



Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das Gemeindeparlament  
Glarus Nord

Datum 04. Oktober 2013  
Reg.Nr. 04.05.01  
Abteilung Gemeinderat  
Person Andrea Antonietti Pfiffner  
E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch  
Direkt 058 611 70 11

## **Antrag an das Gemeindeparlament i.S. Genehmigung Überbauungsplan Rastenhoschet Näfels**

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren Parlamentarier

### **1. Ausgangslage**

Das Areal des Überbauungsplanes setzt sich aus den beiden Parzellen Kat.-Nrn. 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 das Areal im Kanton Glarus einzigartig. 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 Kat.-Nr. 636, ist das gesamte Areal heute unbebaut.

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 von Geschosswohnungen in sogenannten Stadt- villen bis Mehrfamilienhäuser im Vordergrund.

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Obererlenstrasse über das Grundstück der Gemeinde. Der Grundsatzentscheid des Gemeinderates für den Verkauf des Bodens liegt vor.

Während der Mitwirkung vom 02. November bis 21. November 2012 sind sechs Stellungnahmen eingegangen und dem Projektverfasser weitergeleitet worden.

### **2. Inhalte Überbauungsplan**

*Überbauungsplan Version vom 15. März 2013 (2. Revision, bzw. Schlussdokument)*

Der Überbauungsplan Rastenhoschet in Näfels beinhaltet vier Baubereiche, welche von der Obererlenstrasse her gemeinsam erschlossen werden. Die Baubereiche sind gleichzeitig auch mögliche Bauetappen, welche zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können. Voraussetzung dafür ist, dass die gemeinsame Erschliessungsachse vorgängig erstellt wird, was auch so in den Sonderbauvorschriften vorgeschrieben ist. In den einzelnen Baubereichen (Teilgebiete 1 - 4) sind folgende Baufelder vorgesehen:

Teilgebiet 1: Total 7 Baufelder (A - G) für Mehrfamilienhäuser mit 4 (Baufelder F + G), bzw. 5 Stockwerken (Baufelder A - E) und einer Tiefgarage.

Teilgebiet 2: Total 5 Baufelder (H - L) für Mehrfamilienhäuser mit 3 Stockwerken (Baufelder H + I), 4 Stockwerken (Baufeld K) bzw. 5 Stockwerken (Baufeld J + K) und einer Tiefgarage, gemeinsam mit Teilgebiet 3.

Teilgebiet 3: Total 4 Baufelder (M - P) für Mehrfamilienhäuser mit 3 Stockwerken (Baufelder M + N), bzw. 5 Stockwerken (Baufeld O + P) und einer Tiefgarage, gemeinsam mit Teilgebiet 2.

Teilgebiet 4: Total 3 Baufelder (Q - S) für Mehrfamilienhäuser mit 3 Stockwerken und Carports als Abstellplätze.

Total sind 19 Baufelder (A - S) für Mehrfamilienhäuser, 2 Tiefgaragen mit ca. 180 Plätzen, ca. 18 Parkplätze in Carports und ca. 36 Besucherparkplätze vorgesehen. Der genaue Zeitpunkt der Realisierung ist noch offen, geplant sind die zügige Umsetzung der Vorlage und ein rascher Baubeginn. Die zeitliche Abfolge der Umsetzung ist flexibel. Die Erschliessung und der öffentliche Platz sowie die Infrastrukturanlage für die Entsorgung von Abfällen sind zwingend mit der ersten Etappe zu realisieren.

### 3. Einsprachen

#### *Allgemeines*

Während der öffentlichen Auflage vom 13. Dezember 2012 bis zum 14. Januar 2013 sind acht Einsprachen eingegangen. Teilweise beziehen sich die Einsprachen auf gleiche oder gleichartige Punkte. Diese Einsprachen werden im Verfahren zusammengelegt

#### Einsprache 1: Nichterschliessung Parz.-Nr. 645

Der Einsprecher bemängelt, dass die Parzelle Kat.-Nr. 645 entgegen einem Schreiben der Gemeinde Näfels vom 7. September 2009 nicht vom Gebiet der Überbauung Rastenhoschet her erschlossen wird.

