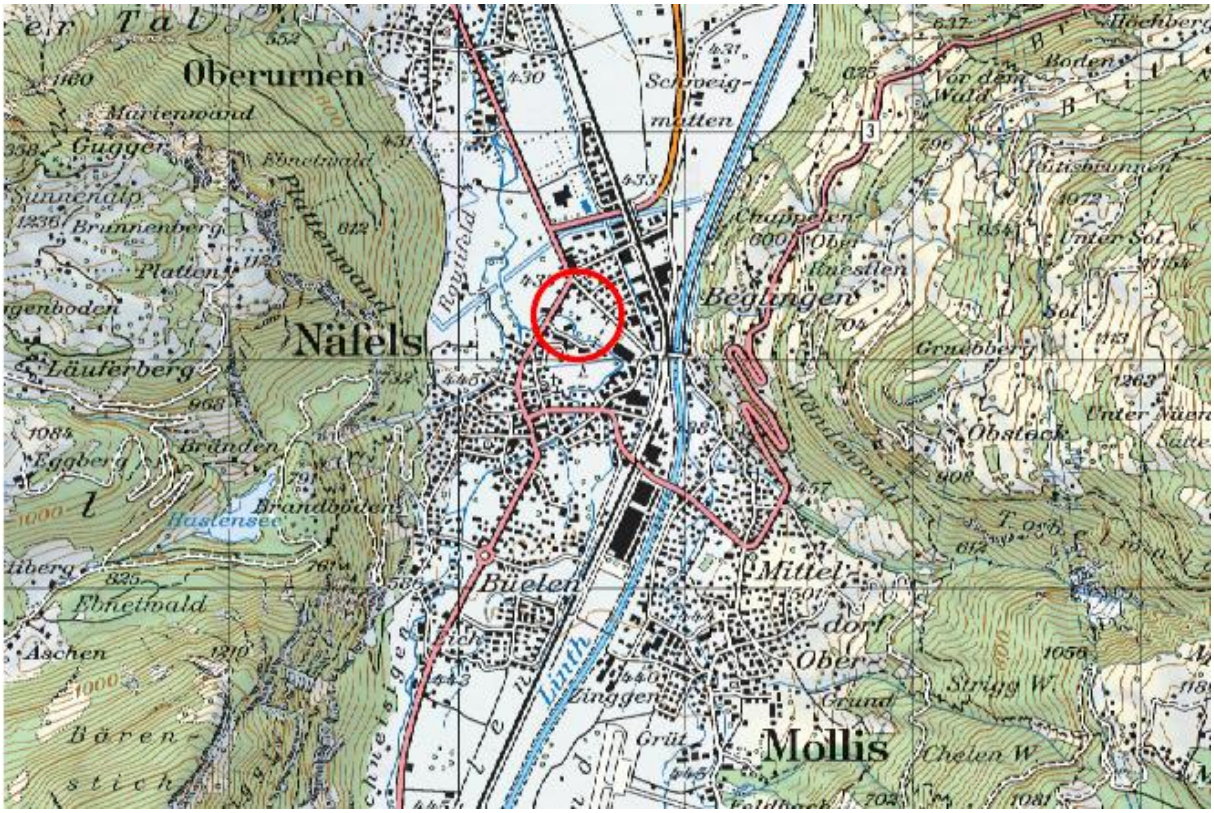
glarusnord

Planungsbericht

Überbauungsplan "Wohnpark Schönegg"
Näfels Gemeinde Glarus Nord



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Bauherrschaft: Schönegg Immobilien GmbH, Brandstr. 12, 8752 Näfels
Der Projektverfasser: Dietrich Kurt GmbH, Sarganserstrasse 96, 7324 Vilters

02.Juli 2013, Rev. 24. Dez. 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und Ziele	Seite	3
1.1 Anlass	Seite	3
1.2 Zielsetzung der Planung	Seite	4
1.3 Organisation /Planungsverfahren	Seite	4
2. Ausgangslage und Vorgaben	Seite	5
2.1 Ausgangslage	Seite	5
2.2 Gewässerschutzverordnung Bund	Seite	7
2.3 Kantonale Vorgaben und Bestimmungen	Seite	8
2.4 Kommunale Vorgaben und Bestimmungen	Seite	10
3. Konzeptionelle Überlegungen / Masterplan	Seite	12
3.1 Analyse und Rahmenbedingung	Seite	12
3.2 Bebauung	Seite	12
3.3 Erschliessung und Parkierung	Seite	12
3.4 Freiräume	Seite	13
3.5 Gewässerabstand, Uferbereich, Hochwasserschutz	Seite	13
4. Erläuterung der verbindlichen Inhalte	Seite	14
4.1 Allgemeine Bestimmungen	Seite	14
4.2 Bauvorschriften	Seite	14
4.3.Nutzungsvorschriften	Seite	15
4.4 Architektonische Gestaltung	Seite	16
4.5 Energie Standard	Seite	16
4.6 Erschliessung / Verkehr / Parkierung	Seite	17
4.7 Umgebungsgestaltung / Bepflanzung	Seite	17
4.8 Natur und Umwelt	Seite	18
4.9 Abweichungen von der aktuell gültigen Bauordnung	Seite	19
5. Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren	Seite	20
6. Anhang zum Planungsbericht	Seite	22

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Das Gebiet Schönegg, mit einer Gesamtfläche von rund 2.8 ha liegt im Ortsteil Näfels in der Gemeinde Glarus Nord, unmittelbar beim nördlichen Ortseingang und in der Nähe der Zubringerstrasse zur Autobahn A3 Zürich-Chur. Es ist begrenzt durch die Strasse Unterdorf, die Strasse Autschachen, sowie den Mühlebach.

Die beiden Hauptstrassen Unterdorf, die in Richtung Glarus führt und die Strasse Autschachen, die zum Bahnhof Mollis führt vergabeln sich beim Gebiet Schönegg, so dass die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hervorragend ist.
Das Planungsgebiet befindet sich in der Wohnzone und auf einer Bautiefe entlang der Strasse Unterdorf in der Wohn- und Gewerbezone. Ausserdem ist für das Gebiet eine Überbauungsplanpflicht festgelegt.

Die Schönegg Immobilien GmbH als Grundeigentümerin der nördlichen Hälfte des Gebietes, beabsichtigt eine Überbauung „Wohnpark Schönegg“ mit 6 Mehrfamilienhäusern mit rund 45 - 50 Wohnungen und 1 Wohn- und Gewerbehaus mit 2 - 6 Gewerbeteilen und 7 – 11 Wohnungen, in Etappen zu erstellen.

Im laufenden Prozess wurde ein Masterplan „Gebietsentwicklung Schönegg Näfels“ vom 21. August 2012 durch das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Baumackerstrasse 42, 8050 Zürich als Grundlage für den Überbauungsplan erarbeitet um die Ausgangslage für das Gebiet Schönegg grundlegend zu klären. Mit einem Masterplan über das gesamte Gebiet Schönegg wird nebst einem Überbauungskonzept auch die mit der Gebietsentwicklung verbundenen raumplanerischen Chancen und Risiken sowie allfällige finanzielle Konsequenzen im Zusammenhang mit Infrastrukturbauwerken aufgezeigt.

