glarusnord

Gemeinde Glarus Nord, CH - 8867 Niederurnen

An das Gemeindeparlament
Glarus Nord

Datum 05. Februar 2014
Reg.Nr. 4.05.02.01
Abteilung Gemeinderat
Person Andrea Antonietti Pfiffner
E-Mail kanzlei@glarus-nord.ch
Direkt 058 611 70 11

Antrag an das Gemeindeparlament in Sachen Genehmigung Überbauungsplan "Im Feldli", Mollis

Sehr geehrte Frau Parlamentspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Parlamentarier

1. Ausgangslage

Das Areal des Überbauungsplanes setzt sich aus den Parzellen Kat.-Nrn. 2342, 2360, 2374, 2375, 2376 und 2377 zusammen und umfasst 7'217m^2 (0.7 ha). Die ehemalige Gemeinde Mollis hat das Erstellen eines Überbauungsplans auf einem Teil des Gebietes als zwingende Voraussetzung für eine Bebauung erklärt. In Absprache mit den betroffenen Eigentümern konnte das Areal um zwei benachbarte Grundstücke erweitert werden und wird nun als übergeordneter zu beplanender Perimeter betrachtet. Das Areal liegt in der Zone Wk2 (Wohnzone 2 mit kleinem Bonus) und einer AZ von 0.4. Mit einem UeP kann die AZ auf 0.5 angehoben werden.

2. Inhalte Überbauungsplan

Der Überbauungsplan beinhaltet vier Baubereiche A - D für insgesamt 17 - 19 grosszügige Wohneinheiten. Durch die hangseitige Erschliessung und die Tiefe der Parzellen bietet sich eine Bauweise in Terrassen an. So können doch Hanglage, Besonnung und Aussicht optimal genutzt werden. Vorgesehen sind terrassenartig angeordnete Geschosswohnungen. Die Baukörper sind als Flachdachvolumen gedacht, wobei die Dächer begrünt sein sollen.

Die Erschliessung für den MIV erfolgt über die Südstrasse und eine davon wegführende interne Erschliessungsstrasse/Sackgasse mit einem Kehrplatz. Die Parkierung ist generell oberirdisch und Baufeld bezogen vorgesehen, da eine Tiefgarage über mehrere Parzellen bei der Proportion des Perimeters, der geringen Dichte und der hangseitigen Erschliessung unökonomisch wäre. Für Baufeld A ist eine Sammelgarage vorgesehen, in den übrigen Baufeldern sind Einzelgaragen möglich.

Die Anbindung ans Dorf für den Langsamverkehr geschieht über den nordseitigen Weg, welcher über den Steinackerplatz ins Dorf führt. Der Wald als Naherholungsraum ist über denselben Weg in wenigen Minuten erreichbar.

Die Ausnützungsziffer für Hauptbauten wird für alle Baubereiche von 0.4 auf 0.5 und für Nebenbauten von 0.05 auf 0.1 angehoben. Nutzungsumlagerungen von Baubereich zu Baubereich sind zulässig. Die Höhenmasse werden über verbindliche maximale Höhenkoten für die einzelnen Gebäudeteile im Überbauungsplan definiert.

Die Freiraum- / Umgebungsgestaltung weist eine hohe Qualität auf, die zudem vom nördlich verlaufenden Gewässer begünstigt wird. Der bestehende Terrainverlauf ist wegweisend für die Umgebungsgestaltung. Die Südstrasse soll in diesem Bereich als Spiel- und Wohnstrasse nutzbar sein.

3. Stellungnahme der Gestaltungskommission

Die Gestaltungskommission beurteilt das Projekt an der Sitzung vom 25.09.2012 als sehr sorgfältig erarbeitet und beurteilt das Ergebnis besser als eine Bebauung mit der Regelbauweise. Es weise eine einheitliche Formensprache auf und lasse Variationen zu. Speziell erwähnt werden die Terrassierung der Gebäude und der bebauten Umgebung, die Anordnung und Gliederung der Bauten und Anlagen, die Rücksichtnahme und der Bezug auf die besondere Lage am Siedlungsrand, sowie bei der Gestaltung die Begrünung der Flachdächer und die klare und überzeugende Konzeption des Aussenraumes.