#### *Stellungnahme Gemeinderat*

Die Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 645 beträgt 852 m<sup>2</sup>. Die Parzelle ist auf Grund der Geometrie (die Breite der Parzelle beträgt lediglich ca. 21 m) isoliert praktisch nicht sinnvoll zu bebauen. Müssen die Gewässerabstände und der Grenzabstand zur Parzelle Kat.-Nr. 644 eingehalten werden, verbleibt nur eine kleine Restfläche, auf welcher kaum ein Gebäude erstellt werden kann. Sinnvoll kann diese Parzelle zusammen mit der Parzelle Kat.-Nr. 644 genutzt und bebaut werden. Werden die Parzellen gemeinsam bebaut, ist eine gemeinsame Erschliessung über die Parzelle Kat.-Nr. 644 einfach zu realisieren und es sind keine zusätzlichen unerwünschten Bachüberquerungen notwendig.

**Die Einsprache wird aus diesen Gründen abgelehnt.**

#### Einsprache 2: Gewässerabstand und Sonnenentzug

Die Einsprecher bemängeln erstens den Abstand des Baufeldes E zum Klein-Linthli und zweitens, dass das vierstöckige Gebäude MFH E einen wesentlichen Sonnenentzug für ihr Grundstück nach sich ziehen würde.

#### *Stellungnahme Gemeinderat*

Zusammen mit dem Erlass des Überbauungsplanes wird auch der Gewässerabstand in Form einer Baulinie festgesetzt. Das Baufeld E überschreitet diese Abstandslinie nicht.

**Die Einsprache wird deshalb abgewiesen.**

Der Entzug von Sonnenlicht ist zivilrechtlich geregelt. Die Verletzung privater Rechte ist auf zivilrechtlichem Weg geltend zu machen (Art. 74 RBG).

**Auf diesen Teil der Einsprache wird nicht eingetreten.**

Einsprachen 3 und 8: Verstoss gegen den kant. Richtplan und Erschliessungsgrundsätze

Die Einsprecher bemängeln den Überbauungsplan, da er a) gegen den kantonalen Richtplan verstosse, b) somit auch ein Überbauungsplan nicht zulässig sei, c) das Baugrundstück ungenügend erschlossen sei, d) das Grundstück in der Gefahrenzone liege, e) der Gewässerabstand nicht eingehalten werde, f) die Geschosshöhe und die Gebäudehöhen nicht der BO Näfels entsprechen, g) aus den genannten Gründen nicht auf den Überbauungsplan einzutreten sei, bzw. dieser zurückgewiesen oder abgelehnt werden müsse. (Es wird auf die ausführliche Einspracheschrift vom 10. Januar 2013 verwiesen).

*Stellungnahme Gemeinderat*

Zu den einzelnen Punkten:

## a) Kantonaler Richtplan

Es ist zutreffend, dass im kantonalen Richtplan das Gebiet Rastenhoschet als Landwirtschaftliches Vorranggebiet eingetragen ist. Ebenfalls ist das Gebiet aber nach der Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels der Wohnzone zugeteilt. Der kantonale Richtplan wurde im Jahr 2004 vom Regierungsrat genehmigt, bildet also den Kenntnisstand bezüglich des Siedlungsgebietes vom Jahre 2000 (Zeitpunkt der Erarbeitung des Richtplanes) und der Vorjahre ab. So heisst es denn auch im Kapitel 02, Aufbau des Richtplanes, unter 0-5 Änderung des Richtplanes: Der Richtplan muss über eine gewisse Beständigkeit verfügen und gleichzeitig flexibel auf die Bedürfnisse der Gesellschaft und deren räumliche Konsequenzen reagieren können. Er muss daher in regelmässigen Abständen und nach Bedarf überprüft und fortgeschrieben werden.

Parallel zur Erarbeitung des kantonalen Richtplanes wurde auch die Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Näfels überarbeitet und im gleichen Zeitraum wie der Richtplan 2005 durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat genehmigt. Es versteht sich daher von selbst, dass dadurch gewisse Abweichungen entstanden sind, welche aber im Rahmen der Fortschreibung des Richtplanes angepasst werden können. Gegenwärtig findet eine Überarbeitung des kantonalen Richtplanes statt und mit dieser Überarbeitung wird das Gebiet Rastenhoschet in das Siedlungsgebiet einbezogen.

**Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.**

## b) Unzulässigkeit des Überbauungsplanes gemäss Bauordnung Näfels

Im Nutzungsplan Näfels ist das ganze Gebiet Rastenhoschet der Wohnzone W2b zugeteilt. Gleichzeitig ist das Gebiet auch mit einer Überbauungsplanpflicht überlagert. Von daher sind die Bestimmungen für Überbauungspläne massgeblich, welche Abweichungen von der Regelbauweise zulassen. Diese Bestimmungen lassen gem. der Bauordnung Näfels sowohl eine Erhöhung der Geschosshöhe (Art. 9, Abs. 2a), eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer (Art. 9, Abs. 2b) wie auch den Bau von Mehrfamilienhäusern (Art. 9, Abs. 2c) zu. Gerade weil eine Überbauungsplanpflicht auf dem Gebiet liegt, wird der Wille des Soveräns ersichtlich, dass auf dem Gebiet der Rastenhoschet nicht gemäss den normalen Zonenbestimmungen gebaut werden soll, sondern eine qualitätvolle Mehrnutzung anzustreben ist.

**Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.**

## c) Fehlende Erschliessung

Im Gegensatz zur Behauptung der Einsprecher hat die ehemalige Gemeinde Näfels bereits 1993 einen Verkehrsrichtplan ausgearbeitet und diesen auch periodisch nachgeführt. In der Karte für den Motorisierten Individualverkehr von 1999 ist die Verbindung Obererlenstrasse - Färblistrasse - Aserstrasse bis zur Einmündung beim Kreisel Freihof als Sammelstrasse vorgesehen. Ziel und Zweck einer Sammelstrasse ist es, den Verkehr aus den Quartieren aufzunehmen und als Bindeglied zu den übergeordneten Hauptverkehrsstrassen zu dienen. Zudem gilt es festzuhalten, dass die Kaufverträge mit der Gemeinde Glarus Nord für das als Zufahrt zum Areal zu erstellende Strassenstück auf der Parzelle 2133 unterschriftsbereit vorliegen. Die Erschliessung ist damit sichergestellt.

Mit der 2. Revision hat die Bauherrschaft den Prüfbericht zum Erschliessungskonzept (Bericht Marty Ingenieure AG vom 18. März 2013) nachgereicht. Dabei wird nachgewiesen, dass der Knoten Molliserstrasse (Einmündung Obererlenstrasse in die Molliserstrasse) den gültigen Normen und den Anforderungen der Gemeinde sowie des Kantons für die Ausbildung von vergleichbaren Einfahrten genügt. Betreffend "Umfahrung" Färblistrasse weist der Bericht auf die bereits vorhandenen und geplanten verkehrsberuhigenden Massnahmen beim Knoten Färblistrasse - Grütstrasse hin. Sollten trotzdem übermässige Belastungen durch den Umfahungsverkehr entstehen, könnten weitere Massnahmen auf der Obererlen-, Färblistrasse oder Sonnenweg realisiert werden. Nach Fertigstellung der gesamten Überbauung ist mit Mehrverkehr von 642 Fahrten pro Tag zu rechnen. Gemäss VSS Norm 640 044 liegt die Belastbarkeit bei Quartiersammelstrassen bei ca. 500 Fahrzeugen pro Stunde.

Der Bericht kommt zum Schluss, dass mit der Erschliessung des Gebietes Rastenhoschet über die Obererlenstrasse der Verkehr auf kürzestem Wege auf das verkehrsorientierte Strassennetz geleitet wird und dadurch die geringste Anzahl Anwohnende tangiert wird. Die zusätzliche Mehrbelastung aus der neuen Überbauung kann durch die Obererlenstrasse aufgenommen werden und die Ausbildung des bestehenden Knoten Obererlenstrasse - Molliserstrasse entspricht den heutigen Anforderungen.

**Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.**

#### d) Gefahrenzone

Aufgrund der Vorbehalte sowohl der kantonalen Amtsstellen wie auch der Fachstellen der Gemeinde Glarus Nord hat die Bauherrschaft bei den Marty Ingenieuren AG einen Mitbericht Naturgefahren ausarbeiten lassen. Dieser Bericht untersucht schlüssig die verschiedenen Gefahrensituationen, insbesondere auch die Gefahrenverlagerung durch die Überbauung Rastenhoschet. Zusammengefasst kommt der Bericht zum Schluss, dass

- die Gefahrenwirkung gering ist,
- durch die Geländeanschüttung das Gebiet aus dem Gefahrenbereich entlassen werden kann,
- die umliegenden Häuser nicht gefährdet sind,
- die Einfahrt der Tiefgaragen auf 437.000 erhöht werden soll,
- der Gewässerraum nicht eingeengt wird und dadurch eine Gefahrenverlagerung auf angrenzende Gebiete ausgeschlossen werden kann und
- die Anforderungen an den Hochwasserschutz erfüllt sind.