Flugaufnahme Planungsgebiet Masterplan

1.2 Zielsetzung der Planung

Das Ziel des Überbauungsplanes besteht darin, die wesentlichen Elemente der Bebauung, Nutzung und Freiraumgestaltung des Masterplanes in Abstimmung auf die geltende Bauordnung der Gemeinde Glarus Nord (Ortsteil Näfels) sowie den übergeordneten Vorgaben und Bestimmungen (Bauverordnung vom 23 Februar 2011, Kantonales Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 2. Mai 2010, revidierte Gewässerschutzverordnung vom 1. Juni 2011 etc.) festzulegen. Es werden damit insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer Qualitativ hochstehenden Bebauung mit einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung
- Klare städtebauliche - architektonische Struktur, welche sich in das bestehende Ortsbild einpasst
- Haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise
- Konzentrierte und effiziente Erschliessung
- Sicherstellung der öffentlichen Fuss-Radwegverbindung
- Grosszügige private und öffentliche Aussenräume
- Einbezug Gewässerraum Mühlebach und Hochwasserschutzmassnahmen

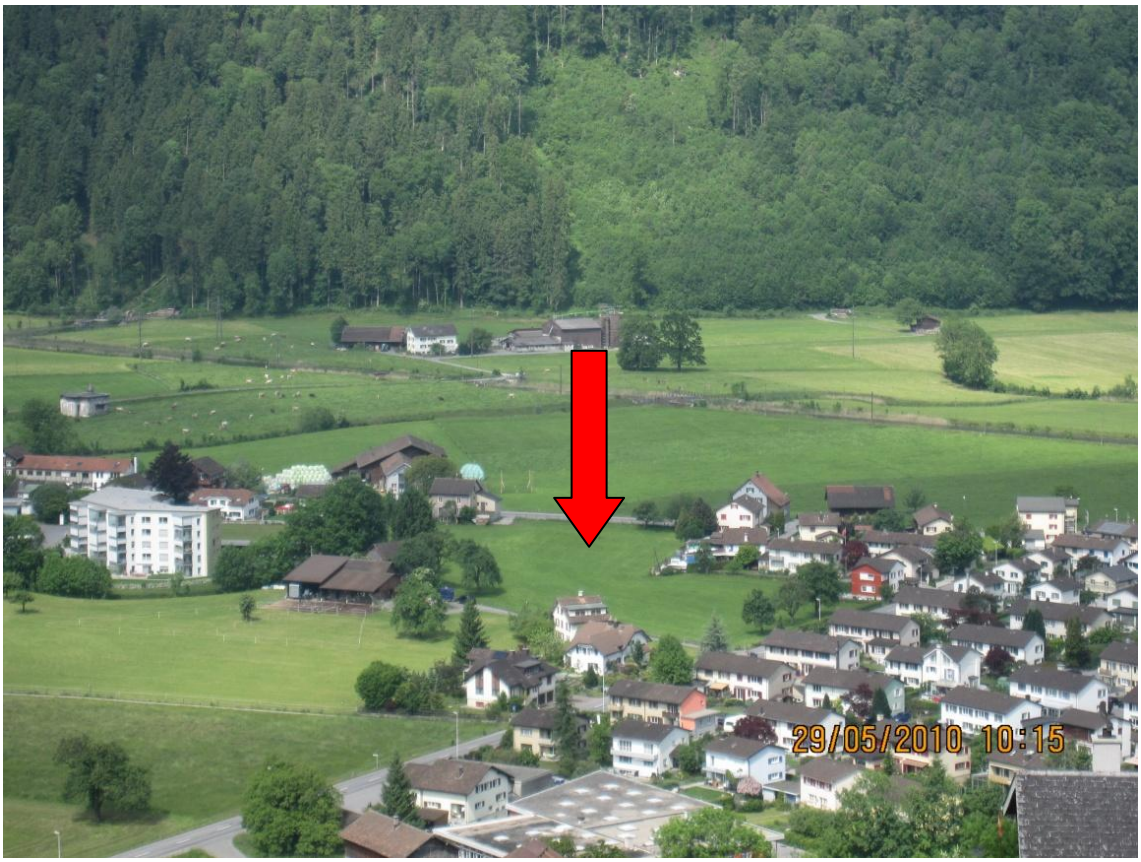
1.3 Organisation / Planungsverfahren

- Vorprüfung Überbauungsplan Schönegg eingereicht am 31.05.2011
- Auflage Information und Mitwirkung vom 22.07.2011 bis 11.08.2011
- Mitwirkungsbericht vom 01.10.2011
- Vorprüfung Überbauung Wohnpark Schönegg Kanton Glarus 22.11.2011
- Sitzung Gestaltungskommission November 2011
- Masterplan erstellen diverse Besprechungen
- Auflage Masterplan mit Bericht und Planbeilagen vom 6. bis 27.09.2012 zur Mitwirkung
- Mitwirkungsverfahren Schönegg Näfels Stellungnahme Gemeinderat vom 10.10.2012
- Diverse Besprechung mit Gemeinde und Umsetzung Masterplan Schönegg
- Gemeindepräsident (Herr Martin Laupper) Konzept vorgestellt 11.02.2013
- Besprechung Gemeinde / Gestaltungskommission 26.02.2013
- Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit vom 11.07.2013 bis 12.08.2013

2. Ausgangslage und Vorgaben

2.1 Ausgangslage

Das Areal des Überbauungsplanes betrifft die Parzelle Nr. 815 mit einer Fläche von 11‘268 m2. Das Gebiet befindet sich gemäss Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Glarus Nord (Ortsteil Näfels) in der Wohnzone W2b sowie entlang der Unterdorfstrasse in der Wohn- und Gewerbezone WG. Ausserdem ist für das Gebiet eine Überbauungsplanpflicht festgelegt. Auf der Parzelle befinden sich heute ein altes Wohnhaus und ein Stall.



Flugfoto Planungsgebiet

Das Gebiet liegt als ebene und kompakte Wiese, eingespannt zwischen der Kantonsstrasse Unterdorf und der Autschachenstrasse. Nördlich und östlich erstrecken sich zwei bis dreigeschossige Einfamilienhäuser. Südlich befinden sich entlang des Mühlebachs aneinandergereiht, die vier- bis fünfgeschossigen Wohnbauten des Alters- und Pflegeheim Glarus Nord Letz und weiter südöstlich der prägnante Industriebau der Fritz Landolt AG.

Das Planungsgebiet ist umgeben von unterschiedlichen Bebauungstypologien. Während im Norden Einfamilienhäuser dominieren, sind im Süden grossflächige Wohn-Industriebauten angeordnet. Dieses weite Spektrum der verschiedenen Baustrukturen verlangt ein sehr differenziertes und rücksichtvolles Platzieren neuer Bauten, insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser, wie auch in der Differenzierung der Bauten gegen Süden, wo eine sanfte Auflockerung gegen den Mühlebach sich vorteilhaft auf das Gebiet auswirken kann.

Schwarzplan

Das Landschaftsbild wird im Süden durch den romantisch wirkenden Mühlebach mit seiner geschwungenen Form geprägt. Um die Aussenraumqualität zu erhöhen, kann der Gewässerraum natürlicher gestaltet und die Zugänglichkeit verbessert werden. Ansonsten

ist das Landschaftsbild durch die Ebene und die schöne Aussicht in die Linthebene und an die Felswände der umgebenden Glarner Alpen geprägt.

Für die Erschliessung des Planungsgebietes wurde eine Ein- und Ausfahrt für den Autoverkehr der Wohnbauten in die Unterdorfstrasse aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (Linksabbiegemanöver) in einer ersten Beurteilung eher kritisch beurteilt. Grundsätzlich sind die Wohnbauten über die Autschachenstrasse zu erschliessen. Die Erschliessung der vorwiegend gewerblich zu nutzenden Wohn- und Gewerbebaute (auf der Bautiefe Unterdorfstrasse) wird von der Kantonsstrasse Unterdorf her als sinnvoll erachtet.

2.2 Gewässerschutzverordnung Bund

Seit dem 1.Juni 2011 ist die neue Gewässerschutzverordnung des Bundes in Kraft. Der Gewässerraum ist im Rahmen des Überbauungsplanes festzulegen. Dabei gelten gemäss Art. 41a GSschV folgende Vorgaben.