4. Stellungnahme aus baurechtlicher Sicht

Überprüfung des Überbauungsplanes auf seine Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Anforderungen (Art. 8 ff BO Mollis, Art. 23 RBG):

- Das Areal ist baurechtlich genügend erschlossen. Die Grünflächen und Kinderspielplätze mit einer Fläche von minimal 5 % der Nutzfläche der Wohnungen sind in den jeweiligen Bauprojekten noch detailliert auszuweisen und zu verorten.
- Das Überbauungsgebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Die Dimension des bereits in der Parzelle geführten Anschlusses ist aufgrund der Belastungswerte zu überprüfen. Unverschmutztes Meteorwasser ist zur Versickerung zu bringen.
- Die Überbauung liegt gemäss Teilgefahrenkarte Bächrus in einem Gebiet von geringer Gefährdung. Nur bei sehr seltenen Ereignissen (100-jähriges) ist mit einer Überflutung von schwacher Intensität zu rechnen. Aus den Intensitätskarten der Bächrus ist ersichtlich, dass das Überbauungsplangebiet beim HQ100 bis HQ300 mit schwacher Intensität betroffen ist (Fliesshöhe <0.5 m). Die entsprechenden Massnahmen sind mit den jeweiligen Bauprojekten darzulegen.
- Das Projekt weist bezüglich Wohnhygiene eine hohe Qualität auf. Die Anforderung an die haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen wird erfüllt. Im Richtprojekt ist ersichtlich, dass die Wohnungen grosszügig konzipiert und sehr gut besonnt sind. Alle Wohnungen sind mit Abstellräumen und Abstellflächen ausgestattet. Die nötigen Pflichtabstellplätze werden ausgewiesen.
- Die Gebäude werden im MINERGIE- oder ähnlichem Energiestandard erstellt.

5. Kantonale Stellungnahmen (Vorprüfung)

Das kantonale Departement Bau und Umwelt hat anlässlich der Vorprüfung nach Art. 24 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 28.12.2012 auf verschiedene Mängel in den Plänen und den Sonderbauvorschriften hingewiesen. Diese Mängel und Unklarheiten wurden mit der Überarbeitung für die öffentliche Auflage berücksichtigt.

6. Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage vom 11.04.- 13.05.2013 sind zwei Einsprachen eingegangen. Beide Partien werden vom selben Rechtsanwalt vertreten und sind beinahe identisch. Die Einsprachen wurden den Projektverfassern zur Stellungnahme zugestellt und werden mit Gemeinderatsbeschluss nach dem Erlass des Überbauungsplanes durch die Gemeindeversammlung ausführlich beantwortet bzw. abgewiesen. Nachfolgend werden die Kernpunkte der Einsprachen sowie die Stellungnahme des Gemeinderates angeführt:

Stellungnahmen Gemeinderat zu den Einsprachen:
Einsprache 1 und 2: Ungenügender Grenzabstand, Nichteinhalten des Niveaupunktes, Überschreiten der AZ, Beeinträchtigung der Sicht und zusätzliche Immissionen durch die Überbauung.