Die Befürchtungen der Einsprecher bezüglich eines Eingriffs in das Grundwasser sind zudem verfrüht. Der Nachweis, dass die im Gewässerschutzgesetz und der zugehörigen Verordnung festgelegten Vorschriften eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen und zu prüfen, bzw. einzufordern. Aufgrund des vorliegenden Überbauungsplanes kann aber davon ausgegangen werden, dass die Realisierung des Bauvorhabens ohne Verletzung der Vorschriften des Grundwasserschutzes ausgeführt werden kann.

**Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.**

#### e) Gewässerabstand

Zusammen mit dem Erlass des Überbauungsplanes wird auch der Gewässerabstand in Form einer Baulinie festgesetzt. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den neuen Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes und der Verordnung. Gemäss den Übergangsbestimmungen kann das erweiterte Baugebiet als dicht überbaut gelten, sind doch im Anschluss an den Überbauungsplan die Bauparzellen fast ausnahmslos dicht überbaut. Die Baulinie als Gewässerabstand wird in der vorliegenden 2. Revision nicht überschritten.

**Die Einsprache ist somit gegenstandslos und abzuweisen.**

#### f) Geschosszahl, Gebäudehöhen

Wie bereits vorstehend begründet, erlaubt der Überbauungsplan eine zusätzliche Nutzung auch in Form von höheren Bauwerken. In Bezug auf die harmonische Einordnung hält die Gestaltungskommission der Gemeinde Glarus Nord in der Sitzung vom 28. August 2012 fest:

- Die Abstände der Bauten, die Gebäudehöhen und die Geschossigkeit sind aufeinander abgestimmt und der Umgebung gut angepasst.
- Das Ergebnis der Planung ist klar besser als die übliche Bebauung mit der Regelbauweise, die erhöhte Ausnutzungsziffer ist eindeutig gerechtfertigt.

In Bezug auf den Umstand des Licht- und Sonnenentzugs weisen die Einsprecher korrekt auf die privatrechtlichen Bestimmungen hin, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens privatrechtlich geltend gemacht werden müssen.

**Die Einsprache erfolgt in diesem Punkt somit unbegründet und ist daher abzuweisen.**

#### g) Zusammenfassung

**Alle aufgeführten Punkte der Einsprache werden abgewiesen.**

#### Einsprache 4: Gewässerabstand

Der Einsprecher bemängelt, dass der Abstand zu den Gewässern zwar den Vorschriften entspreche, aber doch zu gering sei. Er begründet dies mit schlechten Erfahrungen bei anderen Objekten.

#### *Stellungnahme Gemeinderat*

Gemäss der eidg. Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO) ist der schweizerische Fischerei-Verband (SFV) einspracheberechtigt. Gemäss Art. 55 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes (USG) können rechtlich selbständige Unterorganisationen für deren örtliches Tätigkeitsgebiet zur Erhebung von Einsprachen ermächtigt werden. Eine entsprechende Beschwerdelegitimation liegt nicht vor, **weshalb auf die Einsprache nicht eingetreten wird.**

Aber auch materiell ist die Einsprache unbegründet, da mit dem Erlass des Überbauungsplanes der Gewässerabstand in Form einer Baulinie festgelegt wird.

#### Einsprachen 5, 6 und 7: Fussweganbindung an die private Erschliessungsstrasse Tschudihoschet

Die Einsprecher bemängeln, dass die geplante Anbindung des Fussweges an die private Erschliessungsstrasse zu einer erheblichen Mehrbelastung dieser Erschliessung durch Fussgänger und Velofahrer führen werde. Mit dem bestehenden öffentlichen Wegrecht sei diese Benutzung (Nord - Süd) nicht abgedeckt und deshalb der Überbauungsplan abzulehnen.

#### *Stellungnahme Gemeinderat*

In den zu bewilligenden Plänen endet die vorgesehene Fusswegverbindung beim letzten Baufeld F, bzw. S, und dient lediglich noch der Erschliessung dieser Baufelder. Damit ist den Anliegen der Einsprecher Rechnung getragen worden.