- Für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als zwei Meter natürlicher Breite: 11 m
- Für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 – 15 m natürliche Breite: die 2.5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7m

Massgebende Werte: Natürliche Gerinnesohle (Bachbreite): Entspricht bei mittlerem Wasserstand der Breite des Wasserspiegels und ist die massgebende Grösse zur Berechnung der Uferbereichsbreite und des Pendelbands. Eine natürliche Gerinnesohlenbreite weist eine ausgeprägte Breitenvariabilität auf.

Gemäss Grundbuchplan weist der Mühlebach im betroffenen Bereich eine Gewässersohlenbreite mit geringer bis fehlender Breitenvariabilität von ca. 5 m auf. Damit ist von einer natürlichen Gerinnesohlebreite (GSB) von 2 x 5m = 10 m auszugehen

Die Breite des Gewässerraumes kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz des Hochwassers gewährleistet ist.

Gewässerraum

Fliessgewässer brauchen für die Erfüllung ihrer natürlichen Funktion genügend Raum. Dieser Raumanspruch ergibt sich aus folgenden Hauptaufgaben:

- Transport von Wasser und Geschiebe: Ein genügend breites Gewässer hat die Fähigkeit, Wasser und Geschiebe abzuleiten. Gleichzeitig übt es bei Hochwasser eine ausgleichende Wirkung aus.
- Bildung und Vernetzung von Lebensräumen: Die Gewässersohle und die Uferbereiche sind der Lebensraum für angepasste Pflanzen- und Tierarten. Das Fliessgewässer verbindet und vernetzt Landschaftsteile und Lebensräume.
- Reduktion des Nährstoffeintrags: Das bewachsene Umland eines Gewässers hat bei genügender Ausdehnung die Fähigkeit den Eintrag von Nährstoffen ins Gewässer zu verringern.
- Selbstreinigungskraft: Fliessgewässer mit einer genügenden Strukturvielfalt haben die Fähigkeit, Schad- und Nährstoffe abzubauen.

- Strukturierung der Landschaft: Uferbereiche prägen den Bachlauf und bilden ein bedeutendes Landschaftselement.
- Erholungsraum: Naturnahe Gewässer mit Uferraum sind für Erholung suchende Menschen sehr attraktiv.
- Gewässerunterhalt: Der Gewässerraum sichert den Zugang für den periodischen Unterhalt wie auch für Interventionen im Schadenfall.

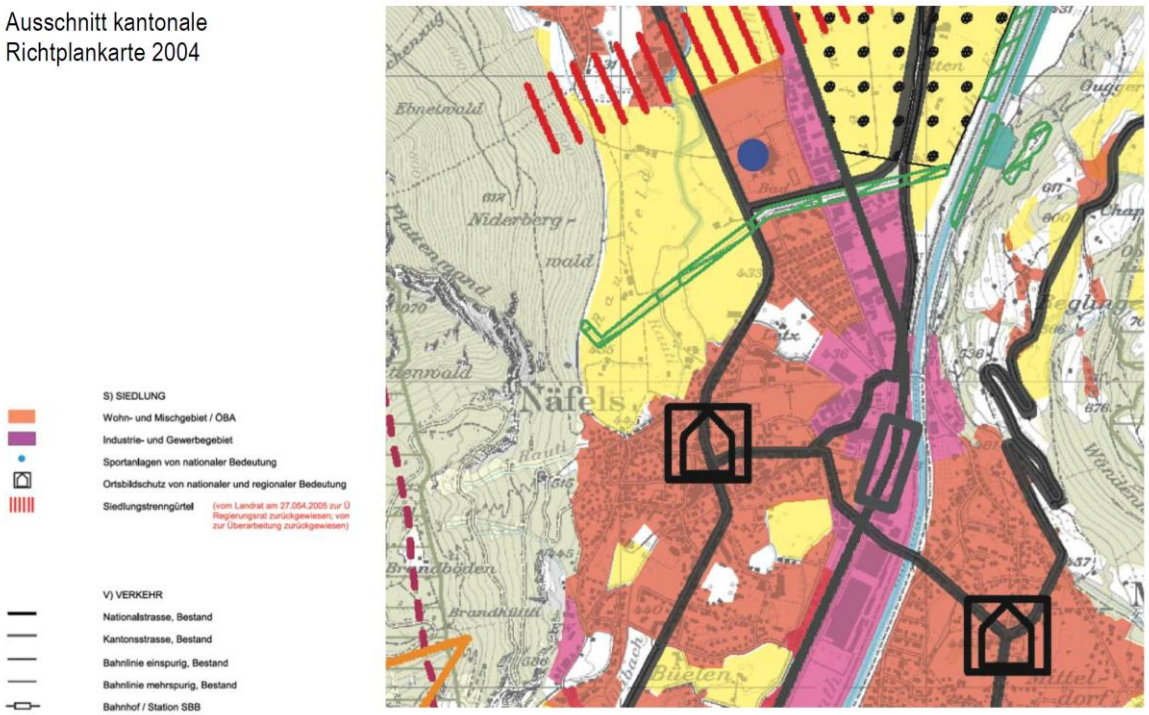
Ein ausreichender Gewässerraum trägt ausserdem zu Kosteneinsparungen beim Hochwasserschutz bei, da unter Umständen auf aufwändige Wasserbauten ganz oder teilweise verzichtet werden kann.

2.3 Kantonale Vorgaben und Bestimmungen

Kantonale Richtplanung

Die Rahmenbedingungen aus kantonaler Sicht sind im kantonalen Richtplan 2004 festgehalten. Im kantonalen Richtplan ist der Bebauungsperimeter weiss eingefärbt. Gemäss Auskunft des Kantonsplaners ist das Gebiet als Wohn - und Mischgebiet vorzusehen. Das Gebiet ist südöstlich des Bearbeitungsperimeters als Industrie und Gewerbegebiet festgelegt.

Ausschnitt kantonale Richtplankarte 2004



Raumentwicklungsgesetz - 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 „Wohnpark Schönegg“ gilt als Sondernutzungsplanung, Art. 23 RBG 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.

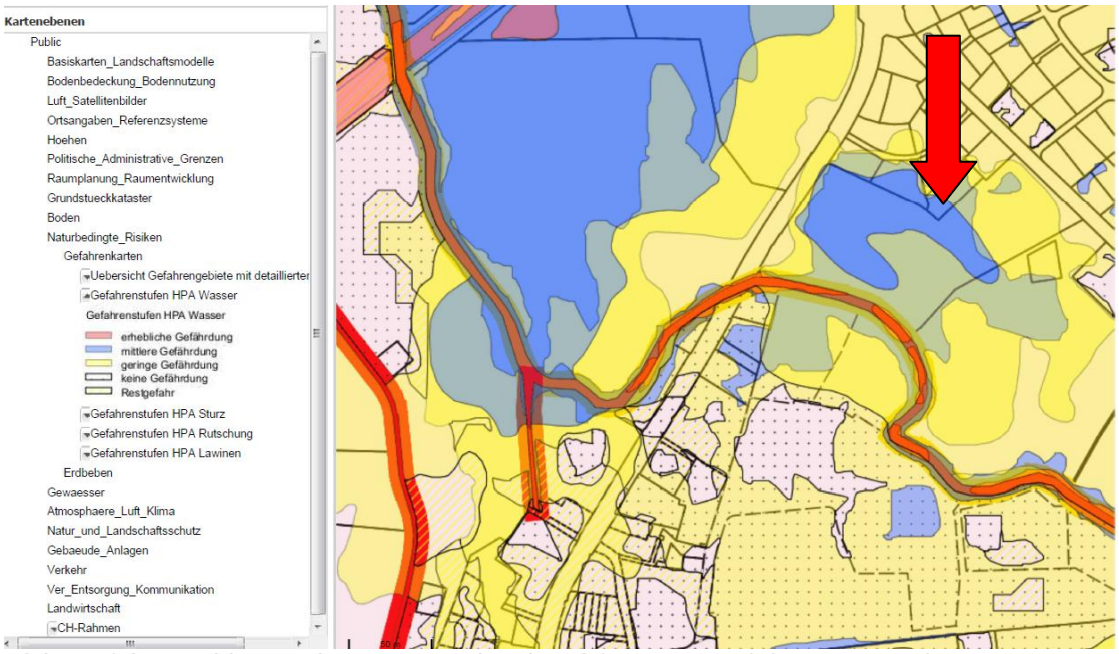
[5] Die Höhe des Ausnützungsbonus ist von der Gemeinde im Baureglement festzulegen.

