
Bahnhofstrasse 35 CH-8752 Näfels
Tel 055 618 40 60 Fax 055 618 40 69
welcome@fuchsbauarchitekten.ch

Mst. 1:100 Dat. 24.08.2011 Plott. Dat. 24.08.2011

Gez. mz



Objekt: Wohnanlage Rastenhoschet

8752 Näfels

Bauherr: Sonnenau Immobilien AG

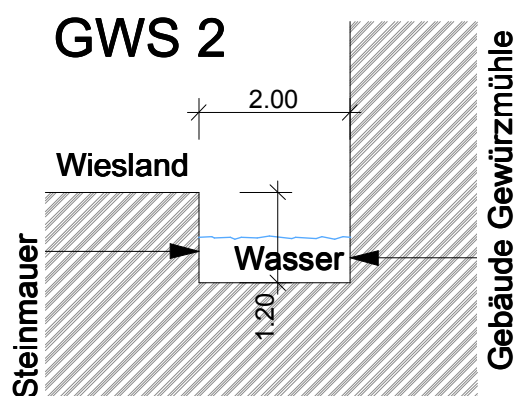
Näfels

Plan: **Gewässerschnitt 2**

Fuchsbau Architekten AG
Bahnhofstrasse 35 CH-8752 Näfels
Tel 055 618 40 60 Fax 055 618 40 69
welcome@fuchsbauarchitekten.ch

Mst. 1:100 Dat. 24.08.2011 Plott. Dat. 24.08.2011

Gez. mz



Objekt: Wohnanlage Rastenhoschet

8752 Näfels

Bauherr: Sonnenau Immobilien AG

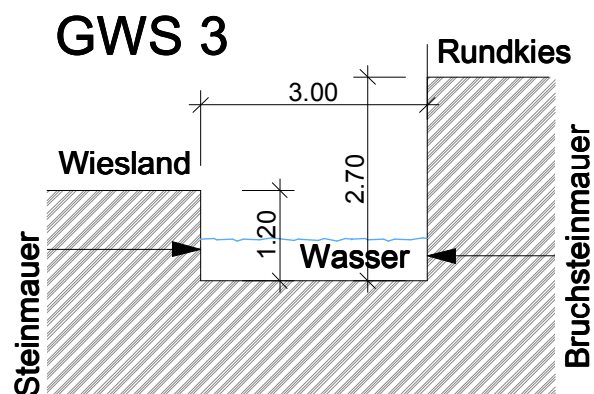
Näfels

Plan: **Gewässerschnitt 3**

Fuchsbaubau Architekten AG
Bahnhofstrasse 35 CH-8752 Näfels
Tel 055 618 40 60 Fax 055 618 40 69
welcome@fuchsbaubauarchitekten.ch

Mst. 1:100 Dat. 24.08.2011 Plott. Dat. 24.08.2011

Gez. mz



Objekt: Wohnanlage Rastenhoschet

8752 Näfels

Bauherr: Sonnenau Immobilien AG

Näfels

Plan: **Gewässerschnitt 4**

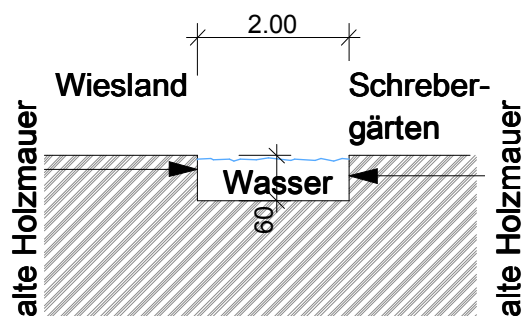
Fuchsbau Architekten AG
Bahnhofstrasse 35 CH-8752 Näfels
Tel 055 618 40 60 Fax 055 618 40 69
welcome@fuchsbauarchitekten.ch

Mst. 1:100 Dat. 24.08.2011 Plott. Dat. 24.08.2011

Gez. mz



GWS 4



Objekt: Wohnanlage Rastenhoschet

8752 Näfels

Bauherr: Sonnenau Immobilien AG

Näfels

Plan: **Gewässerschnitt 5**

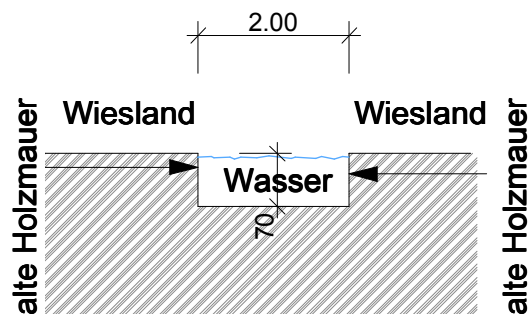
Fuchsbau Architekten AG
Bahnhofstrasse 35 CH-8752 Näfels
Tel 055 618 40 60 Fax 055 618 40 69
welcome@fuchsbauarchitekten.ch

Mst. 1:100 Dat. 24.08.2011 Plott. Dat. 24.08.2011

Gez. mz



GWS 5



Objekt: Wohnanlage Rastenhoschet

8752 Näfels

Bauherr: Sonnenau Immobilien AG

Näfels

Plan: **Gewässerschnitt 6**

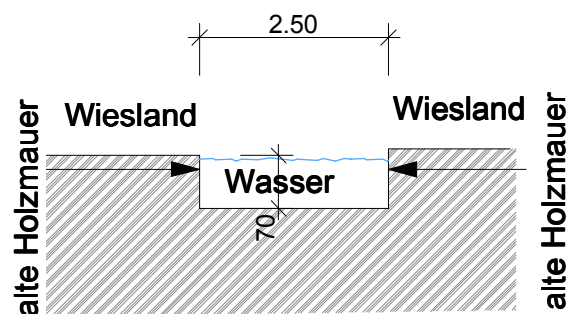
Fuchsbau Architekten AG
Bahnhofstrasse 35 CH-8752 Näfels
Tel 055 618 40 60 Fax 055 618 40 69
welcome@fuchsbauarchitekten.ch

Mst. 1:100 Dat. 24.08.2011 Plott. Dat. 24.08.2011

Gez. mz



GWS 6



Objekt: Wohnanlage Rastenhoschet

8752 Näfels

Bauherr: Sonnenau Immobilien AG

Näfels

Plan: **Gewässerschnitt 7**

Fuchsbau Architekten AG
Bahnhofstrasse 35 CH-8752 Näfels
Tel 055 618 40 60 Fax 055 618 40 69
welcome@fuchsbauarchitekten.ch

Mst. 1:100 Dat. 24.08.2011 Plott. Dat. 24.08.2011

Gez. mz



GWS 7