**Die Einsprachen sind durch den Verzicht des durchgehenden Weges gegenstandslos geworden und werden deshalb abgewiesen.**

Bezüglich der Einwendungen zur übergeordneten Strassenerschliessung gelten dieselben Feststellungen wie bei den Einsprachen 3 und 8. **Sie werden ebenfalls abgewiesen.**

## 4. Kantonale Stellungnahmen

### *Kantonale Vorprüfung nach Art. 24 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes*

In der kantonalen Stellungnahme vom 5. Februar 2013 zur Version vom 04. Dezember 2012 (1. Revision) sind u.a. folgende Vorbehalte (V) und Hinweise (H) aufgeführt:

#### Grundsätzliches

- Nach dem am 1. Juli 2011 in Kraft gesetzten Raumentwicklungs- und Baugesetz sind Nutzungspläne, d.h. auch Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten. Nach Art. 27 Abs. 2 werden Sondernutzungspläne von dem

nach Massgabe der Gemeindegesetzgebung zuständigen Gemeindeorgan definitiv erlassen. Nach Art. 13 der Gemeindeordnung Glarus Nord unterstehen Erlass und Änderung von Nutzungsplänen (d.h. auch von Sondernutzungsplänen wie Überbauungsplänen) dem obligatorischen Referendum und sind damit den Stimmberechtigten zu unterbreiten.(V)

#### Gewässerraum

- Gemäss dem Planungsbericht Abschnitt 2.2 wird der Gewässerraum nach Art. 36a GSchG durch die Gewässer und die Uferabschnitte bestimmt. Um deutlich zu machen, dass der Gewässerraum nach Art. 36a GSchG im ÜP festgelegt wird, ist der Gewässerraum im Überbauungsplan in geeigneter Weise mit separater Signatur darzustellen. Hausecken (z.B. bei den Baubereichen E, G, L, Q und S9 dürfen nicht innerhalb des Gewässerraumes liegen. Im Planungsbericht ist darzulegen, dass die Voraussetzungen für eine reduzierte Breite des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchG gegeben sind.(V)

#### *Stellungnahme Gemeinderat*

Die zu bewilligenden Pläne sind diesbezüglich überarbeitet worden. Der Gewässerraum ist neu mit einer Baulinie begrenzt, welche nicht überschritten wird.

#### Gefährdung durch Gerinneverengung bei der Gewürzmühle

- Gemäss den Stellungnahmen der Abteilung Tiefbau (Fachstelle Wasserbau) und Umweltschutz und Energie besteht auf der Höhe der Gewürzmühle eine Verengung des Gerinnes, welche eine potenzielle Gefährdung darstellt. Die geplante Reduktion des Gewässerraums an dieser Stelle muss vermieden werden.(V)

#### *Stellungnahme Gemeinderat*

Die Bauherrschaft hat bei den Marty Ingenieuren einen Mitbericht Naturgefahren ausarbeiten lassen. Dieser Bericht untersucht schlüssig die verschiedenen Gefahrensituationen, insbesondere auch die Gefahrenverlagerung durch die Überbauung Rastenhoschet. Zusammengefasst kommt der Bericht zum Schluss, dass

- die Gefahrenwirkung gering ist,
- durch die Geländeanschüttung das Gebiet aus dem Gefahrenbereich entlassen werden kann
- die Häuser nicht gefährdet sind,
- die Einfahrt der Tiefgaragen auf 437.000 erhöht werden soll,
- der Gewässerraum nicht eingeeengt wird und dadurch eine Gefahrenverlagerung ausgeschlossen werden kann und somit
- die Anforderungen an den Hochwasserschutz erfüllt sind.

Die weiteren Empfehlungen und Hinweise wurden mit den kantonalen Amtsstellen besprochen und in den überarbeiteten Unterlagen bereits berücksichtigt.

## **5. Überarbeitung Überbauungsplan**

Auf Grund der kantonalen Vorprüfung, der eingegangenen Einsprachen während der öffentlichen Auflage und der Prüfung der Gemeinde Glarus Nord wurden der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften in einigen Details nochmals angepasst und ergänzt. Bei den Anpassungen handelt es sich um teilweise Berücksichtigung der Einsprachen, um Ergänzungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung sowie um redaktionelle Präzisierungen. Keine dieser Anpassungen hat negative Folgen auf schutzwürdige Interessen von Privaten oder der Öffentlichkeit und es wurde auf eine erneute Publikation im Amtsblatt verzichtet.

Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

#### Sonderbauvorschriften

- Redaktionelle Korrekturen und Klarstellungen

- Festlegung der minimalen und maximalen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) pro Baubereich unter Berücksichtigung der maximalen Ausnutzungsziffer von 0.8 als Ergänzung zur Gesamtfestlegung
- Festlegen des MINERGIE-Standards als Mindestanforderung

#### Überbauungsplan

- Begrenzung des Uferbereichs mit einer definierten Linie anstelle einem offen Bereich
- Darstellen der Konzepte für die Ver- und Entsorgung (Werkleitungen, Standorte Trafostation und Entsorgungsplatz)
- Verzicht auf die Fuss- und Radwegverbindung öffentlich ab dem Erschliessungsweg bis zur Tschudihoschet
- Festlegen von Baubereichen bei den Carports der Baubereiche Q, R und S
- Ausscheiden eines Grundstückteils angrenzend an Parzelle Kat.-Nr. 696 aus dem Perimeter des UeP
- Anpassen des Perimeters an die Grundeigentumsverhältnisse beim Klein-Linthli
- Markieren der Notzufahrten Feuerwehr

#### 6. Würdigung - Stellungnahme Gemeinderat

- Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit der Konzeption Ortsplanung und dem Entwurf kommunaler Richtplan*

Der Konzeptbericht vom 22. Juni 2012 nennt die Leitsätze zur räumlichen Entwicklung. Der Überbauungsplan ist auf Kompatibilität mit den Zielformulierungen der Leitsätze zu überprüfen. Für den vorliegenden Überbauungsplan massgebend sind insbesondere:

##### Leitsatz 1: Konzentration auf bestehendes Siedlungsgebiet

- Das Überbauungsplangebiet Rastenhoschet ist heute bereits weitgehend von Bauten umgeben und die Vorleistungen in Infrastrukturanlagen sind getätigt. Durch die Bebauung dieser eingezonten Binnenlandwirtschaftsfläche wird das Siedlungsgebiet besser genutzt und ein Dorfkern nahes und attraktives Baugebiet verfügbar. Dadurch kann der Druck auf Baugebiete am Siedlungsrand reduziert werden.

##### Leitsatz 4: Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht

- Durch die zulässige Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone erreicht. Mit den geplanten Mehrfamilienhäusern kann die Dichte ohne Einbusse von Wohnqualität erreicht werden.

##### Leitsatz 8: Der öffentliche und der individuelle Verkehr werden, bei gleichzeitiger Senkung der Belastung, in ihrer Effizienz gesteigert

- Durch die Bebauung einer Bahnhof nahen Fläche werden starke Anreize zur Nutzung des ÖV gesetzt. Mit der in Planung begriffenen Stichstrasse wird zudem eine Anbindung für den Individualverkehr geschaffen, welche nicht über die bereits heute stark frequentierten Hauptstrassen erfolgt.

##### Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten

- Durch die Ausscheidung eines Gewässerraumes wird dieser nachhaltig geschützt und offen gehalten mit klar definierten Grenzen. Der bewusst gestaltete Freiraum innerhalb der Siedlung und der Einbezug, bzw. Neuschaffung von neuen naturnahen Flächen schaffen eine hohe Umgebungsqualität.

Der Überbauungsplan entspricht den massgeblichen Leitsätzen der Konzeption zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Glarus Nord vollumfänglich und wird diesbezüglich gutgeheissen.

*b. Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Anforderungen (Art. 9 BO Näfels, Art. 23 RBG)*

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan und den Sonderbauvorschriften werden alle in der Bauordnung Näfels aufgeführten Kriterien ausführlich geregelt.

Erschliessung und Parkierung: Die strassenmässige Erschliessung erfolgt ab der Obererlenstrasse über eine noch zu erstellende Zufahrt. Mit dem Prüfbericht Erschliessungskonzept der Marty Ingenieure AG wird die zusätzliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Quartiere analysiert und aufgezeigt, dass die Verträglichkeit gewährleistet ist und das Verkehrsnetz genügend dimensioniert ist.