Gefahrenkarte Hochwasser

Gemäss Naturgefahrenkarte Rauti 2010 liegt der Bearbeitungsperimeter mehrheitlich im blauen Gefahrenbereich. Massgebend sind vor allem seltene bis sehr seltene Ereignisse des Mühlebaches mit Überschwemmungstiefen von 0.50 - 1.00 m. Eine Bebauung dieses Gebietes ist gemäss Stellungnahme der kantonalen Fachstelle Naturgefahren nur unter folgenden Auflagen möglich:

- Neubauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können
- Lichtschächte sind über die massgebenden Überflutungshöhen zu ziehen
- Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser abgedichtet sind
- Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe gesichert sind
- Gefährdete Räume dürfen nicht der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen dienen

- Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann



Übersicht Gefahrengebiete und Gewässerschutzbereiche Geoportal des Kanton Glarus

Grundwasser

Die Überbauung befindet sich im nutzbaren Grundwasserstrom der Linth der generell von Süden nach Norden fliesst. Aufgrund der Grundwasserspiegelmessung im Rahmen der Baugrunduntersuchung von 1983 im Bereich des Altersheimes und bei der Messstelle Schönegg ist der mittlere Grundwasserspiegel bei ca. 432.00 m.ü.M. also nur wenig unter der Geländeoberfläche.

Gemäss Gewässerschutz des Kantons Glarus ist der Bereich der Bebauung dem Gewässerschutzbereich A_u zugeordnet. Im Gewässerschutzbereich A_u sind Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel nur in Ausnahmefällen bewilligungsfähig und nur wenn sichergestellt werden kann, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 Prozent eingeschränkt wird.

2.4 Kommunale Vorgaben und Bestimmungen

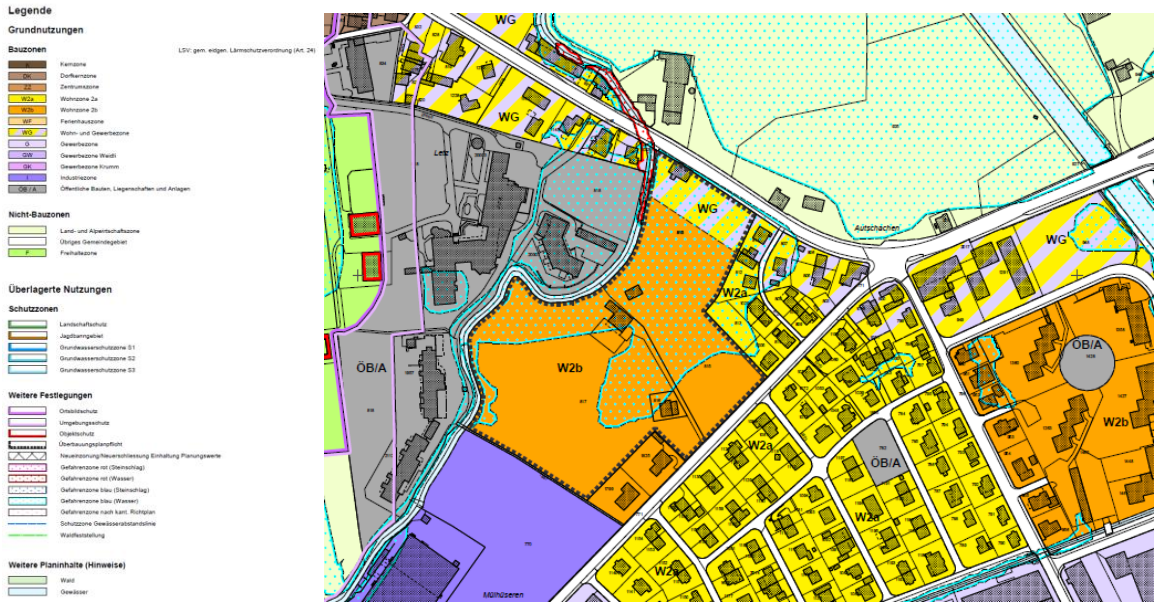
Im Rahmen eines Überbauungsplanes kann von den Zonenvorschriften abgewichen werden, wenn dadurch besonders gute Lösungen erzielt werden (Art. 9 Abs. 1 Bauordnung) Folgende Abweichungen können bewilligt werden.

- Erhöhung der zonengemässen Geschosszahl und der Gebäudehöhen
- Erhöhung der Ausnützungsziffer
- Mehrfamilienhäuser in den Wohnzonen können gestattet werden

Ausnützungsziffer

Zonen	Erhöhte Nutzung	
	Hauptbauten Ausnützungsziffer max.	An- und Nebenbauten Überbauungsziffer max.
Wohnzone W2a	0.55	0.15
Wohnzone W2b	0.80	0.20
Wohn- und Gewerbezone	1.20	0.20

Das Gebiet befindet sich gemäss Baureglement und Zonenplan in den Wohnzone W2b (AZ 0.45 = erhöht 0.80) sowie auf einer Bautiefe entlang der Strasse Unterdorf in der Wohn – und Gewerbezone WG (AZ = 0.80 = erhöht 1.20).



Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Glarus Nord Ortsteil Näfels

Lärmimmissionen

Die geplanten Wohngebäude werden auf Flächen realisiert, welche in der Wohnzone W2b liegen und der Empfindlichkeitsstufen ES II zugewiesen sind. Das geplante Gewerbegebäude entlang der Hauptstrasse Nr.17 befindet sich gemäss Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG und ist der Empfindlichkeitsstufen ES III zugewiesen.

Die massgebenden Planungswerte für Wohnräume in Bauzonen (W2b) der Empfindlichkeitsstufe ES II betragen 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.
Bei Gewerberäumen (WG) betragen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

3. Konzeptionelle Überlegungen / Masterplan

3.1 Analyse und Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet ist umgeben von unterschiedlichen Bebauungstypologien, was ein sehr differenziertes und rücksichtsvolles Platzieren neuer Bauten verlangt, insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser und des Mühlebachs.

Masterplan Teilplan Baubereiche und Nutzung Suter von Känel Wild AG, Zürich

3.2 Bebauung

Die Gebäude haben eine ruhige Formensprache und eine kompakte Gebäudehülle mit ein kragenden Loggias. Auskragende Bauteile wie Balkone sind zu vermeiden. Die Punktbauten (Häuser C1 und C2) und die radialangeordneten Gebäude (Häuser B1 und B2 , A1 und A2) haben sich in der Form zu unterscheiden. Während die Punktbauten einen quadratischen Grundriss aufweisen, betonen die Häuser B und A mit ihrer rechteckigen Form die Radialität der Gebäudeanordnung.