- *Die Grenzabstände gegenüber Dritten werden überall eingehalten. Arealintern unterliegen sie dem Näherbaurecht. Der Strassenabstand von 3m gegenüber der Sackgasse und 4m gegenüber der Südstrasse wird ebenfalls überall eingehalten.*
- *Gemäss Art. 26 der BO Mollis kann der Niveaupunkt bei schlechtem Baugrund und ausgesprochenen Hanglagen um max. 1.0 m angehoben werden. Vorliegend rechtfertigt sich die Anhebung des Niveaupunktes wegen der Hanglage und der teilweisen Überlagerung des Areals mit der Zone Gefahrenzone 2 (Naturgefahren). Im Übrigen wurde der Niveaupunkt bei den Liegenschaften der Einsprecher ebenfalls um 1.0 m angehoben.*
- *Die Erhöhung der AZ kann bei Überbauungsplänen gemäss BO Mollis gewährt werden. Die zulässigen Überschreitungen werden mit dem vorliegenden UeP eingehalten.*
- *Beeinträchtigung der Sicht und Immissionen aus Wohnnutzung sind privatrechtlich geltend zu machen.*

7. Überarbeitung Überbauungsplan

Der Überbauungsplan und die Sonderbauvorschriften wurden nach der öffentlichen Auflage nochmals bereinigt und ergänzt. Bei den Anpassungen handelt es sich nicht um materielle Änderungen, sondern um die Darstellung der Inhalte. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

Sonderbauvorschriften
- Redaktionelle Korrekturen und Klarstellungen
- Anpassen Titelblatt

Überbauungsplan
- Begrenzung des Uferbereichs mit einem eindeutig definierten Bereich
- Verzicht auf die Darstellung von Inhalten ausserhalb des Perimeters
- Ergänzen der Schnitte mit dem gewachsenen Terrain und dem Niveaupunkt
- Anpassen der Legende
- Überarbeitung Titelblatt

8. 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 liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und die Vorleistungen in Infrastrukturanlagen sind getätigt.

Leitsatz 4: Die Nutzungsdichte innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes wird erhöht
- Durch die zulässige Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone ohne Einbusse von Lebensqualität erreicht.

Leitsatz 8: Der öffentliche und der individuelle Verkehr werden, bei gleichzeitiger Senkung der Belastung, in ihrer Effizienz gesteigert
- In guter Nähe zum Areal hat es eine Bushaltestelle. Die Fusswegverbindungen von und zum Areal sind attraktiv und unterstützen den Verzicht auf das Auto.

Leitsatz 11: Grünräume und Gewässerräume erhalten
- Mit der sorgfältigen Umgebungsgestaltung und dem Verzicht auf Terrassierungen und Stützmauern wird der Lage am Siedlungsrand besondere Achtung geschenkt.

9. Sammelstellen für Separatsammlungen

Nach dem Sammelstellenkonzept für die Gemeinde Glarus Nord ist vorgesehen, die Wertstoffe Glas und Büchsen dezentral in Quartiersammelstellen zu sammeln. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet "Im Feldli" dannzumal anteilmässig an den Kosten zu beteiligen.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Gemeindeparlament:

1. Der Überbauungsplan "Im Feldli", Mollis, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und dem Überbauungsplan 1:500, beide vom 03.02.2014, seien gestützt auf Art. 27 Abs. 2 RBG zu genehmigen und der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 zum Erlass vorzulegen.

2. Der Planungsbericht mit dem Richtprojekt sowie der Umgebungsplan 1:200, beide vom 03.02.2014, seien zur Kenntnis zu nehmen.

3. Gestützt auf Art. 23g RBG hat sich das Überbauungsplangebiet "Im Feldli" dannzumal anteilmässig an den Kosten einer Quartiersammelstelle für Wertstoffe und evtl. Kehricht zu beteiligen.

4. Es sei zur Kenntnis zu nehmen, 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

GEMEINDERAT · GLARUS NORD ·

Martin Laupper
Gemeindepräsident

Andrea Antonietti Pfiffner
Gemeindeschreiberin

Kopie an:
- BL Bau und Umwelt

Beilagen:
- Überbauungsplan "Im Feldli", Mollis, bestehend aus:
  - Sonderbauvorschriften vom 03.02.2014
  - Überbauungsplan 1:500 vom 03.02.2014
- Planungsbericht mit Richtprojekt vom 03.02.2014
- Umgebungsplan 1:200 vom 03.02.2014