Die Pflichtabstellplätze sind unterirdisch angeordnet mit Ausnahme der Abstellplätze der Baufelder Q, R und S. Weil die Einfahrt in die Tiefgaragen für die Baubereiche A - P direkt nach der Arealzufahrt erfolgt und auch die Besucherabstellplätze in diesem Bereich angeordnet sind, bleibt das Areal weitgehend verkehrsfrei. Die Notzufahrten für die Feuerwehr werden sichergestellt und sind im Plan bezeichnet. Die Erschliessung mit Werkleitungen wurde mit allen Werken besprochen und festgelegt. Für Velos wird mit 0.75 Plätzen pro Zimmer eine stattliche Fläche teilweise in Velokellern und teilweise im Bereich der Eingänge bereitgestellt.

Der Wunsch der Gemeinde nach Durchlässigkeit des Areals für die angrenzenden Wohngebiete wurde berücksichtigt, indem Wegrechte zugunsten der Öffentlichkeit vereinbart werden konnten. Damit bleibt das Areal auch für Dritte zugänglich.

Hygienisch und baulich einwandfreie Lösung: Das Projekt weist eine hohe Qualität auf. Durch die zusätzlichen Geschosse vor allem im Zentrum der Bebauung können grosse zusammenhängende Flächen für die Umgebungsgestaltung und Nutzung durch die Bewohner und Bewohnerinnen freigehalten werden. Das entspricht auch der Anforderung an die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen. Im Richtprojekt/Umgebungsgestaltung ist ersichtlich, dass die Wohnungen grosszügig konzipiert und sehr gut besonnt sind. Alle Wohnungen sind mit Abstellräumen und Abstellflächen für Velos ausgestattet. Die Bebauung entspricht den Anforderungen an die Behindertenzugänglichkeit. Die nötigen Pflichtabstellplätze werden ausgewiesen.

Der Mitbericht Naturgefahren nimmt detailliert zur Hochwassergefährdung Stellung und zeigt die nötigen Massnahmen auf. Durch die teilweise Geländeerhöhung kann das Gebiet sogar aus dem Gefahrenbereich entlassen werden. Es wird insbesondere auch aufgezeigt, dass eine Gefahrenverlagerung auf die angrenzenden Gebiete ausgeschlossen werden kann.

Das geologische Gutachten Baugrunduntersuchung analysierte den Baugrund und empfiehlt die nötigen Massnahmen während der Bauphase, damit auch diesbezüglich alle negativen Ein-/bzw. Auswirkungen auf die Bebauung und die angrenzenden Gebäude ausgeschlossen werden können.

Beachtung der Beziehung zu den Nachbargrundstücken: Mit den dreigeschossigen Gebäuden ohne zusätzliches Attikageschoss gegenüber der Bebauung Bachdörfli wird der Übergang sanft gestaltet und damit den Nachbarliegenschaften im Norden Beachtung geschenkt. Eine verminderte Besonnung dieser Gebäude kann dadurch grösstenteils vermieden werden. Entlang dem Villäggenbach entschied man sich ebenfalls für einen sanften Übergang zum Gewässerraum hin. Damit wird auch hier der angrenzenden Bebauung und Wohnzone Rechnung getragen. Entlang dem Kleinlinthli sind in einigen Baufeldern bis 5 Geschosse möglich. Diese Gebäude kommen gegenüber Gewerbebauten und der Zone ÖB/A zu stehen und dürfen an dieser Lage durchaus markant erscheinen. Gegenüber der Bebauung Tschudihoschet sind es noch 4 Geschosse, wobei ein gebührender Abstand einzuhalten ist.

Harmonische Einordnung der Bauten ins Gesamtbild der Umgebung: Die Erarbeitung der Bebauung in enger Zusammenarbeit mit der Gestaltungskommission der Gemeinde, aber auch seitens der Bauherrschaft mit ausgewiesenen Planungsfachleuten, hat sich gelohnt. Die Bebauung weist

bezüglich Einordnung, Volumenverteilung und Wohnqualität einen sehr hohen Standard auf und passt sich gut in das bestehende Ortsbild ein. Zur Qualitätssicherung bei der baulichen Umsetzung werden in den Sonderbauvorschriften eigens Bestimmungen formuliert. U.a. sind die Projekte vor Baueingabe der Gestaltungskommission vorzulegen, damit die Übereinstimmung mit dem Überbauungsplan geprüft werden kann.