3.3 Erschliessung und Parkierung

Das Gebiet ist grundsätzlich über die Autschachenstrasse zu erschliessen. Die vorwiegend gewerblich zu nutzenden Wohn- und Gewerbebaute (auf der Bautiefe Unterdorfstrasse) kann von der Kantonsstrasse Unterdorf erschlossen werden.

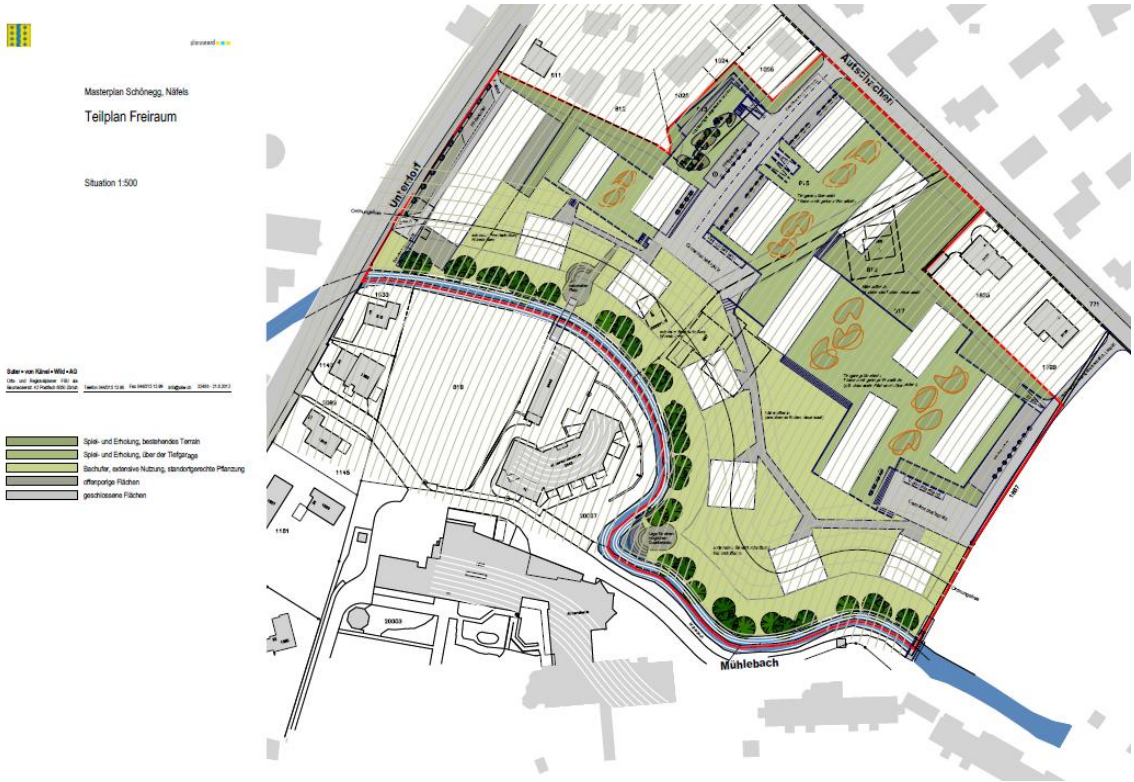
Die Erschliessung stellt zugleich eine mögliche Etappierung der Bebauung dar. Die Stichstrassen dienen als zentrale Erschliessung, der Baubereich mit direkter Tiefgaragenzufahrt und oberirdisch angeordneten Besucherparkplätzen. Dies ermöglicht eine effiziente Verkehrserschliessung mit wenig Verkehrsaufkommen.

Im Zentrum der Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen steht der Bewohner oder Besucher, der zu Fuss, mit dem Velo oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist.

Es ist ein öffentlicher Quartierfussweg mit einer Brücke über den Mühlebach im Bereich des Alterswohnheim Letz vorgesehen.

3.4 Freiräume

Gekennzeichnet wird das Gebiet durch die beiden Strassen Autschachen und Unterdorfstrasse und den Mühlebauch. Der Bach ist als prägendes Element des Freiraums zu nutzen. Laut Bauordnung Näfels müssen grössere zusammenhängende Grün- und Erholungsflächen erstellt werden die minimal 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Wohnungen betragen. Sie sind mit Sitz- und Spielgelegenheiten auszustatten.



Masterplan Teilplan Freiraum Suter von Känel Wild AG, Zürich

3.5 Gewässerabstand , Uferbereich , Hochwasserschutz

Der Freiraum entlang dem Mühlebach wird grosszügig freigehalten. Das Konzept sieht eine extensiv genutzte Uferlandschaft entlang dem Mühlebach bzw. im Bereich der Punkthäuser vor. Mit standortgerechter Bepflanzung soll die Uferlandschaft gestärkt werden. Der Uferbereich ist für alle zugänglich und ist nach einem einheitlichen Nutzungsplan zu pflegen.

Als Hochwasserschutzmassnahmen gilt für jeden Baukörper ein Niveaupunkt (gemäss Art. 37 der Bauordnung Näfels) von 434.00 m.ü.M. (= ca. 50 cm über der Strassenhöhe Unterdorf). Für die Terrainerhebung ist das Strassenniveau massgebend.

4. Erläuterungen der verbindlichen Inhalte

Nachfolgend werden die Inhalte der Sonderbauvorschriften und des Überbauungsplanes erläutert.

4.1 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 und der Masterplan dienen lediglich der näheren Erläuterung der Planungsabsichten und sind nicht verbindlich. Soweit der Überbauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bauordnung (BO) und der Zonenplan (ZP) der Ortschaft Näfels. Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

- Art. 2 umschreibt die Bestandteile des Überbauungsplans. Dieser besteht aus den Sonderbauvorschriften und den zugehörigen Situationsplänen im Mst.: 1:500.

  Art. 3 definiert den Zweck bzw. die Ziele der Planung. Mit dem Überbauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gestalterisch hochstehende und nachhaltige Überbauung geschaffen.

4.2 Bauvorschriften

- Art. 4 regelt zusammen mit dem Situationsplan die Anordnung der Baubereiche im Überbauungsplangebiet. Dafür werden die Baubereiche definiert innerhalb derer die Neubauten erstellt werden dürfen. Für die einzelnen Baubereiche Hauptbauten sind die maximalen Anzahl Vollgeschosse, Attikageschosse und die Lage mit Landeskoordinaten definiert.

- Baubereiche für An- und Nebenbauten regelt den Standort von beispielweise Geräteschuppen, Gartenhäuser, Velounterstände, Hauszugänge etc. Die Anzahl der Anordnung ist im Überbauungsplan definiert.

- Im Baubereich für Tiefgaragen können Keller, allgemeine Abstellräume, Lager, Abwartsräume, Veloräume, Haustechnikräume etc. sowie die unterirdischen Parkplätze für die Bewohner angeordnet werden. Der Baubereich gilt unabhängig dem gewachsenen Terrain als unterirdische Baute. Die Bauten sind zu überdecken und zu begrünen gemäss Umgebungsplan.

- Parkierungsanlagen sind nur in zwei Bereichen der Überbauung vorgesehen. Die Parkierungsanlagen der Baubereiche A-C werden in der 1.Etappe dieser Bereiche, die Parkierungsanlagen zum Bereich D zusammen mit diesem erstellt.

- In den Bereichen Gemeinschaftliche Einrichtungen / Spielplatz und öffentlicher Platz / Begegnungszone sind zwingend gemeinschaftliche Einrichtungen für die Bewohner zu erstellen.

4.3 Nutzungsvorschriften

Art. 5.1 Enthält das zulässige Nutzungsmass für den gesamten Perimeter

Die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2b beträgt 0.45 und kann im Rahmen des Überbauungsplanes auf 0.80 erhöht werden. In der Wohn – und Gewerbezone WG beträgt die Ausnützungsziffer 0.80 und kann im Rahmen des Überbauungsplanes auf 1.20 erhöht werden. Die projektierten Geschossflächen sind wie folgt:

Ermittlung der max. anrechenbaren Geschossflächen			
Perimeterfläche Überbauungsplan zu Wohnzone 2b			
Grundstückfläche (GF)		8788.00	m2
Anrechenbare Grundstückfläche (aGF)		8562.00	m2
Ausnützungsziffer (AZ)		0.8	
Anrechenbare Geschossfläche (BGF)	(0.8x 8'562 m2)	6'850.00	m2
Errechnete Projekt BGF		6'408.50	m2
Errechnete Projekt AZ		**0.748**	
Nutzungsreserve W2b		441.10	m2

Perimeterfläche Überbauungsplan zu Wohn- und Geschäftszone			
Grundstückfläche (GF)		2480.00	m2
Anrechenbare Grundstückfläche (aGF)		2394.00	m2
Ausnützungsziffer (AZ)		1.2	
Anrechenbare Geschossfläche (BGF)	(1.2x 2'394 m2)	2'873.00	m2
Errechnete Projekt BGF		2'599.60	m2
Errechnete Projekt AZ		**1.086**	
Nutzungsreserve WG		273.20	m2

Gemäss der kantonalen Bauverordnung vom 23. Februar 2011 Art.63 Absatz 1, definiert sich die Ausnützungsziffer durch das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Gemäss Absatz 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.

Absatz. 3 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 Wintergärten, ferner unterirdische Gewerberäume ohne Arbeitsplätze, insbesondere Lagerräume.

Absatz. 4 Als anrechenbare Grundstückfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche, soweit sie ausnützungsfähig und nicht schon früher baulich ausgenützt worden ist, abzüglich Wald, Gewässer sowie Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Art. 5.2 der Sonderbauvorschriften definiert die Gebäudehöhen für die einzelnen Baubereiche. Die minimale Höhe Oberkante Erdgeschoss Fussboden und die maximale Gesamthöhe (max. OK AG) sind im Überbauungsplan festgelegt zur Sicherstellung einer optimalen Einpassung ins Ortsbild sowie dem Hochwasserschutz / Grundwasserspiegel. Ausser technisch bedingten Dachaufbauten wie z.B. Kamine, Liftaufbauten, Lüftungsrohre sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen keine Gebäudeteile die max. Gesamthöhe überschreiten.

Der Niveaupunkt wurde für die Parzelle Nr. 815 vom Gemeinderat (24.10.2012) unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und des Grundwasserspiegels für alle Bauten auf 434.00 m.ü.M. festgelegt.

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

4.4 Architektonische Gestaltung

In Art. 6 werden die gestalterischen Vorgaben für die Neubauten definiert. Wegleitend für die Gestaltung der Bauten und Anlagen bezüglich Masstäblichkeit, Proportionen und Ausrichtung der Bauvolumen ist das Richtprojekt. Es ist eine überdurchschnittliche Qualität und eine vorzügliche Gesamtwirkung über das ganze Areal zu erzielen.

4.5 Energie Standard

Art. 7 definiert die Anforderungen an den Energiebedarf und Energieversorgung der Gebäude. Im ganzen Geltungsbereich wird bei Neubauten für die Gebäudehülle der jeweils gültige MINENERGIE- Standard oder eine gleichwertige Lösung ausgeführt. Wird die Konstruktionsstärke der Aussenfassade und des Daches aufgrund der Wärmedämmung stärker als 35 cm, ist sie für die Berechnung der Geschossflächenziffer (GFZ), der Ausnützungsziffer (AZ) und die Berechnung der Baumassenziffer (BMZ) nur bis maximal 35 cm zu berücksichtigen.

Als Energieträger für die Wärmeversorgung wird die Nutzung des Grundwassers sowie die Schnitzelfeuerung des Alters - und Pflegeheim Glarus Nord Letz geprüft. Mit der Baueingabe wird ein entsprechendes Energiekonzept eingereicht.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie auf Flachdächern und an Fassaden ist erlaubt bzw. soll gefördert werden.

4.6 Erschliessung / Verkehr / Parkierung

Art. 8 Die Verkehrserschliessung des Areals Schönegg hat grundsätzlich über die Autschachenstrasse zu erfolgen. Die Erschliessung der vorwiegend gewerblich zu nutzenden Wohn- und Gewerbebaute (auf der Bautiefe Unterdorfstrasse) wird von der Kantonsstrasse Unterdorf her erschlossen.

Ziel ist ein nachhaltiges Erschliessungssystem. Im Zentrum der Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen steht der Bewohner oder Besucher, der zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem Öffentlichen Verkehrsmittel unterwegs ist. Die Quartierstrasse ist als Stichstrasse konzipiert. Von der Stichstrasse führen Wege für Fussgänger und Velofahrer zu den Hauseingängen. Die Strassenräume werden als Begegnungszonen gestaltet und bieten Raum für gemeinschaftliche Einrichtungen (z.B. Velo und Mofaunterstände, Abfallentsorgung Sitzgelegenheiten, Treppen, Stützmauern, Rabatten etc.).

Art. 8.3 definiert die Parkierung. Das Parkplatzangebot hat die Anforderungen gemäss Raumentwicklungs- und Baugesetz zu erfüllen. Die Bewohnerparkplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen und zusammenzufassen. Die Besucherparkplätze für die Baufelder A-C sind mit der 1.Etappe A-C, diejenigen für das Baufeld D mit diesem zu erstellen.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der VSS Norm SN 640 281. Im Normalfall ist für Wohngebäude pro 100 m2 BGF oder pro Wohneinheit mindestens ein Parkplatz zu erstellen. Für Besucher sind zusätzlich 10 % als Besucherparkplätze zu erstellen. Bei den geplanten Bruttogeschossflächen (mit reiner Wohnnutzung) sind demnach 90 Parkplätze für Bewohner und 9 Parkplätze für Besucher zu erstellen. Total mindestens 99 Parkplätze.

Bei der Realisierung von Gewerbeflächen richtet sich der Bedarf der Parkplätze ebenfalls nach der VSS Norm SN 640 281 Ausgabe 2006 mit der Berechnung auf die einzelnen spezifischen Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe.

Für Zweiräder sind oberirdisch und unterirdisch in den Bereichen der Hauszugänge genügend gedeckete Abstellplätze geplant.

4.7 Umgebungsgestaltung / Bepflanzung

Art 9.1 bis 9.3 umschreibt die Umgebungsgestaltung. Als wegleitende Grundlage dient der Umgebungsplan Situation Mst. 1:500 vom 1. Juli 2013. Die Aussenräume sind nach ökologischen Grundsätzen zu gestalten und mit den umliegenden naturnahen Strukturen (Mühlebach) zu vernetzen. Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, vorzugweise einheimischen Arten zu erfolgen. Die Weg- und Platzflächen sind wenn möglich mit versickerungsfähigen Belägen zu erstellen. Das Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Weiter wird festgelegt, dass nicht begehbare Teile der Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

Gemeinschaftliche Einrichtungen und Aufenthaltsbereiche sollen die Bewohner zum verweilen im Freien einladen und sind mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Aufenthaltsmobiliar und Spielmöglichkeiten für Kinder von unterschiedlichen Altersgruppen mit Rasen, Kies- und Hartbelägen sind geplant.

Art. 9.4 beschreibt die Entsorgung von Abfällen.