Grosszügige und zweckmässige Anlage von Freiflächen und Kinderspielplätzen: In den Sonderbauvorschriften Art. 9 werden Auflagen für die Gestaltung der Umgebungsbereiche formuliert. Im Plan Umgebungsgestaltung und dem dazugehörigen Bericht wird detailliert aufgezeigt, wie die Umgebung genutzt, bepflanzt und materialisiert werden soll. Die grosse Freifläche inmitten der Siedlung soll parkmässig gestaltet werden und nebst den Bewohnern und Bewohnerinnen auch den angrenzenden Quartieren zur Verfügung stehen. Die Gewässer bleiben grösstenteils zugänglich und werden mit partiellen Aufweitungen attraktiviert. Insgesamt weist die Planung auch hier einen hohen Bearbeitungsgrad auf und dokumentiert die Bemühungen und Anstrengungen seitens der Bauherrschaft um eine qualitativ hochstehende Bebauung des Areals Rastenhoschet.

Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie: Den im RBG bei Überbauungsplanungen verlangten Massnahmen zur sparsamen Nutzung und Verteilung von Energie wird mit der Minimalanforderung des MINERGIE-Standards für alle Gebäude Rechnung getragen. Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen. Das Errichten von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird explizit erlaubt.

#### *c. Fazit*

Mit der Überbauung Rastenhoschet werden die Anforderungen der Bauordnung Näfels Art. 8, 9 und 10 sowie des RBG Art. 23 erfüllt. Die geplante Bebauung ist zweckmässig und entspricht vollumfänglich den Vorgaben. Das Ergebnis der Planung ist ganz klar besser als eine übliche Bebauung mit Regelbauweise, die erhöhte Ausnützungsziffer sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe und der Geschoszahl sind eindeutig gerechtfertigt.

### **7. Stand Überbauungsplanverfahren September 2013**

In der Zeit zwischen den ersten Einspracheentscheiden des Gemeinderates und der Überweisung an das Parlament zuhanden der GV hat die Bauherrschaft mit den wichtigsten Einsprechern Verhandlungen aufgenommen. Dabei konnte mit den Einsprechern 3 eine Einigung gefunden werden. Die Einigung steht kurz vor der Unterzeichnung und damit auch der Rückzug der Einsprache. Mit den Einsprechern 8 sollte eine Einigung auf derselben Grundlage ebenfalls erzielt werden können.

### **8. Anträge**

Der Gemeinderat beantragt dem Gemeindeparlament:

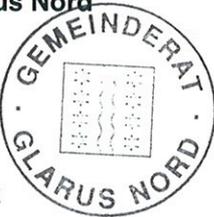
1. Der Überbauungsplan "Rastenhoschet" Näfels vom 15. März 2013, bestehend aus den Sonderbauvorschriften vom 15. März 2013, revidiert 20. September 2013 und dem Situationsplan 1 : 500 vom 15. März 2013 revidiert 20. September 2013, soll gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG in Verbindung mit Art. 11 BO Näfels genehmigt und der GV vom November 2013 zum Erlass vorgelegt werden.
2. Der Planungsbericht vom 15. März 2013 revidiert 20. September 2013, das Richtprojekt Umgebungsgestaltung rev. 14. März 2013, das Geologische Gutachten vom 08. Dezember 2012, der Mitbericht Naturgefahren vom 11. März 2013 und die Prüfung Erschliessungskonzept vom 18. März 2013 werden zur Kenntnis genommen.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung über allfällige hängige Einsprachen entscheiden wird.

Genehmigen Sie, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Glarus Nord**

  
Martin Lauppper  
Gemeindepräsident



  
Andrea Antonietti Pfiffner  
Gemeindeschreiberin

- Kopie an: – BL Bau und Umwelt
- Beilagen: – Überbauungsplan Rastenhoschet, bestehend aus  
– Sonderbauvorschriften vom 15. März 2013, rev. 20. September 2013  
– Situationsplan 1 : 500 vom 15. März 2013, rev. 20. September 2013  
– Planungsbericht vom 15. März 2013 rev. 20. September 2013
- Mail-  
versand: – Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 15. August 2012, rev. 14. März 2013  
– Geologisches Gutachten vom 08. Dezember 2012  
– Mitbericht Naturgefahren vom 11. März 2013  
– Bericht Prüfung Erschliessungskonzept vom 18. März 2013