4.8 Natur und Umwelt

Art.10 Gewässerbereiche bzw. 10.1 befasst die Thematik Grundwasser. Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereiche A_u mit einem mittleren Grundwasserspiegel von 432.00 m.ü.M. Die Sohlenkote der Baugrube wird je nach Witterungsverhältnis 1 – 2 m unter dem Wasserdruckspiegel liegen. Angesichts der damit verbundenen Immissionsrisiken ist zum vornherein ein eingebundener / eingespannter dichter Baugrubenabschluss erforderlich. Die ursprünglichen Zu- / Abflussverhältnisse müssen erhalten bleiben, eine dauerhafte Absenkung des Wasserspiegels ist aus Gründen des Grundwasserschutzes unzulässig.

Der Artikel 10.2 macht Aussagen zum Gewässer- und Uferbereich. Der Uferbereich zum Mühlebach gewährleistet die ökologische Funktion des Fliessgewässers und dient der Hochwassersicherheit. Im Uferbereich dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegenden Zugänge erstellt werden. Für die Begrünung und Bepflanzung der Uferzone sind ausschliesslich gewässertypische und einheimische Arten zu wählen.

Im Art. 11 wird auf die Naturgefahren eingegangen. Im Überbauungsgebiet sind bauliche Hochwasserschutzmassnahmen vorzusehen. Primär wird für die gesamte Überbauung für jeden Baukörper ein Niveaupunkt auf der Höhe von 434.00 m.ü.M. angesetzt. Weitere bauliche Massnahmen, wie erhöhte und monolithisch verbundene Lichtschächte und Treppenaufgänge sowie eine gute konstruktive Ausführung von gefährdeten Gebäudeöffnungen und undichten Bauteilen gegen das Eindringen von Wasser oder Geschiebe. Im Gelände sind Terrainveränderungen so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.

Art. 12 befasst sich mit den Empfindlichkeitsstufen / Massnahmen zum Lärmschutz. Für das Bauprojekt ist nachzuweisen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung eingehalten und die Anforderungen der kantonalen Vollzugspraxis erfüllt werden. Bei Überschreitung von massgebenden Belastungsgrenzwerten sind Lärmschutzmassnahmen aufzuzeigen.

Bei allen Wohnräumen mit überschrittenen Grenzwerten wird mindestens ein weiteres lärmabgewandtes Fenster eingeplant, bei welchem die Grenzwerte eingehalten werden und mit diesem eine genügende Belüftung sichergestellt wird.

Die Gewerberäume verfügen über ein Belüftungssystem, welches das Öffnen der Fenster nicht nötig macht.

Für diejenigen Räume mit Überschreitung der massgebenden Grenzwerte muss im Rahmen der Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmebewilligung im Sinne von Art.31 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) durch die zuständige kantonale Behörde erteilt werden.

Wo notwendig werden bauliche Massnahmen an den Gebäuden vorgesehen, wie z.B. zwingend geschlossene Brüstungen bei den Loggias, eventuell absorbierende Materialien an den Untersichten etc. um die Reflektion des Strassenverkehrslärms ein zu dämmen.

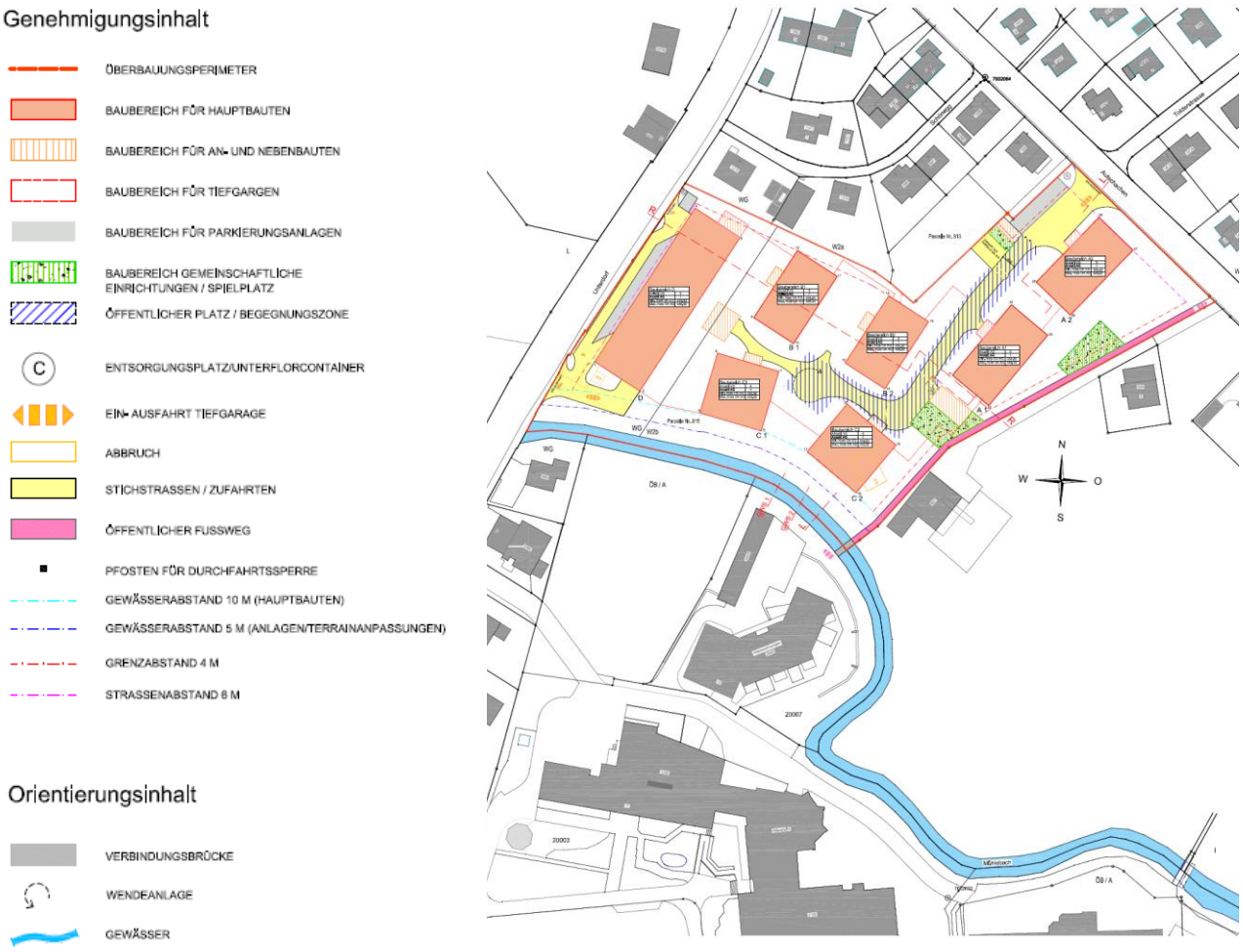
Im Sinne der kantonalen Vollzugspraxis erübrigen sich weitergehende Massnahmen. Es gelten jedoch die Anforderungen aus der SIA 181 an die Aussenbauteile.

4.9 Abweichungen von der aktuell gültigen Bauordnung

Geschosszahl
Die zulässige Zahl der Geschosse in der Wohnzone W2b beträgt 2 in der Wohn- und Gewerbezone WG 3. Im Rahmen des Überbauungsplanes kann diese Zahl jedoch erhöht werden. Im Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“ werden 3 bis 4 Vollgeschosse und je 1 Attikageschoss realisiert.

Gebäudehöhe
Die zulässige Gebäudehöhe in der in der Wohnzone W2b beträgt 7m in der Wohn- und Gewerbezone WG 9/10 m. Im Rahmen des Masterplanes wurde der Niveaupunkt fixiert sowie die Anzahl Vollgeschosse und Attikageschoss definiert, daher ergeben sich die Gebäudehöhen.

Ausnützungsziffer Hauptbauten
Die zulässige Ausnützungsziffer nach Regelbauweise beträgt für die Zone W2b für Hauptbauten 0.45 (Ausnützungsziffer) und für die Zone WG 0.80. Mit dem Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“ kann die Ausnützungsziffer für die Zone W2b auf max. 0.80 und für die Zone WG auf max. 1.20 erhöht werden.



Überbauungsplan „Wohnpark Schönegg“ vom 01. Juli 2013, Rev. 24. Dez. 2013

5. Ergebnis aus dem Mitwirkungsverfahren

Nachdem an der Sitzung vom 29.August 2012 der Gemeinderat in befürwortendem Sinne Kenntnis von den Inhalten des Masterplanes genommen hat, lag der Masterplan mit Bericht und Planbeilage vom 6. - 27. September 2012 zur Information und Mitwirkung öffentlich auf. Innert Frist sind vier Stellungnahmen eingegangen. Ebenfalls während der Mitwirkungsfrist fand je eine Besprechung mit den Landeigentümern statt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Eingabe 1: In der Eingabe wurden drei Hauptpunkte bemängelt:

a) die `Verschandelung` der Quartiere Schönegg und Autschachen durch die abstrakten (MFH) Häuserformen
b) die Erschliessung hauptsächlich ab der Autschachenstrasse
c) die nicht vorhandene übergeordnete Erschliessung durch eine Umfahrungs- und die Stichstrasse

Stellungnahme Gemeinderat:

Das Gebiet Schönegg ist gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan Näfels grossmehrheitlich der Zone W2b zugeteilt. In dieser Zone sind gem. Baureglement zweigeschossige Wohnbauten und mit einem Überbauungsplan eine Erhöhung der Geschosszahl und die Erhöhung der Ausnutzung auf 0.8 möglich. Eine Verdichtung mit AZ 0.8 ist mit Einfamilienhäusern nicht möglich. Die Bebauung der Quartiere Autschachen und Schönegg wird durch den Masterplan gebührend respektiert und weitergeführt.

Der gegenwärtige Ausbau der Autschachenstrasse erlaubt die Erschliessung des neuen Bauquartiers. Dies wird auch vom Kanton Glarus als Strasseneigentümer so bestätigt. Während der Sanierung der Unterdorfstrasse hat sich gezeigt, dass die Autschachenstrasse zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann, ohne dass Staus oder andere Missstände entstehen. Anders würde es sich mit einem Anschluss an die Strasse Unterdorf verhalten, welche zu den Hauptverkehrszeiten bereits jetzt massiv be-, wenn nicht überlastet ist. Abbiegemanöver würden den Verkehr zum Teil zum erliegen bringen

Eingabe 2: In der Eingabe wurden ebenfalls 3 Punkte bemängelt:

a) Erschliessung in Unterdorfstrasse ist keine Option, weshalb es zu erhöhten Lärmimmissionen längs der Autschachenstrasse kommt.
b) aus den Projektunterlagen ist das Abluftsystem der Tiefgaragen nicht ersichtlich.
c) neue grössere Bauprojekte sollen gem. dem Wunsch der Bevölkerung erst bewilligt werden, wenn eine Lösung der (übergeordneten) Verkehrsproblematik gefunden ist.

Stellungnahme Gemeinderat :
Der gegenwärtige Ausbau der Autschachenstrasse erlaubt die Erschliessung des neuen Bauquartiers. Dies wird auch vom Kanton Glarus als Strasseneigentümer so bestätigt (siehe auch Stellungnahme 1). Dabei dürfen gemäss der Lärmschutzverordnung nach dem Bau der Überbauung Schönegg die Grenzwerte nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweiss liegt zur Zeit nicht vor und ist mit der Eingabe des Überbauungsplanes nachzureichen. Es kann jedoch angenommen werden, dass durch die zu erwartende Mehrbelastung (80 Abstellplätze à zwei Fahrten entsprechen ca. 160 zusätzliche Fahrzeugbewegungen) die Lärmwerte nicht massgeblich beeinflusst werden. Die Detailplanung des Abluftsystems der Tiefgarage sowie der Nachweis der Belüftung erfolgt mit der Baueingabe und hat den Bestimmungen der Luftreinhalteordnung zu entsprechen.

Das übergeordnete Strassennetz ist nicht in der Planungshoheit der Gemeinde Glarus Nord. Unabhängig davon kann festgestellt werden, dass das heutige Strassennetz zusätzliche Wohneinheiten aufnehmen kann.

Eingabe 3:

In der Eingabe wird der Masterplan abgelehnt, soweit er die Parzellen Nr. 816 und 817 betrifft. Begründet wird diese Ablehnung damit, dass die Liegenschaft in absehbarer Zeit nicht verkauft oder überbaut werden soll. Weiter soll das Grundstück ohne Auflagen weiter vererbt werden können.

Stellungnahme Gemeinderat:

Im Leitsatz 4, Verdichtung, des Konzeptberichtes zur kommunalen Richtplanung wird als Relevanz ausgeführt, das nach konzeptionellen Vorstellungen, grossräumiger gedacht, geplant und dichter gebaut werden soll. Beim vorliegenden Masterplan handelt es sich um ein Planungsmittel, welches unabhängig von Grundstücksgrenzen eine Gebietsentwicklung aufzeigt. Damit soll sichergestellt werden, dass längerfristig nach vorgegebenen Zielen gebaut wird. Diese Zielsetzungen sind nicht grundeigentümerverbindlich, sondern dienen der Behörde als Massstab für künftige Bauvorhaben. Es entspricht dem Sinn der Raumplanung, dass sich das Gemeinwesen zu einer zukünftigen Entwicklung auch in Baugebieten äussert. Mit dem Masterplan werden die Eigentümer der Parzellen Nr.816 und 817 nicht verpflichtet, die Liegenschaft zu verkaufen oder zu überbauen.

Eingabe 4: Hauptantrag:

a) Der Gemeinderat verzichtet darauf, den Masterplan als Teil der kommunalen Richtplanung zu erklären und hält fest, dass der Masterplan ein Arbeitsinstrument des Gemeinderates für die weitere Planung darstellen soll.
b) in einem zweiten Antrag wird verlangt, dass lediglich Grundsätze des Masterplanes in den Richtplan aufgenommen werden. Weiter sei festzulegen, dass nicht ein gemeinsamer Überbauungsplan erstellt werden muss, sondern dass über die beiden Liegenschaften autonom geplant werden kann.

Stellungnahme Gemeinderat:

Zum Hauptantrag: Der Gemeinderat kann die Beweggründe der Antragsteller nachvollziehen. Gleichwohl ist er der Meinung, dass es im Sinn einer geregelten Entwicklung wichtig ist, Leitlinien zu erarbeiten und zu definieren. Unter Abwägung der verschiedenen Aspekte ist der Gemeinderat der Ansicht, dass der Masterplan im Sinne von Art.8, RBG, als kooperative Planung erklärt werden soll. Im kommunalen Richtplan soll auf den Masterplan hingewiesen werden.

Zum Zweitantrag: Die noch gültige Bauordnung Näfels sieht in Art. 8 Abs. 3 vor, dass das Überbauungsplangebiet aufgeteilt werden kann, sofern das verbleibende Areal noch die Minimalfläche aufweist (2‘500 m2) und die Abgrenzung sinnvoll ist. Von daher steht einer Unterteilung des Areals des Maserplanes nichts im Wege.

6. Anhang zum Planungsbericht

- Situation Umgebung 1:1000
- Längsschnitte R-R und L-L 1:500
- Fassaden 1:500
- Gewässerschnitte GWS 1 und GWS 2
- Model

Separater Anhang:

- Lärmschutznachweis vom 14.05.2013 dBAkustik GmbH, Pfäffikon
- Hydrogeologische-Geotechnische Prognose vom 17.05.2013, Dr. von Moos AG, Zürich